

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 182.908 van 14 mei 2008
in de zaak A. 185.949/X-13.537.**

In zake : 1. François STORY,
 2. de b.v.b.a. BRITT REALITY,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat M. VANDER KIMPEN,
 kantoor houdende te 9620 ZOTTEGEM,
 Grotenbergestraat 49

tegen :

de stad ZOTTEGEM.

tussenkomen partij :

de b.v.b.a. A.A.B.P.,
die woonplaats kiest bij
advocaten L. OCKIER en F. ROGGE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
Katteputstraat 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat François STORY en de b.v.b.a. BRITT REALITY op 29 oktober 2007 hebben ingediend en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 2 juli 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad ZOTTEGEM houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de b.v.b.a. A.A.B.P. voor het bouwen van een appartementsgebouw (16 appartementen) op een perceel gelegen te Zottegem, Meerlaan 26-30, kadastraal bekend sectie A, nrs. 779/v/7 en 779/w/4;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 22 februari 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 maart 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. VANDER KIMPEN, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat T. CASTELEIN, die loco advocaten L. OCKIER en F. ROGGE verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

Met een verzoekschrift van 24 december 2007 heeft de b.v.b.a. A.A.B.P. gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. Feiten

2.1. Op 20 maart 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in voor het bouwen van een appartementsgebouw (16 appartementen) op een perceel gelegen te Zottegem, Meerlaan 26-30, kadastraal bekend sectie A, nrs. 779/v/7 en 779/w/4.

De verzoekende partijen zijn eigenaar van een woning met tuin gelegen aan de Molenstraat 24 te Zottegem. Op het gelijkvloers is de studie van de eerste verzoeker en de maatschappelijke zetel van de tweede verzoekende partij gevestigd. De eerste verdieping omvat de privé-vertrekken van de eerste verzoeker. De tuin van de verzoekende partijen paalt over een afstand van 30,12 meter aan de achterzijde van voormelde percelen.

2.2.1. Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, is het bouwterrein gelegen in woongebied.

2.2.2. Het is tevens begrepen binnen het beheersingsgebied van het bij ministerieel besluit van 30 maart 2007 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg “Sanitary” (hierna : “BPA Sanitary”). Beginnend vanaf de Meerlaan, situeert dat BPA het bouwperceel achtereenvolgens in “Woonzone-Hoofdgebouw” (art. 4, Woonzone type A), “Woonzone-Bijgebouwen” (art. 6A) en “Zone voor koeren en hovingen” (art. 7).

Artikel 4, dat als hoofding “Woonzone - zone voor aaneengesloten bebouwing” heeft, bepaalt inzake “Woonzone type A” onder meer wat volgt:

“4.A.1. Bestemming.

Hoofdbestemming : huisvesting - woningen

Nevenbestemming : detailhandel, horeca, diensten (met uitsluiting van tank- en service-stations).

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de constructie is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de netto-vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden.

4.A.2. Bouwvolume

- langs iedere zijde van de gemeenschappelijk te bebouwen perceelsgrens kan, vanaf de bouwlijn, het volgend maximum dwarsprofiel verwezenlijkt worden;
 - a. de bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag bedraagt maximum 15 m;
 - b. de bouwdiepte van de niet gelijkvloerse bouwlagen wordt beperkt tot 12 m;
 - c. de hoogte op de bouwlijn wordt gesteld tussen 6 m en 7,50 m;
 - d. de nok ligt op max. 6,00 m en min. 4,5 m achter de bouwlijn en evenwijdig ermede;
 - e. de dakvlakken hebben eenzelfde helling tussen 30/ en 45/; platte daken zijn toegelaten voor zover ze beperkt blijven tot 40% van de vloeroppervlakte en de aansluiting met aangrenzende dakhellingen over 1 m gewaarborgd is in dezelfde dakhelling.
- per groep woningen zal eenzelfde dakhelling aangenomen worden;
- uitsprongen ten opzichte van gevels en hellende dakvlakken moeten voldoen aan de volgende voorwaarden :
 - a. de totale breedte van de uitsprongen wordt, per verdieping, beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte;
 - b. de afstand tussen de uitsprongen onderling en tussen de uitsprongen en de mandelige muur bedraagt minimum 1 m;
 - c. de uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak bedragen maximum 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het voetpad;
 - d. de uitbouwen ten opzichte van de hellende dakvlakken, gemeten op 0,40 m achter het gevelvlak worden beperkt tot een hoogte van 1,50 m;

-de ruimte onder het dak mag als woonruimte ingericht worden.
(...)”.

