RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 193.458 van 20 mei 2009
in de zaak A. 190.938/X-14.023.

In zake : Willy PILLET,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. BOUVE,
kantoor houdende te 8420 DE HAAN,
Mezenlaan 9

tegen :

1. de gemeente GOOIK,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. THOLLEMBEEK,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Louizalaan 209 A,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7.

tussenkomende partijen :

1. Willy COSYN,
2. Christine LANGHENDRIES,
die woonplaats kiezen bij
advocaat P. JONGBLOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Willy PILLET op 31 december 2008 heeft ingediend, en waarin hij de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring vordert van het besluit van 28 juli 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente GOOIK waarbij aan Willy COSYN en Christine LANGHENDRIES de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vakgarage met appartement op een perceel gelegen te Gooik, Edingsesteenweg, kadastraal bekend sectie C, nrs. 147/b en 146/d;

Gezien de nota’s van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE, op grond van artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 17 maart 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 april 2009;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. GROUWELS, die loco advocaat K. BOUVE verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat J. THOLLEMBEEK, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat G. OOMS, die loco advocaat M. VAN BEVER verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat P. JONGBLOET, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

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. <u>Rechtspleging</u>

Met een verzoekschrift van 28 januari 2009 hebben Willy COSYN en Christine LANGHENDRIES gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. <u>Feiten</u>

2.1. De verzoeker is eigenaar van een woning gelegen aan de Edingsesteenweg 364 te Kester-Gooik.

Deze is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gesitueerd in een 50 meter brede strook woongebied met landelijk karakter langs de steenweg.

2.2. De tussenkomende partijen exploiteren een garagebedrijf gelegen aan de Edingsesteenweg 380.

Deze vestiging bevindt zich volgens de voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in agrarisch gebied.

2.3. Bij notariële akte van 24 mei 2005 verwerven de tussenkomende partijen een "woonhuis met afhangenden" gelegen aan de Edingsesteenweg 362, palend aan het reeds vermelde onroerend goed van de verzoeker. Ook dat onroerend goed is volgens het gewestplan gelegen binnen woongebied met landelijk karakter.

In de notariële verkoopakte verklaren de verkopers "dat er door hen voor het verkochte goed een aanvraag tot verkavelingsvergunning werd ingediend bij de gemeente Gooik, met verkavelingsplan (...). De kopers verklaren hiervan op de hoogte te zijn en voldoende te zijn ingelicht. De verkopers verbinden zich ertoe alle stukken die zij met betrekking tot deze aanvraag vanaf heden zouden ontvangen, onmiddellijk over te maken aan de kopers".

2.4. Uit de gegevens van het dossier blijkt evenwel dat aan de verkopers van het voormelde onroerend goed een verkavelingsvergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik op 22 februari 2005.

2.5. Het college van burgemeester en schepenen verleent aan de tussenkomende partijen op 18 september 2006 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de door hen verworven woning tot een meergezinswoning. In de beschrijving van de omgeving wordt daarin onder meer gesteld wat volgt: "Het rechts aanpalend perceel is onbebouwd en maakt deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling".

2.6. Op 25 maart 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot "het bouwen van een garage met 1 appartement" op het door hen verworven onroerend goed naast de woning van de verzoeker.

In de bijgevoegde "verklarende nota" wordt gesteld wat volgt:

"Na meervoudig overleg met de stedenbouwkundige diensten van de gemeente Gooik en de stedenbouwkundige ambtenaren dhr. Foucart en dhr. Nackaerts, werd overeengekomen dat er voor dit project geen aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften nodig is. Dit aangezien de beide percelen aan dezelfde eigenaar toebehoren, en er bijgevolg kan worden verzaakt aan de bestaande verkavelingsvoorschriften. De twee loten worden opnieuw als een globaal perceel beschouwd".

Volgens de plannen wordt een garagebedrijf opgericht met vier hefbruggen, een magazijnruimte, een bureau met ontvangstruimte en een omkleedlokaal. Aan de voorzijde van het gebouw op de tussenverdieping zijn een refter en daarachter een berging voorzien. Daarboven is nog een afzonderlijk volume voorzien voor een appartement.

2.7. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek dient de verzoeker een bezwaarschrift in waarin hij onder meer stelt wat volgt:

"De gangbare bouwdiepte in het woongebied landelijk karakter bedraagt 15 meter gelijkvloers en 12 meter op de verdieping, of in geval van een bungalow type 21 meter, doch hier wordt een bouwdiepte van 27 meter voorgesteld? Ons inziens strookt dit niet met de onmiddellijke bebouwing in de omgeving".

2.8. Het college van burgemeester en schepenen verwerpt op 16 juni 2008 de bezwaren van de verzoeker en verleent vervolgens een gunstig pre-advies.

2.9. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar verleent op 14 juli 2008 een voorwaardelijk gunstig advies.

2.10. Het college van burgemeester en schepenen verleent vervolgens op 28 juli 2008 aan de tussenkomende partijen de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning op volgende gronden:

"BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG
De bouwplaats is gelegen in woongebied met landelijk karakter langsheen de Edingsesteenweg (provincieweg).
Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied gekend.
Op het rechts aanpalend perceel bevindt (zich) een vrijstaande woning.
Op het links aanpalend perceel bevindt zich een gebouw tot in de linker perceelsgrens.
Het ingediend project behelst het oprichten van een vakgarage met op de verdieping een woonentiteit.
BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het nieuw op te richten gebouw wordt ingeplant zoals geïllustreerd op bijgevoegd inplantingsplan.

Het ingediend project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de bouwhoogte (min. 5.20 m en max. 8.60 m) en bouwdiepte (gelijkvloers 27.00 m, 13.00m op de verdieping) stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

Gelet op de inplantingen van de gebouwen op het links en rechts aanpalende perceel en de achtergevel niet verder reikt dan de achtergevel van de woning op het rechts aanpalend perceel is een dergelijke bouwdiepte dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht als garage met in het voorste gedeelte de administratieve ruimte, onthaal, sanitaire cel, kleedkamers en verticale circulatie naar de woonentiteit op de verdieping.

De verdieping wordt uitgewerkt als een volwaardige woonentiteit.

Het ingediend project brengt door de voorgestelde werken en mits eerbiediging van de opgelegde voorwaarden (zie verder) de goede ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

Door de voorgestelde architecturale vormgeving (2-lagig gebouw onder een plat dak) en materiaalkeuze (silex betonpanelen voor de garage en gevelmetselwerk voor het voorste gedeelte en de woonentiteit op de verdieping) zal de toekomstige bebouwing harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing".

3. <u>Ontvankelijkheid</u>

3.1. De verzoeker betoogt dat "eind november (...) de werken (werden) gestart om onmiddellijk weer stopgezet te worden" en hij "even ervoor (...) navraag (had) gedaan op de gemeente" die "hem meegedeeld (heeft) dat de stedenbouwkundige vergunning was verleend".

3.2. De tweede verwerende partij stelt dat het beroep laattijdig is omdat de bestreden vergunning dateert van 28 juli 2008, de verzoeker op de hoogte was van het bestaan van de aanvraag vermits hij daartegen een bezwaarschrift heeft ingediend, de verzoeker "vaag (blijft) omtrent het feit wanneer hij daadwerkelijk kennis heeft genomen van het bestaan van de beslissing", "het verwonderlijk (lijkt) dat verzoeker pas midden/eind november kennis heeft genomen van het bestaan van deze beslissing" en hij "minstens (...) zich vroeger (diende) geïnformeerd te hebben".

3.3. De tussenkomende partijen stellen eveneens dat het beroep laattijdig is omdat de "bouwwerken (...) tot op heden niet (zijn) aangevat", er enkel een bodemonderzoek werd gedaan, de verzoeker "reeds maanden op de hoogte (was) van het bestaan van de bestreden vergunning", "op 4 september 2008 door de architect (...) op het terrein in aanwezigheid van de aannemer de bouwlijnen

(werden) uitgezet middels het slaan van een aantal paaltjes waartussen met koord de bouwlijnen werden gespannen", de verzoeker "door de uitzetting van de bouwlijn (...) gealarmeerd werd en zich bij de gemeentelijke overheid heeft bevraagd", de verzoeker uit het uitzetten van de bouwlijnen op het terrein waarvan hij wist dat het het voorwerp was van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, moest afleiden dat een stedenbouwkundige vergunning was verleend "zodat deze binnen een redelijke termijn van een vijftiental dagen de vergunning moet inzien, waarna de termijn van zestig dagen begint te lopen", de verzoeker bijgevolg zijn beroep uiterlijk op 17 november 2008 had moeten indienen.

3.4. Aangezien een stedenbouwkundige vergunning niet dient te worden bekendgemaakt, noch aan derden dient te worden betekend, gaat voor een derde belanghebbende de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalde beroepstermijn van zestig dagen in met de dag waarop hij kennis heeft van de vergunning. Dit is, hetzij de dag waarop de derde een voldoende kennis heeft van het bestaan, de aard en de draagwijdte van de vergunning, hetzij de dag waarop hij kennis heeft kunnen nemen van de vergunning door binnen een redelijke termijn gebruik te maken van zijn inzagerecht.

Op een derde belanghebbende die kennis heeft van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning rust niet de verplichting om op regelmatige tijdstippen bij het gemeentehuis te informeren of de gevraagde vergunning al dan niet is verleend. Wanneer een derde belanghebbende evenwel op het bouwterrein kan vaststellen dat er vergunningsplichtige handelingen en werken worden uitgevoerd, is hij er wel toe gehouden binnen een redelijke termijn bij de bevoegde overheid te informeren of voor deze handelingen en werken een vergunning is verleend.

Het is zaak van de partij die opwerpt dat de verzoeker kennis had van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren.

Te dezen werden de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring ingesteld binnen zestig dagen na de aanvang van de door de verzoeker op het terrein waargenomen werken.

Het aanbrengen van paaltjes op het bouwterrein, waarvan niet is aangetoond dat de verzoeker dit heeft waargenomen, kan niet beschouwd worden als het aanvangen van de vergunningsplichtige handelingen en werken, maar enkel als een voorbereiding die op zich niet wijst op het reeds bestaan van een stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende noch de tussenkomende partijen brengen bewijskrachtige gegevens bij die aantonen dat de verzoeker kennis had van de bestreden stedenbouwkundige vergunning sedert meer dan zestig dagen vóór het instellen van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring.

De exceptie wordt verworpen.

4. <u>Ten gronde</u>

4.1. In het eerste onderdeel van het derde middel wordt de schending ingeroepen van artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), de bestemming woongebied met landelijk karakter zoals vastgesteld in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, het beginsel dat elke administratieve rechtshandeling dient gedragen te zijn door in feite en in rechte aanvaardbare motieven, en de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet).

De verzoeker betoogt dat “men (...) in de bestreden beslissing geen beoordeling (leest) omtrent de verenigbaarheid van het project met de bestemming en niets omtrent de verenigbaarheid van het bedrijfsproject met het residentiële van de omgeving (...) terwijl het project van nature en naar omvang in elk geval de woonfunctie van de omgeving zal verstoren”, en voorts:

> “het bedrijfsproject met appartementswoning is te groot voor het perceel. Er rest maar een strook van drie meter met de zijperceelsgrens. Het bouwperceel zal naar oppervlakte duidelijk overbouwd zijn. Teveel (27 meter diep) en te hoog (8,20 meter hoog) op een te kleine oppervlakte. Nagenoeg het volledige perceel wordt ingenomen door bebouwing en verharding. Op een perceelbreedte van 17,5 meter komt een gevelbreedte van 11,5 meter. De voorstrook wordt beton, de linkerzijkant wordt beton, zelfs de tuinstrook van de koppelwoning zal verhard worden”.

4.2. De eerste verwerende partij repliceert dat woongebied overeenkomstig artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit bestemd is voor handel en dat de aanvraag dan ook verenigbaar is met de vigerende gewestplanbestemming, hetgeen afdoende werd getoetst in het bestreden besluit.

4.3. De tweede verwerende partij repliceert dat het bestreden besluit terecht vaststelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de toepasselijke voorschriften, de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied met landelijk karakter wel degelijk werd onderzocht en duidelijk werd gesteld dat het project noch de goede ordening, noch de ontwikkeling van het gebied in het gedrang brengt.

4.4. De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Op grond van artikel 43 van het gecoördineerde decreet is de vergunningverlenende overheid, zolang er voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg bestaat of geen verkavelingsvergunning is verleend, ertoe gehouden geval per geval te onderzoeken of de vergunning de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt. Artikel 19, laatste lid van het inrichtingsbesluit, dat bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, houdt een bevestiging in van het voormelde beginsel. Het komt de Raad van State toe na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar gegeven appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij op grond van een correcte beoordeling van de gegevens van de aanvraag en van de gesteldheid van de plaats in redelijkheid tot het besluit is gekomen dat de vergunning kon worden verleend.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan 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.

4.5. Het bestreden besluit komt dienaangaande in de omschrijving van de omgeving niet verder dan de affirmatie dat “de ordening van het (woon)gebied (met landelijk karakter) gekend” is “door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur”. Vervolgens verwijst het bestreden besluit ter verantwoording van de inpasbaarheid van de ontworpen vakwerkgarage met appartement enkel naar “het links en rechts aanpalend perceel” waarop zich

respectievelijk “een gebouw tot in de linker perceelsgrens” en “een vrijstaande woning” bevinden.

Uit deze vage omschrijving van de (onmiddellijke) omgeving noch uit deze verantwoording van het ontwerp ten opzichte van de links en rechts aanpalende percelen blijkt de verenigbaarheid van de vergunde garage met appartement met de onmiddellijke omgeving. Het middelonderdeel is in zoverre gegrond.

4.6. De vordering tot schorsing is bijgevolg doelloos geworden en dient dan ook te worden verworpen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Willy COSYN en Christine LANGHENDRIES in het geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 28 juli 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente GOOIK waarbij aan Willy COSYN en Christine LANGHENDRIES de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vakgarage met appartement op een perceel gelegen te Gooik, Edingsesteenweg, kadastraal bekend sectie C, nrs. 147/b en 146/d.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 4.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig mei 2009, door :

de H.	P. LEFRANC,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

T. TEMMERMAN. **P. LEFRANC.**