RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 172.832 van 27 juni 2007
in de zaak A. 181.598/X-13.205.

In zake : 1. Edi VAN ISEGHEM,
2. Josiane BLONDÉ,
die woonplaats kiezen bij
advocaat C. MASSON,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
Karel Janssenslaan 33, bus 1

tegen :

de stad OOSTENDE,
die woonplaats kiest bij
advocaten B. ROELANDTS en L. PROOT,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Edi VAN ISEGHEM en Josiane BLONDÉ op 9 maart 2007 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 22 mei 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan Jürgen DE PRINCE en Elsie PEETERS voor het verbouwen en het uitbreiden van een rijwoning op een terrein gelegen te Oostende (Stene), Vandersticheleństraat 67, kadastraal bekend sectie B, nr. 117/f2;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 24 mei 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 juni 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat C. MASSON, die verschijnt voor de verzoekers, en van advocaat G. JACOBS, die loco advocaten B. ROELANDTS en L. PROOT verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. <u>Feiten</u>

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak zich in de huidige stand van het geding als volgt aandienen :

1.1. De verzoekers en de heer en mevrouw DE PRINCE-PEETERS zijn buren van elkaar. Zij bewonen rijhuizen, respectievelijk gelegen aan de Vanderstichelenstraat 65 en 67 te Stene-Oostende. De huizen palen niet rechstreeks aan elkaar, doch zijn van elkaar gescheiden door een doorgang van 2,24 meter breed, die het de heer en mevrouw DE PRINCE-PEETERS mogelijk maakt om hun garages en binnenkoer te bereiken.

1.2. De beide eigendommen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan Oostende-Middenkust gelegen in woongebied.

Ze zijn niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Er zijn geen verkavelingsvoorschriften van kracht.

1.3. Jürgen DE PRINCE en Elsie PEETERS wensen aan hun woning verbouwings- en uitbreidingswerken uit te voeren, waarbij o.m. de bestaande doorgang dichtgebouwd zou worden om meer ruimte in de woning te creëren.

Aan de straatkant zouden aldus volgens het ontwerp een garage en een praktijkruimte komen, met daarachter de leefruimten en de keuken. Op de verdieping zou er een nieuwe badkamer komen, terwijl er daar ook ruimte wordt gemaakt voor een bijkomende slaapkamer.

1.4. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 maart 2006 tot 2 mei 2006, dienen de verzoekers op 19 april 2006 een bezwaarschrift in, waarin zij met name uiteenzetten dat zij door de nieuwbouw licht zullen verliezen in hun keuken.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende bevindt het bezwaar ontvankelijk doch ongegrond, onder meer overwegende dat de achterzijde van de huizen naar het zuiden gericht is waardoor genoeg zonlicht binnen kan komen, dat met de nieuwbouw minder diep zal worden gebouwd dan voorheen (14,30 m t.o.v. 19,87 m nu), en dat de bestaande scheidingsmuur 2 m hoog is en door de werken 2, 91 m hoog zal worden.

1.5. Bij besluit van 22 mei 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende wordt de stedenbouwkundige vergunning afgegeven.

Dit is het bestreden besluit;

2. <u>Ontvankelijkheid</u>

Overwegende dat de verwerende partij opwerpt dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

3. <u>Gegrondheid van de vordering</u>

3.1. Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

3.2.1.1. Overwegende, wat de eerste schorsingsvoorwaarde betreft, dat de verzoekers een eerste middel aanvoeren dat luidt als volgt :

> "'schending van art. 7, vijfde lid van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot

stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, zoals laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 8 maart 2002'

Het bestreden besluit bevat als redengeving letterlijk het volgende: 'Deze aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in artikel 3, § 3, 13/ van het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen tijdens de periode van 31 maart 2006 tot 2 mei 2006. Er werd één bezwaarschrift ingediend' (stuk 1, p. 1, eerste kader). Deze redengeving vestigt de aandacht op de omstandigheid dat de vergunningverlenende overheid toepassing heeft gemaakt van een uitzonderingsprocedure: er is geen aanplakking gedaan. De verzoekende partijen hebben inderdaad nooit een aangeplakte bekendmaking gezien.

Het stedenbouwkundig openbaar onderzoek omvat enerzijds de aanplakking van een bekendmaking op het terrein en op de officiële aanplakplaatsen van de gemeente (art. 5 van voornoemd besluit), en anderzijds de individuele verwittiging van de eigenaars van de aanpalende percelen (art. 7 van voornoemd besluit).

Art. 3, § 3, 13/ van voornoemd besluit bepaalt dat voorwerp zal zijn van een openbaar onderzoek de aanvragen waarbij scheimuren of muren die in aanmerking komen voor mandeligheid of mede-eigendom worden opgericht, uitgebreid, of afgebroken.

Art. 7, vijfde lid van voornoemd besluit, behelst volgende uitzondering op het tweeledig openbaar onderzoek: 'Indien de aanvraag enkel (...) openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13/, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld en vervallen de formaliteiten van aanplakking opgelegd in art. 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid'. Die uitzondering is ingevoerd bij wijzigend Besluit van 30 maart 2001; ze vereenvoudigt de procedure voor de aanvragen aanzienlijk wanneer de aanvraag geldt voor werken op de scheiding, zoals het verhogen van een gemene muur. De formaliteiten van aanplakking vervallen echter uitsluitend wanneer enkel werken op de scheidingsmuur worden uitgevoerd, zoals het verhogen. Het antwoord van de administratie op de meest gestelde vraag 12 leert dat de versoepeling het voor de eigenaars die een scheidingsmuur willen wijzigen mogelijk moet maken het akkoord van hun buren - eigenaars te verkrijgen, zodat ze een openbaar onderzoek kunnen vermijden (...).

Het voorwerp van de aanvraag betreft het verbouwen en het uitbreiden van een rijwoning (uitbreiding in die zin dat het bouwvolume vergroot omwille van het overbouwen van een doorgang en omwille van het aanbrengen van een gelijkvloerse uitkraging naar de tuin toe). Uiteraard gaat het om veel meer dan over de enkele verhoging van de scheimuur die de grens vormt tussen het perceel van de aanvragers en het perceel van de verzoekende partijen.

De aanplakking is bedoeld om alle belanghebbenden en niet alleen de aanpalende buren, de gelegenheid te geven de bouwplannen te raadplegen en hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden (...).

De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm en noodzakelijke voorwaarde voor de afgifte van een bouwvergunning. De feiten die verzoekende partijen hoger hebben aangehaald (...) doen bij hen de vraag rijzen of de vergunningverlenende overheid niet opzettelijk overgaat tot het saucissoneren van een bouwaanvraag en het 'vergeten' van de procedure van bekendmaking door aanplakking zodat slechts de buren (één buur, zijzelf?) betrokken worden in een openbaar onderzoek waarvan het voorwerp geminimaliseerd wordt tot het verhogen van een muur, terwijl op die manier het werkelijke voorwerp van de aanvraag wordt gemaskeerd.

Aldus wordt het wezen van het openbaar onderzoek onderuitgehaald.

De miskenning van de regels van bet openbaar onderzoek, die een substantiële pleegvorm uitmaken, brengt mee dat het besluit dat de bouwaanvraag toekent, moet vernietigd worden.

De vaststelling van deze nietigheid maakt het onderzoek van de overige middelen van de verzoekende partijen overbodig";

3.2.1.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar nota repliceert als volgt :

"1. Eerste middel

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van artikel 7, vijfde lid van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (hierna 'uitvoeringsbesluit openbare onderzoeken'). Meer in het bijzonder zou de bestreden vergunningsaanvraag enkel door individuele verwittiging van de eigenaars van de aanpalende percelen zijn bekendgemaakt en niet door aanplakking op het terrein en op de officiële aanplakplaatsen van de gemeente. Nochtans had dit moeten gebeuren, nu de betrokken aanvraag ruimer is dan alleen het ophogen van de gemene scheidingsmuur. De regels van het openbaar onderzoek zouden dan ook zijn geschonden, hetgeen zou leiden tot de nietigheid van het bestreden besluit.

Weerlegging

Deze visie mist feitelijke en juridische grondslag.

Krachtens artikel 7, lid 5 uitvoeringsbesluit openbare onderzoeken vervalt de formaliteit van aanplakking voor aanvragen, die alleen openbaar moeten worden gemaakt ingevolge artikel 3, § 3, 13/ of 14/ uitvoeringsbesluit openbare onderzoeken (zijnde de aanvragen inzake scheidingsmuren en plaatsing van vergunningsplichtige tuinaansluitingen op de perceelsscheiding):

'Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13/ of 14/ dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8.'

De verzoekende partijen menen dat in casu geen toepassing kon worden gemaakt van deze vrijstelling van aanplakking, nu de aanvraag ruimer is dan alleen het ophogen van de scheidingsmuur. Volgens de verzoekende partijen had de aanvraag derhalve wel moeten worden aangeplakt.

Deze redenering is fout, nu de aanvraag wel degelijk alleen moest worden onderworpen aan een openbaar onderzoek omwille van het ophogen van de gemene scheidingsmuur. De verbouwing en de uitbreiding van de woning op zich zijn immers kleinschalig (< 500 m² en als dusdanig niet onderworpen aan de verplichting tot het voeren van een openbaar onderzoek.

De verwerende partij heeft dan ook een correcte toepassing gemaakt van artikel 7, lid 5 uitvoeringsbesluit openbare onderzoeken. De aanvraag moest derhalve niet worden aangeplakt.

Voor zoveel als nodig, wordt aangestipt dat de verzoekende partijen geen voldoende belang bij dit middel kunnen doen gelden, nu het duidelijk is dat de bekendmaking van de bouwaanvraag haar doel niet gemist heeft, aangezien de verzoekende partijen tijdig een bezwaarschrift hebben ingediend in het kader van het openbaar onderzoek.

Het eerste middel is niet ernstig";

3.2.2. Overwegende dat artikel 7, vijfde lid, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen luidt als volgt :

> "Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13/ of 14/, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8";

dat artikel 3, § 3, 13/, van voornoemd besluit luidt als volgt :

> "§ 3. De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek :
> (...)
> 13/ aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken";

3.2.3. Overwegende dat uit de samenlezing van het bepaalde in artikel 7, vijfde lid, en artikel 3, § 3, 13/, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen blijkt dat de formaliteit van de aanplakking vervalt voor aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken; dat op het eerste gezicht blijkt dat in casu de aanvraag enkel openbaar diende te worden gemaakt wegens de voorgenomen verhoging van de scheidingsmuur tussen de percelen en dat aldus de aanvraag niet diende te worden aangeplakt; dat de verzoekers in de huidige stand van het geding niet aannemelijk maken dat een openbaar onderzoek om een andere reden dan de verhoging van de scheidingsmuur tussen de percelen vereist zou zijn geweest;

3.2.4. Overwegende, bovendien, dat op het eerste gezicht uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekers, die eigenaar zijn van een aanpalend perceel, overeenkomstig artikel 7, vijfde lid van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, individueel bij een ter post aangetekende brief in kennis zijn gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning; dat zij tijdens het openbaar onderzoek een

bezwaarschrift hebben ingediend waarin zij hun grieven tegen de betrokken aanvraag hebben laten gelden; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende dit bezwaarschrift heeft onderzocht en beoordeeld; dat de verwerende partij op het eerste gezicht terecht aanvoert dat de verzoekers geen belang hebben bij het middel waarin een gebrek in de openbaarmaking van de bouwaanvraag wordt aangevoerd; dat het middel niet ernstig is;

3.3.1.1. Overwegende dat de verzoekers een tweede middel aanvoeren dat luidt als volgt :

> "'schending van algemene beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; schending van artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; schending van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning; schending van de regels van de goede plaatselijke ordening'
>
> De artikelen 2 en 3 van voornoemde wet van 29 juli 1991 bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd en 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. Inzake stedenbouw houdt verplichting tot uitdrukkelijke motivering in dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verbandhoudende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.
>
> Artikel 19, laatste lid van het voornoemd koninklijk besluit van 28 december 1972 luidt als volgt: 'De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening'. De omstandigheid dat het bouwperceel is gelegen in woongebied en beantwoordt aan de bestemming ervan, derwijze dat het nadeel van verzoekers tot nietigverklaring voortvloeit uit de bestemming toegelaten door het gewestplan, kan als motivering niet worden aangenomen. omwoners moeten immers slechts die werken en handelingen dulden die beantwoorden aan de bestemming voor de uitvoering waarvan een wettige stedenbouwkundige vergunning is verleend. Er anders over oordelen zou overigens betekenen dat geen enkel stedenbouwkundige vergunning die in overeenstemming zou zijn met de bestemmingsvoorschriften zou kunnen worden geschorst.
>
> Artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning vereist dat bij het indienen van de aanvraag aandacht gaat naar de ruimtelijke context (art. 16, 2/, b, 3 en 4; art. 16, 3/, b, 3; art. 16, 2/, c,.9)

De verzoekende partijen hebben hun bezwaar gemotiveerd als volgt: ‘Zowel onze woning als de woning van onze buur bestaat uit een hoofdgebouw, waarbij achteraan een bijgebouw is aangebouwd waarin de keuken is ondergebracht. De bijgebouwen geven uit op een koer. Ons bijgebouw is opgericht langs de oostelijke perceelsgrens. onze keuken bevat een raam uitgevend op het westen. Het bijgebouw van onze buren [...] is opgericht langs de westelijke perceelgrens. Hun bijgebouw neemt licht van uit het oosten. Wij vernemen dat na afbraak van hun bijgebouw onze buren er een nieuw zullen oprichten aan de oostelijke perceelgrens. Aldus gaan ze over tot het wijzigen van de ruimtelijke ordening die reeds bestaat sedert meer dan 50 jaar. Onze koer wordt aan de westelijke perceelgrens van onze buur afgescheiden door een muur hoog 2 m, Wij ontvangen in onze keuken volop licht en zonneschijn van uit het westen over de scheidingsmuur hoog 2 m. Nu onze buren hun bijgebouw zullen oprichten aan de oostzijde van hun perceel, zullen zij de scheidingsmuur die geen scheiding meer zal vormen tussen twee koeren, ophogen, met het gevolg dat wij aanzienlijk minder licht en zonneschijn van uit het westen zullen opvangen. Wij zijn de mening toegedaan dat onze buren ten onrechte vergunning vragen om de ordening van de bijgebouwen om te keren: ze zijn er toe gehouden hun bijgebouw terug op te richten aan de westzijde van hun perceel alwaar hun thans bestaande bijgebouw zich bevind’ (...). Zij wezen in het bijzonder op de volgende plaatselijk ordening: de woningen bestaan uit een hoofdgebouw ingeplant langs de rooilijn, waarachter zich een koer en een dwarsliggend bijgebouw zonder verdieping bevinden; in de bijgebouwen is de keuken met venster uitgevende op de koer, ondergebracht; die bijgebouwen zijn rug aan rug opgetrokken (bijv.: het bijgebouw van de verzoekende partij, ingeplant op de oostelijke grens van het perceel, leunt aan tegen het bijgebouw van hun oosterburen, ingeplant op de westelijke grens van het perceel; de scheimuren tussen de percelen van de verzoekende partijen en de aanvragers is vrij van gebouwen); de verzoekende partijen, die toen begrepen hadden dat de aanvragers hun dwarsliggend bijgebouw zouden inplanten op hun oostergrens - zij hebben nu ingezien dat de aanvragers geen dwarsliggend bijgebouw oprichten, maar hun gehele gelijkvloerse verdieping over de volledige breedte laten uitkragen op de koer -, wezen er de overheid op dat het door de aanvragers ontworpen bijgebouw de bestaande ordening omkeert en verstoort, zodat de licht- en zoninval wordt beïnvloed.

Daar is eigenlijk vanwege de overheid geen concreet antwoord op gekomen.

De bestreden beslissing zelf (...) onderzoekt de conformiteit van het project van de aanvragers met de stedelijke verordening op de bouwwerken, meer bepaald de artikelen 4, 1.5, en 38, haalt het gunstig advies van de stedelijke Wegen- en Riolendienst van 13 februari 2006 aan en besluit met de woorden: ‘Het project is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en is verenigbaar met zijn onmiddellijk omgeving. De goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht’, alvorens te beslissen de afwijking op artikel 15 van de stedelijke verordening op de bouwwerken te verlenen en de vergunning af te geven. Het proces-verbaal van sluiten van het openbaar onderzoek (...) zegt: ‘Overwegende dat de huidige bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping 19,87 m bedraagt en nu zal beperkt worden tot 14,30 m over de volledige breedte. Overwegende dat de bouwdiepte van de beide aanpalende percelen reikt tot enerzijds 19,87 m en anderzijds tot 18 m, en aldus telkens verder reikte dan de bouwdiepte van de huidige aanvraag. Overwegende dat de beleidsvisie de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdiepingen wil beperken tot 16 m en de bouwdiepte in huidige aanvraag slechts reikt tot 14,30 m. Overwegende dat de bestaande gemene muur verhoogd wordt met 91 cm, waardoor de totale hoogte 2,91 m zal bedragen’, alvorens te beslissen dat het bezwaar ongegrond is.

De samengelezen redenen van het bestreden besluit en het proces-verbaal van sluiten van het openbaar onderzoek beperken zich wat de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening betreft tot het beschrijven van de gebouwen van de aanvragers en verzoekende partijen, het beschrijven van de bouwaanvraag, het evalueren en beantwoorden van het bezwaar om te komen tot de beslissingen 'Verklaart het bezwaar [...] om de hiervoor uiteengezette redenen ontvankelijk doch ongegrond' en 'Geeft de vergunning af aan de aanvrager'. Uit de in de bestreden beslissing aangehaalde gegevens en uit de aangehaalde beoordeling kan evenwel niet worden besloten waarom de uitvoering van de vergunde werken naar het oordeel van de vergunning verlenende overheid verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. Evenmin kan uit de algemeen te noemen vaststellingen zonder meer worden besloten dat de concrete aanvraag de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt. De toelichting die de verwerende partij mogelijks in latere procedurestukken zal aanvoeren zal het gebrek niet doen verdwijnen.

Het valt op dat in de beslissing tot toekenning van de stedenbouwkundige vergunning zelf uitsluitend wordt onderzocht indien de door de aanvragers geplande verbouwing hen de minimale woonkwaliteit zal verlenen zoals omschreven in de stedelijke verordening op de bouwwerken, niettegenstaande de omstandigheid dat een afwijking moet toegelaten worden op artikel 15 van deze verordening, terwijl het proces-verbaal van sluiten van het openbaar onderzoek het bezwaar van de verzoekende partijen ontmoet zonder dat een afdoende motivering wordt gegeven om welke redenen het ontworpen gebouw verenigbaar zou zijn met de goede plaatselijke ordening, meer bepaald met de aanwezigheid van de woning van de verzoekende partijen op het naburig perceel. Uit de bestreden beslissing, in zijn twee onderdelen (besluit en uitspraak over het bezwaar) genomen, blijkt geenszins dat het college van burgemeester en schepenen de verenigbaarheid van het project van de aanvragers met de woning van de verzoekende partijen op een ernstige wijze heeft onderzocht. Het college beperkt zich eigenlijk ertoe vast te stellen dat de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping van het nieuw gebouw van de aanvragers de totale bouwdiepte van de actueel bestaande voorbouw, koer én achterbouw niet overschrijdt. De inplanting van de bestaande gebouwen van de aanvragers, bestaande uit voorbouw, koer en achterbouw impliceert op zich niet dat de vervanging ervan door een nieuw gebouw waarvan de gelijkvloerse verdieping uitkraagt over een quasi identieke oppervlakte als de bestaande gebouwen de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt, aangezien het volume en het profiel aanzienlijk verschillen: het volledige gelijkvloerse volume zal bewoond worden, terwijl in de oude toestand de koer en de bergingen in de achterbouw niet bewoond werden.

De voorschriften van het algemeen plan van aanleg en van de in het proces-verbaal van sluiting van openbaar onderzoek genoemde 'beleidsvisie' met betrekking tot de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdiepingen is beperkt tot algemene criteria. Deze criteria zijn dermate ruim en algemeen dat een toetsing van een aanvraag aan deze criteria alleen niet kan volstaan om de verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg te kunnen verantwoorden. De vergunningverlenende overheid moet bij gebrek aan voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften de bouwaanvraag aan een concrete eigen beoordeling onderwerpen. Welnu, de motivering van de bestreden beslissing bestaat uit een bijna letterlijke weergave van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften met daaraan telkens verbonden een in vrij algemene bewoordingen geformuleerd besluit waarin gesteld wordt dat de aanvraag in overeenstemming is met de desbetreffende voorschriften. Dergelijke motivering is vaag en algemeen en vermeldt niet de concrete gegevens betreffende de in de omgeving van het betrokken perceel bestaande bebouwing en ordening waarop zij is gesteund om tot de conclusie te komen.

De motiveringsplicht houdt in dat de vergunningsverlenende overheid in de beslissing zelf niet alleen de juridische maar ook de feitelijke overwegingen worden opgenomen, zodat kan worden nagegaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die niet alleen in rechte maar ook in feite juist zijn. De redengeving van het antwoord, op het bezwaar zoals opgenomen in het proces-verbaal van sluiten van het openbaar onderzoek is dubbelzinnig, waar gesteld wordt dat de huidige bouwdiepte van de aanvragers op de gelijkvloerse verdieping 19,87 m bedraagt: dit is opgemeten over de volledige diepte van het thans bestaande gebouw, koer en bijgebouwen inbegrepen (...). De huidige bouwdiepte van het hoofdgebouw van de aanvragers is 8,79 m (...); dit hoofdgebouw wordt naar het zuiden toe gevolgd door een binnenkoer en keuken onder plat dak (de koer is 3,88 m diep) (...) en achtergebouwen onder schuin dak waarvan de afmetingen niet aangeduid zijn (...). Op even dubbelzinnige wijze wordt in het proces-verbaal van sluiten van het openbaar onderzoek (...) gesteld dat de nieuwe bouwdiepte 'nu zal beperkt [noot: 'beperkt' betekent 'ingekort'] worden tot 14,30 m over de volledige breedte', terwijl de 'bouwdiepte van de beide aanpalende percelen reikt tot 19,87 m en anderzijds tot 18 m, en aldus telkens verder reikte dan de bouwdiepte van de huidige aanvraag'. Aan welk aanpalend perceel de bouwdiepte van 19,87 m wordt toegeschreven en aan welk de bouwdiepte van 12 m, is nergens op de plannen terug te vinden. Daarenboven is de aan het perceel van de verzoekende partijen toegeschreven bouwdiepte van 19,87 m of 18 m een vertekend beeld, aangezien het hoofdgebouw van de verzoekende partijen slechts 9,54 m diep is (...), gevolgd door een reeks achtergebouwen onder plat dak, waarvan de breedte naar het zuiden toe vermindert, zoals het kadastraal plan aantoont (...); tegen die achtergebouwen bevindt zich de koer van de verzoekende partij, die overgaat in tuin (...).

