

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 198.604 van 7 december 2009
in de zaak A. 123.742/X-11.043.**

In zake: José DUMONT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Johan De Koekelaere
kantoor houdend te 9660 BRAKEL
Ommegangstraat 15
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de stad OUDENAARDE

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 10 juli 2002, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 21 mei 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde waarbij aan Nazaire VAN PARIJS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van raam- en deuropeningen in een berging-garage te Oudenaarde, Haagstraat 26, kadastraal bekend sectie A, nr. 434/e/2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verzoeker heeft een toelichtende memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 4 september 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 21 december 2000 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt Nazaire Van Parijs aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde een vergunning voor de uitbreiding van zijn woning met een berging-garage op het perceel gelegen aan de Haagstraat 26, kadastraal bekend sectie A, nr. 434/e/2.

In de nota bij de bouwaanvraag wordt omtrent het voorwerp van de aanvraag gesteld:

“Het betreft een garage welke dienst zal doen om 2 auto’s (oldtimers) in te parkeren. Er zal tevens tuingerei worden opgeborgen in het gebouw.

De wachtgevel van de gebuur links wordt afgewerkt, de nieuwe zijgevel sluit volledig aan bij de bestaande garage gebuur.

De aangebouwde veranda achteraan de woning wordt tevens mee ingenomen bij de garage. De bestaande garage op de rechterperceelsgrens zal mettertijd worden gesloopt, om een doorgang te krijgen naar de achterliggende weide, tevens eigendom van aanvrager.

Het bestaand karakter van de omgeving wordt behouden zodat er een geringe wijziging in het architecturale karakter van het gebouw en impact op de omgeving zal plaatsvinden”.

Uit het bij de aanvraag horend bouwplan blijkt dat op het gedeelte van de garage-berging aan te bouwen tegen de garage van de verzoeker, die eigenaar is van het aanpalende perceel, gelegen aan de Haagstraat 24, vooraan een raam en een deur wordt voorzien, die uitgeven op een aangelegde tuin tussen de linkerzijde van de woning van de aanvrager en de perceelsgrens met de eigendom van de verzoeker. In de achtergevel van de garage-berging worden twee grote ramen en een deur voorzien. Aan de rechtergevel van de garage-berging wordt een poort voorzien zodat de garage-berging toegankelijk is via de bestaande oprit aan de rechterzijde van de woning van de aanvrager, na afbraak van een bestaande garage.

4. Tijdens het openbaar onderzoek omtrent die bouwaanvraag dient de verzoeker een bezwaar in dat onder meer als volgt luidt:

“(…)

Wij kunnen niet akkoord gaan, daar het ons licht en zon zal ontnemen. Onze garage is daar gebouwd en niet aansluitend aan onze woning om de lichtinval in woning 26 niet te belemmeren. Een bestaande open bebouwing doen aansluiten aan mijn garage maakt dat het geen open bebouwing meer is.

Kortom ontnemen van zon en licht, en daarbij horend waardevermindering van mijn eigendom kan niet!

Ik stel bij deze de vraag waarom de garage uitbreiding niet kan gebeuren langs de kant van de huidige garage, waar niemand last zou van hebben.

Tussen onze eigendom (24) en (26) staan er nu sparren, zullen die dan ook vervangen worden door een houten schutsel, en later venster en deur vervangen worden door een ingangspoort?

De huidige garage zou later afgebroken worden. Wanneer is later en op welke manier is de nieuwe garage dan toegankelijk?

Rekening houdend met het feit dat eigendom nr 22 duiventillen heeft waarbij één met uitzicht IN mijn woning en de aanvraag van nr 26 maken van deze omgeving een echte puinhoop.

Kortom, wij gaan met de huidige aanvraag niet akkoord”.

5. Op 19 maart 2001 weerlegt het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde het bezwaar als volgt:

“- gelet op de oriëntatie van de noordpijl kan de woning gelegen Haagstraat 24 geen hinder hebben van lichtafname. Trouwens in het bezwaarschrift wordt duidelijk vermeld dat hun autobergplaats afzonderlijk werd geplaatst om de lichtinval in de woning 26 niet te belemmeren. Het afwerken van de wachtgevel van de autobergplaats betekent een verantwoorde afwerking van de onvoltooide ruimtelijke aanleg.

- voor de uitbreiding aan de andere kant werd een stedenbouwkundig attest nr. 2 aangevraagd en geweigerd (ref. Rohm : 8/45035/4453).

- in het advies werd opgenomen dat de bestaande garage dient gesloopt na beëindiging van de bouwwerken waardoor de nieuwe garage langs deze kant zal bereikbaar blijven.

- de duiventillen op eigendom nr. 22 hebben niets met dit dossier te maken”.

6. Na een gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde op 28 mei 2001 de gevraagde vergunning.

7. De werken worden niet conform de vergunning uitgevoerd en op 21 september 2001 legt de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Oudenaarde, zetelend in kort geding, aan de bouwheer het verbod op “nog één daad te stellen of te laten stellen die neerkomt op het verderzetten van de bouwwerken”.

8. Op 26 september 2001 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt Nazaire Van Parijs aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde de vergunning voor het “wijzigen (van) raam en deuropeningen” in de berging-garage.

Uit de plannen gevoegd bij die aanvraag blijkt dat aan de voorzijde van de garage-berging de oorspronkelijk voorziene raam- en deuropening worden vervangen door een garagepoort die uitgaat op een betonnen oprit, in plaats van de voorheen voorziene aangelegde tuin, tussen de linkerzijde van de woning van de aanvrager en de eigendom van de verzoeker. In de achtergevel van de garage-berging worden de twee grote ramen en de deur vervangen door een groot schuifraam en een garagepoort. De oorspronkelijk aan de rechtergevel van de garage-berging voorziene poort zal worden dichtgemetseld. Er wordt nog steeds vermeld dat de bestaande garage wordt gesloopt en de bestaande oprit wordt verplaatst. In het aanvraagdossier worden dezelfde foto's opgenomen als bij de aanvraag van 21 december 2000 (randnr. 3).

9. Op 14 januari 2002 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde aan de stedenbouwkundige inspecteur een, als in de toentertijd geldende artikelen 158 en 159 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bedoeld voorstel van vergelijk toe te sturen.

Met betrekking tot de “feiten en context” wordt in het voorstel onder meer gesteld:

“(…) Na het starten van de werken werd een nieuw dossier ingediend om de voorziene raam- en deuropening te vervangen door een garagepoort. Na een gesprek met de architect bleek dat bedoelde werken reeds gedeeltelijk in uitvoering waren zodat het hier duidelijk een regularisatie betreft. Tevens werd ons door de stedenbouwkundige inspecteur gevraagd de werken stil te leggen dit na klacht van de aanpalende eigenaar”.

Het voorstel tot vergelijk wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“(…) Gelet op de reeds afgeleverd(e) bouwvergunning (...). De regularisatie heeft betrekking op werkzaamheden binnen het voornoemd vergund bouwvolume. Het ontwerp doet geen afbreuk aan het woonklimaat noch aan de ruimtelijke draagkracht van de bebouwde omgeving. Het ontwerp sluit aan bij een gelijkaardige constructie met wachtgevel op de perceelsgrens en betekent derhalve een verantwoorde afwerking van een onvoltooide ruimtelijke aanleg”.

10. Bij het bestreden besluit van 21 mei 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde de gevraagde regularisatievergunning.

IV. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

11. In een eerste middel voert de verzoeker onder meer de schending aan van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoeker stelt dat alhoewel het ganse concept van de oorspronkelijke vergunning “totaal op zijn kop wordt gezet”, daaromtrent geen motivering wordt gegeven. In afwijking van de oorspronkelijke vergunning werd de oprit naar links verlegd en kan men tot achteraan op het perceel binnenrijden. Er wordt niet gemotiveerd waarom, ondanks het gewijzigde ontwerp, geen afbreuk zou worden gedaan aan het woonklimaat of aan de ruimtelijke draagkracht van de bebouwde omgeving.

12. De verwerende partij heeft geen memorie van antwoord ingediend.

Beoordeling

13. Luidens artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen is de administratieve overheid ertoe verplicht in de akte de juridische en feitelijke overwegingen op te nemen die aan de bestreden beslissing ten gronde liggen en dit op een afdoende wijze.

Om te voldoen aan die motiveringsplicht moet de vergunningverlenende overheid in haar uitspraak duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeven, waarop zij haar beslissing steunt, zodat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen, door na te gaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die zowel in rechte als in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen.

14. Uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet, in geval van een regularisatievergunning, duidelijk blijken dat die beoordeling niet heeft moeten wijken voor het gewicht van de voldongen feiten. Een dergelijke deugdelijke beoordeling met voldoende kennis van zaken, is, in het raam van een regularisatievergunning, derhalve slechts mogelijk indien de vergunningverlenende overheid nauwkeurig weet voor welke zonder voorafgaande vergunning verrichte werken, handelingen of wijzigingen een regularisatie wordt aangevraagd.

15. De motivering van het bestreden besluit luidt onder meer:

“(...) De aanvraag betreft het wijzigen van raam en deuropening in een in opbouw zijnde berging-garage (...). Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 28/05/2001 (...) waarbij vergunning werd afgeleverd voor het uitbreiden van een woning met berging-garage.

Overwegende dat het hier een regularisatie betreft van werken niet conform voornoemde vergunning - nl. het wijzigen van raam en deuropeningen binnen het bestaande volume van bedoelde berging-garage. (...)”.

Uit de plannen bij de vergunningsaanvraag blijkt evenwel dat ook de verplaatsing van een bestaande oprit en de aanleg van een nieuwe oprit aan de kant van de eigendom van de verzoeker, wordt vergund. Met de verzoeker dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit hieraan geen enkele beschouwing of motivering wijdt en dat het werkelijke voorwerp van de aanvraag en de omvang ervan aldus niet correct gekwalificeerd worden.

Het bestreden besluit overweegt voorts dat “het ontwerp (...) geen afbreuk (doet) aan het woonklimaat noch aan de ruimtelijke draagkracht van de bebouwde omgeving gezien het hier werken betreft binnen het bestaand volume van een vergunde constructie”. Nog afgezien van de vraag of deze motivering wel zo begrepen kan worden als betrekking hebbende op de verplaatsing van de bestaande oprit en de aanleg van een nieuwe oprit, moet worden vastgesteld dat deze motivering een loutere stijlformule is, die geen afdoende beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving inhoudt.

Het eerste middel is, in de aangegeven mate, gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 21 mei 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde waarbij aan Nazaire VAN PARIJS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het

**wijzigen van raam- en deuropeningen in een berging-garage te Oudenaarde,
Haagstraat 26, kadastraal bekend sectie A, nr. 434/e/2.**

**2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot
nietigverklaring, begroot op 175 euro.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeven december
2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
met bijstand van	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens