

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 209.315 van 30 november 2010
in de zaak A. 187.997/X-13.755.**

In zake : 1. Aldo DEL TURCO
 2. Els MOT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Pieter Jongbloet
 kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
 Jan Jacobsplein 5
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. 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
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
 regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Michel van Dievoet
 kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
 Boomstraat 14, bus 3
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 april 2008, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 28 januari 2008 van het college van
burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw waarbij aan de
n.v. Apotheek Toelen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het
bouwen van een apotheek (gelijkvloers) en bovenliggende appartementen te
Sint-Pieters-Leeuw, Rink, kadastraal bekend sectie I, nr. 183/f.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een eerste memorie van wederantwoord ingediend ten aanzien van de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij en een tweede memorie van wederantwoord ingediend ten aanzien van de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De eerste verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 september 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen Vanbrabant, die loco advocaat Pieter Jongbloet verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Matthias Hertegonne, die loco advocaat Dirk De Greef verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker 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

3.1. De verzoekende partijen zijn eigenaars van een gebouw, gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Jozef Depauwstraat 4, bestaande uit een gelijkvloers (verhuurd aan een bankagentschap) en 2 verdiepingen met appartementen (verhuurd aan particulieren). Aan de rechterzijde van deze eigendom bevinden zich twee garages, eveneens eigendom van de verzoekende partijen. Deze garages palen aan de linkerzijgevel van de woning nr. 2A in de Jozef Depauwstraat, welke in het kader van de thans bestreden vergunning zal worden afgebroken.

3.2. Op 14 juni 2007 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de n.v. Apotheek Toelen aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een apotheek (gelijkvloers) en bovenliggende appartementen op een perceel gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Rink 15, kadastraal bekend sectie I, nr. 183/f.

3.3. Het voormelde perceel is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied en gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

3.4. Het openbaar onderzoek wordt gehouden van 20 juni 2007 tot en met 20 juli 2007. De verzoekende partijen dienen een bezwaarschrift in.

3.5. Op 13 juli 2007 verleent het agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, volgend negatief advies:

“Het hoekpand, Rink 15 is een neotraditioneel-getint breedhuis en heeft naar verluidt een achttiende-eeuwse kern. Het hoekpand is zeer beeldbepalend in de dorpskern van Sint-Pieters-Leeuw waarbij de Sint-

Pieters- en -Pauluskerk als monument is beschermd (K.B. 25 maart 1938) en het omliggend kerkhof en de omheiningsmuur als landschap zijn beschermd (K.B. 31 mei 1948). Onze dienst heeft ernstige bezwaren tegen de sloop van de zijgevel en alle binnenmuren en de wijziging van het dakprofiel. Enkel de voorgevel blijft behouden. Façadisme wordt door onze dienst ongunstig geadviseerd.

Onze dienst heeft geen bezwaar tegen de sloop van de gebouwen langsheen de Jozef Depauwstraat en de nieuwbouw van een apotheek en appartementen. Er dient naar een oplossing gezocht waarbij het volume, de voor- en zijgevel en het dakprofiel van het hoekpand behouden blijft en de nieuwbouw hieraan als een apart volume op aansluit. In de zijgevel van het hoekpand kunnen bijkomende ramen worden geplaatst die dezelfde afmeting en verdeling als de bestaand hebben”.

3.6. Op 17 augustus 2007 bezorgt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw aangepaste plannen aan het agentschap R-O-Vlaanderen, afdeling Onroerend Erfgoed.

3.7. Op 23 augustus 2007 brengt de cel Onroerend Erfgoed volgend gunstig advies uit:

“In aansluiting op uw adviesaanvraag, ontvangen op 23 augustus ll., aangaande de in hoofdding vermelde aangelegenheid kan ik u hierbij mededelen dat het agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant, geen bezwaren meer heeft.

(...) De plannen zijn grotendeels aangepast aan onze opmerkingen vermeld in het advies van juli ll. De her op te bouwen zijgevel integreert beter bij de voorgevel van het hoekpand”.

3.8. Op 5 december 2007 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een gunstig vooradvies uit.

3.9. Op 17 januari 2008 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een gunstig advies.

3.10. Op 28 januari 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid

4. De eerste verwerende partij doet ter terechtzitting afstand van de excepties die zij heeft opgeworpen.

V. Ten gronde

Standpunt van de partijen

- 5.1. De verzoekende partijen stellen met betrekking tot het enig middel het volgende:

“5.1 Uiteenzetting van het enig middel in het verzoekschrift

Enig middel, genomen uit de schending van artikel 43, §2, eerste lid van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 19 derde lid van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het beginsel van de goede plaatselijke ordening en uit de schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur,

Doordat het bestreden besluit de bouw toelaat van een gebouw met drie bouwlagen en een kelderverdieping tegen de perceelsgrens met beroepers' eigendom, op voorwaarde dat de scheidingsmuur dient afgewerkt te worden als een wachtgevel zodat er later kan tegen gebouwd worden en zodat ook de vrije ruimte op de verdiepingen boven de garages van beroepers kan dichtgebouwd worden en een gesloten bebouwing kan gerealiseerd worden,

Terwijl de overheid bij het verlenen of weigeren van een stedenbouwkundige vergunning dient uit te gaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct dient te beoordelen en op grond daarvan in alle redelijkheid tot een besluit dient te kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken al dan niet schade toebrengt aan de goede ruimtelijke ordening (...),

en terwijl uit het bestreden besluit op geen enkele wijze blijkt dat de aanwezigheid en de bebouwingswijze van de eigendom van beroepers door de vergunningverlenende overheid in overweging is genomen bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg,

en terwijl de tegenpartij, door op te leggen dat de scheidingsmuur dient afgewerkt te worden als een wachtgevel en door te laten verstaan dat later ook de vrije ruimte op de verdiepingen boven de garages van beroepers kan dichtgebouwd worden, aangeeft de plaatselijke toestand niet te kennen en niet te hebben onderzocht, vermits het duidelijk is dat de zijgevel van het gebouw van beroepers geen wachtgevel of blinde gevel is, aangezien deze voorzien is van vensters,

en terwijl bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg niet kan worden uitgegaan van mogelijke toekomstige wijzigingen aan de bestaande bebouwing op de omliggende percelen (...),

en terwijl de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning in de gegeven omstandigheden dan ook moet aangezien worden als een kennelijk onredelijke beslissing, met name een beslissing die door geen enkele in redelijkheid optredende overheid in de uitoefening van haar ruime discretionaire beoordelingsbevoegdheid zou worden genomen”.

5.2. De eerste verwerende partij repliceert:

“III. HET MIDDEL

III.1.AANHALING

Enig middel, genomen uit de schending van artikel 43, §2, eerste lid van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 19 derde lid van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het beginsel van de goede plaatselijke ordening en uit de schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

III.2. WEERLEGGING

1.

Ten onrechte gaan verzoekende partijen er blijkbaar van uit dat de gemeente uitgegaan is van verkeerde feitelijke gegevens en geen rekening heeft gehouden van de bestaande feitelijke toestand, meer bepaald het gebouw van verzoekers omdat als voorwaarde aan de NV TOELEN werd opgelegd dat de scheidingsmuur dient afgewerkt te worden als een wachtgevel.

Niets is minder waar.

Deze voorwaarde werd trouwens opgelegd aan de NV TOELEN om tegemoet te komen aan het bezwaar van verzoekers dat ‘de getekende muur op de perceelsgrens op de plannen is getekend als een (geïsoleerde) spouwmuur met sierstenen’.

De foto’s en de plannen die gevoegd zijn bij de vergunningsaanvraag tonen goed aan dat de dorpskern van Sint-Pieters-Leeuw (waaronder de Rink en de Jozef Depauwstraat) bestaat uit gesloten bebouwing.

Het nieuw op te richten gebouw zal in de toekomst 3 bouwlagen omvatten (net zoals het opbrengsthuis van verzoekers).

Indien verzoekers geen wijziging aanbrengen aan hun 2 bestaande garages, is er geen enkel probleem noch nadeel voor hen.

Indien zij in de toekomst ervoor zouden opteren bovenop hun garages te bouwen of deze af te breken en een nieuwbouw te plaatsen, realiseren zij een grote meerwaarde en doen ze dus voordeel.

Dat zij hiervoor desgevallend twee kleine zijramen aan hun bestaande gebouw moeten opofferen, kan geen bezwaar vormen.

De gemeente benadrukt dat de twee ramen in het opbrengsthuis van verzoekers door de nieuwbouw niet dichtgebouwd worden.

Deze ramen bevinden zich op 5,25 m van de perceelsgrens, hetzij op grotere afstand dan voorzien in de artikelen 675 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

In de bestreden vergunning wordt afdoende de verenigbaarheid van de geplande constructie met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdende met de bebouwingswijze van verzoekers, gemotiveerd:

‘Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag het bouwen beoogt van een apotheek (gelijkvloers) en bovenliggende appartementen.

Het hoekpand, Rink 15, is een neotraditioneel-getint breedhuis en heeft naar verluidt een achttiende-eeuwse kern. Het hoekpand is zeer beeldbepalend in de dorpskern van Sint-Pieters-Leeuw waarbij de Sint-Pieters- en -Pauluskerk als monument is beschermd en het omliggende kerkhof en de omheiningsmuur als landschap zijn beschermd.

Het ingediende project voorziet het gedeeltelijk afbreken, nieuwbouwen en heropbouwen van een gebouw, ingericht als apotheek (gelijkvloers) met 6 bovenliggende appartementen voor Apotheek Toelen nv.

Het bestaande hoekpand blijft behouden maar wordt volledig gerenoveerd.

Aan het hoekgebouw wordt de schouw in de linker zijgevel (kant Joseph Depauwstraat) verwijderd.

Eén raamopening wordt gesupprimeerd op de eerste verdieping en een ander raamopening wordt bijgemaakt op de tweede verdieping. De gevel is witgeschilderd gecementeerd. De dakbedekking is van bruin/rode pannen. Het buitenschrijnwerk is van wit aluminium.

In het voorste dakvlak worden 4 dakvlakramen voorzien.

Het pand is opgebouwd uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een dakverdieping.

De kelderverdieping omvat 4 kelders, een tellerlokaal en 2 gangen.

De gelijkvloerse verdieping omvat een algemene inkom, een bereidingszaal, bureau en wc voor de apotheek.

De eerste verdieping omvat een appartement met 2 slaapkamer(s) en terras, de tweede verdieping (dakverdieping) omvat een appartement met 1 slaapkamer en terras.

De woningen 2 en 2A en de garages langs de Joseph Depauwstraat worden gesloopt.

Een nieuw volume wordt opgetrokken (over een totale lengte van 22m31) met 3 bouwlagen en een kelderverdieping.

Dit nieuwe volume omvat een kelderverdieping van de apotheek, 2 kelders, een poetsberging, een traphall en liftkoker, een apotheek op de gelijkvloerse verdieping, en 2 appartementen met 1 of 2 slaapkamers en terras op de eerste en de tweede verdieping. Het geheel wordt afgewerkt met een antraciet grijs zinken zadeldak. Gelet op de privacy worden de terrassen langs 1 zijde afgeschermd.

De dakvorm van het nieuwe volume (zadeldak) sluit perfect aan bij de dakvorm van het bestaande volume dat vormelijk gerespecteerd wordt, doch heropgebouwd.

De nieuwbouwvolumes worden opgetrokken in wit gevelmetselwerk en donker grijs aluminium buitenschrijnwerk.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag brengt de bebouwingswijze van de aanpalende percelen en de omgeving niet in het gedrang, gelet op de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende gebouwen. Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Advies:

GUNSTIG

Voorwaarden:

De scheidingsmuur dient afgewerkt te worden als een wachtgevel met gevelbekleding in plaatmateriaal (kan eventueel als geïsoleerde spouwmuur) zodat er later kan tegen gebouwd worden’.

(...)

3.

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur sluit zich trouwens volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van de aanvraag, zoals opgebouwd door het College van Burgemeester en Schepenen.

(...)

4.

Ook het Agentschap RO-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed adviseert de aanvraag gunstig.

5. Besluit

Het middel is ongegrond”.

5.3. De tweede verwerende partij repliceert:

“ENIGE MIDDEL: beweerde schending van artikel 43, § 2, 1e lid van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22.10.1996 (hierna: het Coördinatiedecreet); artikel 19, 3° lid van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit); het beginsel van de goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

In het enige middel argumenteren de verzoekende partijen dat uit de voorwaarde die wordt opgelegd in de eerste bestreden beslissing - namelijk dat de scheidingsmuur moet worden afgewerkt als een wachtgevel met gevelbekleding in plaatmateriaal zodat er later tegen kan worden gebouwd -

blijkt dat de goede ruimtelijke ordening niet op afdoende wijze werd beoordeeld door de vergunningverlenende overheid.

Deze argumentatie moet worden verworpen.

1. De verzoekende partijen beroepen zich in het enige middel op een schending van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen argumenteren niet dat de beslissing zou behept zijn met een motiveringsgebrek.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening behoort tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Met inachtneming van de regelgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur kan zij deze appreciatiebevoegdheid vrijelijk uitoefenen.

De appreciatiebevoegdheid wordt door de Raad van State als volgt verwoord:

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen 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, en dat deze afdoende moeten zijn.

Om te voldoen aan de op haar rustende motiveringsverplichting dient de vergunningverlenende overheid in haar beslissing over een aanvraag de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen te vermelden waarop zij 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.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht vermag de Raad van State niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake 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.

(...)

De bevoegdheid van de Raad van State om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de goede ruimtelijke ordening naar behoren heeft beoordeeld, staat bekend als de marginale toetsingsbevoegdheid.

2. De woning van de verzoekende partijen, gelegen in de Joseph Depauwstraat 4, is (in vooraanzicht) links gelegen van het kwastieuzen pand.

De goede ruimtelijke ordening wordt onder meer als volgt beoordeeld in de eerste bestreden beslissing:

(...)

3) afwerking scheidingsmuur op perceelgrens met siersteen:

de scheidingsmuur dient afgewerkt te worden als een wachtgevel met gevelbekleding in plaatmateriaal (kan eventueel als geïsoleerde spouwmuur) zodat er later kan tegen gebouwd worden.

4) bouwen op perceelgrens op onvoldoende afstand bestaande constructie:

gelet op de bestaande bebouwing op het gelijkvloers tot in de perceelsgrens is het project stedenbouwkundig verantwoord, vermits aldus op termijn de vrije ruimte op de verdiepingen ook kan dichtgebouwd worden en een gesloten bebouwing gerealiseerd kan worden. (...)

Gelet op de privacy worden de terrassen langs 1 zijde afgeschermd.

De dakvorm van het nieuwe volume (zadeldak) sluit perfect aan bij de dakvorm van het bestaande volume dat vormelijk gerespecteerd wordt, doch heropgebouwd.

(...)

De aanvraag brengt de bebouwingswijze van de aanpalende percelen en de omgeving niet in het gedrang, gelet op de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende gebouwen. Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

(...)

Men stelt vast dat de zijmuur van de woning met nummer 2A op de perceelsgrens tot op een hoogte van bijna 3m is aangebouwd aan de garages van de verzoekende partijen.

(...)

Men stelt vast dat in de nieuwe toestand de muur aan de perceelsgrens wordt behouden maar dat deze wordt verhoogd tot bijna 9,5m.

De gevel op de perceelsgrens is, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, geen nieuw gegeven maar een bestaande toestand die wordt opgehoogd.

De zinsnede 'vermits aldus op termijn de vrije ruimte op de verdiepingen ook kan dichtgebouwd worden en een gesloten bebouwing gerealiseerd kan worden' houdt geen enkele verplichting in voor de verzoekende partijen maar is de zienswijze van de gemeente op de gewenste ruimtelijke ordening van het betrokken gebied. Zij is eveneens een tegemoetkoming aan de verzoekende partijen naar aanleiding van hun bezwaarschrift.

Het eventueel dicht bouwen van de aanpalende woning komt volledig toe aan de verzoekende partijen of hun rechtsopvolgers. In de bestreden beslissing geldt deze mogelijkheid alleszins niet als de verantwoording voor de goede ruimtelijke ordening van het geconcipeerde project.

Het loutere feit dat de zijgevel van de verzoekende partijen raamopeningen heeft, doet geen afbreuk aan de ruimtelijke visie van de gemeente en toont evenmin aan dat (...) het college bij de beoordeling van de aanvraag zou zijn uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens of deze verkeerd zou hebben beoordeeld. De ramen zijn, gelet op de tussenliggende garages, bovendien op een grote afstand gelegen van de perceelsgrens.

