RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 196.682 van 6 oktober 2009
in de zaak A. 129.464/X-11.186.

In zake : 1. de v.z.w. INSTITUUT ONZE-LIEVE-VROUW in vereffening,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. MALLIEN,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Meir 24,
2. de v.z.w. STICHTING ALBERTUS MAGNUS,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. VERSTREPEN,
kantoor houdende te 2060 ANTWERPEN,
Rotterdamstraat 53-55

tegen :

de stad ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat R. POCKELE-DILLES,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Stoopstraat 1/13.

tussenkomende partij :

Johan WAGEMANS,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. STEVENS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Justitiestraat 31.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de v.z.w. INSTITUUT ONZE-LIEVE-VROUW in vereffening en de v.z.w. STICHTING ALBERTUS MAGNUS op 30 december 2002 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 30 oktober 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan Johan WAGEMANS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een speelplaats en het vernieuwen van bestaande verharding op een terrein gelegen te Antwerpen, Amerikalei 32-38, kadastraal bekend sectie L, nrs. 3580/t en 3580/s;

Gelet op het arrest nr. 113.049 van 28 november 2002 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 11 februari 2003 ingediend door Johan WAGEMANS;

Gelet op de beschikking van 18 februari 2003 die de tussenkomst van Johan WAGEMANS toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 31 maart 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 memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 2 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 februari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. MALLIEN, die verschijnt voor de eerste verzoekende partij, en die loco advocaat K. VERSTREPEN verschijnt voor de tweede verzoekende partij, van advocaat K. COX, die loco advocaat R. POCKELE-DILLES verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat D. HEGMANS, die loco advocaat J. STEVENS verschijnt voor de tussenkomende 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 4 december 2000 sluiten de eerste verzoekende partij en de v.z.w. Sint-Lievenscollege (waarvan de tussenkomende partij directeur is) een fusieovereenkomst die ingaat op 1 september 2001. De school van de eerste verzoekende partij, met de gebouwen aan de Amerikalei 32-38 inclusief speelplaats en tuin, worden overgedragen aan de v.z.w. Sint-Lievenscollege.

Bij notariële akte van 9 augustus 2001 wordt onder meer de tuin samen met de gebouwen aan de Verbondstraat 65-67 en de Amerikalei 36-38 door de eerste verzoekende partij overgedragen aan de tweede verzoekende partij.

Artikel 21 van de statuten van de eerste verzoekende partij werd door de buitengewone algemene vergadering van 29 januari 2002 gewijzigd, waarbij bepaald wordt dat in geval van ontbinding van de v.z.w. haar eigendommen voor de vereffening verdeeld worden als volgt:
- het schoolgebouw Amerikalei 32-38 aan de v.z.w. Sint-Lievenscollege;
- het schoolgebouw Verbondstraat 65-67 aan de v.z.w. Stichting Albertus Magnus;
- de tuin wordt een bijzaak van de verdeelde onroerende goederen in mede-eigendom.

Op 18 april 2002 worden de eerste verzoekende partij die intussen op 6 maart 2002 in vereffening is gesteld en de tweede verzoekende partij door de v.z.w. Sint-Lievenscollege bij deurwaardersexploot gedagvaard om voor recht te horen zeggen dat de gebouwen Amerikalei 32-38 en de tuin middels schenking eigendom geworden zijn van het Sint-Lievenscollege, dat de notariële akte van 9 augustus 2001 dient vernietigd te worden, minstens niet tegenwerpbaar is en dat het college een recht van doorgang heeft naar die gebouwen via de gebouwen gelegen aan de Verbondstraat 65-67; dit alles dient middels een notariële akte vastgelegd te worden, akte waaraan gedaagden hun medewerking dienen te verlenen.

1.2. Op 31 juli 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen aan de v.z.w. Sint-Lievenscollege een vergunning voor het vellen van bomen in het kader van een eerste fase in de renovatie van de tuin en de speelplaats van het gebouw aan de Amerikalei 32-38.

1.3. Op 9 oktober 2002 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de v.z.w. Sint-Lievenscollege aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een speelplaats en het vernieuwen van een bestaande verharding op een terrein gelegen aan de Amerikalei 32-38 te Antwerpen.

Het betrokken terrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het terrein is eveneens gelegen binnen het gebied van het bij ministerieel besluit van 2 december 1985 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg (BPA) "Antwerpen-Zuid (binnen de leien)". Volgens de bestemmingsvoorschriften van dit plan is het terrein gelegen in een zone voor gemeenschapsuitrusting.

1.4. Op 30 oktober 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen de gevraagde vergunning. Dit is de bestreden beslissing, die gemotiveerd is als volgt:

> "De aanvraag betreft de heraanleg van een bestaande binnentuin met speelplaats.
> De open ruimte bevindt zich tussen twee schoolcomplexen.
> De overdracht van het volledige binnengebied aan de vzw Sint Lievenscollege die optreed(t) als aanvrager is gestaafd met de nodige documenten.
> Het vellen van de nodige bomen om de aanvraag uitvoerbaar te maken is door het college vergund op 31 juli 2002.
> De uitvoering en de gebruikte materialen voor de heraanleg zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar op voorwaarde dat de hoogte van de twee metalen frames beperkt blijft tot 4 meter.
> De aanvraag is in overeenstemming met de geldende voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Antwerpen Binnenstad" en het gewestplan Antwerpen".

Het college van burgemeester en schepenen was, door middel van door de eerste verzoekende partij gestuurde brieven, op de hoogte van de betwisting over de eigendom van de tuin.

1.5. Op 24 januari 2003 oordeelt de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen dat de v.z.w. Sint-Lievenscollege eigenaar is van de tuin en dat de notariële akte die de tuin overdroeg aan de v.z.w. Albertus Magnus niet tegenwerpbaar is aan de v.z.w. Sint-Lievenscollege. Voorts wordt het recht op doorgang erkend en wordt een notaris aangesteld om deze bevindingen authentiek vast te leggen, bij gebreke waarvan het vonnis als dusdanig zal gelden.

Op 26 september 2005 bevestigt het Hof van Beroep van Antwerpen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg voor wat betreft de eigendom van de tuin.

2. <u>Ontvankelijkheid</u>

2.1. Met een aangetekende brief van 27 december 2005 legt de auditeur-verslaggever de volgende vraag voor aan de verzoekende partijen:

> "Met brieven van 6 oktober 2005 en 29 november 2005 informeerde ik bij U naar de stand van zaken en het actueel belang gelet op het arrest van het Hof van Beroep van 26 september 2005. Ik mocht niets van U ontvangen.
> Mag ik Uw standpunt kennen? Bij gebreke aan antwoord binnen de dertig dagen na ontvangst van deze brief zal ik mij genoodzaakt zien onmiddellijk verslag ten gronde op te stellen waarin besloten zal worden tot gebrek aan belangstelling".

2.2. De eerste verzoekende partij doet met een schrijven van 26 januari 2006 afstand van geding omdat zij meent niet langer over een wettig, actueel en rechtstreeks belang te beschikken.

2.3.1. In de memorie van antwoord stelt de verwerende partij dat de v.z.w. Sint-Lievenscollege door de rechter als eigenaar van de tuin is aangeduid, waardoor de tweede verzoekende partij niet beschikt over het vereiste persoonlijke en actuele belang.

De tussenkomende partij deelt dit standpunt.

2.3.2. Met een op 25 januari 2006 aangetekend verzonden brief stelt de tweede verzoekende partij dat zij berust in het arrest van het Hof van Beroep van Antwerpen van 26 september 2005 waarin gesteld wordt dat ze geen eigenaar is van de tuin. Ze stelt dat ze evenwel haar belang behoudt als buur, vermits de vergunde speelplaats paalt aan haar eigendom.

2.4. Er wordt niet betwist dat de tweede verzoekende partij eigenaar is van een gebouw op een perceel dat paalt aan het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. Daardoor alleen doet zij reeds blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde nietigverklaring.

Bij arrest van het Hof van Beroep van Antwerpen van 26 september 2005 werd geoordeeld dat de tuin, waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, eigendom is van de v.z.w. Sint-Lievenscollege en dat de akte die

de tuin overdroeg aan de v.z.w. Albertus Magnus, niet tegenwerpbaar is aan de v.z.w. Sint-Lievenscollege. Deze uitspraak neemt niet weg dat de tweede verzoekende partij als aanpalende eigenaar haar belang blijft behouden.

2.5. Het beroep tot nietigverklaring is voor wat betreft de tweede verzoekende partij ontvankelijk.

3. <u>Ten gronde</u>

3.1.1. In een eerste middel voert de tweede verzoekende partij de schending aan van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet).

In het bestreden besluit wordt gesteld dat het eigendomsrecht van de v.z.w. Sint-Lievenscollege voldoende naar recht is aangetoond met de nodige stukken, zonder dat deze stukken evenwel worden gepreciseerd. Wanneer het bestreden besluit een burgerrechtelijk geschil terzijde schuift en daadwerkelijk en alleen een stedenbouwkundige vergunning verschaft aan de v.z.w. Sint-Lievenscollege, moeten de daarvoor aangevoerde stukken worden verduidelijkt.

De beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is niet op afdoende wijze feitelijk onderbouwd voor wat betreft het verdwijnen van de tuin die de buffer vormde tussen de twee scholen en het aanleggen van een speelplaats in de plaats van die tuin. De enkele vermelding dat de uitvoering en de gebruikte materialen voor de heraanleg stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn, is nietszeggend en voldoet niet aan de vereisten van de motiveringswet.

3.1.2. De verwerende partij repliceert dat het bestreden besluit voldoet aan de vereisten van de formele en de materiële motiveringsplicht doordat zij zowel de juridische als de feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, uitdrukkelijk en op coherente wijze vermeldt.

De verwijzing in het bestreden besluit naar de eigendomsoverdracht die zou gestaafd zijn met de nodige documenten, is een overtollige argumentatie die niet essentieel is voor de beoordeling van de aanvraag. In de bestreden vergunning wordt de bestaanbaarheid met de voorschriften en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving immers besproken. Een uitspraak

over burgerlijke rechten en/of eigendomsgeschillen is niet nodig voor deze beoordeling.

Uit de burgerlijke procedure blijkt bovendien dat de tussenkomende partij wel degelijk de exclusieve eigenaar is van het schoolgebouw en van de tuin, waardoor het middel feitelijke grondslag mist.

3.1.3. In de memorie van wederantwoord wijst de tweede verzoekende partij erop dat de tuin steeds gediend heeft als bufferzone tussen twee schoolinstellingen en dat deze bufferzone in stand moest gehouden worden. Zij stelt dat de verwerende partij dit in overweging had moeten nemen bij het uitreiken van de stedenbouwkundige vergunning "binnen de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen". Voorts herhaalt de tweede verzoekende partij dat in het bestreden besluit een standpunt wordt ingenomen aangaande het eigendomsstatuut van de tuin op grond van de "nodige documenten" die niet verder worden gepreciseerd.

3.1.4. De tussenkomende partij neemt geen stelling in met betrekking tot het middel.

3.1.5. In haar laatste memorie stelt de verwerende partij dat het toepasselijke BPA voldoende gedetailleerd is. De heraanleg van een speelplaats past binnen de zone voor gemeenschapsuitrusting en is in overeenstemming met de voorschriften voor open ruimten en tuinen. In die omstandigheden volstaat een verwijzing naar het toepasselijke BPA. Bovendien heeft de verwerende partij wel degelijk de bestaanbaarheid van de vergunning met de stedenbouwkundige voorschriften en met de onmiddellijke omgeving besproken, aangezien wordt gesteld dat het een open ruimte betreft, gelegen tussen twee schoolcomplexen, dat voor het vellen van de bomen reeds een vergunning werd verleend en dat de gebruikte materialen stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn op voorwaarde dat de hoogte van de twee metalen frames beperkt blijft tot vier meter.

3.2. De motiveringswet bepaalt dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. De verwijzing naar een voldoende gedetailleerd BPA kan een dergelijke juridische overweging uitmaken.

De vergunningverlenende overheid dient elke bouwaanvraag te beoordelen op zijn verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg. Deze beoordelingsbevoegdheid wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg. Een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een plan van aanleg kan evenwel slechts volstaan ter motivering van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg voor zover deze voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat zij aan de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer laten.

In zoverre er voornamelijk gewezen wordt op de harmonieregel, op het principe van de zorgvuldige bewaring (artikel 2.16 inzake open ruimten en tuinen) en er voorts enkel gewezen wordt op een aantal nevenbestemmingen die mogelijk zijn in de zone gemeenschapsvoorziening, zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het betrokken BPA beperkt tot algemene criteria. In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, zijn deze criteria dermate ruim en algemeen dat een toetsing van de bouwaanvraag aan deze criteria alleen niet kan volstaan om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg te kunnen verantwoorden. De vergunningverlenende overheid dient bij gebreke aan voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften in het BPA de bouwaanvraag aan een eigen beoordeling te onderwerpen.

De motivering van het bestreden besluit is in wezen beperkt tot een verwijzing naar de geldende voorschriften van het BPA. De in het bestreden besluit uiteengezette motivering bevat geen elementen die wijzen op een toetsing van de aanvraag aan de plaatselijke ordening. De elementen waar de verwerende partij in haar laatste memorie naar verwijst betreffen de beschrijving van de bouwplaats, alsook de loutere affirmatie dat de uitvoering en de materiaalkeuze (dit laatste weliswaar voorwaardelijk) aanvaardbaar zijn. Een dergelijke redengeving volstaat niet als deugdelijke motivering voor het bestreden besluit, nu ze geen elementen bevat die wijzen op een toetsing van de aanvraag aan de plaatselijke ordening.

3.3. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

De afstand van het geding ten aanzien van de eerste verzoekende partij wordt vastgesteld.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 30 oktober 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan Johan WAGEMANS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een speelplaats en het vernieuwen van bestaande verharding op een terrein gelegen te Antwerpen, Amerikalei 32-38, kadastraal bekend sectie L, nrs. 3580/t en 3580/s.

Artikel 3.

De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de eerste verzoekende partij en de verwerende partij, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **R. STEVENS.**