De nieuwe woning van de aanvragers springt na het overbouwen van de bestaande binnenkoer vooruit van 8,79 m - tot 14, 30 m over de volledige breedte en tegenaan de scheimuur met de koer van de verzoekende partijen (...), zodat er tegenaan of op de scheimuur een muur met een lengte van 5,51 m [14,30 min 8,79] bijkomt, (dit is geen beperking van de bouwdiepte).

De vereisten van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moeten de overheid toelaten de verenigbaarheid van het ontworpen gebouw met de omgeving, zeker met het gebouw van de buur, te onderzoeken. Te dezen laat een onvolledig dossier de overheid bij gebrek aan precieze inlichtingen omtrent het gebouw van de verzoekende partijen niet toe te meten hoe de nieuwbouw geïntegreerd wordt in de onmiddellijke omgeving waarin het gebouw van, de verzoekende partijen is ingeplant.

Het is de vergunningverlenende overheid niet toegelaten zomaar voorbij te gaan aan de bestaande vergunde situaties van de aanvragers en de verzoekende partijen (aanwezigheid van een doorgang van 2,24 m en een binnenkoer van 3,88 m op 2,87 m aan de zijde van de aanvragers [...] en van een koer overgaand in tuin aan de zijde van de verzoekende partijen) omdat deze achterhaald zouden zijn door een evoluerende visie op het stedenbouw-kundige beleid die binnenkoeren en bergingen ziet verdwijnen.

Uit hetgeen is uiteengezet blijkt duidelijk dat de bouw van de vergunde constructie zal leiden tot het wegnemen van licht en zonneschijn in de woning en op de koer van de verzoekende partijen. Op de koer zal het zonlicht afgeschermd worden door een 2,91 m hoge muur. De verzoekende partijen kijken vanuit hun keuken -die in belangrijke mate hun leefplaats is- rechtstreeks uit op de vergunde bouwwerken door een naar het westen gericht venster dat het licht en de zonneschijn opvangt (...).

‘Overwegende dat zowel deze woning als de aangrensde woningen naar het zuiden gericht zijn en dus een maximum aan zonlicht kunnen binnentrekken’, geeft het proces-verbaal van sluiten van het openbaar onderzoek op (...). Het college gaat er blijkbaar van uit dat verzoekende partijen weinig of geen licht en zon zullen dienen te ontberen ingevolge de te bouwen constructies. Het college gaat er van uit dat zolang er geen rechtstreeks zonlicht wordt verloren er geen nadeel kan worden berokkend aan een buur. Dit is een onjuiste redenering, aangezien door de aanwezigheid van de doorgang en de binnenkoer aan de zijde van de aanvragers de verzoekende partijen veel licht en zon binnentrekken uit het westen.

Wat het impact is op de schaduw op koer en keukenvenster van de verzoekende partijen hebben de verzoekende partijen laten uittekenen (...): enkel in hartje winter is er geen bijkomende negatieve invloed van de nieuwbouwwerken om 16.00 uur, omdat de zon dan reeds onder is gegaan; in alle drie de andere gevallen is er steeds negatieve invloed van de nieuwbouw op zowel de buitenruimte (koer) als-de binnenruimte (keuken)”;

3.3.1.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar nota repliceert als volgt :

“2. Tweede middel

In een tweede middel poneren de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zou schenden. Bovendien zouden de regels van de goede plaatselijke ordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (het motiverings-, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel) worden miskend.

In essentie beweren de verzoekende partijen dat de conformiteit van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening - en meer bepaald de relatie met hun aanpalende woning - niet voldoende werd gemotiveerd. Er zou niet afdoende zijn ingegaan op het door hen ingediend bezwaar.

Weerlegging

Deze stelling is fout.

In essentie komt de kritiek van de verzoekende partijen immers neer op een opportuniteitskritiek omtrent de verenigbaarheid van het project met de goede plaatselijke aanleg (het vergunde bouwproject zou te veel zonlicht ontnemen aan de verzoekende partijen). Nochtans staat vast dat de Raad van State in de uitoefening van het haar opgedragen wettigheidstoezicht haar beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.

Volgens constante rechtspraak van uw Raad, dient de vergunningverlenende overheid de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen te vermelden waarop zij haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. De Raad is enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid die appreciatiebevoegdheid niet op kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze heeft uitgeoefend.

Welnu, in casu moet worden vastgesteld dat de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de onmiddellijke omgeving - en meer in het bijzonder de

woning van de verzoekende partijen - wel degelijk grondig werd onderzocht en beoordeeld door het schepencollege. Het college heeft zich op basis van de bouwaanvraag en de ingediende bouwplannen een correct beeld gevormd van de plaatselijke omgeving en is in alle redelijkheid tot het besluit gekomen dat de aanvraag perfect verenigbaar was met de goede plaatselijke aanleg. De problematiek van het vermeende verlies aan zonlicht werd onderzocht, hetgeen leidde tot het besluit dat er geen noemenswaardig verlies aan zonlicht kon worden weerhouden in de woning van de verzoekende partij.

Terzake kan worden gewezen op de volgende overwegingen uit het bestreden besluit:

> 'Overwegende dat de aanvraag het verbouwen en het uitbreiden van een rijwoning omvat;
> Overwegende dat de bestaande woning opgebouwd is uit een voorbouw, en een achterbouw met garages, een badkamer, een keuken en een wasplaats rond een binnenkoer;
> Overwegende dat die garages bereikbaar zijn langs een doorgang links naast de woning;
> Overwegende dat de achterbouw volledig afgebroken wordt;
> Overwegende dat er achteraan een keuken en zithoek bijgebouwd wordt;
> Overwegende dat de bestaande doorgang dichtgebouwd wordt;
> Overwegende dat de bestaande zithoek verbouwd wordt tot garage;
> Gelet op artikel 15 van de stedelijke verordening op de bouwwerken dat bepaalt dat:
> 'Garagetoegangen kunnen alleen ingericht worden bij bouwwerken met een minimum gevelbreedte van 9 m. De gevellengte, ingenomen door garagepoorten of -inritten, dient beperkt te worden tot één derde van de totale gevellengte. Voor bestaande bouwwerken kan hiervan alleen afgeweken worden ... .';
> Overwegende dat de gevelbreedte slechts 7,41 m is en dus afwijkt van bovenvermeld artikel,
> Overwegende dat de gevellengte, ingenomen door garagepoorten minder dan één derde van de totale gevellengte is;
> Overwegende dat in de bestaande toestand al een inrit naar achterliggende garages aanwezig was;
> Overwegende dat de toegang / inrit enkel verplaatst wordt;
> Overwegende dat de bestaande situatie het niet toelaat om vooraan een leefruimte te creëren;
> Overwegende dat om deze redenen een afwijking kan worden toegestaan;
> Overwegende dat er op de verdieping boven de vroegere inrit een badkamer en een bijkomende slaapkamer komt;
> Gelet op artikel 38 van de stedelijke verordening op de bouwwerken dat bepaalt dat:
> Slaapkamers moeten over een lengte van minimum 2,80 m een minimum breedte van minimum 2, 10 m hebben.';
> Overwegende dat de oppervlakte van de slaapkamer dus minimaal 5,88 ml dient te zijn;
> Overwegende dat de oppervlakte van die slaapkamer 6,82 m² bedraagt en dus ruimer is dan 5,88 m²;
> Overwegende dat de woning reeds twee slaapkamers bevat die ruimschoots voldoen aan de minimale afmetingen;
> Gelet op het gunstig advies van de stedelijke Wegen- en Riolendienst van 13/02/2006 en meer bepaald punt B. 3 aangaande de watertoets waarin is bepaald dat: 'het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied';

Het project is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en is verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving. De goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht'

In het PV sluiting openbaar onderzoek werd uitdrukkelijk ingegaan op de problematiek van het (vermeend) verlies aan zonlicht:

'(...) Overwegende dat binnen de voornoemde termijn 1 bezwaar werd ingediend;

Overwegende dat het bezwaar handelt over minder licht- en zoninval door verbouwingen op de gelijkvloerse verdiepingen;

Overwegende dat zowel deze woning als de aangrenzende woningen naar het zuiden gericht zijn en dus een maximum aan zonlicht kunnen binnentrekken;

Overwegende dat de huidige bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping 19,87 m bedraagt en nu zal beperkt worden tot 14,30 m over de volledige breedte;

Overwegende dat de bouwdiepte van de beide aanpalende percelen reikt tot enerzijds 19,87 m en anderzijds tot 18 m, en aldus telkens verder reikte dan de bouwdiepte van de huidige aanvraag;

Overwegende dat de beleidsvisie de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping wil beperken tot 16 m en de bouwdiepte in huidige aanvraag slechts reikt tot 14,30 m;

Overwegende dat de bestaande gemene muur verhoogd wordt met 91 cm waardoor de totale hoogte 3,91 m zal bedragen;

Overwegende dat bijgevolg het bezwaar ontvankelijk doch ongegrond verklaard kan worden; (..)'

Uit deze overwegingen moet ontegensprekelijk worden afgeleid dat:

- de verwerende partij (mede op basis van de ingediende bouwplannen) een correct beeld had omtrent de feitelijke situatie, ook omtrent de bouwdiepte van de bestaande woning op het bouwperceel en van de woning van de verzoekende partijen (terzijde mag worden opgemerkt dat de verwerende partij terecht uitgaat van de totale bouwdiepte op de percelen, inclusief de bijgebouwen); en
- de in het bezwaarschrift van de verzoekende partijen opgeworpen problematiek in verband met het (vermeend) verlies aan zonlicht afdoende werd behandeld en beoordeeld.

Dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met de beoordeling omtrent het vermeend verlies aan zonlicht door de verwerende partij, is een andere vraag en betreft ontegensprekelijk een opportuniteitsvraagstuk, dat niet aan uw Raad kan worden voorgelegd.

Tenslotte kan niet worden begrepen in welk opzicht artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in casu zou zijn geschonden. De verzoekende partijen poneren eenvoudig dat een onvolledig dossier niet zou toelaten om uit te maken hoe de nieuwbouw zal worden geïntegreerd in de onmiddellijke omgeving. Nochtans is uit de ingediende bouwplannen zeer duidelijk op te maken hoe het bouwproject is geconcipieerd en hoe het zich zal verhouden tot de woning van de verzoekende partijen.

Het tweede middel is niet ernstig";

3.3.2. Overwegende, wat de schending van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning betreft, dat de verzoekers op het eerste gezicht niet preciseren in welk opzicht deze bepaling geschonden wordt; dat de kritiek van de verzoekers dat "een onvolledig dossier de overheid bij gebrek aan

precieze inlichtingen omtrent het gebouw van de verzoekende partijen niet (toelaat) te meten hoe de nieuwbouw geïntegreerd wordt in de onmiddellijke omgeving waarin het gebouw van de verzoekende partijen is ingeplant" louter lijkt neer te komen op een blote bewering, nu de verzoekers in gebreke blijven die bewering met concrete en precieze gegevens te staven;

3.3.3. Overwegende dat het weinig precies gestructureerd middel voor het overige, blijkens de toelichting ervan, in wezen inhoudt dat uit de samenlezing van het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek en de bestreden vergunning zelf, niet blijkt dat de bezwaren van de verzoekende partijen tegen het ontworpen bouwwerk afdoende werden beantwoord; dat dit middelonderdeel voor het overige alleen de feitelijke beoordeling van de toestand van de verzoekende partijen stelt tegenover deze van de verwerende partij;

Overwegende dat uit de bedoelde samenlezing lijkt te kunnen worden afgeleid dat de bezwaren van de verzoekende partijen wel degelijk werden onderzocht, beoordeeld en beantwoord; dat daarbij rekening lijkt te zijn gehouden met de kenmerken van het ontwerp en de onmiddellijke omgeving, meer bepaald met de woning van de verzoekende partijen; dat die partijen niet aannemelijk maken dat de verwerende partij van onjuiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld; dat het middelonderdeel, in zoverre het geen loutere opportuniteitskritiek formuleert en derhalve niet ontvankelijk is, niet ernstig is; dat het tweede middel in zijn geheel evenmin ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan één van de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

<u>Artikel 2</u>.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zevenentwintig juni 2007, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A TRUYENS. **R. STEVENS.**