De argumentatie van de verzoekende partijen is veeleer een kritiek op het stedenbouwkundige beleid van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, een stedenbouwkundig beleid dat gesloten bebouwing in het centrum van

vooropstelt en bijgevolg een optimale benutting van de bebouwbare oppervlakte.

Het enige middel is ongegrond”.

5.4. De verzoekende partijen dupliceren in de memorie van wederantwoord:

“Beroepers namen een middel uit de schending van artikel 43, §2, eerste lid van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 19 derde lid van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het beginsel van de goede plaatselijke ordening en uit de schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en dit omdat het bestreden besluit de bouw toelaat van een gebouw met drie bouwlagen en een kelderverdieping tegen de perceelsgrens met beroepers' eigendom, op voorwaarde dat de scheidingsmuur dient afgewerkt te worden als een wachtgevel zodat er later kan tegen gebouwd worden en zodat ook de vrije ruimte op de verdiepingen boven de garages van beroepers kan dichtgebouwd worden en een gesloten bebouwing kan gerealiseerd worden, naar de toekomst toe

Nochtans dient de overheid bij het verlenen of weigeren van een stedenbouwkundige vergunning uit te gaan van de juiste feitelijke gegevens, dient ze deze correct te beoordelen en dient ze op grond daarvan in alle redelijkheid tot een besluit te komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening verenigbaar zijn (...),

Uit het bestreden besluit blijkt op geen enkele wijze dat de aanwezigheid en de bebouwingswijze van de eigendom van beroepers door de vergunningverlenende overheid in overweging is genomen bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg.

Door op te leggen dat de scheidingsmuur dient afgewerkt te worden als een wachtgevel en door te laten verstaan dat later ook de vrije ruimte op de verdiepingen boven de garages van beroepers kan dichtgebouwd worden, geeft de overheid aan de plaatselijke toestand niet te kennen en niet te hebben onderzocht, vermits het duidelijk is dat de zijgevel van het gebouw van beroepers geen wachtgevel of blinde gevel is, aangezien deze voorzien is van vensters,

Bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg kan bovendien niet worden uitgegaan van mogelijke toekomstige wijzigingen aan de bestaande bebouwing op de omliggende percelen (...),

In de gegeven omstandigheden moet de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning dan ook aanzien worden als een kennelijk onredelijke beslissing, met name een beslissing die door geen enkele in redelijkheid optredende overheid in de uitoefening van haar ruime discretionaire beoordelingsbevoegdheid zou worden genomen.

In de memorie van antwoord wordt de kritiek die in het middel wordt geformuleerd voor het overgrote deel weerlegd door een loutere overname

van de motivering van het bestreden besluit. Daardoor wordt nog eens duidelijk in de verf gezet dat deze motivering eigenlijk beperkt is tot een beschrijving van het ontworpen gebouw dat het voorwerp is van de vergunning, maar dat in deze motivering elke concrete en precieze omschrijving van de onmiddellijke omgeving van het bestreden project ontbreekt. Inderdaad is deze beschrijving beperkt tot ‘de aanvraag brengt de bebouwingswijze van de aanpalende percelen niet in het gedrang, gelet op de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.’

Het is nu echter net de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen die maakt dat de vergunning van het betrokken project in alle redelijkheid niet verenigbaar kan worden geacht met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening.

Middels het bestreden besluit wordt een wachtgevel gecreëerd op de grens van een naburig perceel dat al bebouwd is, doch niet met een wachtgevel, waardoor er op korte afstand van de bestaande woning een hoge blinde gevel wordt gecreëerd.

In de arresten waarnaar in het beroep tot nietigverklaring wordt verwezen, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een dergelijke situatie in alle redelijkheid niet verenigbaar kan worden geacht met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, en dus de marginale toetsing die de Raad van State heeft bij de controle of de overheid bij de aflevering van de vergunning artikel 43 DRO en artikel 19 van het Inrichtingsbesluit heeft gerespecteerd niet doorstaat.

In deze rechtspraak wordt bovendien duidelijk gesteld dat een dergelijke situatie ook niet kan worden vergund onder verwijzing naar een toekomstige ruimtelijke ordening, nu de in het middel aangehaalde bepalingen vereisen dat het vergunde project verenigbaar moet zijn met de bestaande ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. De opmerking van de gemeente in zijn memorie van antwoord dat beroepers zelve door de bestreden vergunning in de mogelijkheid zouden verkeren ‘een meerwaarde’ te realiseren door tegen de nu gecreëerde wachtgevel aan te bouwen slaat dan ook nergens op, en maakt overigens geen deel uit van de motivering van het bestreden besluit.

Overigens vragen beroepers zich af waarom naar het oordeel van de gemeente de z gezegde meerwaarde zouden kunnen gerealiseerd worden door de gecreëerde wachtgevel.

Uit de bestreden vergunning blijkt immers dat de gemeente er, tegen elk goed begrip van goede ruimtelijke ordening in, geen graten in ziet een blinde wachtgevel te creëren naast een bestaand gebouw dat niet op de perceelsgrens is opgetrokken.

In die optiek mogen beroepers aannemen dat, indien zijzelf een vergunning hadden gevraagd om een wachtgevel op te trekken op de perceelsgrens naast het nu af te breken gebouw, hen dat ook wel zou vergund zijn, zodat zij niet inzien dat dit mogelijke voordeel hen zou worden verschaft door de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning.

Het middel is gegrond”.

In de tweede memorie van wederantwoord voegen zij nog het volgende toe:

“In de memorie van antwoord wordt gesteld dat het middel is geput uit artikel 19 van het inrichtingsbesluit, en niet uit de schending van de formele motiveringswet. Dit is correct, maar de vraag of de vergunningverlenende overheid zich bij de beoordeling van het effect van het vergunde ontwerp op de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening heeft gebaseerd op de correcte gegevens, of ze deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd, en of ze op basis van deze gegevens in alle redelijkheid is kunnen komen tot het getroffen besluit, kan uiteraard maar worden beantwoord vanuit de motivering die in de bestreden vergunning werd opgenomen.

Uit de uittreksels uit de vergunde plannen die het Vlaams Gewest in zijn memorie van antwoord overneemt, blijkt inderdaad dat middels de bestreden vergunning een gebouw zal worden opgetrokken met een blinde zijgevel op de perceelsgrens, die uitdrukkelijk als wachtgevel wordt vergund, en dit terwijl het aanpalende gebouw, dat door beroepers wordt bewoond op de perceelsgrens een dubbele garage voorziet, en een zijgevel op reglementaire afstand van de perce(e)lgrens, met een aantal lichten en zichten. In de huidige context is dus de wachtgevel allerm minst nuttig, nu uit de ruimtelijke ordening zoals ze vandaag in de onmiddellijke omgeving bestaat blijkt dat de wachtgevel die middels de bestreden vergunning wordt gecreëerd allerm minst nuttig is.

In de arresten waarnaar in het beroep tot nietigverklaring wordt verwezen, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een dergelijke situatie in alle redelijkheid niet verenigbaar kan worden geacht met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, en dus de marginale toetsing die de Raad van State heeft bij de controle of de overheid bij de aflevering van de vergunning artikel 43 DRO en artikel 19 van het Inrichtingsbesluit heeft gerespecteerd niet doorstaat.

In deze rechtspraak wordt bovendien duidelijk gesteld dat een dergelijke situatie ook niet kan worden vergund onder verwijzing naar een toekomstige ruimtelijke ordening, nu de in het middel aangehaalde bepalingen vereisen dat het vergunde project verenigbaar moet zijn met de bestaande ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

De opmerking van het Vlaams Gewest dat de motivering van de bestreden beslissing in hoofde van beroepers allerm minst de verplichting zou inhouden de vrije ruimte boven de garages dicht te bouwen, doch in tegendeel enkel de zienswijze zou zijn van de gemeente op de gewenste ruimtelijke ordening van het gebied, toont eens te meer aan dat de vergunning met overtreding van artikel 19 van het inrichtingsbesluit is genomen.

De gewenste ruimtelijke ordening van een gebied wordt immers gestalte gegeven via de plannen van aanleg, en, meer recent, via de ruimtelijke structuurplannen en de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Een gewenste ruimtelijke ordening kan echter niet worden gerealiseerd aan de hand van het vergunningenbeleid. Een vergunningsaanvraag wordt immers beoordeeld aan de hand van de bestemmingsvoorschriften van de van

toepassing zijnde plannen van aanleg, en aan de hand van de verenigbaarheid van het ontwerp met de op dat ogenblik in de omgeving bestaande ruimtelijke ordening, zelfs al is het bestuur van mening dat deze bestaande ruimtelijke ordening niet verkieslijk is, en uit een aantal anomalieën zou bestaan (...).

