

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 172.678 van 25 juni 2007
in de zaak A. 168.084/X-12.576.**

In zake : Willem DUYM,
die woonplaats kiest bij
advocaat F. CORYN,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Casinoplein 19

tegen :

de stad GERAARDSBERGEN.

tussenkommende partijen :

1. Lieven GEERTS
2. Jessica CAUWEL
die woonplaats kiezen bij
advocaat R. DE ROUCK,
kantoor houdende te 9400 NINOVE,
Leopoldlaan 17.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Willem DUYN op 24 november 2005 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 4 oktober 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de heer en mevrouw GEERTS-CAUWEL voor het oprichten van een eengezinswoning te Geraardsbergen (Zandbergen) aan de Benedenstraat op een perceel kadastraal bekend sectie A, nr. 139/l;

Gelet op het arrest nr. 159.607 van 6 juni 2006 waarbij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 7 juli 2006 ingediend door de verwerende partij;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 4 juli 2006 ingediend door de tussenkommende partijen;

Gelet op de beschikking van 6 juli 2006, die het verzoekschrift tot voortzetting van het geding voor het verdere verloop van de procedure aanziet als een verzoek tot tussenkomst en die de tussenkomst van Lieven GEERTS en Jessica CAUWEL toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de beschikking van 27 november 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoeker;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij;

Gelet op de beschikking van 5 mei 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 1 juni 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat B. DE ZUTTER, die loco advocaat F. CORYN verschijnt voor de verzoeker;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak reeds werden samengevat in het tussenarrest nr. 159.607 van 6 juni 2006;
2. Overwegende dat de tussenkomende partijen bij faxbericht van 24 mei 2007 afstand hebben gedaan van hun verzoek tot tussenkomst;

3.1. Overwegende, ten gronde, dat de verzoeker een eerste middel inroept, afgeleid uit de schending van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, artikel 5.1, tweede lid, van het koninklijk besluit van 30 mei 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, uit het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag en uit de machtsoverschrijding; dat de verzoeker in het middel in essentie aanvoert dat de vergunningverlenende overheid op grond van het voornoemde artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 gehouden is te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, en dat zij daarbij, in geval van het ontbreken van een bijzonder plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, in de eerste plaats dient uit te gaan van de bestaande toestand, dat voorts volgens het voornoemde artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 de in de vergunning opgenomen motivering afdoende moet zijn, hetgeen betekent dat die redenen het besluit moeten kunnen dragen; dat de verzoeker vervolgens in het bijzonder aanvoert dat het college van burgemeester en schepenen het bestreden besluit heeft gemotiveerd door te verwijzen naar het gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 van 21 juni 2004 en door vast te stellen dat het op te richten gebouw enkel over een gelijkvloerse verdieping met kamers in het dakvolume beschikt en dat gebouw derhalve minder storend is voor de verzoeker, dat het bedoelde stedenbouwkundig attest evenwel slechts de waarde heeft van een inlichting, welke niet bindend is voor de overheid die over een latere vergunningsaanvraag moet beschikken, dat voorts de vaststelling dat het op te richten gebouw enkel over een gelijkvloerse verdieping met kamers in het dakvolume beschikt en het derhalve minder storend is voor de verzoeker, niet door concrete elementen wordt gestaafd, zodat het om een loutere stijlformule gaat, dat geen rekening is gehouden met de bestaande bebouwingen, waaronder de woning van de verzoeker, dat die woning een halfopen bebouwing betreft, met tussen die woning en de op de perceelgrens op te richten woning een vrije afstand van 0,9 meter, dat de verzoeker derhalve uitzicht zal krijgen op een blinde muur, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 meter, welke niet alleen het zicht, maar ook elk licht zal wegnemen, dat de op te richten woning een toestand zal creëren die volstrekt in strijd is met de goede plaatselijke aanleg; dat de verzoeker ten slotte aanvoert dat het vergunde project niet alleen esthetisch, maar ook planologisch

onaanvaardbaar is, dat immers de woning van de verzoeker een halfopen bebouwing betreft, met de aangebouwde zijde aan de linkerkant, en dat het stedenbouwkundig attest nr. 2 het eveneens heeft over een op te richten woning van het type halfopen bebouwing, dat dit laat vermoeden dat de stedenbouwkundige ambtenaar ervan uitgegaan is dat een wachtgevel zou worden gebouwd op de perceelgrens, terwijl er van een afbraak van de bestaande woning van de verzoeker op korte of halflange termijn geen sprake is en de verzoeker definitief met deze wachtgevel geconfronteerd zal worden, dat de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning een zeer onredelijke beslissing is, welke volstrekt in strijd is met de goede ruimtelijke ordening;

3.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord hierop repliceert dat het college van burgemeester en schepenen de bouwaanvraag wel degelijk heeft beoordeeld in functie van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, dat zij in dat verband doet gelden wat volgt:

“1. Bij de aflevering van het stedenbouwkundig attest 2 werd wel degelijk een grondige afweging gemaakt van de inplanting en bebouwing van het kwestieus perceel. In het stedenbouwkundig attest 2 verwijst het college van burgemeester en schepenen naar het advies van de gemachtigde ambtenaar waarvan kopie als bijlage gehecht wordt aan het stedenbouwkundig attest 2. In dit advies heeft de gemachtigde ambtenaar het voorstel getoetst aan enerzijds de omgeving en anderzijds de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich hierbij aan en het attest wordt op 4 juni 2004 afgeleverd met de volgende voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.

- De oprichting van een ééngezinswoning met dezelfde voorbouwlijn als de woningen met huisnummer 66 en 68;
- een beperking van de kroonlijsthoogte van 5,50m op te leggen omwille van de beperkte hoogte van de woningen in het straatbeeld
- Een woning van het type ‘half-open’ bebouwing met volgende bijkomende voorwaarden:
 - de bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag bedraagt maximum 15,00m;
 - de dakvlakken hebben een zelfde helling tussen 30/ en 45/;
 - niet aan-gebouwde delen van de mandelige muren zullen als de buitengevels van de woning worden afgewerkt;
 - de bouwdiepte bedraagt max. 12,00m op de verdieping en 15m op het gelijkvloers.
 - trappen en afritten naar ondergrondse garages zijn overal verboden.
 - buiten de vermelde gebouwen zijn alle vergunningsp(l)ichtige handelingen en werken verboden.
 - Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein gemeten op de rooilijn en niet hoger dan 0,35m boven het bestaande maaiveld of het peil van het openbaar domein.
 - alle te slopen constructies dienen afgebroken te worden te worden minstens tot op het peil van de straat.

- alle afbraakmateriaal en puin dienen onmiddellijk van het terrein afgevoerd te worden;
- de nodige voorzorgen zijn te nemen qua stabiliteit en een bouwfysisch verantwoorde bescherming van de vrijgekomen mandelige muren.

2. Bijkomend kan vermeld worden dat het aanvraagdossier stedenbouwkundig attest 2 fotomateriaal bevat aan de hand waarvan het lokaal bestuur perfect kan weten waar de inplanting van het gebouw is voorzien en de afweging kan maken of dit aldaar passend is.

3. Aangezien de bestreden bouwaanvraag volledig in overeenstemming was met de voorwaarden opgesomd in het stedenbouwkundig attest heeft het college van burgemeester en schepenen zijn motivering gesteund op het verwijzen naar de bepalingen van het stedenbouwkundig attest. Het gaat dus niet zomaar om een stijlformule maar het is wel duidelijk dat dit attest naar zijn inhoud integraal deel uitmaakt van het besluit zelf. Dit attest moet dus gelezen worden omdat de inhoud ervan deel uitmaakt van het besluit.

4. Op het ogenblik dat de verzoekende partij een stedenbouwkundige aanvraag (23 november 2004) verkreeg van het bestuur was het stedenbouwkundig attest 2 (21 juni 2004) voor het naastl(i)ggend perceel reeds afgeleverd. Dit betekent dat de verzoekende partij perfect op de hoogte was van de typologie van bebouwing voorzien op het aanpalend perceel. Zij hebben dan ook zelf het risico genomen dat (later) een gevel opgericht kon worden tot op de perceelgrens aanpalend dus aan hun perceel. Het zou trouwens al te gemakkelijk zijn om een stedenbouwkundige aanvraag in te dienen op zulkdanige wijze dat de toekomstige bouw mogelijkheden op het aanpalend perceel teniet gaan. In casu waren de toekomstige bouw mogelijkheden dus wel degelijk eerder in een attest geformuleerd. Het college van burgemeester en schepenen kon er dan ook redelijkerwijze van uitgaan dat verzoekende partij blijkbaar geen probleem had met het bestaan van vensters in hun zijgevel en de mogelijke toekomstige optrekking van een muurgevel”;

3.3.1. Overwegende dat het middel in het tussenarrest nr. 159.607 ernstig werd bevonden:

“Overwegende, daargelaten de vraag in hoeverre artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een bepaling bevat die niet enkel bij het opmaken van plannen van aanleg, maar ook bij het onderzoek van vergunningsaanvragen in acht genomen moet worden, in elk geval niet blijkt dat er voor het gebied waarin de ontworpen woning gelegen is, een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg zou bestaan, of dat dit gebied gelegen zou zijn binnen een vergunde verkaveling; dat het in dat geval de taak is van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat het in het middel ingeroepen artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen een bevestiging inhoudt van het bedoelde beginsel;

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de

juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn;

Overwegende dat, toegespitst op de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, uit de laatstgenoemde wetsbepalingen volgt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt;

Overwegende dat het bestreden besluit de volgende motivering bevat :

‘Overwegende dat reeds een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 werd afgeleverd d.d. 4 juni 2004, met ref. 41018/6129.1 (lees: op 21 juni 2004);

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 1 bezwaar werd ingediend;

Overwegende dat het bezwaar handelt over het niet akkoord zijn met de bebouwingswijze;

Overwegende dat dit bezwaar niet wordt weerhouden om reden dat er voor deze bebouwingswijze reeds een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 werd afgeleverd, en dat de ingediende plannen correct zijn en aldus de werkelijke toestand weergeven;

Overwegende dat het op te richten gebouw enkel over een gelijkvloerse verdieping met kamers in het dakvolume beschikt en derhalve minder storend is voor de klager;

Overwegende dat het op te richten gebouw geen storende invloed heeft op de ruimtelijke draagkracht van de omgeving’;

Overwegende dat de vaststelling dat de op te richten woning slechts bestaat uit een gelijkvloerse verdieping met kamers in het dakvolume, niet afdoende lijkt te verantwoorden waarom het bouwen ervan, met een wachtmuur op de perceelgrens en op amper 1 meter van de woning van de verzoeker, wordt toegestaan; dat dit des te minder lijkt te worden verantwoord, gelet op het gegeven dat dezelfde vergunningverlenende overheid minder dan een jaar voordien aan de verzoeker een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend, met het oog op het plaatsen van twee ramen in de gevel die zou uitkijken op de ontworpen blinde muur; dat, hoewel de verzoeker in zijn bezwaarschrift uitdrukkelijk melding gemaakt had van het feit dat er geen sprake was van een muur waaraan de ontworpen woning aangebouwd zou kunnen worden, met als gevolg dat de verzoeker zou moeten uitkijken op een blinde muur, het bestreden besluit met geen woord rept over de verenigbaarheid van de blinde muur met de bestaande omgeving; dat de verenigbaarheid van de ontworpen constructie met de goede ruimtelijke ordening derhalve niet regelmatig gemotiveerd lijkt te zijn;

Overwegende dat aan deze vaststelling geen afbreuk wordt gedaan door het feit dat in het bestreden besluit wordt verwezen naar het stedenbouwkundig attest nr. 2, op 21 juni 2004 verleend aan een vorige eigenaar van het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft; dat het te dezen toepasselijke artikel 63, § 1, 5/, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, weliswaar bepaalt dat de in een stedenbouwkundig attest zonder beperking aangegeven bestemming en de opgelegde voorwaarden van kracht blijven gedurende twee jaar te rekenen van de uitreiking van het attest; dat te dezen het genoemde stedenbouwkundig attest echter uitdrukkelijk vermeldt dat de erin opgenomen inlichtingen worden verstrekt ‘onder voorbehoud van de uitslag van het beslissend onderzoek waaraan de zaak zou worden onderworpen ingeval (de aanvrager) een bouw- of verkavelingsaanvraag mocht indienen’, dat de in het attest opgenomen ‘adviezen’ ‘louter ter inlichting’ worden gegeven, en dat met het attest in genen dele wordt vooruitgelopen op de beslissingen van ‘de Administratie’ ten aanzien van de vergunningsaanvragen; dat uit het stedenbouwkundig attest niet meer kan worden afgeleid dan wat daarin uitdrukkelijk staat vermeld; dat uit de aangehaalde voorbehouden volgt dat de afgifte van het stedenbouwkundig attest

nr. 2 de vergunningverlenende overheid in geen geval ontsloeg van haar verplichting om de bouwaanvraag te toetsen aan de eisen van een goede plaatselijke ordening en om haar besluit op dit punt te motiveren”;

3.3.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord en in haar laatste memorie na het auditorsverslag waarin tot de gegrondheid van het middel wordt besloten op grond van de motieven vervat in het schorsingsarrest, geen enkel nieuw argument doen gelden;

Overwegende dat de Raad van State, na onderzoek van de gegrondheid van het eerste middel, tot de bevinding komt dat het middel gegrond is om de redenen die in het schorsingsarrest tot het ernstig bevinden van het middel hebben geleid,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 4 oktober 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de heer en mevrouw GEERTS-CAUWEL voor het oprichten van een eengezinswoning te Geraardsbergen (Zandbergen) aan de Benedenstraat op een perceel kadastraal bekend sectie A, nr. 139/1.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
vijfentwintig juni 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.