

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 188.223 van 26 november 2008
in de zaak A. 188.474/X-13.800.**

In zake : Tom CLAES,
die woonplaats kiest bij
advocaat Y. LOIX,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27

tegen :

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. BOUWWERKEN VERMEIREN,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. SURMONT,
kantoor houdende te 2300 TURNHOUT,
de Merodelei 112.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Tom CLAES op 6 juni 2008 heeft ingediend en waarin hij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 21 februari 2008 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van vijf appartementen met vijf garages na afbraak van een bestaand gebouw, op een perceel gelegen te Schelle, Steenwinkelstraat 380, kadastraal bekend sectie C, nrs. 212/f3, l2 en p2;

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 3 september 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 september 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. WOUTERS, die loco advocaat Y. LOIX verschijnt voor de verzoekende partij, van afdelingschef H. PETTENS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat L. JANSEN, die loco advocaat J. SURMONT verschijnt voor de tussenkomende 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

Met een verzoekschrift van 26 juni 2008 heeft de b.v.b.a. BOUWWERKEN VERMEIREN gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. Feiten

2.1. De tussenkomende partij wenst op het hoger vermelde perceel een appartementsgebouw op te richten, bestaande uit vijf wooneenheden.

Het gebouw moet in de plaats komen van een bestaand gebouw, dat dienst deed als houtzagerij.

Het gelijkvloers en de eerste verdieping omvatten telkens twee appartementen en ook onder het dak is ruimte voorzien voor een appartement.

Tussen het ontworpen gebouw en de grens met het perceel van de verzoeker, die links aanpalende buur is, voorzien de plannen een oprit in klinkers, die leidt naar vijf garages die achteraan op het bouwperceel dienen te worden opgetrokken.

2.2. De betrokken percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen gesitueerd in woongebied met landelijk karakter.

Ter plaatse geldt geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch verkavelingsvoorschriften.

2.3. Op 28 november 2006 levert het gemeentebestuur van Schelle een ontvangstbewijs af met betrekking tot de stedenbouwkundige aanvraag die voor het voormelde project werd ingediend.

Tijdens het openbaar onderzoek wordt één bezwaarschrift ingediend, door de verzoeker en zijn echtgenote.

Het college van burgemeester en schepenen beraadslaagt in vergadering van 5 februari 2007 over het dossier en het bezwaarschrift en beslist om de aanvraag met een gunstig preadvies over te maken aan de diensten van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar.

2.4. De gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar brengt op 2 mei 2007 een ongunstig advies uit over de aanvraag, voornamelijk omdat een meergezinswoning volgens hem principieel niet kan worden toegelaten in een woongebied met landelijk karakter.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schelle weigert dan ook de gevraagde vergunning, met een besluit van 4 juni 2007.

2.5. De architect van de tussenkommende partij tekent namens de tussenkommende partij tegen deze weigeringsbeslissing administratief beroep aan bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

Ondanks een ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wiligt de deputatie na een hoorzitting het beroep in met het bestreden besluit van 21 februari 2008 en verleent zij de gevraagde vergunning.

3. Ontvankelijkheid

De tussenkommende partij werpt op dat de vordering niet ontvankelijk is. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zouden zich slechts opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken niet het geval is.

4. Gegrondheid van de vordering

4.1. De grondvoorwaarden tot schorsing

Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging 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.

4.2. Het eerste middel

4.2.1. Het eerste middel voert de schending aan

“van artikel 53 §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (...) alsmede schending van artikel 53 §3 (...) en van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur’

(...)

Doordat overeenkomstig artikel 53 §1 DRO slechts beroep aangetekend kan worden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning door de aanvrager van deze vergunning;

Terwijl in casu de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend door de BVBA Bouwwerken Vermeiren, en het beroep werd aangetekend door de heer Karel Van Boxelaere, architect, voor Creabo BVBA, namens Bouwwerken Vermeiren BVBA;

En terwijl noch in het oorspronkelijk aanvraagdossier, noch in het dossier dat bij de Bestendige Deputatie berust enige volmacht, dan wel bewijs van lastgeving dienaangaande terug te vinden is en hierover evenmin iets wordt vermeld in de bestreden beslissing

Zodat de bestreden beslissing, door het beroep ontvankelijk te verklaren, minstens door hierover geen motivering op te nemen, de in de aanhef van het middel opgesomde bepalingen schendt”.

4.2.2. De verwerende en de tussenkomen partijen wijzen er op goede gronden op dat de door de verzoeker ingeroepen bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zich er niet tegen verzetten dat het administratief beroep tegen een beslissing tot weigering van een stedenbouwkundige vergunning namens de aanvrager wordt ingesteld door een lasthebber, meer in het bijzonder door een architect.

Die decreetbepalingen schrijven niet voor en lijken ook niet in te houden dat -bij gebreke aan enige betwisting omtrent de lastgeving zelf- bij het

beroepschrift een uitdrukkelijke volmacht moet worden gevoegd, noch dat de deputatie uitdrukkelijk zou moeten vermelden dat zij die volmacht heeft onderzocht en rechtsgeldig bevonden.

Het eerste middel is niet ernstig.

4.3. Het tweede middel

4.3.1. Het tweede middel is afgeleid van de

“schending van artikel 100 §3 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (verder DORO), alsmede schending van artikel 53 §3 DRO’

(...)

Doordat overeenkomstig artikel 100 §3 DORO slechts een stedenbouwkundige vergunning verleend kan worden indien voldaan is aan de regels voor de globale energetische prestatie-eisen en aan de regels voor de thermische isolatie, de ventilatievoorzieningen en de minimale eisen voor het binnenklimaat zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

Terwijl in casu de aanvraag niet aan deze regels werd getoetst, minstens deze toetsing niet blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing;

Zodat de bestreden beslissing, door deze toetsing niet door te voeren, minstens niet te vermelden dat de aanvraag getoetst werd aan de in artikel 100 §3 DORO vermelde bepalingen, de in de aanhef van het middel geformuleerde bepalingen schendt”.

4.3.2. De verzoeker geeft niet aan in welk opzicht zijn belangen geschaad zijn door het gebeurlijk niet respecteren van het bedoelde voorschrift dat niet lijkt te zijn ingevoerd in het belang van de omwonenden.

Bovendien vermeldt het middel ook niet aan welke regels “zoals vastgesteld door de Vlaamse regering” de aanvraag getoetst had moeten zijn.

Ten slotte blijkt in de huidige stand van de rechtspleging ook niet waarom het bestreden besluit formeel zou moeten vermelden dat aan het bedoelde decretaal voorschrift is voldaan.

Het tweede middel is niet ernstig.

4.4. Het derde middel

4.4.1. Het derde middel is gestoeld op de

“schending van artikel 4 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (DORO), alsmede van artikel 19, 3/ lid van het K.B. van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen, schending van artikel 53 DRO en schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur’

(...)

Doordat, overeenkomstig de bepalingen voormeld iedere aanvraag getoetst dient te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening;

Terwijl in casu, de bestreden beslissing wel een onderdeel ‘verenigbaarheid’ bevat, doch in dit onderdeel geen, minstens niet afdoende aandacht besteed wordt aan de gevolgen van het vergunde project op de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder op de woonkwaliteit van verzoeker;

Zodat de bestreden beslissing de in de aanhef van het middel opgesomde bepalingen schendt.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

59. Overeenkomstig artikel 4 DORO, juncto artikel 19 van het K.B. van 28 december 1972 houdende de inrichting en toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen dient iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld worden aan de hand van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

60. Overeenkomstig vaste rechtspraak van Uw Raad dient bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten. Er dient met andere woorden rekening gehouden te worden met de concrete toestand van de onmiddellijke omgeving.

61. Hoewel Uw Raad in principe geen beoordeling kan maken van de opportuniteit van een beslissing is zij wel bevoegd na te gaan of de genomen beslissing niet kennelijk onredelijk is en of de beslissing terzake een afdoende motivering bevat.

62. Zoals reeds in het onderdeel aangaande het moeilijk te herstellen ernstig nadeel werd aangegeven, is de woning van verzoeker een vrijstaande woning, die zich op 3 meter van de rechter perceelsgrens bevindt. Aan deze rechterzijde bevindt zich een zonneterras waar de familie van verzoeker regelmatig vertoeft om te eten edm. In de rechter-zijgevel bevinden zich tevens een aantal ramen die uitgeven op leefruimten. Het pand bevindt zich in woongebied met landelijk karakter.

63. Uit de vergunde plannen blijkt dat op het aanpalende perceel, vlak naast de perceelsgrens met het perceel van verzoeker, een oprit voorzien wordt naar de garages. Deze oprit werd slechts 3 meter breed voorzien, wat de volledige bouwvrije zijtuinstrook betreft.

64. In het onderdeel betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel werd reeds aangegeven welke de impact is van deze inrit op de woonkwaliteit van verzoeker en zijn gezin. Tevens werd aangegeven wat het gevolg van het verdwijnen van de bestaande tuinmuur zal zijn.

65. In de tuinstrook werden 5 garages voorzien. De wagens die hiervan gebruik willen maken moeten allemaal langs de oprit aan de linkerzijde van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft passeren.

66. Met dit gegeven wordt geen rekening gehouden door de Bestendige Deputatie. Uit de verleende vergunning blijkt uitsluitend dat de Deputatie er akte van neemt dat de aanvrager eventueel de bestaande scheidingsmuur zou willen laten staan. Dit wordt evenwel niet als voorwaarde opgelegd. Evenmin wordt nagegaan of geen groenbuffer noodzakelijk zou zijn tussen de beide percelen. Op dit ogenblik wordt niets van buffering voorzien. Op de plannen werd uitsluitend een draadafsluiting weergegeven. Het spreekt voor zich dat dergelijke draadafsluiting niet volstaat om de bijkomende hinder naar verzoeker toe te beperken.

67. Verzoeker wenst opnieuw te verwijzen naar hetgeen de gemachtigde ambtenaar in zijn advies stelde:

‘Terrassen zijn eigen aan meergezinswoningen; zowel op de eerste, als op de dakverdieping worden grote terrassen voorzien voor elk van de woonentiteiten. Vermits appartementsgebouwen niet thuis horen in een woongebied met landelijk karakter kunnen de terrassen eveneens niet aanvaard worden; de voorziene terrassen veroorzaken een onaanvaardbare hinder naar de aanpalende eigendommen toe.’

En:

‘ONGUNSTIG. De stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd.

Een gebouw met 5 woongelegenheden in betreffend woongebied met landelijk karakter is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar. De onmiddellijke omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door ééngezinswoningen; enkel woningen met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is, zijn aanvaardbaar. Een meergezinswoning met 5 woongelegenheden en de daarbij horende faciliteiten is niet verenigbaar met de omliggende bebouwing.’

68. Ook het college van burgemeester en schepenen maakte volgende bemerkingen in het geformuleerde advies:

‘Om hinder en schending van de privacy te beperken wordt de aanbeveling gedaan de scheidingsmuur te laten staan en een ondoorzichtig scherm op de zijmuur van de eerste en tweede verdieping te plaatsen.’

69. De bestreden beslissing houdt op geen enkele wijze rekening met de opmerkingen die zowel door de gemachtigde ambtenaar als de gemeente werden geformuleerd. Er wordt eenvoudig aan voorbijgegaan. Het is nochtans duidelijk dat zich op het vlak van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening een duidelijk probleem stelt dat zowel door de gemeente als door de gemachtigde ambtenaar wordt erkend.

70. Er wordt geen enkele voorwaarde opgelegd die betrekking heeft op het aanbrengen van een buffer tussen de toerit en het perceel van verzoeker. Nochtans oordeelde de Deputatie in het verleden, in andere dossiers, reeds dat een toerit van 3 meter, naast de perceelsgrens, zonder enige buffering, onaanvaardbaar was vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

71. In het bestreden besluit wordt niet afdoende rekening gehouden met de gevolgen van de realisatie van het project op de leefkwaliteit van de aanpalende eigenaars. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd niet afdoende nagegaan.

72. Het aangevraagde past niet in een woongebied met landelijk karakter. De bebouwingsgraad is zeer duidelijk te hoog. De tuinzone bedraagt amper 6 meter, daar waar algemeen aanvaard wordt dat een tuinzone van 10 meter ook voor meergezinswoningen een absoluut minimum dient te zijn. Dit geldt zeker in woongebieden met landelijk karakter!.”.

4.4.2.1. Het ingeroepen artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is op de eerste plaats gericht tot de overheden bij het opmaken van de ruimtelijke plannen.

4.4.2.2. In de bestreden beslissing wordt eerst een beschrijving gegeven van het bouwontwerp, waarna de standpunten worden weergegeven van het gemeentebestuur, van de aanvrager, van de adviesverlenende instanties en van de verzoeker in diens bezwaarschrift.

Vervolgens wordt de relevante wetgeving belicht, in het raam waarvan de deputatie onder meer tot de vaststelling komt dat het ontworpen gebouw in overeenstemming is met de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter.

Tenslotte gaat de deputatie de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening na, waarbij voorbeelden worden aangehaald van appartementsgebouwen in de omgeving in hetzelfde gebied, vastgesteld wordt dat het bouwontwerp qua gabariet, grootte en karakter aansluit bij de bestaande omgevende bebouwing en dat voldoende gezorgd wordt voor parkeergelegenheid op eigen terrein, en waarbij ook het bezwaarschrift van de verzoeker in de beoordeling wordt betrokken, stellende dat dit door het gemeentebestuur werd weerlegd, dat de terrassen op voldoende afstand van de perceelsgrenzen liggen, dat de aanvrager bereid is de bestaande scheidingsmuur te laten staan, en dat de verkeersbewegingen van vijf gezinnen van en naar de achterliggende garages “als een aanvaardbare last eigen aan de woonfunctie” dienen te worden beschouwd.

De wijze waarop het dossier aldus door de verwerende partij werd behandeld en beoordeeld, doet er op het eerste gezicht van blijken dat de vereisten van de goede plaatselijke ordening op een degelijke manier werden onderzocht, en dat ook uitdrukkelijk rekening werd gehouden met het bezwaarschrift van de verzoeker.

Op het eerste gezicht lijkt de verzoeker derhalve niet aannemelijk te maken dat de deputatie onvoldoende rekening zou hebben gehouden met de gevolgen van de realisatie van het project op de onmiddellijke omgeving. Het middel argumenteert niet in welk opzicht de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.

Het derde middel is niet ernstig.

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

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. BOUWWERKEN
VERMEIREN 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 wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
zesentwintig november 2008, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.