Artikel 6A bepaalt onder meer wat volgt:

“6.A.1. Bestemming : - alleen in functie van het aanpalend of erbij horend hoofdgebouw: idem als woonzone art 4 alsook

- tuinconstructies en (auto)bergplaatsen.
- 6.A.2. Bouwvolume: - bouwdiepte : zie aanduidingen plan.
- hoogte kroonlijst : max : 3.50 m
- dak : plat dak of hellend dak met een max. helling (tot 55/)
- materialen : (...)."

2.3. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt georganiseerd van 27 maart 2007 tot 27 april 2007, dient de eerste verzoeker een bezwaarschrift in. Samengevat beklaagt hij zich over de onjuiste weergave op de bouwplannen van bestaande bomen, de aantasting van de privacy door terrassen, overschrijding van de maximaal toegelaten bouwdieptes en -hoogtes en percentage platte bedaking, de bestemming als meergezinswoning en de mogelijke bijkomende verkeersoverlast door het feit dat de inrit van de garage "vlak tegen de straat (is)".

Tijdens de zitting van 2 juli 2007 verklaart het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem het bezwaarschrift ontvankelijk doch ongegrond en adviseert het de aanvraag gunstig.

2.4. Bij het bestreden besluit van - eveneens - 2 juli 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Het motiveert zijn standpunt als volgt:

"Overeenstemming met de voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften :

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende BPA-voorschriften : BPA Sanitary, goedgekeurd bij M.B. 30/03/2007; B.S. 17/04/2007 (woonzone voor hoofdgebouwen - woonzone voor bijgebouwen - zone voor koeren en hovingen);

Externe adviezen :

Gelet op het gunstig advies van de Afd. Wegen en Verkeer - District Oudenaarde van 24/04/2007;

Verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening :

Gelet op de evaluatie van het openbaar onderzoek, waarbij 1 bezwaarschrift werd ingediend;

Overwegende dat het ontwerp het karakter noch het woonklimaat van de stedelijke bebouwde omgeving schaadt;

Overwegende dat het ontwerp de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt".

3. Over de grondvoorwaarden tot schorsing

3.1. Overeenkomstig artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging slechts worden bevolen 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. De verzoekende partijen voeren in een eerste middel aan wat volgt:

“DOORDAT:

het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem in haar Besluit d.d. 02.07.2007 stelt dat de aanvraag van A.A.B.P. bvba in overeenstemming is met het BPA Sanitary;

TERWIJL:

een toetsing van het door architect Van Heghe geredigeerd plan aan het bestemmingsplan en de Stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Sanitary bewijst dat het ontwerp van architect Van Heghe absoluut niet in overeenstemming is met de ter plaatse geldende voorschriften;

ZODAT:

het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem een onwettigheid begaat door in hun besluit te stellen dat de aanvraag d.d. 20.03.2007 in overeenstemming is met de geldende BPA voorschriften;

TOELICHTING:

Verzoekers stellen naar aanleiding van een toetsing van de bouwplannen met (...) het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorwaarden van het BPA Sanitary vast dat:

- voornoemd BPA op de grond van A.A.B.P. enkel woningen (en zeker geen appartementsgebouwen die over 4 niveaus 16 woonentiteiten herbergen) toelaat;
- het ontwerp van architect Van Heghe diverse afmetingen bevat die afwijken van de norm vervat in het BPA Sanitary;

1. Omtrent de toetsing van het ontwerp van architect Van Heg(h)e aan het bestemmingsplan:

Het BPA Sanitary plaatst het terrein van A.A.B.P. bvba in zone 4 A van het bestemmingsplan (...).

De hoofdbestemming van percelen die in zone 4 A liggen, is volgens de stedenbouwkundige voorschriften van BPA Sanitary: huisvesting - woningen (terwijl het hier gaat om een appartementsgebouw).

De stedenbouwkundige voorschriften van BPA Sanitary bestemmen zone 4 B als gebied voor huisvesting (waarbij het woord : ‘woningen’ voor huisvesting in zone 4 B niet wordt vermeld).

De vaststelling dat de stedenbouwkundige voorschriften van BPA Sanitary het in de zone 4 A expliciet hebben over woningen, staft dat appartementsgebouwen met de omvang als dit ontworpen door architect Van Heg(h)e (16 appartementen - 4 bouwlagen) niet thuis horen op de percelen 779 v 7 en 779 w 4 (van A.A.B.P. bvba).

Bijkomend merken verzoekers op dat de stedenbouwkundige voorschriften van BPA Sanitary voor zone 4 A staven dat in dit gebied enkel woningen (en geen appartementsgebouwen) thuishoren:

‘ ...

— ...

- a. de bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag bedraagt maximum 15 meter;
- b. de bouwdiepte van de niet gelijkvloerse bouwlagen wordt beperkt tot 12 m.

...

e. de dakvlakken hebben eenzelfde helling ...

– per groep woningen zal eenzelfde dakhelling aangenomen worden’;

Het voorgaande staat ontegensprekelijk dat appartementsgebouwen zoals ontworpen door architect Van Heg(h)e volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Sanitary thuishoren in de zones 4 B & 4 C van het bestemmingsplan.

2. Omtrent de toetsing van het ontwerp van architect Van Heg(h)e aan de stedenbouwkundige voorschriften van BPA Sanitary:

In zone 4 A zijn bouwaanvragen - conform de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Sanitary - slechts voor vergunning vatbaar indien het betreffend ontwerp beantwoordt aan de volgende kenmerken:

- de bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag mag maximaal 15 meter bedragen;
- de bouwdiepte van de niet gelijkvloerse bouwlagen dient beperkt te blijven tot 12 meter;
- de hoogte op de bouwlijn behoort tussen 6 meter en 7,50 meter te liggen;
- platte daken zijn toegelaten voor zover ze beperkt blijven tot 40 % van de vloeroppervlakte;
- de uitbouw van gevels in het dak moet beperkt blijven tot een hoogte van 1,50 meter;

Controle van de plannen van architect Van Heg(h)e staat dat het ontwerp van voornoemde (...):

- voor de gelijkvloerse woonlaag een diepte van 20 meter voorziet (i.p.v. 15 meter);
- voor de niet gelijkvloerse bouwlagen een diepte van 13,10 meter bepaalt (i.p.v. 12 meter);
- de voorgevel twee erkers bevat die de maximale hoogte van het metselwerk van het gebouw op 8,50 meter brengt (i.p.v. de maximaal toegelaten 7,50 meter);
- dat het dak van diens constructie voor méér dan 40 % bestaat uit platte daken (terwijl de stedenbouwkundige voorschriften slechts een maximum van 40 % toelaten);
- in het dak van de achtergevel twee constructies tekent van méér dan 2,5 meter hoog (terwijl deze constructies niet hoger dan 1,5 meter hadden mogen zijn);

BESLUIT:

De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem d.d. 02.07.2007, miskent de wet door te stellen dat de bouwaanvraag van A.A.B.P. bvba d.d. 20.03.2007 qua bouwdieptes, kroonlijsthoogte, bedaking, raamgebruik, , in overeenstemming is met de geldende BPA-voorschriften.

Derhalve is dit middel ernstig”.

3.2.2.1. De verzoekende partijen voeren samengevat in hun eerste middel aan dat de bestreden vergunning niet wettig kan worden verleend aangezien de bouwaanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het “BPA Sanitary” wat betreft de bestemming, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de bedaking en de uitsprongen.

3.2.2.2. Uit de bepalingen van het “BPA Sanitary” blijkt dat zowel de zone 4A als de zone 6A, waarin de kwestieuze percelen zijn gesitueerd, als hoofdbestemming “huisvesting - woningen” hebben. Het project waarvoor het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent, betreft een meergezinswoning. Noch de uitdrukkelijke toevoeging van de term “woningen”, noch het gebruik van de begrippen “woonlaag” en “bouwlaag” voor respectievelijk het gelijkvloers en de verdiepingen, laat op het eerste zicht toe aan te nemen dat de bestemming “huisvesting”, in tegenstelling tot de spraakgebruikelijke betekenis ervan, beperkend moet worden geïnterpreteerd als louter betrekking hebbend op eengezinswoningen. De redactie van het toepasselijke voorschrift lijkt bijgevolg - zoals de tussenkommende partij prima facie terecht stelt- meergezinswoningen niet uit te sluiten.

3.2.2.3.1. Overeenkomstig artikel 4.A.2., eerste lid, punt a., van de stedenbouwkundige voorschriften van het “BPA Sanitary”, bedraagt de bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag in de woonzone 4A maximum 15 meter. De woonzone-bijgebouwen 6A voorziet een maximale bouwdiepte van 7 meter in aansluiting op of horend bij het hoofdgebouw. Op basis van die voorschriften is op het eerste zicht op het gelijkvloers een totale bouwdiepte van maximum 22 meter toegelaten. Het vergunde ontwerp dat voor de gelijkvloerse woonlaag voorziet in een bouwdiepte van in totaal 20 meter, lijkt dan ook in overeenstemming met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

3.2.2.3.2. Artikel 4.A.2., eerste lid, punt b., van de stedenbouwkundige voorschriften van het “BPA Sanitary” beperkt de bouwdiepte van de niet gelijkvloerse bouwlagen tot 12 meter. Het derde lid, punt c., van diezelfde bepaling schrijft voor dat de uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak maximum 0,60 meter bedragen vanaf 2,50 meter boven het peil van het voetpad. De maximaal toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen, inclusief de mogelijke uitbouwen, bedraagt aldus niet 12 maar 13,20 meter. Aangezien de vergunde plannen met betrekking tot de niet-gelijkvloerse bouwlagen, inclusief de uitbouwen, voorzien in een bouwdiepte van 13,10 meter, zijn ze op het eerste zicht ook in overeenstemming met de betrokken stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

3.2.2.3.3. De hoogte op de bouwlijn wordt door artikel 4.A.2., eerste lid, punt c., van de stedenbouwkundige voorschriften van het “BPA Sanitary” gesteld tussen 6 en 7,50 meter.

Voor de door hen aangevoerde schending van de voorgeschreven hoogte op de bouwlijn, verwijzen de verzoekende partijen naar de twee erkers in de voorgevel die de maximale hoogte van het metselwerk van het gebouw op “8,50 meter” zouden brengen in plaats van “de maximaal toegelaten 7,50 meter”. Die erkers zijn in feite “uitbouwen” - ten opzichte van het gevelvlak en ten opzichte van de hellende dakvlakken - in de zin van artikel 4.A.2., derde lid, punten c. en d., van de stedenbouwkundige voorschriften van het “BPA Sanitary”. Ze reiken hoger dan de in de vergunde plannen voorziene kroonlijsthoogte van 7,50 meter.

Die omstandigheid is echter op het eerste zicht niet van aard aan te nemen dat een strijdigheid met de voorschriften voorligt. De uitbouwen ten opzichte van de hellende dakvlakken - waar de verzoekende partijen lijken op te doelen - zijn immers prima facie niet in strijd met de betrokken stedenbouwkundige voorschriften, aangezien ze, gemeten op 0,40 meter achter het gevelvlak, niet de maximaal toegelaten hoogte van 1,50 meter lijken te overstijgen.

3.2.2.3.4. Met betrekking tot het hoofdgebouw zijn, overeenkomstig artikel 4.A.2., eerste lid, punt e., van de stedenbouwkundige voorschriften van het “BPA Sanitary”, platte daken toegelaten voor zover ze beperkt blijven tot 40% van de vloeroppervlakte en de aansluiting met aangrenzende dakhellingen over 1 meter gewaarborgd is in dezelfde dakhelling. In de woonzone-bijgebouwen zijn platte daken toegestaan (artikel 6.A.2.).

De vergunde plannen voorzien in een plat dak voor het gelijkvloers, in het midden van het hoofdgebouw en voor de erkers in de achtergevel. Volgens de tussenkommende partij bedraagt de totale oppervlakte aan plat dak “38,46%” of “153,41m²” van de totale dakoppervlakte van “[$(0,60 + 12 + 0,60) \times 30,10$]” of “397,32 m²”. Daarbij voert ze aan dat de oppervlakte van het plat dak in het midden “ $(4,10 \times 30,10)$ ” of “123,41 m²” belooft en dat de erkers in de achtergevel zijn voorzien met een plat dak ten belope van “ $(2 \times 5 \text{ m} \times 3 \text{ m})$ ” of “30,00 m²”. Geen gegevens lijken voorhanden te zijn om die berekening met betrekking tot het hoofdgebouw niet te weerhouden.

Het voormelde en het summiere betoog van de verzoekende partijen laat niet toe aan te nemen dat op het eerste zicht een schending van de toepasselijke voorschriften voorligt.

3.2.2.3.5. De uitbouwen ten opzichte van de hellende dakvlakken, gemeten op 0,40 meter achter het gevelvlak worden door artikel 4.A.2., derde lid, punt d., van de stedenbouwkundige voorschriften van het “BPA Sanitary” beperkt tot een

hoogte van 1,50 meter. In het dak van de achtergevel duiden de vergunde plannen twee uitbouwen aan. De toegelaten hoogte van 1,50 meter moet blijkens het voorschrift worden gemeten op 0,40 meter achter het gevelvlak. Lezing van dit onderdeel van het middel laat niet toe uit te maken welk metingspunt de verzoekende partijen hebben gehanteerd. Onvoldoende gegevens worden derhalve bijgebracht om een schending van het toepasselijke voorschrift aannemelijk te maken.

3.2.2.4. Het eerste middel is niet ernstig.

3.3.1. De verzoekende partijen voeren in een tweede middel aan wat volgt:

“DOORDAT:

het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem in haar Besluit d.d. 02.07.2007 - los van enig in redelijkheid aanvaardbaar motief - stelt dat de aanvraag van A.A.B.P. bvba in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening;

TERWIJL:

het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem bij de toetsing van de vergunningsaanvraag van A.A.B.P. bvba aan de goede plaatselijke ordening:

- dient uit te gaan van correct vastgesteld gegevens omtrent enerzijds de betreffende aanvraag en anderzijds de omgeving zoals deze zich in de onmiddellijke nabijheid voordoet;
- op afdoende wijze de juridische en feitelijke overwegingen dient te vermelden die aan haar besluit d.d. 02.07.2007 ten grondslag liggen;

ZODAT:

het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem in haar besluit d.d. 02.07.2007 duidelijk, precies en concreet de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende (correcte) feitelijke en juridische redenen had dienen te vermelden waarop zij zich steunt om (...) te oordelen dat het ontwerp de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt;

TOELICHTING:

Op de vergunningverlenende overheid rust de wettelijke plicht om geval per geval te onderzoeken of een bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van de goede plaatselijke ordening.

Het voorgaande volgt uit:

- art. 43 § 2. 1/ lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, hetwelk bepaalt:
‘Het advies van de gemachtigde ambtenaar kan, mits behoorlijk met redenen omkleed, tot weigering van de vergunning besluiten. Het kan aan de afgifte van de vergunning ook voorwaarden verbinden om een goede plaatselijke ordening veilig te stellen, en in dat verband desnoods afwijken van alle bestaande verordenende voorschriften, ...’;
- art. 19 - laatste lid - van het K.B. d.d. 28.12.1972 (betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen), dat stipuleert:

‘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.’;

Verder behoort elke bouwvergunning (die een eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking is waarmee het bestuur rechtsgevolgen beoogt voor één of meer bestuurden) - conform de artt 2 & 3 van de wet d.d. 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen - op afdoende wijze de juridische en feitelijke overwegingen te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

Hetgeen voorafgaat staft dat een stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

Verzoekers herhalen dat het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem in hun besluit d.d. 02.07.2007 overwegen dat:

‘... het ontwerp qua bouwdieptes, kroonlijsthoogte, bedaking, raamgebruik, etc... beantwoordt aan de voorschriften van het B.P.A. Sanitary,

...op vlak van de privacy de wettelijke en gebruikelijke normen gerespecteerd worden;

... zich in de omgeving nog verschillende meergezinswoningen bevinden, dat het om een stedelijke, dicht bebouwde omgeving in het stadscentrum gaat en d(a)t dit een relatief hoge perceelsbezetting en woondichtheid rechtvaardigt;

... het perceel gelegen is aan een gewestweg en dat in het gebouw voldoende parkeergelegenheid voorzien wordt, zodat op mobiliteitsvlak geen noemenswaardige problemen te verwachten zijn;

...’

om vervolgens - m.b.t. de verenigbaarheid van de aanvraag d.d. 02.07.2007 met de goede plaatselijke ordening - te motiveren dat:

‘...het ontwerp het karakter noch het woonklimaat van de stedelijke bebouwde omgeving schaadt;

Overwegende dat het ontwerp de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt.

...’;

In het kader van de uitoefening van haar wettigheidstoezicht behoort de Raad van State in casu na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of dit bestuur de betreffende gegevens correct heeft beoordeeld en of op grond van dit alles in redelijkheid tot het genomen besluit kon worden beslist (...).

Hoger tonen verzoekers aan dat de bouwaanvraag d.d. 20.03.2007 op diverse punten strijdt met het bestemmingplan en de Stedenbouwkundige voorwaarden van het BPA Sanitary. Niettegenstaande voornoemde constatering beschouwt het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem het ontwerp van architect Van Heghe qua bouwdieptes, kroonlijsthoogte, bedaking, raamgebruik, ..., conform de voorschriften van voornoemd BPA.

Voornoemde vaststelling toont aan dat het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, minstens het ontwerp van architect Van Heghe niet juist heeft beoordeeld (door het ten onrechte in overeenstemming te verklaren met de geldende BPA-voorschriften). Een bouwaanvraag die de normen van een geldend BPA (of ontwerp van BPA) miskent, kwalificeert het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem in haar besluit d.d. 02.07.2007 immers ten onrechte als verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

Verder constateren verzoekers dat het besluit d.d. 02.07.2007 met betrekking tot de verenigbaarheid van de d.d. 20.03.2007 met de goede plaatselijke ordening gekenmerkt wordt door in het algemeen en in vage bewoordingen gestelde overwegingen en motivering:

‘Overwegende dat op vlak van de privacy de wettelijke en gebruikelijke normen gerespecteerd worden;

Overwegende dat zich in de omgeving nog verschillende meergezinswoningen bevinden, dat het om een stedelijke, dicht bebouwde omgeving in het stadscentrum gaat en d(a)t dit een relatief hoge perceelsbezetting en woondichtheid rechtvaardigt;

Overwegende dat het perceel gelegen is aan een gewestweg en dat in het gebouw voldoende parkeergelegenheid voorzien wordt, zodat op mobiliteitsvlak geen noemenswaardige problemen te verwachten zijn;

...’

en:

‘Overwegende dat het ontwerp het karakter noch het woonklimaat van de stedelijke bebouwde omgeving schaadt’;

Dergelijke in algemene en vage bewoordingen gestelde overwegingen en motiveringen bevatten geen precieze en concrete gegevens betreffende de specifieke kenmerken van de aanleg van de onmiddellijke omgeving (...).

Minstens staat vast dat de overwegingen en/of motivering in het besluit d.d. 02.07.2007 m.b.t.:

- de privacy van verzoeker:

niet toelaten vast te stellen welke de wettelijke en gebruikelijke normen zijn die in casu - naar het oordeel van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem - gerespecteerd worden enerzijds en op grond van welke feitelijke overweging de bevoegde overheid oordeelt dat de privacy van verzoekers door de bouwaanvraag d.d. 20.03.2007 niet in het gedrang komt anderzijds;

- de aard en het karakter van het woonklimaat in de omgeving van de percelen waarop de bouwaanvraag d.d. 20.03.2007, betrekking heeft: abstractie maakt van de vaststelling dat in een stedelijk bebouwde omgeving het karakter en het woonklimaat van wijk tot wijk, van straat tot straat, ..., kan verschillen (cfr. de bestemmingen en nonnen die gelden voor de percelen die deel uitmaken van BPA-Sanitary) enerzijds en dat de bevoegde overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening de ordening van de onmiddellijke omgeving niet buiten beschouwing mag laten (...) anderzijds.

Omtrent de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving verwijzen verzoekers naar het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van BPA-Sanitary. Verzoekers herhalen dat voornoemd plan op de plaats waar het ontwerp een appartementsgebouw voorziet, louter woningen (en geen appartementsgebouwen) toelaat.

Minstens staft het fotodossier van verzoekers (...) dat de terreinen die zich onmiddellijk naast de percelen van A.A.B.P. bvba bevinden, louter eengezinswoningen huisvesten (waarbij de relatief grote tuinen van de betrokken woningen voor buffering zorgen zodat de privacy van elk perceel wordt gevrijwaard).

Derhalve staat vast dat het besluit d.d. 02.07.2007, door te overwegen dat:

‘... zich in de omgeving nog verschillende meergezinswoningen bevinden, dat het om een stedelijke, dicht bebouwde omgeving in het stadscentrum gaat en d(a)t dit een relatief hoge perceelsbezetting en woondichtheid rechtvaardigt,’

en:

‘... het ontwerp het karakter noch het woonklimaat van de stedelijke bebouwde omgeving schaadt;’

niet afdoende motiveert en derhalve onwettig besluit dat de bouwaanvraag d.d. 20.03.2007 verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

■ de repercussie van het ontwerp op mobiliteitsvlak:

voorbijgaat aan de vaststelling dat verkeershinder zal ontstaan naar aanleiding van het gebruik van de inrit van het appartementsgebouw naar de garages. Het staat namelijk vast dat gedurende de tijd die nodig zal zijn voor het openen van de betreffende poort, het voertuig dat zich toegang wenst te verschaffen tot dit appartementsgebouw, het verkeer op de Meerlaan zal belemmeren. De Meerlaan is een drukke straat en de parkeerplaatsen zijn er schaars. Voornoemde straat vormt samen met de Buke, de Elenestraat, de Meire, de Langestraat en de Grotenbergestraat één van de zes invalswegen naar Zottegem (...). In de onmiddellijke buurt (d.i. op minder dan 100 meter) van het te realiseren appartementsgebouw bevinden zich bovendien:

< het zonaal onthaal van de Politiezone Zottegem-Herzele-Sint-Lievens-Houtem (...);

< het koninklijk atheneum Graaf van Egmont (Meerlaan 25 - 600 leerlingen - stuk 13 - ingang rechtover de Burg. F. De Meyerstraat, hetzij volgens stuk 9 op ongeveer 90 meter van de voornoemde percelen);

< (stuk 14) de praktijk van Drs. De Maesschalck (genecoloog) & Lagasse (kinderarts), Meerlaan 21 (op ongeveer 50 meter van de voornoemde percelen);

< de studie van Notaris Goedertier (stuk 15 - Meerlaan 17 - schuin tegenover de voornoemde percelen);

< het kabinet van dierenarts Van Melckebeke (stuk 16 - Meerlaan 15 recht tegenover de voornoemde percelen);

Het bestreden besluit staft dat het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem met voornoemde feitelijke gegevens geen rekening heeft gehouden (terwijl het haar taak was deze vast te stellen), minstens dat voornoemde instantie deze feiten bij haar beoordeling buiten beschouwing heeft gelaten (terwijl het haar taak was om onder meer op grond van deze gegevens na te gaan welke invloed het ontwerp zou hebben op de mobiliteit in de onmiddellijke omgeving) zodat vaststaat dat haar besluit d.d. 02.07.2007 omtrent de invloed van het project van architect Van Heghe op mobiliteitsvlak, niet afdoende is gemotiveerd;

BESLUIT:

De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Zottegem d.d. 02.07.2007, is niet afdoende gemotiveerd (cfr. de arresten nrs. 129.116, d.d. 10.03.2004 & 164.966 d.d. 21.11.2006).

Derhalve is dit middel ernstig”.

3.3.2.1. De bepalingen van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: “coördinatiedecreet RO”), evenals artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: “K.B. van 28 december 1972”), zijn op het eerste zicht niet

van toepassing wanneer voor het gebied, waarin het goed gelegen is, een door de Vlaamse regering goedgekeurd BPA of gemeentelijk uitvoeringsplan bestaat. De goede plaatselijke aanleg is vastgelegd in de “gedetailleerde bestemming” die in het BPA aan het betrokken gebied is gegeven. Een verwijzing naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de voorschriften van het geldende BPA kan dan ook in beginsel, dit is wanneer deze voorschriften zoals te dezen voldoende gedetailleerd zijn, volstaan ter motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening.

Overeenkomstig de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: “formele motiveringswet”), moet de uitdrukkelijke motivering van een eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking, die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en “afdoende” zijn. Concreet betekent dit te dezen dat uit de motivering dient te blijken dat de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA heeft onderzocht.

3.3.2.2. Uit de reeds onder randnummer 2.4. geciteerde motivering van het bestreden besluit blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem zich in essentie heeft gesteund op de geldende BPA-voorschriften, waarmee het de aanvraag in overeenstemming acht, om te besluiten tot het niet geschaad worden van het karakter en het woonklimaat van de stedelijke bebouwde omgeving en derhalve tot het niet in het gedrang brengen van de goede plaatselijke ordening.

De door de verzoekende partijen voor het overige bekritiseerde overwegingen, met name degene die zijn vermeld in het besluit van 2 juli 2007 inzake de evaluatie van het openbaar onderzoek, heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem weliswaar betrokken in zijn afzonderlijke beoordeling van het ingediende bezwaarschrift, maar niet weerhouden in zijn uiteindelijke vergunning. De evaluatie van de bezwaren door het college bij afzonderlijke besluitvorming maakt overigens een voorbereidende rechtshandeling uit, die niet is onderworpen aan de formele motiveringswet.

3.3.2.3. Inzake het eerste middel is reeds geoordeeld dat de verzoekende partijen op het eerste zicht niet aantonen dat de aanvraag de voorschriften van het “BPA Sanitary” miskent.

De opportuïteitskritiek die de verzoekende partijen voeren ten aanzien van de repercussie van het ontwerp op mobiliteitsvlak komt op het eerste zicht neer op een kritiek op de door het BPA voorziene bestemming huisvesting binnen een zone gesloten bebouwing. Daarenboven wordt in het gunstig advies van de afdeling wegen en verkeer, waarnaar in het bestreden besluit wordt verwezen, geen enkele mobiliteitsproblematiek vermeld die de aflevering van een vergunning in de weg zou staan.

3.3.2.4. Ook het tweede middel is derhalve niet ernstig.

3.4.1. De verzoekende partijen stellen in een derde middel dat het bestreden besluit artikel 43, §1, van het coördinatiedecreet RO schendt omdat er geen advies is ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar. Het inwinnen van dat advies was volgens hen in casu vereist omdat “op het ogenblik van de indiening van de bouwaanvraag (...) -namelijk op 20 maart 2007- er voor de betreffende zone nog geen door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg was”.

3.4.2. Artikel 43, § 1, van het coördinatiedecreet RO luidt als volgt:

“Zolang voor het gebied waar het goed gelegen is, geen door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk uitvoeringsplan bestaat, kan de vergunning enkel worden verleend op eensluidend advies van de door de Vlaamse regering gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, hierna ‘de gemachtigde ambtenaar’ te noemen. (...)”.

De interpretatie van de verzoekende partijen dat een goedgekeurd BPA moet voorliggen op het ogenblik van de “indiening van de bouwaanvraag” lijkt geen steun te vinden in de tekst van de voormelde bepaling. Enkel het ogenblik waarop de vergunning wordt “verleend” lijkt bepalend te zijn.

In casu is het goedkeuringsbesluit van 30 maart 2007 van het “BPA Sanitary” bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad van 17 april 2007 bekendgemaakt en, overeenkomstig artikel 21, vijfde lid, van het coördinatiedecreet RO, vijftien dagen daarna, namelijk op 2 mei 2007, in werking getreden. De bestreden vergunning is verleend op 2 juli 2007. Aangezien er op dat moment een goedgekeurd BPA bestond, kan het aangevochten vergunningsbesluit, waaraan geen advies van de gemachtigde ambtenaar is voorafgegaan, dan ook op het eerste zicht niet in strijd worden geacht met artikel 43, § 1, van het coördinatiedecreet RO.

Het derde middel is evenmin ernstig.

3.5. Er is niet 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 van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. A.A.B.P. in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op veertien mei 2008, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

J. BOVIN.