

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 208.708 van 5 november 2010
in de zaak A. 188.381/X-13.790.**

In zake : 1. Pascal HENDERICKX
 2. Patricia BOGAERT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Patrick Lachaert
 kantoor houdend te 9820 MERELBEKE
 Hundelgemsesteenweg 166, bus 5
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de stad GENT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Sylvie Kempinaire
kantoor houdend te 9051 GENT
Putkapelstraat 105

Tussenkommende partijen :

1. Eric VAN HUYSSSE
2. Greet SCHILDERMANS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pieter Van Assche
kantoor houdend te 9000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 30 mei 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 27 maart 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan Eric Van Huysse en Greet Schildermans de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een nieuwbouw eengezinswoning op een perceel gelegen te Gent-Gentbrugge, Jules De Cocklaan, kadastraal bekend sectie B, nr. 562/b4.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 187.165 van 20 oktober 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 24 april 2009. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 juni 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ellen Van Bogaert, die loco advocaat Patrick Lachaert verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Thomas Ryckalts, die loco advocaat Sylvie Kempinaire verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Elsbeth De Vylder, die loco advocaat Pieter Van Assche verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet 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. De tussenkommende partijen dienen op 31 december 2007 (datum van het ontvangstbewijs) een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een nieuwbouw eengezinswoning op een perceel gelegen te Gent-Gentbrugge, Jules De Cocklaan 22, kadastraal bekend sectie B, nr. 562/b4.

Het betrokken perceel is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. De verzoekende partijen zijn eigenaar en bewoner van de woning gelegen Jules De Cocklaan 20, zijnde het perceel onmiddellijk rechts aanpalend aan het perceel waarop de betrokken stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

5. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt georganiseerd van 11 januari 2008 tot 10 februari 2008, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer één door de verzoekende partijen.

6. Op 27 maart 2008 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

7. Het enig middel is als volgt geformuleerd:

“Schending van de Wet. Schending van art. 5.1.0 van het KB d.d. 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (B.S. 10 februari 1973). Schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, het redelijkheids-, het zorgvuldigheids- en het evenredigheidsbeginsel.

In de beslissing dd. 27/03/2008 stelde het College van Burgemeester en Schepenen van de stad GENT onder ‘3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening’ (...):

(...)

In het bijzonder dient gewezen op de overweging ‘ook het feit dat de woning op de zijdelingse perceelgrenzen wordt gebouwd kan worden aanvaard. Het betreft een erg smal perceel waardoor kan verantwoord worden dat tot op de perceelgrens wordt gebouwd. De zijdelingse muren staan ook volledig op het eigen terrein en worden niet te paard gezet. Het ontwerp is dus wel degelijk opgevat als een open bebouwing, waarbij tevens de mogelijkheid tot zijdelings aanbouwen voorzien is gelet op de gesloten zijgevels’.

Deze motivering is niet consistent en in tegenspraak met zichzelf:

- enerzijds wordt vastgesteld dat het perceel een erg smal perceel betreft (breedte 7,78 m), waardoor kan verantwoord worden dat op de perceelgrens wordt gebouwd. M.a.w. het betreft een gesloten bebouwing.
- anderzijds wordt vermeld ‘het ontwerp is dus wel degelijk opgevat als een open bebouwing, waarbij tevens de mogelijkheid tot zijdelingse aanbouw voorzien is gelet de gesloten zijgevel’. M.a.w. het betreft een open bebouwing.

Deze overwegingen zijn zeer confuus en schenden de beginselen van behoorlijk bestuur, het redelijkheids-, het zorgvuldigheids- en het evenredigheidsbeginsel.

Derhalve zijn de overwegingen betreffende de verenigbaarheid van de bouwvergunning met de omgeving niet onderbouwd en niet juist en zelfs in tegenstrijd met elkaar.

Nu de aanvraag volgens het vergunning verlenend bestuur een open bebouwing betreft, kan er niet tot de perceelsgrens worden gebouwd. Gebruikelijk wordt een bouwvrije strook van minimaal 3 m, normalitair 4 m aangehouden.

Indien de criteria van de open bebouwing worden gerespecteerd, dan kan op dit perceel dat nauwelijks 7,78 m breed is en twee perceelsgrenzen kent, geen woning worden opgericht.

Indien het zo zou zijn dat het vergunning verlenend bestuur van mening is dat het hier een gesloten bebouwing betreft, -quod non-, dan kan de bouwaanvraag evenmin worden vergund. Inderdaad bij een gesloten

bebouwing dient het nieuwe gebouw aan te sluiten bij het links aanpalend gebouw dat tot op de perceelsgrens werd opgericht. Het gabariet en de bouwdiepte ervan dienen hetzelfde te zijn als het naastliggende gebouw.

Bovendien heeft het feit dat het perceel te smal is, twee ruimtelijke gevolgen wat de bouwaanvraag betreft:

- enerzijds wordt tot op de perceelgrenzen gebouwd;
- anderzijds moet ook heel diep achteruit worden gebouwd.

Deze twee ruimtelijke gevolgen van de te smalle perceelgrens op de bouwaanvraag hebben een onbetwistbaar negatief ruimtelijk gevolg wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Dit middel is dan ook gegrond”.

8. De verzoekende partijen stellen het volgende in hun laatste memorie:

“Concluanten bevestigen hierbij dat na kennisname van het verslag van de auditeur en na kennisname van het tussengekomen arrest dd. 20/10/2008 houdende de verwerping van de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit dd. 27/03/2008 van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad GENT waarbij aan de heer Eric VAN HUYSSSE en mevrouw Greet SCHILDERMANS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een nieuwbouw eengezinswoning op het perceel, gelegen te 9050 GENT/GENTBRUGGE, Jules De Cocklaan, gekend ten kadaster onder sectie B nr. 562/B4.

Het kwestig perceel, waarop de aanvraag zich situeert, kan slechts als een open bebouwing worden bestempeld. Inderdaad, zowel links als rechts van dit perceel is er geen enkele aangrenzende bebouwing.

Derhalve dient een bouwvrije strook te worden gerespecteerd.

Het perceel is slechts 7,78 m breed. Indien een normale bouwvrije strook wordt gerespecteerd van minimaal 3 m, normaliter 4 m, dan is op dit perceel, rekening houdende met de open bebouwing, geen bebouwing mogelijk. Deze onweerlegbare realiteit kan moeilijk worden ontkend.

Terecht merken concluanten op dat de motivering in de beslissing dd. 27/03/2008 van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad GENT niet consistent is.

De motivering van concluanten is vrij duidelijk zodat het bestreden besluit kennelijk onredelijk is en/of op een onzorgvuldige wijze is tot stand gekomen.

Dit negeren is het ontkennen van het bestaan van de zon ...”.

Beoordeling

9. Artikel 5,1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en

gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit) bepaalt aangaande woongebieden het volgende:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

10. Aangaande de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stelt het bestreden besluit onder meer het volgende:

“Ook het feit dat de woning op de zijdelingse perceelgrenzen wordt gebouwd kan worden aanvaard. Het betreft een erg smal perceel waardoor kan verantwoord worden dat tot op de perceelgrens wordt gebouwd. De zijdelingse muren staan ook volledig op het eigen terrein en worden niet te paard gezet. Het ontwerp is dus weldegelijk opgevat als een open bebouwing, waarbij tevens de mogelijkheid tot zijdelings aanbouwen voorzien is gelet op de gesloten zijgevels”.

Zoals uitdrukkelijk gesteld in het bestreden besluit, wordt gebouwd tot aan de perceelgrenzen zonder dat aangebouwd wordt aan een bestaande wachtgevel of tussen twee wachtgevels. Het is in deze zin dat de verwerende partij de bouw kwalificeert als een open bebouwing.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, is er van enige tegenstrijdige motivering geenszins sprake en had de bebouwing niet kunnen aansluiten bij het links aanpalende gebouw “dat tot op de perceelsgrens werd opgericht”. Uit de gegevens van het dossier en tevens uit het bestreden besluit blijkt dat “de linksegelegen woning (...) een kopwoning (is) met een zijtuinstrook van +/- 2m die verbreedt naar de achterste perceelsgrens toe”. Het links aanpalende gebouw is derhalve geenszins tot op de perceelsgrens opgericht. De rechts aanpalende woning van de verzoekende partijen is “een open bebouwing die op 8m van de perceelsgrens staat ingeplant”.

11. Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening in de plaats te

stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad van State is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten stedenbouwkundige vergunning enkel bevoegd na te gaan of de bevoegde 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 bestreden besluit is kunnen komen.

Vaststelling is dat de verwerende partij haar keuze tot het bebouwen van dit perceel tot aan de perceelgrens, en dus zonder bouwvrije strook, afdoende motiveert. De door de verzoekende partijen aangevoerde argumenten zijn niet van aard aan te tonen dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit manifest onredelijk is of gesteund op onjuiste feiten.

12. De stelling van de verzoekende partijen dat gezien het smalle perceel en het gevolg dat tot op de perceelgrenzen en diep dient te worden gebouwd, dit “een onbetwistbaar negatief ruimtelijk gevolg (heeft) wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening”, beperkt zich tot een loutere opportuniteitskritiek, waarvan de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet bevoegd is kennis te nemen en erover uitspraak te doen.

Het enig middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro, elk voor de helft.

De tussenkommende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, elk voor de helft.

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

	Roger Stevens,	kamervoorzitter,
	Johan Bovin,	staatsraad,
	Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door		
	Tiny Temmerman,	griffier

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens