

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 187.903 van 13 november 2008
in de zaak A. 72.029/X-7054.**

In zake : 1. Patrick DE RIJCK,
 2. Gerda DE MOOR,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat D. MATTHIJS,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Sint-Annaplein 34

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

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 Patrick DE RIJCK en Gerda DE MOOR op 12 november 1996 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 10 september 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van hun beroep tegen het besluit van 4 april 1996 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen, waarbij de bouwvergunning wordt geweigerd voor het bouwen van 6 garages te Denderleeuw, Guido Gezellestraat 66, kadastraal bekend sectie A, nr. 740/h/2;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 20 februari 2002 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 memories;

Gelet op de beschikking van 17 september 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 oktober 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat D. MATTHYS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. De verzoekende partijen dienen op 27 september 1995 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw een aanvraag in voor het bouwen van 6 garages bij een bestaande woning gelegen te Denderleeuw, Guido Gezellestraat 66, kadastraal bekend sectie A, nr. 740/h/2.

1.2. Op 5 april 1996 dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw een aanvraag in tot het herinrichten van de bestaande woning tot 6 studio's. Deze aanvraag wordt op 16 januari 1997 door de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening geweigerd. Tegen deze weigeringsbeslissing wordt door de eerste verzoekende partij een annulatieberoep bij de Raad van State ingediend. Deze zaak is gekend onder het nr. A.73.573.

1.3. Het kwestieuze perceel is overeenkomstig het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, gelegen in woongebied. Het betrokken perceel is niet gelegen binnen een gebied waar een door de Koning -thans de Vlaamse Regering- goedgekeurd

bijzonder plan van aanleg bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.4. Op 8 november 1995 verleent de gemachtigde ambtenaar aangaande de aanvraag tot het bouwen van 6 garages het volgende ongunstig advies :

“De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij KB dd. 30.05.1978 vastgesteld gewestplan Aalst-Zottegem gelegen in een woongebied waarvoor art. 5.1.0. en 6 van het KB van 28.12.72 van toepassing zijn.

De aanvraag betreft het bouwen van garages bij een bestaande woning.

Gezien de ontwikkelingen gesteld in het ontwerpstructuurplan met betrekking tot de Guido Gezellestraat zal de bestaande woning getroffen worden door het in voorbereiding genomen rooilijnplan. Bij een latere achteruitbouw zal de woning zodanig diep op het perceel ingeplant worden dat de thans voorziene garages moeilijk toegankelijk zullen zijn.

Gezien de bestaande woning getroffen wordt door een goedgekeurde rooilijn kan de woning niet verbouwd worden tot appartementen en kunnen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken worden toegelaten”.

1.5. Op 13 november 1995 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw de bouwvergunning om de reden opgegeven in het advies van de gemachtigde ambtenaar.

1.6. Tegen de voormelde weigeringsbeslissing wordt door de verzoekende partijen op 15 december 1995 een beroep ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen. Op 4 april 1996 beslist de bestendige deputatie het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen.

1.7. Bij besluit van 10 september 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening wordt het beroep van de verzoekende partijen tegen de voormelde beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen verworpen. Dit is het bestreden besluit.

2. De rechtspleging

De verzoekende partijen vragen in hun memorie van wederantwoord de samenvoeging van de huidige zaak met het beroep tot nietigverklaring tegen het hoger vermeld besluit van 16 januari 1997 van de

Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, gekend onder het nr. A.73.573/X-7.276.

Het gaat hier evenwel om twee onderscheiden besluiten, waarvan de verknochtheid niet wordt aangetoond. De onwettigheid van het ene besluit heeft niet noodzakelijk de onwettigheid van het andere besluit tot gevolg. Er wordt niet ingegaan op de vraag tot samenvoeging.

3. De gegrondheid van het beroep

3.1. Standpunt van de partijen

3.1.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het redelijkheidsbeginsel :

“Doordat in de bestreden beslissing het hoger beroep van de verzoekers werd verworpen en aldus de aanvraag tot het bekomen van een bouwvergunning voor het oprichten van zes garages werd geweigerd op grond van volgende overwegingen :

‘Overweging dat de plaatselijke overheid een bepaalde gedetailleerde ordening nastreeft die momenteel niet tegenstelbaar is aan derden; dat echter bij de beoordeling van ondermeer bouwaanvragen, waarop de ontworpen rooilijn van toepassing zal komen, reeds met dit toekomstig ordeningselement terdege rekening kan worden gehouden;

dat in casu een eventuele herbouwing van het hoofdgebouw conform de ontworpen rooilijn en binnen een gangbare grondbezetting er toe zal leiden dat met een vooropgestelde normale bouwdiepte van circa twaalf meter voor het hoofdgebouw, slechts zes á zeven meter resteert vóór de ontworpen garages;

dat dergelijke manoeuvreerruimte onvoldoende zal zijn om een normale in- en uitrijbeweging voor de wagens te verzekeren;’

terwijl uit de gegevens van het dossier blijkt en de verzoekers reeds vroeger hadden opgeworpen :

- dat tot nu toe nog geen bindend rooilijnplan bestaat voor de Guido Gezellestraat.

Op het ogenblik van de aanvraag van de bouwvergunning bestond er in dit geheel niets, zelfs nog niet eens een uitgedrukt voornemen om een rooilijn te bepalen.

Sedert de gemeenteraadszitting van 25/06/1996 bestaat er wel een ‘ontwerp van algemeen rooilijnplan van buurtweg nr. 1 - Guido Gezellestraat’ dat echter slechts voorlopig werd goedgekeurd.

Op dit ontwerp werden minstens 63 klachten neergelegd en het ziet er niet naar uit dat het ontwerp eerlang terug op de dagorde van de gemeenteraad zal worden geplaatst.

Anderzijds moet worden opgemerkt dat een ontwerp van rooilijn die slechts voorlopig werd goedgekeurd niet als grond kan dienen tot weigering van een bouwvergunning.

Enkel een B.P.A. kan reeds in het stadium van zijn voorbereiding als grond tot weigering van een vergunning fungeren (...).

- het ontbreken van een definitieve rooilijn heeft nog een ander belang voor de verzoekers : aangezien zulke rooilijn nog niet bestaat kunnen de

verzoekers geen gebruik maken van de gelegenheid die hun bij art.50 lid 2 van de Stedebouwwet wordt verleend om, ondanks het rooiplan, toch om een bouwvergunning te verzoeken. Het is immers duidelijk dat in de dichtbevolkte Guido Gezellestraat honderden woningen door de voorgenomen nieuwe rooilijn zullen worden getroffen, zodat een realisatie van de rooilijn zeker niet de eerste vijftig jaar zal worden gerealiseerd.

Uit het dossier blijkt overigens dat het geenszins in de bedoeling ligt van de verzoekers om ter plaatse een nieuwe woning op te richten of verbouwingswerken uit te voeren die het uitzicht van het gebouw zouden wijzigen of de omvang ervan zouden vergroten.

Het is dan ook het één of het ander : ofwel is er een definitieve rooilijn en dan hebben de verzoekers steeds aangedrongen op het bekomen van een afwijking op grond van art. 50, lid 2 van de Stedebouwwet.

Op dit verzoek werd nooit geantwoord.

Ofwel is er nog geen definitieve rooilijn, zoals steeds door de verzoekers werd voorgehouden, maar dan mag er ook geen rekening worden mede gehouden.

- onafgezien van de hierboven vermelde discussie i.v.m. de rooilijn bevat de hierboven geciteerde considerans in het Besluit van de Minister, feitelijke gegevens die totaal onjuist zijn.

Noch het College van Burgemeester en Schepenen, noch de Bestendige Deputatie noch de bevoegde Minister, hebben zich de moeite getroost om ter plaatse te komen of om een technisch raadsman met een bezoek ter plaatse te gelasten, maar de bewering in het bestreden Besluit dat bij een eventuele herbouwing van het hoofdgebouw er slechts 6 à 7 meter resteert als ruimte tussen het gebouw en de ontworpen garages raakt kant noch wal.

De bewering in het bestreden Besluit is zo ridicuul dat de verzoekers zich vragen beginnen te stellen over de ernst waarmee hun zaak wordt onderzocht.

Vooreerst willen de verzoekers nogmaals bevestigen en herhalen dat er van een herbouwen van het hoofdgebouw in geen enkel opzicht sprake is. Alle gegevens van het dossier wijzen op het tegendeel : de verzoekers wensen het gebouw te behouden zoals het is : zonder wijziging van profiel, zonder wijziging van de omvang en zonder bijvoeging van andere gebouwen. Evenmin is er sprake van het oprichten van een nieuwe woning.

De verzoekers hebben geen 4.346.700 fr. uitgegeven (hetzij 3.800.000 fr. aankoop van de woning en 546.700 fr. schrijvingskosten) om deze woning dan maar af te breken en er dan nog een nieuwe op te bouwen.

Het getuigt gewoonweg van kwade trouw zoiets te schrijven in een Besluit, uitgaande van een Excellentie van wie mag geacht worden dat hij boven alle partijdigheid verheven is.

Maar zelfs indien een nieuwe woning zou worden gebouwd dan mag vervolgens toch worden opgemerkt dat uit niets blijkt dat deze nieuwe woning twaalf meter diep zou zijn zoals het bestreden Besluit veronderstelt.

Het huidig gebouw, dat een statig -- zij het ietwat vervallen -- herenhuis is, is zelf slechts 9,30 meter diep (slechts een klein hoekje loopt uit tot 11,20 meter).

De gemiddelde diepte van een nieuwe woning is zeker geen 12 meter, maar met moeite 8 á 9 meter.

Welnu, zelfs ingeval van een nieuwe woning van 8 meter diepte blijft er nog een vrije ruimte over van 10,60 meter en niet 6 à 7 meter zoals het bestreden Besluit vermeldt.

Het gehele perceel is immers 29,6 meter diep (zie bestreden Besluit) en de garages hebben een diepte van 6 meter.

De berekening is eenvoudig : 29,6 meter, te verminderen met 5 meter voor de rooilijn, met 8 meter voor de diepte van de woning en met 6 meter voor de diepte van de garages geeft een vrije ruimte van 10,60 meter. Bij een eventuele nieuwe woning is het bijna zeker dat de 5-meter brede oprit, die thans bestaat, merkkelijk wordt verbreed aangezien het thans niet meer in de mode is nog zulke brede huizen te bouwen als vroeger gebruikelijk was voor de herenhuizen. Er zal dus ruimte te over zijn voor de huurders van de garages.

Maar zelfs indien een nieuwe mastodont van een woning zou worden gebouwd, van 11,20 meter diep (zoals het diepste punt van de thans bestaande woning) en 14,39 meter breedte (eveneens zoals dit thans het geval is voor de bestaande woning) dan nog blijft er een $(29,60 \text{ m.} - 5 \text{ m.} - 11,20 \text{ m.} - 6 \text{ m.}) = 7,4$ meter over. Zulke ruimte is zonder enige twijfel meer dan voldoende voor de gebruikers van de garages, wat het bestreden Besluit dan ook wil laten geloven.

De bewering van de bevoegde Minister hieromtrent is in elk geval in tegenstrijd met het advies van de architect die door de Bestendige Deputatie werd gelast met een technisch onderzoek van het dossier.

In zijn advies van 23/01/1996 schrijft architect DE MEESTER letterlijk het volgende :

‘Zoals in het beroepschrift geargumenteed, zal bij een latere nieuwbouw ter vervanging van de oude woning, die volgens de nieuwe rooilijn zal dienen opgericht te worden, de toegankelijkheid van de garages bezwaarlijk in het gedrang komen, waardoor m.i. dit geen element kan zijn tot weigering van de bouwvergunning.

Dat de woning niet tot appartementen kan verbouwd worden gelet dat deze getroffen wordt door een nieuwe rooilijn, is hier zeker niet ter zake...’

Uit wat voorafgaat blijkt dan ook dat de bevoegde Minister op grond van de gegevens in het dossier redelijkerwijze niet kon besluiten dat de voorgenomen rooilijn een impact kan hebben op de aanvraag tot het bekomen van een bouwvergunning voor de garages of dat de vrije manoeuvreerruimte beperkt zal zijn om een normale in- en uitrijbeweging voor de wagens te verzekeren.

Ten onrechte werd dan ook de bouwaanvraag verworpen”.

3.1.2. De verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord wat volgt :

“Verzoekende partijen dienden op 22 september 1995 een bouwaanvraag in strekkende tot het bouwen van garages bij een bestaande woning op het perceel gelegen te Denderleeuw, Guido Gezellestraat, ten kadaster gekend onder sectie A nr. 740 h 2.

Het perceel, waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, is volgens de planologische bepalingen van het bij K.B.-van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem gelegen in een woongebied.

Overeenkomstig art. 5 van het koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende inrichtingen en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven,

voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

‘Overwegende dat de plaatselijke overheid een bepaalde gedetailleerde ordening nastreeft die momenteel niet tegenstelbaar is aan derden; dat echter bij de beoordeling van ondermeer bouwaanvragen waarop de ontworpen rooilijn van toepassing zal komen reeds met dit toekomstig ordeningselement terdege rekening kan worden gehouden; dat in casu een eventuele herbouwing van het hoofdgebouw conform de ontworpen rooilijn en binnen een gangbare grondbezetting er toe zal leiden dat met een vooropgestelde normale bouwdiepte van circa 12 m voor het hoofdgebouw slechts 6 à 7 m resteert vóór de ontworpen garage; dat dergelijke vrije manoeuvreerruimte onvoldoende zal zijn om een normale in- en uitrijbeweging voor de wagens te verzekeren;

Overwegende dat het eigendom zich situeert binnen een omgeving van dichte bebouwing met kleinschalige percelen en bovendien quasi ingesloten ligt tussen de Guido Gezellestraat en de Boomgaardstraat; dat de voorgestelde inplanting van de garages de toekomstige herinrichting van het perceel conform de opties van het ontworpen rooilijnplan in ernstige mate hypothekeert; dat uit stedenbouwkundig perceelsordenend oogpunt het voorgestelde onaanvaardbaar is; dat bijgevolg het beroep van de particulier dient verworpen;’ (...).

De bemerking van verzoekende partij dat ‘op het ogenblik van de aanvraag van de bouwvergunning er in het geheel niets bestond, zelfs nog niet eens een uitgedrukt voornemen om een rooilijn te bepalen’, is voor de beoordeling van de wettigheid van het bestreden besluit niet relevant.

Verzoekende partijen geven zelf aan dat het rooilijnplan op de gemeenteraadszitting van 25 juni 1996 voorlopig werd goedgekeurd.

In tegenstelling met hetgeen verzoekende partijen hiermede trachten voor te houden, is de overheid, wanneer zij uitspraak doet over een bouw- en verkavelingsvergunning, niet gebonden door de reglementering of de toestand die van toepassing is op de datum van de aanvraag. Zij is er integendeel toe gehouden als orgaan van actief bestuur de reglementering en de toestand toe te passen die geldt op het ogenblik van de uitspraak (...).

Bovendien behoort het tot de opdracht van de vergunningverlenende overheid het voorwerp van de bouwaanvraag, zelfs indien het in overeenstemming zou zijn met de bestemming vastgelegd in het gewestplan, te toetsen aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke ordening.

‘Overwegende dat kwestieuze grond niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat wegens het ontbreken van enig gedetailleerd orderingsplan de vergunningverlenende overheid binnen de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid de voorliggende vraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan;’ (...).

Binnen de grenzen van de redelijkheid, beschikt de vergunningverlenende overheid over een discretionaire appreciatiebevoegdheid bij het vastleggen en het toetsen van de plaatselijke ordening en verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de betreden beslissing kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid. De discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid kan enkel getoetst worden aan de kennelijke onredelijkheid.

De verwijzing naar een reeds voorlopig vastgesteld algemeen rooilijnplan en het rekening houden met dit toekomstig ordeningselement, kan zeker niet als kennelijk onredelijk worden beoordeeld.

Minstens wordt dit door verzoekende partijen niet aangetoond.

Het middel is dan ook ongegrond”.

3.1.3. De verzoekende partijen dupliceren in hun memorie van wederantwoord wat volgt :

“1.

Wanneer de overheid heeft uitgemaakt dat zij een beslissing gaat nemen, is de eerste stap het verzamelen van de feiten die nodig zijn om tot een verantwoorde beslissing te komen.(...).

Bij het nemen van het bestreden Besluit is dit niet gebeurd. De beslissing baseert zich op manifest onjuiste gegevens.

a.

In het bestreden Besluit stelt de overheid : ‘Dat de betrokken woning zich circa 5 meter vóór de ontworpen rooilijn situeert; dat bijgevolg na definitieve goedkeuring van de rooilijn een ingrijpende verbouwing of herbouwing op dezelfde plaats uit ruimtelijke ordenend oogpunt uitgesloten zal zijn ;’

De bouwvergunning die door de verzoekers werd aangevraagd heeft niet een ingrijpende verbouwing of herbouwing tot voorwerp.

Het gaat hier enkel over een inwendige renovatie, zonder dat iets aan het uiterlijk van het gebouw wordt gewijzigd.

Dit blijkt voldoende uit volgende gegevens, die niet worden tegengesproken door de overheid :

- uit de plannen die worden voorgelegd (...);

- uit de uiteenzettingen van de verzoeker in zijn verzoekschrift van 22/05/1996, gericht aan de Minister (...):

‘Tenslotte mag niet uit het oog verloren worden dat de nieuwe rooilijn enkel de woning zou kunnen treffen (dus niet de garages).

Aangezien het echter om een bestaande woning gaat, die geenszins wordt afgebroken, is er in geen enkel opzicht aangetoond dat de nieuwe rooilijn met de bouwvergunning van de appellanten enig uitstaans zou hebben.’

- evenmin wordt volgende passage in de memorie van 2/09/1996 aan de Heer Minister (...) tegengesproken :

‘Uiteindelijk veranderden de appellanten hun oorspronkelijk plan en besloten zij slechts tot renovatie van het pand over te gaan, zonder aan het profiel, aan de voor- achter- en elk der zijgevels iets te wijzigen.’

En verder : ‘... maar niet voor het renoveren van de woning die hoofdzakelijk bestond uit het vernieuwen van de waterleiding, electriciteit, centrale verwarming, teneinde het gebouw geschikt te maken voor bewoning...’.

- ook in de connexe zaak in verband met de bouwvergunning voor de woning (confer supra) werd herhaaldelijk door de verzoekers gesteld (zowel in de beroepschriften voor de Bestendige Deputatie als voor de Heer Minister als in de neergelegde memories) dat er van verbouwing of nieuwbouw geen sprake is, maar enkel van een interne (intra muros) renovatie. (...).

b.

Evenmin is er thans enige rooilijn definitief goedgekeurd.

Een voorlopig rooilijnplan (waarvan op dit ogenblik ook geen sprake meer is, aangezien ingevolge de talrijke protesten, een nieuw ontwerp werd opgesteld -- zie procedure in verband met de woning) kan niet als grond dienen tot weigering van een bouwvergunning.

Enkel een B.P.A. kan reeds in het stadium van zijn voorbereiding, dus wanneer het nog een voorlopig karakter heeft, als grond tot weigering van een vergunning dienen (...).

c.

De verzoekers zien ook niet goed in wat het verband wel kan zijn tussen de woning en de garages, met andere woorden waarom het bestreden Besluit het bekomen van een vergunning van de garages afhankelijk stelt van het bekomen van een vergunning voor een nieuwbouw of een verbouwing.

Er zou dus slechts enig verband kunnen bestaan indien de verzoekers een nieuwe woning zouden willen oprichten, of de bestaande woning zodanig zouden vernieuwen dat ze met een uitbreiding van het volume of het profiel zouden gepaard gaan.

Dit is echter niet het geval (confer supra).

Indien de overheid enige relatie ten opzichte van de woning wil inbouwen, dan moet zij dat doen ten opzichte van de bestaande woning.

Dit is echter niet gebeurd, zodat eens te meer de overheid vertrokken is van onjuiste gegevens om haar beslissing op te schragen.

d.

In het bestreden Besluit stelt de verweerder 'dat in casu een eventuele herbouwing van het hoofdgebouw conform de ontworpen rooilijn en binnen een gangbare grondbezetting er toe zal leiden dat met een vooropgestelde normale bouwdiepte van circa twaalf meter voor het hoofdgebouw slechts zes à zeven meter resteert vóór de ontworpen garages; dat dergelijke vrije manoeuvreerruimte onvoldoende zal zijn om een normale in- en uitrijbeweging voor de garages te verzekeren'.

Terug vertrekt de overheid van de veronderstelling dat de verzoekers een nieuwe woning willen oprichten, het enige geval overigens waar de verzoekers met een nieuwe rooilijn (in de veronderstelling dat zulke rooilijn definitief zou worden goedgekeurd) zouden moeten rekening houden.

(...)

e.

Uit wat voorafgaat blijkt dan ook dat het Ministerieel Besluit feitelijke grondslag mist en zelfs gebaseerd is op gegevens die flagrant in strijd zijn met de eigen deskundige (architect DE MEESTER) van de vergunningverlenende overheid. (...).

Het bestreden Besluit is dan ook in strijd met het redelijkheidsbeginsel. De overheid kan moeilijk stellen dat haar beslissing zorgvuldig is voorbereid. (...).

f.

Tenslotte moet nog geantwoord worden op hetgeen door de verweerder gesteld wordt in zijn memorie van antwoord.

In feite ontwikkelt de verweerder in haar memorie slechts twee argumenten: - de overheid heeft art.5 van het K.B. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen toegepast.

Het art. 5 stelt in hoofdzaak dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen. Uiteraard hebben de verzoekers nooit deze bepaling betwist.

Verder stelt de verweerder dat het bestreden Besluit voldaan heeft aan art. 5 van het hogervermelde K.B. door te stellen 'dat in casu een eventuele herbouwing van het hoofdgebouw conform de ontworpen rooilijn en binnen de gangbare grondbezetting er toe zal leiden dat met een vooropgestelde normale bouwdiepte van circa twaalf meter voor het hoofdgebouw slechts zes à zeven meter resteert vóór de ontworpen garages en dat dergelijke vrije manoeuvreerruimte onvoldoende zal zijn om een normale in- en uitrijbeweging voor de wagens te verzekeren.'

Hierboven werd reeds aangetoond dat het niet over herbouwing gaat, ook niet over de herbouwing van een hoofdgebouw (het gaat over garages) en dat de aangegeven afstanden van zes à zeven meter niet juist zijn. Bovendien blijft de vraag wat deze overweging uit het bestreden Besluit te maken heeft met art. 5 van het K.B. van 28/12/1972.

Verder stelt de verweerder eveneens, in hetzelfde antwoord op art. 5 van het K.B. van 28/12/1972 'dat de voorgestelde inplanting van de garages de

toekomstige herinrichting van het perceel conform de opties van het ontworpen rooilijnplan in een ernstige mate hypotheceert en dat uit Stedebouwkundig perceelsordenend oogpunt het voorgestelde onaanvaardbaar is’.

De verzoekers vragen zich af hoe de voorgestelde garages de toekomstige herinrichting van het perceel wel zouden kunnen hypothecceren, zelfs indien de ontworpen rooilijn (die ondertussen reeds gewijzigd is) zou worden goedgekeurd.

Zulke beweringen zijn in strijd met de feitelijke gegevens van het dossier en met het eigen advies van architect DE MEESTER, om nog niet te spreken van het gebrek aan motivering waarvan de geciteerde overweging blijkt geeft (waarover meer infra).

- een tweede argument dat door de verweerder wordt ontwikkeld in zijn memorie van antwoord bestaat hierin dat gesteld wordt dat de vergunning verlenende overheid een appreciatiebevoegdheid heeft bij het beoordelen van een aanvraag tot het bekomen van een bouwvergunning.

Dat is juist, maar een beslissing kan nooit gebaseerd zijn op onjuiste feitelijke gegevens.

Zulke beslissing is in elk geval onrechtmatig.

Trouwens, zelfs wanneer de overheid beschikt over een appreciatiebevoegdheid moeten nog normen worden gerespecteerd, zoniet heeft men te doen met een kennelijk onredelijke wijze van handelen.

Er is trouwens ook nog de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (confer infra)”.

3.1.4. In haar laatste memorie laat de verwerende partij nog het volgende gelden :

“...

2. In het auditorsverslag wordt het eerste middel gegrond verklaard om reden dat ‘de door verwerende partijen opgebouwde redenering al te hypothetisch is’.

Het is een vaststaand en niet betwist gegeven dat het hoofdgebouw, zoals thans ingeplant, 5m voor de nieuwe rooilijn staat ingeplant.

Dit heeft onbetwistbaar tot gevolg dat bij een ingrijpende verbouwing of herbouwing de nieuwbouw alleszins slechts vanaf de nieuwe rooilijn kan worden opgericht, dus 5m achteruit.

Rekening houdend met de nieuwe rooilijn, de perceelsdiepte van 29,6m, een gangbare grondbezetting én een normale bouwdiepte van circa 12m voor het hoofdgebouw, resteert slechts 6 à 7m voor de door verzoekende partijen aangevraagde garages.

Het is toch niet onredelijk dat de vergunningverlenende overheid, ter vrijwaring van de goede plaatselijke ordening en uit ruimtelijk ordenend oogpunt, reeds rekening houdt met de gangbare grondbezetting en een normale bouwdiepte van nieuw in te planten gebouw.

Het gaat hierbij geenszins om louter veronderstellingen, gissingen of vage hypothesen, zoals in het auditorsverslag aangegeven.

Het zou daarentegen onredelijk zijn de toekomstige ordening van het perceel nu reeds te hypothecceren door een bouwdiepte van een hoofdgebouw van 12m zo goed als onmogelijk te maken door het toekennen van een vergunning voor de inplanting van de garages.

De woonfunctie heeft nog altijd de bovenhand van het desbetreffend perceel, zodat het niet onredelijk is deze hoofdfunctie te vrijwaren.

3. Verwerende partij blijft dan ook bij haar standpunt zoals ingenomen in het bestreden besluit en de memorie van antwoord”.

3.2. Beoordeling

3.2.1. Na te hebben vastgesteld dat het betrokken perceel gelegen is in woongebied, na de terzake geldende voorschriften te hebben weergegeven en na de beoogde werken te hebben omschreven, overweegt het bestreden besluit wat volgt :

“Overwegende dat het hier een perceel betreft met een diepte van 29,6m; dat in het kader van het ontwerp gemeentelijk structuurplan door de gemeenteraad op 25 juni 1996 een algemeen rooilijnplan voor de buurtweg nr. 1-G voorlopig werd goedgekeurd en waarbij het college van burgemeester en schepenen de opdracht werd gegeven tot het houden van het voorgeschreven onderzoek naar eventuele bezwaren; dat betrokken woning zich circa 5 m vóór de ontworpen rooilijn situeert; dat bijgevolg na definitieve goedkeuring van de rooilijn een ingrijpende verbouwing of herbouwing op dezelfde plaats uit ruimtelijk ordenend oogpunt uitgesloten zal zijn;

Overwegende dat de plaatselijke overheid een bepaalde gedetailleerde ordening nastreeft die momenteel niet tegenstelbaar is aan derden; dat echter bij de beoordeling van onder meer bouwaanvragen waarop de ontworpen rooilijn van toepassing zal komen reeds met dit toekomstig ordeningselement terdege rekening kan worden gehouden; dat in casu een eventuele herbouwing van het hoofdgebouw conform de ontworpen rooilijn en binnen een gangbare grondbezetting er toe zal leiden dat met een voorgestelde normale bouwdiepte van circa 12 m voor het hoofdgebouw slechts 6 à 7 m resteert vóór de ontworpen garages; dat dergelijke vrije manoeuvreerruimte onvoldoende zal zijn om een normale in- en uitrijbeweging voor de wagens te verzekeren;

Overwegende dat het eigendom zich situeert binnen een omgeving van dichte bebouwing met kleinschalige percelen en bovendien quasi ingesloten ligt tussen de Guido Gezellestraat en de Boomgaardstraat; dat de voorgestelde inplanting van de garages de toekomstige herinrichting van het perceel conform de opties van het ontworpen rooilijnplan in ernstige mate hypothekeert; dat uit stedenbouwkundig perceelsordenend oogpunt het voorgestelde onaanvaardbaar is; dat bijgevolg het beroep van de particulier dient (te worden) verworpen”.

3.2.2. Uit de voormelde overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de aanvraag voor het bouwen van de garages geweigerd wordt om de reden dat “als” het hoofdgebouw herbouwd wordt conform de nieuwe rooilijn (zijnde 5 m naar achter) en “als” dit te herbouwen hoofdgebouw 12 m diep zou zijn, de op dat ogenblik vrije manoeuvreerruimte van 6 à 7 m onvoldoende zal zijn om een normale in- en uitrijbeweging voor wagens te verzekeren. In casu blijkt evenwel uit geen enkel concreet gegeven dat er van enig herbouwen van het hoofdgebouw sprake zou zijn, laat staan van het herbouwen van een gebouw van 12 m diep. Bovendien kan bij de beoordeling van een latere aanvraag tot het herbouwen van het hoofdgebouw nog steeds geoordeeld worden dat een bouwdiepte van 12 m onaanvaardbaar is.

De verwerende partij toont voorts niet aan, noch maakt zij aannemelijk, dat de weigering van de aanvraag op grond van de voormelde motieven vereist zou zijn om de woonfunctie als hoofdfunctie van het kwestieuze perceel te vrijwaren.

3.2.3. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

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

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 10 september 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het beroep tegen het besluit van 4 april 1996 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen, waarbij de bouwvergunning wordt geweigerd voor het bouwen van 6 garages te Denderleeuw, Guido Gezellestraat 66, kadastraal bekend sectie A, nr. 740/h/2.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 198,32 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertien november 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.