Uit de bestreden vergunning blijkt dat de gemeente er, tegen elk goed begrip van goede ruimtelijke ordening in, geen graten in ziet een blinde wachtgevel te creëren naast een bestaand gebouw dat niet op de perceelsgrens is opgetrokken, en waarin in de zijgevel op reglementaire afstand van de perceelsgrens een aantal ramen zijn aangebracht.

In tegenstelling tot wat het Vlaams Gewest in zijn memorie van antwoord beweert, bekritisieren beroepers niet het stedenbouwkundig beleid van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw dat gesloten bebouwing in het dorpscentrum vooropstelt, maar wel het feit dat de gemeente dit -zogezegd-stedenbouwkundig beleid niet realiseert via een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, maar wel via de toekenning van een vergunning die strijdig is met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening.

Door expliciet te verwijzen naar de toekomstige ruimtelijke ordening, waarmee het vergunde ontwerp in de toekomst verenigbaar zou moeten worden, erkent het Vlaams Gewest bovendien impliciet dat het ontwerp niet verenigbaar is met de ruimtelijke ordening zoals zij vandaag in concreto in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel bestaat. Artikel 19 van het inrichtingsbesluit vereist dit nochtans.

Het middel is dan ook gegrond”.

5.5. In de laatste memorie verwijst de eerste verwerende partij naar haar memorie van antwoord.

Beoordeling

6. Voor het gebied waarin het kwestieuze goed is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en evenmin een vergunde en niet vervallen verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om te onderzoeken of de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit het toentertijd geldende artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de

inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit).

Het behoort tot de door de wet verleende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke ordening. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake 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.

7. Om inzake de beoordeling van de goede plaatselijke ordening te voldoen aan die motiveringsverplichting, moeten in de vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen worden vermeld die de beslissing verantwoorden, derwijze dat het de aanvrager of de belanghebbende derde mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Die opgelegde formele motiveringsverplichting houdt eveneens in dat enkel met de in de beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Wat de beoordeling van de goede plaatselijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Die beoordeling dient tevens in concreto te gebeuren en uit te gaan van de bestaande toestand.

8. De eigendom van de verzoekende partijen grenst aan het perceel waar de in de bestreden beslissing vergunde appartementen zullen worden gebouwd. De eigendom van de verzoekende partijen behoort bijgevolg tot de

onmiddellijke omgeving en moet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden betrokken.

De bestreden beslissing is met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving als volgt gemotiveerd:

“De aanvraag brengt de bebouwingswijze van de aanpalende percelen en de omgeving niet in het gedrang, gelet op de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen. De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende gebouwen. Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels”.

9. Deze motivering bestaat vooreerst enkel uit de loutere affirmatie dat “de voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende gebouwen”. Dit houdt geen beoordeling in van de ruimtelijke ordening.

Voorts beperkt deze motivering zich tot een omschrijving van de bouwplaats en het voorwerp van de aanvraag, zonder enige concrete omschrijving van hoe de aanvraag zich verhoudt tot het bestaande straatbeeld of van de specifieke elementen die dat straatbeeld kenmerken.

Ten slotte maken de vaststellingen met betrekking tot de invloed van het bestreden besluit op de bebouwingswijze evenmin een beoordeling uit die betrekking heeft op de ordening van de omgeving.

10. Met de verzoekende partijen dient dan ook te worden besloten dat uit deze redengeving niet afdoende blijkt dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto is geschied.

Het middel is in die mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 28 januari 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw waarbij aan de n.v. Apotheek Toelen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een apotheek (gelijkvloers) en bovenliggende appartementen te Sint-Pieters-Leeuw, Rink, kadastraal bekend sectie I, nr. 183/f.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, elk voor de helft.

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

Roger Stevens,

kamervoorzitter,

Johan Bovin,

staatsraad,

Jan Clement,

staatsraad,

bijgestaan door

Silvan De Clercq,

griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens