

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 209.505 van 6 december 2010
in de zaak A. 190.432/X-13.966.**

In zake : de gemeente EVERGEM
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Bert Roelandts, Pieter-Jan Defoort en Lies Du Gardein
 kantoor houdend te 9000 GENT
 Kasteellaan 141
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen

Tussenkomen partij :

1. Mark BAMELIS
2. Sofie VANDAELE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Sylvie Kempinaire
kantoor houdend te 9051 GENT
Putkapelstraat 105
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 21 november 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 18 september 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij het beroep van Mark Bamelis en Sofie Vandaele tegen het besluit van 30 juni 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning op een perceel aan de Kuitenbergstraat 21 te Evergem, kadastraal bekend sectie E, nr. 1655/b, wordt ingewilligd en waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend “volgens ingediend plan”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 12 augustus 2009. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 september 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent Proot, die loco advocaten Bert Roelandts, Pieter-Jan Defoort en Lies Du Gardein verschijnt voor de verzoekende partij, dhr. Johan Klokočka, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Sylvie Kempinaire, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen 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 tussenkomende partijen zijn sinds 2007 eigenaar van een perceel dat is gelegen aan de Kuitenbergstraat 21 te Evergem en dat kadastraal bekend is onder sectie E nr. 1655/b.

In de notariële koop-verkoopakte van 19 april 2007 van het betrokken onroerend goed is onder meer het volgende vermeld:

“-dat zoals tevens blijkt uit de door het Gemeentebestuur van de Gemeente Evergem op acht december tweeduizend en zes afgeleverde uittreksels uit het vergunningenregister en plannenregister van de Gemeente Evergem, respectievelijk onder de volgnummers V2006_1066 en 2006_1066 er voor het hierbij te verkopen onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of verkavelingsvergunningen zijn verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Evergem:

op vijf december negentienhonderd drieënzeventig onder het gemeentelijk dossiernummer 44019/19422/B/1973/4046 (Dossier nummer van AROHM: 44019.3501) met als onderwerp bouwen autobergplaats regularisatieaanvraag en met als aard van de aanvraag: Nieuwbouw bijgebouw.

op twaalf oktober negentienhonderd éénentachtig onder het gemeentelijk dossiernummer 44019/20374/B/1981/6264 met als onderwerp: plaatsen halve steen tegen gevel en met als aard van de aanvraag: Verbouwen van/tot of uitbreiden van een gezinswoning;

op zevenentwintig juni negentienhonderd vierenzestig onder het gemeentelijk dossiernummer 44019/30616/V/V331/1 met als onderwerp: Verkaveling en met als aard van de aanvraag: Nieuwe verkaveling (wonen of industrie);

(...)

-dat het goed deel uitmaakt van een verkaveling waarvoor de vergunning is vervallen”.

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

4. Inzake de woning die zich op het voormelde perceel bevindt, dienen de tussenkomende partijen op 26 juni 2008 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente

Evergem een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en het uitbreiden ervan.

Meer concreet wordt de vergunning gevraagd voor onder meer het slopen van de aanbouw van de woning, met uitzondering van de linkerzijmuur ervan, en het in de plaats bouwen van een nieuwe aanbouw van 3 meter hoog met een plat dak. De badkamer die zich nu in de woning bevindt, wordt verhuisd naar de nieuwe aanbouw. In die aanbouw komt ook een wasberging. Links achteraan de woning wordt een bestaande berging omgevormd tot een ruimte met een wc en een trap. Vanuit die ruimte wordt voorzien in een toegang tot de nieuwe aanbouw door de omvorming van een –nu op buiten uitgaande– deur tot doorgang naar een nieuwe –tot de aanbouw behorende– gang.

5. Uit het bij de vergunningsaanvraag van 26 juni 2008 gevoegde plan blijkt dat er zich op het betrokken perceel vooraan rechts een aparte garage bevindt, verder de bestaande woning met de aanbouw en rechts achteraan nog een losstaand bijgebouw. De aanbouw bestaat volgens dat plan vooreerst uit een klein aan de woning gekoppeld gebouw met een deur die uitgaat op buiten. Voorts betreft die aanbouw, achter een beperkte open ruimte, een “afdak” met rechts daarvan een muur en daarachter een “berging”. Aan de linkerzijde van de hele aanbouw bevindt zich een doorlopende muur.

Op een kadastrale schets van 1936 is er op het betrokken perceel nog geen sprake van de betrokken woning en evenmin van de aanbouw.

Op het inplantingsplan dat is gevoegd bij de vervallen verkavelingsvergunning van 26 juni 1964, staat enkel de betrokken woning met de voormelde kleine aanbouw en daarachter een losstaand bijgebouw met een linkergevel die in het verlengde ligt van de rechtergevel van de kleine aanbouw. Zowel de woning als dat bijgebouw zijn op het inplantingsplan als “te slopen” aangeduid.

Op het plan dat is gevoegd bij de regularisatieaanvraag van 5 december 1973 (bouwen autobergplaats) zijn op het deelplan “ingediende oude verkaveling” dezelfde twee gebouwen vermeld als deze op het inplantingsplan inzake de vervallen verkavelingsvergunning. Daarentegen is op het bij die regularisatieaanvraag ingediende deelplan “huidige aangekochte toestand”, geen

sprake meer van een losstaand bijgebouw achter de woning. Enkel de woning met kleine aanbouw en de te regulariseren garage zijn dus op dat laatste deelplan vermeld.

Op het plan dat bij de bouwvergunning van 12 oktober 1981 is gevoegd, is enkel de woning met kleine aanbouw en de losstaande geregulariseerde garage vermeld.

6. Omwille van hetgeen wordt aangevoerd in het tweede deel van het verslag van 26 juni 2008 van de betrokken gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem bij besluit van 30 juni 2008 de gevraagde vergunning. Die motieven luiden als volgt:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag betreft het slopen van een afzonderlijk bijgebouw (berging en afdak) en een bijgebouwtje aangebouwd aan de woning. Daarnaast zijn een aantal kleine ingrepen binnen de bestaande woning gepland en wordt de woning uitgebreid met een badkamer en wasberging. De bestaande afzonderlijke bijgebouwen zijn verbonden met de woning met een niet vergunde tuinmuur. Langsheen deze tuinmuur wenst men de woning uit te breiden. Deze geplande uitbreiding gebeurt op ongeveer 0,60 meter van de linkerperceelsgrens. Op dit aanpalend perceel is een woning van het type open bebouwing opgericht waarbij bouwvrije zijstroken gerespecteerd werden van 4 meter. Het uitbreiden van een bestaande woning op 0,60 meter van de perceelsgrens is stedenbouwkundig onaanvaardbaar en strijdig met wat algemeen gangbaar is. Een voorstel waarbij de geplande uitbreiding op minstens 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gebeurt kan in overweging genomen worden.

Algemene conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of gebracht kan worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. De aanvraag dient bijgevolg geweigerd te worden”.

7. Tegen dat weigeringsbesluit van 30 juni 2008 dienen de tussenkomende partijen op 16 juli 2008 een beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

8. Het verslag van 12 september 2008 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar luidt als volgt :

“1 De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

1.1 Planologische voorschriften

- De bouwplaats is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, gelegen in een woongebied.

Volgens het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, wordt in artikel 5.1.0., bepaald dat ‘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’.

- De aanvraag is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere van toepassing zijnde voorschriften

- Het terrein ligt niet aan een voldoende uitgeruste weg.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- Het terrein ligt niet aan een spoorlijn.
- Het gaat niet om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones. De aanvraag is niet gelegen in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten.
- Het terrein ligt niet in een speciale beschermingszone.
- Het terrein ligt niet in een park of een bos.

1.3 Gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen zijn van toepassing.

1.4 Externe adviezen

Er zijn vanuit het DRO geen externe adviezen vereist.

1.5 Openbaar onderzoek

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en voorstel van beslissing

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom maakt deel uit van het residentieel bouwlint dat zich in westelijke richting uitstrekt vanuit de kern van de landelijke gemeente Belzele langsheen de gemeenteweg Kuitenbergstraat.

Langs deze lokale gemeenteweg primeert de residentiële woonfunctie en de bebouwing bestaat er uit een afwisseling van vrijstaande en gekoppelde residentiële woningen binnen een gabariet van 1 à 2 volwaardige bouwlagen onder hellende bedaking. De inplantingsplaats van de gebouwen vertoont een sterke variatie met woningen zowel langs de voorste perceelsgrens als op ruime afstand ervan.

De bouwplaats is 1180 m² groot, heeft een samengesteld grondvlak dat enigszins schuin aansluit op de voorliggende weg, paalt over een lengte van 39 m aan de voorliggende weg, is maximaal 68 m diep gemeten langs de rechtse perceelsgrens en versmalt tot een breedte van 12,8 m ter hoogte van de achterste perceelsgrens.

Zowel de links als rechts aanpalende kavel zijn bebouwd met een vrijstaande residentiële woning, ten opzichte van onderhavig perceel wordt een bouwvrije strook van minstens 3,5 m aangehouden. Ook de overliggende percelen langs de Kuitenbergstraat zijn bebouwd met een vrijstaande residentiële woning. Op het achterliggende perceel zijn enkele recente schoolgebouwen ingeplant op 3 m van de grens met onderhavig perceel.

Het eigendom is bebouwd met een klassieke landelijke residentiële woning bestaande uit 1 volwaardige bouwlaag en een tweede bouwlaag onder zadeldak. Deze woning betreft een oudere woning die relatief diep op het eigendom is ingeplant en ten opzichte van de linkse perceelsgrens een bouwvrije strook van amper 0,6 m aanhoudt. Aansluitend op de woning zijn in een L-vorm nog een aantal annexen voorzien, eveneens tot op 0,6 m van de linkse perceelsgrens.

Rechts voor de woning is een garage voorzien, het betreft een éénlaags gebouw onder platte bedaking en opgetrokken met dezelfde materialen als de woning. Verder is in de tuinzone achter de woning een oude duiventil voorzien.

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het verbouwen en uitbreiden van de woning.

Volgens de voorgebrachte plannen wenst de aanvrager de bestaande woning intern te verbouwen en worden kleinere ruimtes samengevoegd tot een grotere keuken en eetplaats. Hierbij worden enkele kleinere ingrepen doorgevoerd zoals het wijzigen van de raamopeningen, het uitbreken van niet dragende binnenmuren, het wijzigen van binnendeuren en het plaatsen van een trap. Behoudens het plaatsen van dakvlakvensters wordt op de plannen de inrichting van de dakverdieping niet vermeld.

Verder worden volgens de voorgebrachte plannen de bestaande annexen achter de woning afgebroken, behoudens de linkse zijmuur van het gebouw, en wordt op dezelfde plaats een uitbreiding van de woning voorzien met een badkamer en wasberging. De uitbreiding omvat een éénlaags gebouw onder een platte bedaking en voorziet een optrekking van de bouwhoogte tot 3 m. De uitbreiding wordt opgetrokken met klassiek baksteenmetselwerk en na uitbreiding worden alle geveloppervlakken gekaleid.

2.2 Historiek

In zitting van 12 oktober 1981 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van een gevelsteen.

Hierbij werd voorzien in het plaatsen van een nieuwe gevelsteen tegen de bestaande topgevels van de woning.

Op de toen goedgekeurde bouwplannen worden de annexen echter niet vermeld. Aangenomen wordt dat deze later werden gebouwd, evenwel is hier geen stedenbouwkundige vergunning voor bekend.

2.3 Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

...

