

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.114 van 22 februari 2010
in de zaak A. 194.117/X-14.414.**

In zake: 1. Frans VAN IMPE
2. Alice VAN DE GUCHT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Koen De Puydt
kantoor houdend te 1080 BRUSSEL
Steenweg op Ninove 153
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente SINT-PIETERS-LEEUEW
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk De Greef
kantoor houdend te 1731 ZELLIK
Noorderlaan 30
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

1. Frederik POELS
2. Saskia THYSEBAERT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Konstantijn Roelandt
kantoor houdend te 1040 BRUSSEL
Galliërslaan 33
bij wie woonplaats wordt gekozen
en
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Kris Du Bois
kantoor houdend te 1500 HALLE
Vandenpeereboomstraat 66-68

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 28 september 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 31 augustus 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw waarbij aan Frederik POELS en Saskia THYSEBAERT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend om een driegevelwoning te bouwen aan de

Anemoonlaan te Sint-Pieters-Leeuw, op een perceel kadastraal bekend onder sectie C, nr. 361/v2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 15 januari 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen De Puydt, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dirk De Greef, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Konstantijn Roelandt, die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele 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. Regelmatigheid van de rechtspleging / Tussenkomen

3. Met een op 12 november 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vragen Frederik POELS en Saskia THYSEBAERT om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4.1. Op 8 oktober 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een driegevelwoning aan de Anemoonlaan te Sint-Pieters-Leeuw, op een perceel kadastraal bekend onder sectie C, nr. 361/v2.

4.2. De verzoekende partijen zijn eigenaar en bewoner van een woning, gelegen aan de Anemoonlaan 20 te Sint-Pieters-Leeuw, links van het betrokken perceel.

4.3. De betrokken woning wordt aangebouwd tegen de rechtsaanpalende woning gelegen Anemoonlaan 24, en op 3 m met de perceelgrens van de woning van de verzoekende partijen, met uitzondering van een driehoekige uitsprong op de verdiepingen in de zijgevel om ruimte te bieden aan een traphal en twee toiletten, met een maximumdiepte volgens de goedgekeurde plannen van 85 cm.

4.4. Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied.

Er bestaat tevens een verkaveling waarvoor het toenmalige bestuur voor stedenbouw en ruimtelijke ordening van het ministerie van openbare werken en van wederopbouw op 28 december 1961 zijn akkoord heeft gegeven.

4.5. Bij besluit van 3 november 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

4.6. De verzoekende partijen voeren verschillende procedures tegen deze stedenbouwkundige vergunning, waaronder een beroep tot nietigverklaring en een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij de Raad van State (zaak. A.192.422).

Nadat in die procedure een auditoraatsverslag werd opgemaakt om met toepassing van de korte debattenprocedure voorzien in artikel 93 van het algemeen procedurereglement, de vergunning te vernietigen, beslist het college van

burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw op 31 augustus 2009 de betrokken stedenbouwkundige vergunning in te trekken. Bij arrest nr. 196.618 van 2 oktober 2009 worden het annulatieberoep en de vordering tot schorsing door de Raad van State verworpen, gelet op het teloorgaan van het voorwerp van de vordering.

4.7. Bij het thans bestreden besluit van 31 augustus 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor de gevraagde werken.

V. Onderzoek van de vordering

5. 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.

Ernst van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting

6. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 3, § 3, 13/, 7, vijfde, zesde en zevende lid en 11, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de beginselen van behoorlijk bestuur, “inzonderheid het recht om zijn standpunt naar voor te brengen”, het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, alsook uit machtsoverschrijding,

“DOORDAT de bestreden beslissing stedenbouwkundige vergunning verleent voor het bouwen van een driegevelwoning op een terrein met als adres Anemoonlaan zn te 1600 SINT-PIETERS-LEEUEW en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C perceelnummer 361V2;

EN DOORDAT de vergunde woning wordt ingeplant tot op de perceelsgrens tegen een bestaande woning;

EN DOORDAT de aanvraag niet onderworpen werd aan een openbaar onderzoek;

TERWIJL artikel 3 §3 13/ van besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepaalt dat aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

EN TERWIJL artikel 7, lid 5, 6 en 7 bepaalt dat:

‘indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13/ of 14/, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8.

De gemeente zoekt de namen en adressen van de eigenaars op. Onder het begrip eigenaar mag worden begrepen de eigenaar volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie, tenzij de gemeente beschikt over recentere informatie.

Onder het begrip aanpalend perceel wordt begrepen, een gekadastraard perceel dat op minstens één punt grenst aan de plaats van de aanvraag en/of aan percelen in eigendom van de aanvrager, die palen aan die plaats.’

EN TERWIJL artikel 11 §1 van besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepaalt dat de vergunningverlenende overheid zich moet uitspreken over de ingediende bezwaren en opmerkingen.

ZODAT de bestreden beslissing de bepalingen en beginselen opgeworpen ter hoogte van het middel schendt.

Toelichting bil het middel:

Er werd in casu geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Op grond van die in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen diende de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die in casu voorziet in bebouwing tot op de perceelsgrens tegen een bestaande woning, nochtans onderworpen aan een openbaar onderzoek, waarbij verzoekende partijen in hun hoedanigheid van eigenaars van een perceel dat grenst aan de plaats van de aanvraag voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs moesten worden in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De beslissing is zodoende manifest onwettig en dient vernietigd.

Het openbaar onderzoek is namelijk bedoeld om belanghebbenden de gelegenheid te geven hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden én om de overheid de nodige gegevens te bezorgen, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen zodat de regels die verband houden met de bekendmaking van de aanvraag dan ook substantieel zijn (...).

De vergunningverlenende overheid moet zich bovendien bij gemotiveerd besluit op elk van de bezwaren en opmerkingen uitspreken in overeenstemming met art. 11. § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000

betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Het recht van de belanghebbende om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek brengt voor de vergunningverlenende overheid de verplichting mee om de gemaakte bezwaren en opmerkingen ernstig te onderzoeken en te beoordelen (...)

Door het gebrek aan openbaar onderzoek werden tevens voormelde beginselen van behoorlijk bestuur geschonden omdat het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur en component van het materieel motiveringsbeginsel de overheid verplicht zorgvuldig te werk te gaan bij de vormelijke voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen (...)"

Beoordeling

7. Artikel 3, § 3, 13/ van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, bepaalt wat volgt:

“Art. 3 (...)

§ 3. De volgende aanvragen worden onderworpen aan een openbaar onderzoek:

(...)

13/. Aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken”.

Artikel 7, vijfde lid van hetzelfde besluit bepaalt

“Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13/ of 14/, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8”.

8. De verwerende partij en de tussenkomende partijen werpen op het eerste gezicht terecht op dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de aanvraag betrekking heeft op werken die gepaard zouden gaan met de oprichting, uitbreiding of afbraak van een scheimuur of mandelige muur in de zin van artikel 3, §3, 13/ van voormeld besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000.

Uit de goedgekeurde bouwplannen blijkt overigens dat de zijmuur van de nieuwbouwwoning volledig op de eigendom van de tussenkomende partijen wordt opgetrokken, en wordt aangebouwd tegen de bestaande muur van de woning,

Anemoonstraat 24, die op de perceelgrens staat, en dat geen muur wordt opgericht langs de zijde van de eigendom van de verzoekende partijen.

9. De verzoekende partijen blijken derhalve op het eerste gezicht evenmin betrokken partij te zijn bij het te houden openbaar onderzoek, aangezien het te houden openbaar onderzoek krachtens artikel 7, vijfde lid van voormeld besluit beperkt blijft tot de eigenaars van de aanpalende percelen “in kwestie” en er ook geen aanplakking moet gebeuren, en het openbaar onderzoek zelfs volledig vervalt indien die eigenaars de aanvraag en de plannen voor akkoord ondertekend hebben.

10. Het middel is niet ernstig.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

11. In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan “van de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996” en artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het vertrouwens- en continuïteitsbeginsel, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

“DOORDAT de bestreden beslissing stedenbouwkundige vergunning verleent voor het bouwen van een driegewelwoning op een terrein met als adres Anemoonlaan zn te 1600 SINT-PIETERS-LEEUEW en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C perceelnummer 361V2 ;

EN DOORDAT het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft gelegen is binnen de omschrijving van verkavelingsakkoord dd. 28.12.1961 waarvoor het toenmalig bestuur voor stedenbouw en ruimtelijke ordening van het ministerie van openbare werken zijn akkoord heeft gegeven;

EN DOORDAT de bestaande feitelijke toestand wordt gedetermineerd door de voorschriften van het verkavelingsakkoord die ondermeer bepalen dat de ontworpen constructies aan volgende voorwaarden zullen moeten voldoen: ‘Een zijdelingse vrije strook van drie meter dient geëerbiedigd te worden tussen de niet mandelige zijgevels en de perceelsgrenzen’ alsook dat ‘de loggias, voorgebouwen en over het algemeen alle vooruitspringende gedeelten zowel op het gelijkvloers als op verdieping zijn niet toegelaten in de voorgevel’

EN DOORDAT de vergunning bebouwing voorziet tot 2,15 meter van de perceelsgrens;

TERWIJL artikel 19, laatste lid, van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat de vergunning evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven wordt zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

EN TERWIJL de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

EN TERWIJL de voorschriften van het verkavelingsakkoord niet bij de beoordeling betrokken werden;

EN TERWIJL niet van deze regels mag worden afgeweken dan indien hiervoor een geldige reden bestaat en op voorwaarde dat dit uitdrukkelijk wordt gemotiveerd;

ZODAT de bestreden beslissingen de in het middel aangehaalde bepalingen schenden.

Toelichting bij het middel:

1.

Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid Decreet Ruimtelijke Ordening waarvan artikel 19, derde lid Inrichtingsbesluit de bevestiging inhoudt van het bedoelde beginsel (...).

Artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bepaalt namelijk 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.

Bij het beoordelen van de plaatselijke ordening moet de overheid allereerst rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Naargelang de omvang en de aard van de aanvraag kan zij ook rekening houden met de ordening in een ruimere omgeving. Deze mag echter nooit doorslaggevend zijn en er zeker niet toe leiden dat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten (...).

Deze beoordeling dient in concreto te geschieden (...) hetgeen ertoe leidt dat de bestreden beslissing concrete gegevens van de omgeving dient te vermelden (...).

De in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering behelst dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het is constante rechtspraak van Uw Raad van zowel voor als na de inwerkingtreding van de Formele motiveringswet, dat wanneer een formele

motivering is voorgeschreven, hetzij door de Formele motiveringswet (...), hetzij door een specifieke norm (...), dit een substantieel vormvoorschrift is.

Aan de motiveringsplicht pas voldaan wanneer de beslissing zelf duidelijk de redenen opgeeft waarop zij steunt, zodat Uw Raad van State zijn wettigheidscontrole kan uitoefenen, d.w.z. dat hij kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het betrokken besluit is kunnen komen (...).

Bij de beoordeling van een aanvraag of een beslissing gemotiveerd is conform de Wet Motivering Bestuurshandelingen, kan, in beginsel, geen rekening worden gehouden met motieven die niet in de beslissing zelf, maar, in andere stukken worden verstrekt, ongeacht of deze dateren van voor of na de bestreden beslissing. Het belangrijkste oogmerk van de motiveringsplicht is immers dat de bestuurde in de beslissing zelf de motieven moet kunnen vinden, zodat hij met kennis van zaken kan uitmaken of het aangewezen is die beslissing aan te vechten (...).

Een motivering achteraf is dus niet duldbaar.

Ten aanzien van de verplichting tot formele motivering is de reden daarvan dat de betrokkene opzichtsens het formeel te motiveren besluit zelf moet kunnen inzien of het zin heeft zich tegen dat besluit op het stuk van de motieven te verweren; met de verplichting tot materiële motivering is het achteraf opgeven van motieven onverenigbaar omdat niet bewezen is dat die motieven inderdaad bij het nemen van de beslissing hebben meegespeeld (...).

Niettegenstaande Uw Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid is hij wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (...).

2.

In casu maakt het perceel (...) samen met andere woningen in de Anemoonlaan, waaronder deze op de belendende percelen, deel uit van een bij besluit van het Schepencollege dd. 28 december 1961 verkaveling waarvoor het toenmalig bestuur voor stedenbouw en ruimtelijke ordening van het ministerie van openbare werken zijn akkoord heeft gegeven.

Het betreft kennelijk geen 'verkavelingsvergunning' in de zin van de stedenbouwwet maar een verkavelingsakkoord dat dateert van vóór de inwerkingtreding van de Wet op de Stedenbouw van 29 maart 1962.

Dit betekent evenwel niet dat verwerende partij dit verkavelingsakkoord zomaar langs zich neer kan leggen zoals wordt voorgehouden in de bestreden beslissing.

Uit de rechtspraak van Uw Raad van State blijkt duidelijk dat de overheid bij de beoordeling van de goede 'plaatselijke' ordening rekening moet houden met de bestaande feitelijke toestand (...).

Deze bestaande feitelijke toestand wordt in casu gedetermineerd door de voorschriften van het verkavelingsakkoord die ondermeer bepalen dat de ontworpen constructies aan volgende voorwaarden zullen moeten voldoen: 'Een zijdelingse vrije strook van drie meter dient geëerbiedigd te worden tussen de niet mandelige zijgevels en de perceelsgrenzen' alsook dat 'de loggias, voorgebouwen en over het algemeen alle vooruitspringende gedeelten zowel op het gelijkvloers als op verdieping zijn niet toegelaten in de voorgevel' (...).

Het verkavelingsakkoord werd in het verleden zonder uitzondering steeds toegepast door verwerende partij nu er in de hele Anemoonlaan geen enkel woning werd opgericht die afwijkt van haar voorschriften.

Er is dan ook niettegenstaande het gebrek aan materiële rechtskracht van het verkavelingsakkoord weidegelyk sprake van een constante gedragslijn cq. een beleidslijn in hoofde van verwerende partij.

Dit mag ten overvloede blijken uit de authentieke schenkingsakte van de begunstigde van de verleende vergunning waarin ondermeer volgende stedenbouwkundige inlichtingen door verwerende partij verstrekt werden (...):

- 'Driegevelwoning, drie meter van de rechterperceelsgrens'

Ook de Auditeur was in de procedure inzake het eerste besluit in zijn verslag (A.A. 192.422/X-14.166) van oordeel dat 'Uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij op een gedegen en afdoende wijze de inpassing heeft onderzocht van het voorwerp van de aanvraag in de bestaande plaatselijke ordening, die uiteraard mede bepaald is door de wijze waarop de verkaveling voor de omliggende percelen werd verwezenlijkt.'

Uw Raad was dan ook reeds van oordeel dat de voorschriften van een verkavelingsakkoord niet kunnen genegeerd worden en in elk geval bij de beoordeling moeten betrokken worden omdat deze verkavelingen, met de voorwaarden die erin bepaald zijn, het stedenbouwkundig karakter van de omgeving bepaald hebben zodat bij de beoordeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, niet van deze regels mag worden afgeweken dan indien hiervoor een geldige reden bestaat en op voorwaarde dat dit uitdrukkelijk wordt gemotiveerd (...).

Deze rechtspraak ligt volledig in de lijn van de bestendige rechtspraak van de Raad van State inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, dat van officieuze stedenbouwkundige regels niet mag worden afgeweken zonder geldige reden en mits een uitdrukkelijke formele motivering (...).

De continuïteit in het beleid kan enkel worden doorbroken 'op voorwaarde dat uit de motivering van de bestreden beslissing of uit het dossier blijkt dat de nieuwe opvatting over de eisen van de plaatselijke aanleg resulteert uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens der zaak en wanneer blijkt dat zij niet op onjuiste gronden berust' (...).

De bestreden beslissing beperkt zich, wat de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening betreft, tot een in het kader van de bestaande toestand die gedetermineerd wordt door het verkavelingsakkoord tot een onafdoende onredelijke motivering:

'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

(...)

De woning wordt ingeplant op 3.00 meter van de perceelsgrens. Deze afstand is gelijk aan deze gebruikt voor de rechter aanpalende woning. Hierdoor ontstaat een afstand van 6 m tussen beide woningen. De uitsprong in de gevel is beperkt: ongeveer 1/3 van de gevelbreedte en een gemiddelde diepte van slechts 43cm. Aldus heeft deze uitsprong een beperkte visuele en ruimtelijke impact op de omgeving. Bovendien komt de privacy niet in het gedrang; het uiterste punt komt op ong. 2,15 van de perceelsgrens waardoor voldaan wordt aan de bepalingen inzake zichten en lichten van het B.W.

De inplanting van de woning stemt aldus overeen met de algemeen aanvaarde en gangbare stedenbouwkundige regels in dergelijke bebouwde omgeving, ook bij woningen met een verschillende typologie (bouwhoogte en — diepte.

(...)'

Vastgesteld dient te worden dat deze 'beoordeling' zich wederom beperkt tot een toetsing van de aanvraag aan 'algemeen aanvaarde en gangbare stedenbouwkundige regels'.

Zogenoemde algemene normen, zoals een maximale bouwdiepte op de verdiepingen, kunnen vooreerst niet worden toegepast als hun bestaan niet bewezen wordt (...).

Bovendien is in casu is ter plaatse geldende ‘algemeen aanvaarde en gangbare stedenbouwkundige regel’ dat er ‘Een zijdelingse vrije strook van drie meter dient geëerbiedigd te worden tussen de niet mandelige zijgevels en de perceelsgrenzen’ zoals bepaald wordt door de voorschriften van het verkavelingsakkoord en de daaruit voortvloeiende bestaande bebouwing.

De motivering van de bestreden beslissing betreft de voorschriften van een verkavelingsakkoord op geen enkele wijze bij de beoordeling van de aanvraag terwijl volgens voormelde rechtspraak van Uw Raad van deze regels slechts mag worden afgeweken dan dat indien hiervoor een geldige reden bestaat en op voorwaarde dat dit uitdrukkelijk wordt gemotiveerd.

Er wordt nergens enig motief verstrekt dat de afwijking om redenen van goede ruimtelijke ordening werd toegestaan of noodzakelijk is.

Er wordt geen enkele duiding verschaft in de bestreden beslissing waarom verwerende partij er plots na een jarenlange vaste gedragslijn er nieuwe opvattingen op na houdt.

Toch wordt stedenbouwkundige vergunning verleend voor een woning die in bebouwing tot op 2,15 meter van de perceelsgrens met de eigendom van verzoekende partijen voorziet”.

Beoordeling

12. Een verkavelingsakkoord dat dagtekent van vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, is, zoals de verzoekende partijen overigens zelf stellen, geen verkavelingsvergunning in de zin van deze wet.

13. De vergunningverlenende overheid is dan ook bij het beoordelen van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning niet gebonden door de voorwaarden waaronder het bedoeld akkoord van het bestuur van de stedenbouw werd verleend.

14. Voorts blijkt dat de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag wel oog heeft gehad voor het aspect van de zijdelingse bouwvrije strook.

Het college stelt immers vast dat de gevraagde woning zich op 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens zal bevinden en dat “deze afstand (...) gelijk (is) aan deze gebruikt voor de rechter aanpalende woning” (van de verzoekende partijen), dat de voorziene uitsprong in deze gevel “zeer beperkt” blijft (“ongeveer 1/3 van de gevelbreedte en een gemiddelde diepte van slechts 43 cm”), slechts “een beperkte visuele en ruimtelijke impact op de omgeving” zal hebben, en evenmin de privacy van het aanpalend perceel in het gedrang zal brengen nu “het uiterste punt van de uitsprong op ong. 2.15 (m) van de perceelsgrens (komt) waardoor voldaan wordt aan de bepalingen inzake zichten en lichten van het B.W.”.

De kritiek dat het college de verenigbaarheid van de aanvraag met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening onvoldoende heeft onderzocht lijkt dan ook niet te kunnen worden bijgetreden.

15. Het middel is niet ernstig.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

16. In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheidsbeginsel,

“DOORDAT de bestreden beslissing stedenbouwkundige vergunning verleent voor het bouwen van een driegevelwoning op een terrein met als adres Anemoonlaan zn te 1600 SINT-PIETERS-LEEUEW en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C perceelnummer 361V2;

EN DOORDAT de verleende vergunning strijdig is met de contractuele voorschriften van het verkavelingsakkoord;

TERWIJL het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur zich verzet tegen het verlenen van onuitvoerbaar en onwerkdadige vergunningen;

ZODAT de bestreden beslissingen de in het middel aangehaalde bepalingen schenden.

Toelichting bij het middel:

In casu maakt het perceel (...) samen met andere woningen in de Anemoonlaan, waaronder deze op de belendende percelen, deel uit van een bij besluit van het Schepencollege dd. 28 december 1961 verkaveling waarvoor het toenmalig bestuur voor stedenbouw en ruimtelijke ordening van het ministerie van openbare werken zijn akkoord heeft gegeven.

De voorschriften van het verkavelingsakkoord bepalen dat de ontworpen constructies aan volgende voorwaarden zullen moeten voldoen: ‘Een zijdelingse vrije strook van drie meter dient geëerbiedigd te worden tussen de niet mandelige zijgevels en de perceelsgrenzen’ alsook dat ‘de loggias, voorgebouwen en over het algemeen alle vooruitspringende gedeelten zowel op het gelijkvloers als op verdieping zijn niet toegelaten in de voorgevel’ (...).

Ook de akte van de begunstigde van de bestreden beslissing bepaalt dat het perceel gelegen is in voormelde verkaveling waarvan hij verklaart op de hoogte te zijn van de voorwaarden en kopie heeft ontvangen en welke bepalen dat slechts tot op drie meter van de rechter perceelsgrens mag gebouwd worden alsook dat hij gesubrogeerd wordt in alle verplichtingen van de schenkers aangaande de bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden die zouden spruiten uit de tegenwoordige akte en vroegere titels (...).

Uw Raad van State was van oordeel inzake dergelijke overeenkomsten die zoals in casu voor de stedenbouwwet van 1962 werden gesloten tussen openbare besturen en verkavelaars of kopers van gronden en die bij hun eigendomstitels werden gevoegd, dat waar de stedenbouwpolitiek neerslag vond in overeenkomsten die een burgerrechtelijke draagwijdte hebben (...).

De voorschriften die opgenomen zijn in koopakten of verkavelingsakten (zelfs van voor de stedenbouwwet) binden evenwel de eigenaars en zakelijk gerechtigden vermits ze het karakter van een conventionele erfdienstbaarheid hebben. Het bestaan van een publiekrechtelijke regeling of een bouwvergunning doet geen afbreuk aan dergelijke verbintenissen. (...).

Het Hof van Cassatie was in het Etrimo-arrest van oordeel dat ook het Schepencollege de bouwaanvraag moet beoordelen en haar eventueel moet weigeren o.m. op grond van burgerlijke rechten die de eigenaars o.m. op grond van de burgerlijke rechten die de eigenaars van de door de gemeente verkochte gronden hebben verkregen (...).

Niettegenstaande de verplichting om te bouwen volgens de voorschriften van een verkavelingsakkoord een contractuele verplichting betreft (...) en Uw Raad heeft geoordeeld dat de overheid die op een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning beslist, niet gebonden is door een civielrechtelijke verkavelingsovereenkomst (...) kan in casu enkel worden vastgesteld dat verwerende partij een vergunning verleend heeft die niet kan worden uitgevoerd zonder in conflict te komen met de burgerlijke rechten van verzoekers.

De handelswijze van verwerende partij die er op neer komt onuitvoerbare vergunningen te verlenen kan niet anders dan een schending zijn van het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Uw Raad van State was reeds van oordeel dat het verlenen van onwerkdadige cq. onuitvoerbare vergunningen strijdig is met het redelijkheidsbeginsel (...)."

Beoordeling

17. Stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten.

Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken.

De Raad van State is derhalve niet bevoegd.

18. Het middel is niet ernstig.

BESLISSING

1. Het verzoek van Frederik POELS en Saskia THYSEBAERT tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig februari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Bovin,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Bovin