

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 195.812 van 8 september 2009
in de zaak A. 140.176/X-11.531.**

In zake : 1. Luc D'HONT,
 2. Anne DE WINNE,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat V. HANTSON,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Nederkouter 124

 tegen :

 de stad ZOTTEGEM,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat J. CAMBIER,
 kantoor houdende te 9700 OUDENAARDE,
 Voorburg 3.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Luc D'HONT en Anne DE WINNE op 8 augustus 2003 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van :

1. het besluit van 22 april 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem waarbij aan Christine VAN AUDENHOVE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen van een garage op een perceel gelegen te Zottegem, Romeins Plein 19, kadastraal bekend sectie C, nr. 799/p;
2. het besluit van 22 april 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem waarbij aan Christine VAN AUDENHOVE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een woning + veranda op een perceel gelegen te Zottegem, Romeins Plein 19, kadastraal bekend sectie C, nr. 799/p;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur R. VAN DEN EECKHOUT;

Gelet op de beschikking van 19 december 2006 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 6 mei 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 mei 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. CLAES, die loco advocaat J. CAMBIER verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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. Op 10 augustus 2001 dient Christine VAN AUDENHOVE bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundig attest nr. 2 voor het bouwen van een eengezinswoning type open bebouwing op een perceel gelegen te Zottegem, Romeins Plein, kadastraal bekend sectie C, nr. 799/p, in een tweede bouwzone achter de op dat perceel reeds bestaande woning. De voorziene woning paalt niet aan het Romeins Plein, doch aan de Kerklandstraat (voetweg nr. 89).

De gemachtigde ambtenaar brengt een ongunstig advies uit wegens de ligging van het perceel aan een smalle voetweg en niet aan een voldoende uitgeruste weg, alsook wegens het niet voldaan zijn aan de vereisten om te bouwen in een tweede bouwzone.

Het bindend advies van de afdeling ROHM-Oost-Vlaanderen, Monumenten en Landschappen is eveneens ongunstig omdat het, gelet op de ligging binnen een beschermd dorpsgezicht, niet aangewezen is de achterliggende gronden te bebouwen teneinde de bouwdichtheid en het karakter van de omgeving niet te schaden.

1.2. Op 10 februari 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient Christine VAN AUDENHOVE bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor “het uitbreiden van woning met veranda” op een perceel gelegen te Zottegem, Romeins Plein, kadastraal bekend sectie C, nr. 799/p.

1.3. Op 17 februari 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient zij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor “het herbouwen van een garage” op hetzelfde perceel.

1.4. Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het is niet gelegen in het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.5. Het betrokken perceel ligt in de omgeving van het bij ministerieel besluit van 11 september 1979 beschermde dorpsgezicht “Omgeving Grauwzustersklooster” te Zottegem.

1.6. De verzoekende partijen zijn eigenaar en bewoner van het pand, gelegen Kerklandstraat 15. Het perceel waarop de beide stedenbouwkundige vergunningen betrekking hebben is gelegen tegenover hun eigendom.

1.7. In haar motiveringsnota omtrent “het uitbreiden van woning met veranda”, meer bepaald onder de hoofding “Integratie van geplande werken”, vermeldt de aanvraagster het volgende:

“Het oprichten van een nieuwe veranda en plaatsen van gevelplaketten zijn bedoeld om de tuingevel te renoveren. De veranda wordt geplaatst waar de huidige uitbouw zich situeert. De gebruikte materialen zijn traditioneel en de uitbreiding beperkt zich tot een bouwlaag.
(...)”.

1.8. In haar motiveringsnota omtrent het “herbouwen van een garage”, meer bepaald onder de hoofding “Integratie van geplande werken”, vermeldt de aanvraagster het volgende :

“De aanvraag betreft het heroprichten van een garage, na afbraak van de bestaande bouwvallige garage.

De nieuwe garage wordt opgericht op de plaats van de bestaande, maar op 2.60 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens zodat na de oprichting een eventuele ontsluitingsweg ontstaat van 4.00 m, dit na overleg met de stedenbouwkundige dienst van de stad Zottegem.
(...)”.

1.9. Op 27 maart 2003 brengt de afdeling ROHM-Oost-Vlaanderen, Monumenten en Landschappen voor de beide aanvragen een gunstig advies uit, die zijn gemotiveerd als volgt:

“De voorgestelde veranda schaadt het uitzicht en het karakter van de beschermde dorpskom niet”,

en

“Gelet op de inplanting van de nieuwe garage en de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving zijn er geen bezwaren tegen de voorgestelde nieuwbouw”.

1.10. Bij afzonderlijke besluiten van 22 april 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem worden de beide gevraagde stedenbouwkundige vergunningen verleend.

1.11. De verzoekende partijen worden hiervan in kennis gesteld op 10 juni 2003.

2. Ontvankelijkheid

2.1. Met betrekking tot de voorwerpen van het beroep

2.1.1. In het belang van een goede rechtsbedeling dient diegene die een beroep doet op de rechter, voor elke vordering een afzonderlijk geding in te spannen om also de rechtstrijd overzichtelijk te houden en een vlotte afwikkeling van de zaak mogelijk te maken.

Meerdere vorderingen kunnen slechts ontvankelijk in één enkel verzoekschrift worden ingesteld indien bij uitzondering de goede rechtsbedeling daardoor wordt bevorderd, meer bepaald indien de vorderingen, wat hun voorwerp of wat hun grondslag betreft, zo nauw samenhangen dat het als waarschijnlijk voorkomt dat vaststellingen gedaan of beslissingen genomen met betrekking tot de ene vordering, een weerslag zullen hebben op de uitkomst van de andere vordering.

Indien meerdere vorderingen die niet samenhangen in één enkel verzoekschrift worden ingesteld, is in beginsel enkel het beroep ingesteld tegen de eerst vermelde bestreden beslissing ontvankelijk.

2.1.2. Te dezen wordt in eenzelfde verzoekschrift de nietigverklaring gevorderd van twee stedenbouwkundige vergunningen, met name een stedenbouwkundige vergunning voor “het herbouwen van een garage” en een stedenbouwkundige vergunning voor “het uitbreiden van een woning + veranda”.

Niettegenstaande de voorliggende vergunning(saanvrag)en meerdere overeenkomsten vertonen, blijkt niet dat de beide bestreden besluiten dermate met elkaar verknocht zijn dat het onderzoek van de ene vordering noodzakelijkerwijze gevolgen heeft op de afwikkeling van het onderzoek van de andere vordering, zodat de nietigverklaring ervan niet in één en hetzelfde verzoekschrift kan worden gevorderd.

Ambtshalve dient te worden vastgesteld dat het beroep enkel ontvankelijk is wat het eerste bestreden besluit betreft.

Het beroep wordt hierna enkel wat het eerste bestreden besluit betreft verder onderzocht.

2.2. Belang

2.2.1. De verwerende partij werpt een exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens gebrek aan belang op. Zij zet deze exceptie uiteen als volgt:

“Het belang van eisers is niet aanwezig.

De eigendommen tussen mevrouw Van Audenhove en eisers zijn van elkaar gescheiden door de voetweg nr. 88 met een breedte van 1,4 meter.

De goede ruimtelijke ordening is in het belang van iedereen en daarover wordt gewaakt door de daartoe bevoegde diensten die in casu telkens een gemotiveerd en gunstig advies hebben uitgebracht.

(...)

Eisers dienen te laten blijken van een persoonlijk en geïndividualiseerd belang opdat hun vordering tot nietigverklaring van de bovenvermelde bouwvergunningen ontvankelijk zou zijn.

(...)

Eisers motiveren hun belang als hebbende belang bij de goede ruimtelijke ordening in hun wijk. Dit belang is absoluut niet geïndividualiseerd.

Eisers hebben GEEN rechtstreeks uitzicht op de bouwwerken die een bijkomend volume geven aan de bestaande gebouwen (veranda).

Eisers kijken op bestaande gebouwen. Het bouwwerk nl. de veranda staat volledig verscholen achter bestaande gebouwen. Van enige wijziging in hun rechtstreeks uitzicht kunnen eisers dan ook niet gewagen.

Dat er daar bijkomend verkeer zou komen is totaal onjuist. De garage die bestaat wordt afgebroken en gewoon vervangen. Geen bijkomend verkeer.

Daarenboven situeert dat verkeer zich op de Kerklandstraat en de voetweg nr. 88; kassei-verharding en KWS(asfalt) - verharding. Deze verharding werd tientallen jaren (zelfs meer dan 30 jaar geleden) al aangebracht door de Stad Zottegem die steeds het rustig, ongestoord, ondubbelzinnig en openlijk gebruik heeft gehad van deze weg.

Eisers stellen dat:

‘De bestreden beslissingen zijn dan ook negatief te noemen voor verzoekende partijen in verschillende opzichten: nieuwe gebouwen met relatief groot ruimtebeslag binnen een beschermd dorpsgezicht, aantrok van gemotoriseerd verkeer met de hinder vandie (lawaaï, gevaar, ...) verlies van kansen om de aanwezige buurtweg zijn werkelijke functie van voet- en fietspad te doen aankleven, derving van rust en woonkwaliteiten.

..’

Eisers werpen zich op als beschermer van het beschermend dorpsgezicht, als afweerders van gemotoriseerd verkeer en het daaraan verbonden lawaai en gevaar, verlies van kansen voor een buurtweg, derving van rust en woonkwaliteit.

Dit is echter geen INDIVIDUEEL BELANG!!

(...)

Hier is het duidelijk dat eisers niet doen blijken van het vereiste individueel, gepersonaliseerd, subjectief belang dat zich onderscheidt van het algemeen belang”.

2.2.2. Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het eigendom van de verzoekende partijen is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het perceel waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Hierdoor alleen reeds doen zij blijken van het rechtens vereiste belang.

De exceptie wordt verworpen.

3. Ten gronde

3.1. Eerste middel

3.1.1. Uiteenzetting van het middel

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan,

- eerste onderdeel, van artikel 48 in fine van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 100, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, alsook machtsoverschrijding,
- tweede onderdeel, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het algemeen

rechtsbeginsel dat aan elk overheidsorgaan de verplichting oplegt zijn beslissingen formeel en materieel te motiveren, alsook machtsoverschrijding,

“A. betreffende het eerste onderdeel:

1. Verwerende partij vermeldt expliciet in de bestreden beslissingen de aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning ten gunste van mevrouw Christine VAN AUDENHOVE te hebben onderzocht, rekening houdende met de bepalingen aanwezig in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening zoals gecoördineerd per 22 oktober 1996, en met de bepalingen aanwezig in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

2. Artikel 48 in fine van het Decreet R.O. van 22 oktober 1996 bepaalt dat een bouwvergunning kan worden geweigerd voor het bouwen op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust.

Artikel 100 § 1 van het laatste Decreet Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999, zoals gewijzigd per Decreet van 26 april 2000, stelt dat op een stuk grond gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het bouwen van een commercieel, ambachtelijk of industrieel gebouw of voor het bouwen van een woning, met uitzondering van een land- of tuinbouwbedrijf en van een exploitatiewoning van een land- of tuinbouwbedrijf. Ongeacht de plaatselijke toestand, wordt als minimale uitrusting beschouwd een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet.

3. Ter gelegenheid van de beoordeling van de aanvraag dd. 10.08.2001 vanwege mevrouw VAN AUDENHOVE tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest nr. 2 heeft de gemachtigde ambtenaar in zijn advies terzake de aanvraag ongunstig bevonden, onder meer onder inachtnahme van ‘de ligging van het perceel aan een smalle voetweg en niet aan een voldoende uitgeruste weg’.

Verzoekende partijen attesteren bij deze dat sedert het uitbrengen van voormeld advies eind 2001 de toestand van de ‘toegangs’weg tot het perceel van mevrouw VAN AUDENHOVE op materieel vlak in niets is gewijzigd geworden, zodat niets anders kan worden aangenomen dan dat het perceel van mevrouw VAN AUDENHOVE op het moment van het verlenen van de bestreden beslissingen nog steeds aan een smalle voetweg en niet aan een voldoende uitgeruste weg is gelegen.

4. Sedert de regionalisering van de stedenbouwkundige bepalingen geldt als principe dat met betrekking tot een stuk grond dat gelegen is aan een weg, die gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

Dit verbod geldt als absoluut, in die zin dat de vergunningverlenende overheid geen vergunning kan en mag verlenen, dit in tegenstelling tot het vroegere artikel 50, 3/ van de Stedebouwwet van 1962 waar eenzelfde weigeringsgrond slechts facultatief was (...).

5. Doordat verwerende partij, ondanks de vaststelling van de gemachtigde ambtenaar in 2001 dat het kwestieuze perceel aan een onvoldoende uitgeruste (weg) is gelegen welke zich in de tussentijd in niets heeft veranderd, toch met betrekking tot ditzelfde perceel stedenbouwkundige vergunningen heeft afgeleverd, staat de schending van de in het eerste middel aangehaalde decretale bepalingen in casu dan ook vast.

B. betreffende het tweede onderdeel :

1. Minstens dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissingen met geen woord reppen over de kwestie van het al dan niet aanwezig zijn van een voldoende uitgeruste weg naar het perceel van mevrouw VAN AUDENHOVE

toe, laat staan dat zou worden vermeld waarin de situatie terzake anno 2003 dan wel verschilt met deze bestaand op het ogenblik dat de gemachtigde ambtenaar naar aanleiding van de aanvraag van het stedenbouwkundig attest nr. 2 ongunstig heeft geadviseerd.

2. Individuele bestuurshandelingen dienen dermate te zijn gemotiveerd, dat de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, erin worden vermeld, en dienen deze motieven - voor zover deze aanwezig zijn - afdoende te worden bevonden (artikel 3 van de Wet van 29 juli 1991).

Dit wil zeggen dat de motivering niet alleen in rechte en in feite moet aanwezig zijn, zij moet ook afdoende of deugdelijk zijn, d.w.z. de ingeroepen redenen moeten pertinent zijn en de beslissing verantwoorden (...).

3. Nergens uit de bestreden beslissingen blijkt dat thans aan de voorwaarde van een voldoende uitgeruste weg zou zijn voldaan.

Het is niet omdat, gelet op het gewijzigd voorwerp van de nieuwe aanvraag in vergelijking met het stedenbouwkundig attest nr. 2, verwerende partij zich thans niet meer verplicht zag het advies van de gemachtigde ambtenaar in te winnen, dat verwerende partij zo maar abstractie kon maken van de elementen die indertijd door de gemachtigde ambtenaar zijn aangehaald geworden om de toenmalige aanvraag ongunstig te adviseren.

Temeer de problematiek van de voldoende uitgeruste weg tot op heden ongewijzigd is gebleven en in een gelijke mate van belang blijft bij de beoordeling van de laatste stedenbouwkundige aanvraag van mevrouw VAN AUDENHOVE als bij de beoordeling van de aanvraag tot het stedenbouwkundig attest.

Door het vraagstuk van de voldoende uitgeruste weg, hoewel dit tot op heden nog steeds bestaat, volledig uit de weg te gaan en compleet te negeren, heeft verwerende partij zowel de op haar rustende formele als materiële motiveringsverplichting flagrant geschonden.

Een stedenbouwkundige vergunning die onvoldoende is gemotiveerd wat betreft de uitrusting van de aanpalende weg, dient te worden vernietigd (...).

Aan de hand van het eerste middel dient dan ook te worden vastgesteld dat verwerende partij in casu niet in de mogelijkheid verkeerde om aan mevrouw VAN AUDENHOVE de gevraagde stedenbouwkundige vergunningen af te leveren”.

3.1.2. Onderzoek van het middel

3.1.2.1. Artikel 48 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, werd opgeheven door artikel 171 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, vervangen bij artikel 38 van het decreet van 26 april 2000. Het is niet meer van toepassing sinds 1 mei 2000.

3.1.2.2. Artikel 100, §1, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt:

“Op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van een commercieel, ambachtelijk of

industrieel gebouw of voor het bouwen van een woning, met uitzondering van een land- of tuinbouwbedrijf en van een exploitatiewoning van een land- of tuinbouwbedrijf. Ongeacht de plaatselijke toestand, wordt als minimale uitrusting beschouwd een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet”.

3.1.2.3. In casu betreft het bestreden besluit het “herbouwen van een garage” bij een bestaande woning. De aanvraag valt derhalve niet onder de toepassing van de voormelde bepaling.

Bovendien blijkt dat de betrokken garage uitgaat op de Kerklandstraat, die ter plaatse is voorzien van een 4,40 meter brede kws verharding, zodat het middel ook feitelijke grondslag mist.

3.1.2.4. De motivering van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar over een aanvraag tot stedenbouwkundig attest nr. 2 van 10 augustus 2001 kan te dezen niet dienstig worden ingeroepen, aangezien deze aanvraag het bouwen beoogde van een eengezinswoning, type open bebouwing, in de tuin van de woning in een tweede bouwzone, verder in de Kerklandstraat gelegen waar deze slechts een “voetweg” is met een breedte van 1,40 meter.

3.1.2.5. Het middel is niet gegrond.

3.2. Tweede middel

3.2.1. Uiteenzetting van het middel

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning, van de motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“1. Met betrekking tot de aanvragen vanwege mevrouw VAN AUDENHOVE tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van de woning en het aanbrengen van een veranda, alsook voor het herbouwen van een garage, beschikken verzoekende partijen via de gemeentelijke diensten van verwerende partij over het door mevrouw VAN AUDENHOVE dienaangaande ingediende inplantingsplan.

Daarbij is het frappant te noemen dat de Kerklandstraat door mevrouw VAN AUDENHOVE wordt voorgesteld als een gewone rijweg tot een heel eind voorbij haar eigendom, waarna slechts na 52,90 m gerekend vanaf het

Romeins Plein de Kerklandstraat zich als een voetweg met een breedte van 1,40 m zou aandienen.

De eigendom van verzoekende partijen zou zich slechts situeren vanaf het punt waarbij de Kerklandstraat overgaat van een rijweg van 4 m breedte naar een voetweg van 1,40 m breedte.

Evenwel strekt de eigendom van verzoekende partijen zich in werkelijkheid uit over een groot deel van de door mevrouw VAN AUDENHOVE als Kerklandstraat voorgestelde oppervlakte, zoals dit duidelijk op het door verzoekende partijen neergelegde situeringsplan is te zien.

De Kerklandstraat zoals door mevrouw VAN AUDENHOVE op het inplantingsplan weergegeven is geenszins voor te stellen als een rijweg tot een heel eind voorbij haar eigendom, doch betreft in werkelijkheid een normale rijweg met een breedte van 4 m vanaf het Romeins Plein tot aan het einde van de aanwezige kasseiverharding, om van daar af over te gaan in een openbare met kws verharde voetweg over een breedte van 1,40 m.

Het moge in deze duidelijk zijn dat mevrouw Christine VAN AUDENHOVE bij de voorstelling van de door haar voorgenomen bouwwerken en het schetsen van de omgeving bewust op foutieve wijze de Kerklandstraat heeft trachten voor te stellen als een openbare rijweg, daarbij de perceelsgrenzen van de tegenovergelegen eigendom van verzoekende partijen moedwillig inperkend, teneinde toch de beoogde vergunningen te bekomen.

Het Besluit van 4 november 1997 van de Vlaamse regering tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning voorziet in zijn hoofdstuk V de gegevens en documenten die nodig zijn om een bouwvergunningsaanvraag in te dienen waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling is vereist.

Artikel 16 van voormeld besluit voorziet in de verplichting tot het grafisch weergeven van de integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving, met medewerking van een architect indien opgelegd, waaronder een omgevingsplan op een schaal van groter of gelijk aan 1/2500 met minstens de binnen de onmiddellijke omgeving van het goed voorkomende wegen, in het bijzonder de weg of wegen waaraan het goed paalt of vanwaar het goed bereikt kan worden met vermelding van de rechtstoestand (zoals gewestweg, provincieweg, gemeenteweg ...) en de naam van die wegen (art. 16, 2/, b van het besluit).

Tevens dient een inplantingsplan te worden ingediend op een schaal groter of gelijk aan 1/1500 met onder meer minstens (art. 16, 2/, c van het besluit):

- vermelding van de weg waaraan het goed paalt of het goed kan bereikt worden met vermelding van de berijdbare breedte en de aard van de verharding van die weg;
- als ze voorkomen, de weergave of vermelding van de bestaande erfdienstbaarheden;
- de aanzet van de perceelsgrenzen van de percelen palend aan het goed tot op minstens 10 meter buiten de uiterste grenzen van het goed

De bestaande erfdienstbaarheden zijn op het inplantingsplan niet vermeld, alsook is de aanzet van de perceelsgrens van de eigendom van verzoekende partijen verkeerd weergegeven, en is geen aanduiding van de juridische aard van de weg aanwezig waarvan mevrouw VAN AUDENHOVE zich bedient.

De schending van artikel 16 van voormeld besluit staat in casu dan ook vast.

2. Verwerende partij kan niet stellen dat zij niet op de hoogte zou zijn van de feitelijke en juridische toestand van de Kerklandstraat en diens onmiddellijke omgeving.

In haar schrijven van 16 juni 1994 aan de instrumenterende notaris F. STORY liet verwerende partij weten dat het perceel kadastraal bekend als Zottegem, 9^{de} afdeling, Sie C nr 793 m, - zijnde de eigendom van verzoekende

partijen - bezwaard is door de buurtweg nr. 88 met een wettelijke breedte van 1,40 m.

Verwerende partij ging er toen terecht van uit dat ter hoogte van de benedenperceelsgrens van de eigendom van verzoekende partijen de Kerklandstraat enkel een buurtweg met een breedte van 1,40 m uitmaakt, hetgeen noodzakelijkerwijze impliceert dat verwerende partij er eveneens van uitging dat de rest tot het privaat eigendom der aangelanden - in casu verzoekende partijen - behoort.

Zoals reeds gesteld, maakt verwerende partij in de bestreden beslissingen op geen enkele wijze gewag van de feitelijke en juridische situatie aangaande de 'toegangs'weg tot het perceel en de garage van mevrouw VAN AUDENHOVE.

Gelet op het gegeven dat verwerende partij van de specifieke problematiek ter plaatse meer dan voldoende op de hoogte is - zie voormeld schrijven van 16 juni 1994 alsook het ongunstig advies dat de gemachtigde ambtenaar in 2001 terzake had geformuleerd - mocht van verwerende partij minstens worden verwacht dat zij in de bestreden beslissingen aanduidde waarom naar haar oordeel de betreffende specifieke situatie met betrekking tot de Kerklandstraat ditmaal geen probleem vormt om tot aflevering van een stedenbouwkundige vergunning over te gaan.

Het ontbreken van iedere motivering dienaangaande is dan ook in strijd met haar verplichtingen terzake als vergunningverlenende overheid.

Tevens mag van de vergunningverlenende overheid worden verwacht, wanneer zij van een specifiek probleem zoals de toegangsweg op de hoogte is, dat zij een vergunning verleent op grond van gegevens en documenten die correct worden bevonden, na dienaangaande de nodige verificaties te hebben verricht.

In casu heeft verwerende partij geenszins de nodige zorgvuldigheid aan de dag gelegd bij het afleveren van de bestreden vergunningen.

Temeer daar een overheid bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zich moet houden aan de eigendomsgrenzen van het perceel, zoals zij door de partijen erkend zijn of uit een bewijskrachtige titel blijken. Zij mag niet steunen op een vaststelling die impliceert dat zij uitspraak doet over een betwist eigendomsrecht (...).

De schending van de motiveringsplicht, minstens van de plicht tot zorgvuldigheid staat in deze vast”.

3.2.2. Onderzoek van het middel

3.2.2.1. In het middel voeren de verzoekende partijen aan dat het inplantingsplan de bestaande erfdienstbaarheid niet vermeldt, dat de juridische aard van de “Kerklandstraat” niet is aangegeven, dat deze straat “in werkelijkheid een normale rijweg met een breedte van 4 m vanaf het Romeins Plein tot aan het einde van de aanwezige kasseiverharding (betreft), om van daar af over te gaan in een openbare met kws verharde voetweg over een breedte van 1,40 m”, en dat de aanzet van de perceelsgrens van hun eigendom bewust verkeerd is weergegeven.

3.2.2.2. Artikel 16, 2/, c van het toentertijd geldende besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning bepaalt dat het

inplantingsplan, “als ze voorkomen, de weergave of vermelding van de bestaande erfdiensbaarcheden” moet bevatten.

3.2.2.3. De door het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 opgelegde vermeldingen zijn niet op straffe van nietigheid voorgeschreven.

Stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat omtrent de door de verzoekende partijen ingeroepen erfdiensbaarcheid betwisting bestaat en dat hieromtrent procedures aanhangig zijn voor de Vrederechter van het kanton Zottegem.

Het niet vermelden van de door de verzoekende partijen ingeroepen erfdiensbaarcheid kan derhalve niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

3.2.2.4. Voor het overige betwisten de verzoekende partijen niet dat het ingediende plan, dat een kws verharding van 4,40 meter aangeeft tot voorbij de inplantingsplaats van de te herbouwen garage, een juiste weergave is van de bestaande toestand van de Kerklandstraat.

Daarenboven betogen de verzoekende partijen zelf dat de “verwerende partij (...) niet (kan) stellen dat zij niet op de hoogte zou zijn van de feitelijke en juridische toestand van de Kerklandstraat”, zodat dient te worden aangenomen dat deze laatste met de nodige kennis van zaken de aanvraag heeft beoordeeld.

3.2.2.5. Het middel is niet gegrond.

3.3. Derde middel

3.3.1. Uiteenzetting van het middel

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van

het ministerieel besluit van 11 september 1979 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten voor de “Omgeving Grauwzustersklooster” te Zottegem, van de goede plaatselijke ordening en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“1. De bestreden beslissingen laten aan de begunstigde, mevrouw Christine VAN AUDENHOVE, toe om enerzijds haar woning uit te breiden en een veranda aan te brengen, en anderzijds een nieuwe garage op te richten na afbraak van een oude bergplaats.

Afgaande op het inplantingsplan, dient te worden vastgesteld dat het reeds relatief druk bebouwde perceel van mevrouw VAN AUDENHOVE ingevolge de toegekende vergunningen nog zal worden uitgebreid met een veranda en met achteraan het perceel een relatief grote garage van 6,60 op 7 meter.

2. Het Advies van de Dienst Monumenten en Landschappen had met betrekking tot het oorspronkelijk ontwerp waarvoor een stedenbouwkundig attest nr. 2 was aangevraagd geworden, op 24 september 2001 ongunstig geoordeeld, overwegende dat het perceel gelegen is aan een smalle voetweg, en de nieuwbouw voorzien wordt in de tuin van de voorliggende woning, waarbij het gelet op de ligging binnen het beschermde dorpsgezicht - teneinde de bouwdichtheid en het karakter van deze omgeving niet te schaden - niet aangewezen is deze achterliggende gronden te bebouwen.

Weliswaar wordt thans ingevolge de bestreden beslissingen niet eenzelfde bouwvolume vergund als in eerste instantie gewenst, doch laten de afgeleverde vergunningen niettemin aan mevrouw VAN AUDENHOVE toe om haar perceel naar achter toe met bepaalde bouwwerken gevoelig uit te breiden.

3. Met betrekking tot de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde dient de wenselijkheid van het behoud ervan voor ogen te worden gehouden en moet de wijziging van de bestaande toestand worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden (artikel 6.1.2.3. K.B. van 28 december 1972).

In casu is het perceel van mevrouw VAN AUDENHOVE gelegen in de zone welke een bijzondere bescherming geniet ingevolge het Ministerieel Besluit van 11 september 1979 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten voor de ‘Omgeving Grauwzustersklooster’ te Zottegem.

Niet alleen zorgen de bestreden beslissingen voor een toename van de bebouwing op de achterliggende gronden toe, waarvan oorspronkelijk door de Dienst Monumenten en Landschappen is gesteld geworden dat dit, de specificiteit van de omgeving in acht genomen, niet aangewezen is, doch impliceert onder meer de vergunde garage noodzakelijkerwijze dat mevrouw VAN AUDENHOVE zich voor haar motorvoertuigen noodzakelijkerwijze een weg dient te zoeken over de Kerklandstraat, daar waar deze een buurtweg van 1,40 meter betreft.

Aldus zorgt minstens de bestreden beslissing met betrekking tot de heropbouw van de garage - waarbij dient te worden opgemerkt dat de af te breken garage als dusdanig niet is gebruikt geworden, precies omwille van de ligging aan een voetweg - ervoor dat de Kerklandstraat zijn specifiek karakter van buurtweg met een breedte van 1,40 m en als dusdanig enkel als wandel- en fietspad te gebruiken, binnen een zone met een beschermd stadsgezicht, compleet verliest, om thans zowel feitelijk als juridisch een gewone rijweg te worden.

Het hoeft geen betoog dat de aanwezigheid van een buurtweg met breedte van 1,40 m, en dus niet voor motorvoertuigen aanwendbaar, bijdraagt tot het specifiek karakter van de ganse onmiddellijke omgeving, welke om historische en esthetische redenen is beschermd, en deze op dominerende wijze de ganse omgeving kenmerkt.

Door de bestreden beslissingen, minstens deze met betrekking tot de heropbouw van de garage, wordt het specifiek karakter van de onmiddellijke omgeving aldus definitief aangetast.

4. De bestreden beslissingen spreken zich weliswaar uit over de verenigbaarheid van de aanvragen met de goede plaatselijke ordening, doch de motivering dienaangaande beperkt zich uitsluitend tot de vormgeving en het materiaalgebruik van de voorgenomen bouwwerken, daarbij stellende dat het ontwerp het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving schaadt.

Evenwel bevatten de bestreden beslissingen geen enkele beoordeling omtrent de rechtstreekse wijziging van het karakter van de Kerklandstraat ingevolge de stedenbouwkundige vergunningen, in acht genomen het specifiek karakter van het beschermd stadsgezicht, laat staan dat de bestreden beslissingen ook maar enigszins refereren naar het gegeven dat de bestreden beslissingen een ontsluitingsweg van 4 meter over meerdere tientallen meters doet ontstaan.

De bestreden beslissingen, minstens deze met betrekking tot heropbouw van de garage, falen dan ook geheel inzake aanduiding van de motieven in feite en in rechte waarom de aantasting van het karakter van de Kerklandstraat als buurtweg de specificiteit van de onmiddellijke omgeving (beschermd stadsgezicht) en de goede plaatselijke ordening niet schaadt”.

3.3.2. Onderzoek van het middel

3.3.2.1. Artikel 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt de bestemmingsvoorschriften voor “de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde”. Het betreft een aanvullend bestemmingsvoorschrift voor woongebieden.

Te dezen wordt echter niet betwist dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan is gelegen in “woongebied met landelijk karakter”. Een schending van het voormelde artikel 6.1.2.3 kan dan ook niet dienstig worden ingeroepen.

3.3.2.2. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat het advies van de dienst Monumenten en Landschappen niet consistent zou zijn met een eerder advies, dient te worden vastgesteld dat het advies over het stedenbouwkundig attest nr. 2 een woning in open bebouwing achteraan op het perceel 799/p betrof, terwijl het voorwerp van het thans bestreden besluit een garage betreft, die na afbraak van een bestaande garage aansluitend bij de bestaande bebouwing, op dezelfde plaats

wordt opgericht. De beide aanvragen zijn derhalve niet vergelijkbaar en de adviezen van de dienst Monumenten en Landschappen derhalve evenmin.

3.3.2.3. Het bestreden besluit is, met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, gemotiveerd als volgt:

“Gelet op het gunstig advies van de afdeling Monumenten en Landschappen van 27.03.2003;

Overwegende dat vormgeving en materiaalgebruik in harmonie zijn met deze van het bestaande gebouw;

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

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

De verzoekende partijen brengen geen concrete gegevens bij waaruit blijkt dat deze overwegingen op onjuiste feitenvinding zijn gesteund of kennelijk onredelijk zijn.

Wat betreft de argumenten van de verzoekende partijen met betrekking tot de breedte van de Kerklandstraat, kan worden verwezen naar de beoordeling van het tweede middel.

3.3.2.4. Het middel is niet gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
acht september 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.