De aanvraag betreft het slopen van een afzonderlijk bijgebouw (berging en afdak) en een bijgebouwtje aangebouwd aan de woning. Daarnaast zijn een aantal kleine ingrepen binnen de bestaande woning gepland en wordt de woning uitgebreid met een badkamer en wasberging. De bestaande afzonderlijke bijgebouwen zijn verbonden met de woning met een niet vergunde tuinmuur. Langsheen deze tuinmuur wenst men de woning uit te breiden. Deze geplande uitbreiding gebeurt op ongeveer 0,60 meter van de linkerperceelsgrens. Op dit aanpalend perceel is een woning van het type open bebouwing opgericht waarbij bouwvrije zijstroken gerespecteerd werden van 4 meter. Het uitbreiden van een bestaande woning op 0,60 meter van de perceelsgrens is stedenbouwkundig onaanvaardbaar en strijdig met wat algemeen gangbaar is. Een voorstel waarbij de geplande uitbreiding op minstens 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gebeurt kan in overweging genomen worden.

...

2.4 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant haalt in zijn beroepsschrift aan dat geen stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn. Bijkomend wordt aangehaald dat de voorgestelde werken kaderen in de bestendinging van een vergunde of vergund geachte toestand waarbij de bestaande linkse zijmuur behouden blijft.

2.5 Beoordeling

2.5.1 De watertoets

De bouwplaats ligt niet in een recent overstroomd gebied of in een overstromingsgebied en de bebouwde oppervlakte wordt beperkt uitgebreid.

Voorliggend voorstel resulteert niet in een schadelijk effect voor het watersysteem. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

Om reden dat de uitbreiding minder dan 50 m² bedraagt, deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vrijgesteld is van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

2.5.2 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het verbouwen en uitbreiden van de woning, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven,

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend project voorziet in het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning, hierbij wordt de woning intern verbouwd en worden de bestaande annexen afgebroken en vervangen door een nieuw gedeelte met badkamer en wasberging, enkel de bestaande zijmuur langs de linkerzijde wordt behouden en opgetrokken tot een hoogte van 3 m.

De gemeente Evergem is van oordeel dat de te behouden en onvergunde tuinmuur geen aanleiding kan geven tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning en besluit bijgevolg dat een uitbreiding enkel kan aanvaard worden tot op 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De afbraak van de bestaande bijgebouwen dient in alle geval als een sanering van het terrein beschouwd te worden.

De voorziene uitbreiding die in de plaats komt is zeer beperkt, zowel in hoogte als oppervlakte, en voorziet geen zichten naar het links aanpalende perceel.

De historisch gegroeide ordening van deze specifieke omgeving wordt bepaald door het voorkomen van verschillende gebouwen op relatief korte afstand van de perceelsgrenzen, niet enkel deze woning en deze op het links aanpalend perceel staan op korte afstand van de perceelsgrenzen, ook het achtergelegen recente schoolgebouw staat weliswaar 3 m van de perceelsgrenzen, maar gelet op de schaal van dit gebouw is deze afstand ook relatief kort te noemen.

De aanvraag vertrekt vanuit een oude situatie, bestendigd door de vorige verleende vergunning, waarbij de inplanting van de woning tot op 0,6 m van de linkse perceelsgrens werd aanvaard bij de afsplitsing van de links aanpalende kavel.

Deze gegevens, waarvan het weinig waarschijnlijk is dat deze op korte of middellange termijn zullen wijzigen, geven aan dat hier een afwijking van de in regel gangbare te vrijwaren afstanden tot de perceelsgrenzen opportuun is.

Daarenboven dient vastgesteld te (worden) dat de ligging van de diepte-inplanting van de woning en de nog dieper ingeplante uitbreiding erin resulteert dat de impact van de voorgestelde werken t.o.v. het links aanpalend perceel nog beperkter wordt.

Voor de ordening van dit terrein vormt de voorziene inplanting een voortzetting van de in het verleden gekozen inplantingswijze, die daarenboven de gebruikswaarde van het resterend terreindeel zo hoog mogelijk houdt.

Bijgevolg kan gelet op de huidige inplanting van het hoofdvolume, de beperkte hoogte van de voorgestelde uitbreiding en de specifieke aanleg van deze omgeving de uitbreiding op korte afstand van de perceelsgrens aanvaard worden.

Uit dit alles wordt besloten dat het voorgestelde ontwerp zich op een voldoende wijze integreert binnen het bestaande bebouwingsweefsel en het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet aantast.

2.6 Voorstel van beslissing

Vorgesteld wordt om het beroep in te willigen.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan”.

9. Er vindt een hoorzitting plaats op 18 september 2008.

10. Bij het bestreden besluit van 18 september 2008 willigt de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het beroep van de tussenkomende partijen in en verleent ze de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Daartoe wordt aangevoerd dat “de deputatie zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar” waarvan zowel het eerste als het tweede deel is overgenomen in het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Exceptie van onontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang

De aangevoerde exceptie

11. De tussenkomende partijen voeren de volgende exceptie van onontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang aan :

“Als algemene regel geldt dat het aan de verzoekende partij toekomt om het bestaan van een belang aan te tonen (...).

Wanneer de verzoekende partij zijn belang niet aantoonst is het beroep niet-ontvankelijk (...).

De vernietiging van de bestreden beslissing moet aan de verzoekende partij enig voordeel verschaffen en een nuttig effect hebben (...). De verzoekende partij toont dit niet aan.

Verzoekende partij heeft ook geen nadeel (...).

Verzoekende partij toont evenmin aan dat er rechtstreeks verband zou bestaan tussen haar zogenaamd nadeel (wat zelfs niet bewezen wordt) en de bestreden beslissing. (...)

De verzoekende partij meent dat ze een belang heeft om huidige vordering in te stellen omdat ze meent dat de stedenbouwkundige vergunning indruist tegen haar vergunningsbeleid.

Immers de verzoekende partij bewijst niet dat de inplanting van de kwestieuze gebouwen zou indruisen tegen haar vergunningsbeleid.

Integendeel.

De kwestieuze gebouwen staan er reeds van vóór 1962.

Dit blijkt uit de volgende stukken:

-foto van een familielid = de zuster (Annie De Roose) van de vorige en overleden eigenaar (met o.a. de vorige en overleden eigenaar erop geportretteerd) en tevens oud bewoonster aan de bijgebouwen getrokken, deze foto zou dateren in de periode 1955; op deze foto staan o.a. Victor De

Rooze geboren 1908 en Marcel De Rooze geboren 1938, De Spiegelaere Yvonne ge(bor)en 1909 (...);

-verklaring van de broer (= Marcel De Roose, o.a. zelf op de foto geportretteerd) van de vorige eigenaar en tevens oud-bewoner dat deze gebouwen er staan van vóór 1955. (...)

Op de verkavelingsaanvraag 1964 staan de bijgebouwen er duidelijk op vermeld. (...)

Op de plannen van de vergunningsaanvraag 1973 staan de bijgebouwen er duidelijk op vermeld. (...)

Het feit dat de bijgebouwen niet meer op de plannen staan van voor de afgeleverde vergunning van 12.10.1981 (inzake de gevelstenen) speelt geen enkele rol, vermits in die periode de bijgebouwen niet noodzakelijk dienden op de plannen te staan. Bovendien had de aanvraag geen betrekking op de bijgebouwen.

Op verschillende plaatsen in de onmiddellijke omgeving en zelfs op het terrein van de tussenkomende partijen zijn vergunningen afgeleverd om gebouwen te plaatsen op de scheidingslijn of op een kleine afstand:

- de woning op het perceel zelf, staat op 0,6 m (lees: 0,6 m) van de perceelsgrens;
- de garage eveneens op het perceel zelf, staat bijna op de perceelsgrens;
- op het rechter perceel staat een notariswoning met op perceelsgrens een tuinmuur en een garage, (zie inplantingsplan garage in bijlagen op een A4-kopie; de eigenlijke vergunning van de garage van de buurman dateert van 1999) (...)
- het oprichten van een gebouw dat dienst doet als kinderdagverblijf van de school met een muur van 4 m hoog. (...)

Het volledige perceel van de tussenkomende partij is ingesloten. (zie grondplan op plannen ...)

Het is duidelijk dat de verzoekende partij in gebreke blijft aan te tonen welk belang ze heeft en of de vernietiging van de beslissing kadert in haar vergunningsbeleid.

Integendeel uit de feitelijke situatie en de recent afgeleverde vergunningen blijkt dat het open karakter waarvan zogenaamd sprake is totaal niet bestaat.

De verzoekende partij toont derhalve haar belang niet aan.

De vordering is onontvankelijk wegens gebrek aan belang”.

In haar memorie van wederantwoord betoogt de verzoekende partij dat zij als gemeentelijke overheid belang heeft om op te komen tegen beslissingen die haar ruimtelijke ordeningsbeleid doorkruisen. Meer concreet betoogt zij dat “gelet op de inplanting van de geplande bouwwerken op dermate korte afstand van de perceelsgrens, de aantasting van het open karakter van de omgeving en de verslechtering van de huidige onaanvaardbare stedenbouwkundige situatie, (...) er weinig twijfel (bestaat) dat de toekenning van de vergunning door de deputatie betrekking heeft op de ruimtelijke inrichting

van het grondgebied van de verzoekende partij zodat haar persoonlijk belang ontegensprekelijk komt vast te staan”. Tot slot wijst zij er op dat de decreetgever steeds uitdrukkelijk heeft erkend dat de gemeente een belanghebbende partij is bij beroepsprocedures inzake bouwvergunningen, wat onder meer blijkt uit haar hoorrecht voor de deputatie en de Vlaamse minister en de omstandigheid dat zij uitdrukkelijk als belanghebbende wordt aangeduid voor het instellen van een beroep bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen.

Beoordeling

12. Een gemeente heeft een persoonlijk belang bij een beroep inzake een aangelegenheid die het gemeentelijk belang raakt. Zo doet zij inzake ruimtelijke ordening, wanneer zij opkomt ter verdediging van haar stedenbouwkundig beleid, blijken van het wettelijk vereiste belang.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem de vergunningsaanvraag van de tussenkomenende partijen in eerste aanleg heeft geweigerd. Het bestreden besluit staat het gevraagde, in graad van beroep, toe. Dat besluit gaat in tegen het beleid dat de verzoekende partij wenst te voeren voor het betrokken perceel en de omgeving ervan, zoals door deze partij op afdoende wijze in haar memorie van wederantwoord wordt geschetst. Als zodanig doet de verzoekende partij blijken van belang bij het annulatieberoep.

De exceptie is ongegrond.

V.Onderzoek van de middelen

Enig middel

Uiteenzetting van het middel

13. De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van artikel 121, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-

gewestplannen en gewestplannen en “de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel”,

“doordat de deputatie de bestreden beslissing dd. 18 september 2008 toekent op basis van een incorrecte beoordeling van de feiten en daarenboven ten onrechte uitgaat van de verenigbaarheid van de aangevraagde bouwwerken met de goede plaatselijke ordening;

terwijl eerste onderdeel op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel vaststaat dat de overheid de feitelijke en juridische aspecten van een dossier deugdelijk dient te inventariseren en te controleren zodat met kennis van zaken beslist kan worden;

en terwijl moet worden vastgesteld dat de deputatie haar vergunningsbeslissing onterecht baseert op het zogenaamd vergund karakter van de af te breken en te vervangen bijgebouwen en de te behouden linkerzijmuur;

en terwijl het ontegensprekelijk vaststaat dat er voor de bijgebouwen en de linkerzijmuur geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is;

en terwijl er hier door de gemeente in haar weigeringsbeslissing en door de provinciaal stedenbouwkundig inspecteur in zijn technisch verslag expliciet op gewezen werd;

en terwijl de deputatie in eerste instantie, namelijk bij de historiek van de bouwwerken, uitdrukkelijk melding maakt van het feit dat er geen vergunning bekend is voor de te vervangen bijgebouwen en de te behouden zijmuur;

en terwijl bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening door de deputatie plots gesteld wordt dat het hier gaat om een ‘bestaande toestand’, wat noodzakelijk impliceert dat de deputatie ervan uitgaat dat het gaat om een ‘vergunde toestand’ aangezien een onvergunde toestand juridisch voor onbestaande moet worden gehouden;

en terwijl bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening de deputatie eveneens stelt dat de voorziene uitbreiding die in de plaats komt zeer beperkt is, zowel in hoogte als oppervlakte;

en terwijl de deputatie bij de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aldus uitgaat van een verkeerde voorstelling van de feiten aangezien hij uitgaat van het vervangen van bestaande gebouwen en een te behouden zijmuur terwijl dit juridisch niet zo is;

en terwijl de vaststaande rechtspraak van uw Raad stelt dat de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning gebaseerd dient te zijn op een correcte beoordeling van alle feitelijke aspecten die aan het dossier verbonden zijn;

en terwijl deze onzorgvuldigheid de beslissing heeft beïnvloed aangezien er bij een juiste beoordeling van de feiten geen sprake zou zijn van een beperkte uitbreiding;

en terwijl er hier dan ook ontegensprekelijk een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel voorligt;

en terwijl tweede onderdeel de deputatie op een onzorgvuldige wijze is nagegaan of de geplande verbouwing- en uitbreidingswerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening;

en terwijl uit artikel 121 §2 DRO dient te worden afgeleid dat de deputatie slechts kan overgaan tot het verlenen van een vergunning indien de geplande werken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening;

en terwijl een vergunning luidens artikel 19, lid 3 van het Inrichtingsbesluit slechts kan worden afgegeven voor zover de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

en terwijl de inplanting van de geplande bouwwerken voorzien is op slechts 0,60 meter van de perceelsgrens;

en terwijl zowel de links als de rechts aanpalende kavel ten opzichte van het onderhavig perceel een bouwvrije strook van 3,5m. aanhouden wat de onmiddellijke omgeving een duidelijk open karakter geeft;

en terwijl de omvang van de bouwplaats een inplanting op een grotere afstand van de perceelsgrens perfect mogelijk maakt;

en terwijl de bestaande woning op 0,60m. de uitzondering vormt op het open karakter van de omgeving;

en terwijl de uitbreiding tot op een hoogte van 3m. en een diepte van 7m. het gesloten karakter van de bestaande toestand nog meer versterkt en dus leidt tot een verslechtering in plaats van een verbetering t.o.v. de vergunde toestand;

en terwijl de vergunningsverlenende overheid op 27 juni 1964 voor het voorliggende perceel een (op heden niet-uitgevoerde en vervallen) verkavelingsvergunning verleende met het oog op het afbreken van de bestaande woning en het bouwen van drie nieuwe woningen;

en terwijl deze verkavelingsvergunning duidelijk aantoonde dat zowel de vergunningsverlenende overheid als de eigenaars reeds in 1964 tot de conclusie kwamen dat de huidige toestand stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is;

en terwijl de bestaande vergunde toestand uit het verleden, die wordt gekenmerkt door een te dichte inplanting van het hoofdgebouw, zonder dat hierbij rekening mag worden gehouden met de (onvergunde) bijgebouwen en die vanuit stedenbouwkundig oogpunt als ongelukkig is te bestempelen, op zich geen argument kan vormen om deze toestand nog slechter te maken;

en terwijl de deputatie derhalve artikel 121 §2 DRO en artikel 19 lid 3 van het Inrichtingsbesluit (schendt), evenals het zorgvuldigheidsbeginsel, daar de geplande bouwwerken zich klaarblijkelijk niet integreren in de onmiddellijke omgeving;

zodat de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen ontegensprekelijk werden geschonden.

Het eerste middel is gegrond”.

Beoordeling

14. Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen, wat inhoudt dat het bestuur bij de besluitvorming met de meest recente en accurate gegevens rekening houdt.

15.1. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals overgenomen in het bestreden besluit, en uitdrukkelijk bijgetreden door de verwerende partij, wordt onder de hoofding “historiek” inzake de “annexen” “aangenomen” dat deze in de periode na de bouwvergunning van 12 oktober 1981 (plaatsen gevelsteen) zijn gebouwd maar dat “hier geen stedenbouwkundige vergunning voor bekend (is)”. Daargelaten de vraag of de kwestieuze bijgebouwen dateren van voor 1962, zoals de tussenkomende partijen betogen, moet worden vastgesteld dat de verwerende partij in het bestreden besluit wel degelijk is uitgegaan van de onvergunde toestand van de bijgebouwen, zodat de verzoekende partij uitgaat van een verkeerde premisse. Bovendien moet worden vastgesteld dat niet de vergunningstoestand maar de bestaande toestand een relevant gegeven voor het beoordelen van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening uitmaakt.

15.2. Wat de te behouden tuinmuur betreft, wordt in het bestreden besluit, onder de hoofding “(d)e goede ruimtelijke ordening”, onder meer gesteld dat “(d)e gemeente Evergem (...) van oordeel (is) dat de te behouden en onvergunde tuinmuur geen aanleiding kan geven tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning”. Verder wordt in het bestreden besluit geen melding gemaakt van de vergunningstoestand van deze muur.

Nog daargelaten de vraag of de verwerende partij niet geacht moet worden het standpunt van de gemeente Evergem met betrekking tot de

onvergunde toestand van de tuinmuur tot de hare te hebben gemaakt, moet ook hier worden vastgesteld dat niet de vergunningstoestand maar de bestaande toestand een relevant gegeven voor het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening uitmaakt, zodat een gebeurlijk onduidelijkheid omtrent deze eerst vermelde toestand niet van aard is het bestreden besluit te vitiëren.

15.3. De verzoekende partij toont geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel aan.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

16. Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

17. De verwerende partij sluit zich in het bestreden besluit aan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals uiteengezet in het in het bestreden besluit geciteerde verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (zie randnummer 8).

18. Met haar betoog dat “de inplanting van de geplande bouwwerken voorzien is op slechts 0,60 meter van de perceelsgrens”, terwijl “zowel de links als de rechts aanpalende kavel ten opzichte van het onderhavig perceel een bouwvrije strook van 3,5m. aanhouden wat de onmiddellijke omgeving een duidelijk open karakter geeft”, dat “de omvang van de bouwplaats een inplanting op een grotere afstand van de perceelsgrens perfect mogelijk maakt”, dat “de bestaande woning op 0,60 m. de uitzondering vormt op het open karakter van de omgeving”, dat “de uitbreiding tot op een hoogte van 3m. en een diepte van 7m. het gesloten karakter van de bestaande toestand nog meer versterkt en dus leidt tot een verslechtering in plaats van een verbetering t.o.v. de

vergunde toestand” en dat “de bestaande vergunde toestand uit het verleden” “wordt gekenmerkt door een te dichte inplanting van het hoofdgebouw (...)”, die “op zich geen argument kan vormen om deze toestand nog slechter te maken”, levert de verzoekende partij een opportuiniteitskritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij, maar toont zij de kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet aan. Dit laatste wordt evenmin aangetoond door de verwijzing door deze partij naar een inmiddels vervallen verkavelingsvergunning.

Het tweede middelonderdeel is evenmin gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

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

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

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

	Roger Stevens,	kamervoorzitter,
	Pierre Lefranc,	staatsraad,
	Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	Astrid Truyens,	griffier

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens