

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 210.937 van 2 februari 2011
in de zaak A. 180.833/X-13.174.**

In zake : Patrick WOUTERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cies Gysen
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Antwerpsesteenweg 18
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de gemeente SCHILDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat August Meeusen
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Stoopstraat 1, bus 4
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

de b.v.b.a. ROMA PROMOTIONS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten André Caeymaex en Deborah Dobson
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Kielsevest 2-4, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 5 februari 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 27 november 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde houdende afgifte aan de b.v.b.a. Roma Promotions van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van appartementen en een ondergrondse parkeergarage op een perceel gelegen te Schilde, van de Wervelaan, kadastraal bekend sectie C, nr. 43/y4.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 173.298 van 6 juli 2007 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Bij arrest nr. 189.450 van 14 januari 2009 worden de debatten heropend en wordt de zaak volgens de gewone procedure voortgezet.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

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

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

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Ryckalts, die loco advocaat Cies Gysen verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Mathieu Malfait, die loco advocaat August Meeusen verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Valère Vereecke, die loco advocaat André Caeymaex verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. Op 22 november 2006 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de tussenkomenende partij de stedenbouwkundige vergunning aan voor het oprichten, na het afbreken van een bestaand gebouw, van een appartementsgebouw met zes woongelegenheden, verdeeld over een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een verdieping onder een Frans dak en een ondergrondse garage met zeven parkeerplaatsen op een perceel gelegen te Schilde, van de Wervelaan 49, kadastraal bekend sectie C, nr. 43/y4.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen gelegen in woongebied.

Het is tevens gelegen in “zone voor open bebouwing 750m²/15m en 1000m²/20m” volgens het bijzonder plan van aanleg “Dorpskom Zuid”, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 25 februari 1959.

4. Artikel 15 van de bestemmingsvoorschriften bij het betrokken bijzonder plan van aanleg bepaalt voor de betrokken zone:

“(…)

B. -Bebouwing.

a. Bestemming: uitsluitend voor alleenstaande of ten hoogste twee tegen elkaar gebouwde woningen. In het laatste geval moeten de twee woningen gelijktijdig en volgens één architecturaal geheel opgericht worden.

b. Winkels, ambachtelijke bedrijven en nijverheid, zijn verboden.

c. Gevelbreedte: minimum zeven meter, maximum de drie vijfden der kavelbreedte, gemeten op de bouwlijn.

d. Bouwdiepte: maximum vijftien meter tussen voorgevel en achtergevel.

e. Tuinen en vrijstaande bijgebouwtjes:

(…)

3. Afsluitingen: tussen de eigendommen uitsluitend met paaltjes en metaaldraad, maximum één meter hoog en volledig in te planten met levend-groene haag.

Betonpalen dikker dan 10 cm, betonblokken en betonplaten zijn verboden”.

5. Bij het bestreden besluit van 27 november 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Het bestreden besluit stelt onder meer het volgende:

“Het goed is gelegen in het BPA Dorpskom Zuid 25/01/1959. In de zone voor open bebouwing 750/15 (artikel 15).

De bestemming is uitsluitend voor alleenstaande of ten hoogste 2 tegen elkaar gebouwde woningen. Winkels, ambachtelijke bedrijven en nijverheid zijn verboden.

(...)

Het gebouw is 15 meter lang en 15 meter breed. Aan de rechterzijde wordt een toegang voorzien naar de ondergrondse parking.

Aan beide zijden wordt een erker voorzien.

De breedte van het hoofdgebouw is conform met het BPA.

(...)

Het gebouw is gelegen in woongebied en in de zone 175/15 van het BPA. Geen van de voorschriften verbiedt het bouwen van appartementen. Het gebouw is bestaanbaar.

(...)”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

6. De verzoeker stelt in het verzoekschrift aangaande zijn belang bij het beroep dat hij eigenaar is van een perceel dat paalt aan de percelen waarop de door de bestreden beslissing verleende stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

7. De verwerende partij betwist het belang van de verzoeker omdat hij het bouwplan met de voor- en achtergevelzichten en afmetingen van het stedenbouwkundig project heeft ondertekend, voorafgegaan door de vermelding “geen bezwaar”, waardoor hij ondubbelzinnig heeft ingestemd met de bestreden beslissing. De door de verzoeker aangevoerde nadelen vinden hun grondslag in de omvang van de vergunde constructie en zijn bijgevolg te wijten aan zijn gebrekkige waakzaamheid, vermits hij zich bij het ondertekenen van het bouwplan al een idee kon vormen van de eventuele nadelen die hij zou kunnen ondervinden van het stedenbouwkundig project. Het akkoord met het concrete bouwplan impliceert de aanvaarding of de negatie van de aangevoerde nadelen. De verzoeker heeft geen voordeel bij de nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning die tot stand is gekomen op grond van een bouwplan waarmee hij heeft ingestemd.

Het gesloopte gebouw op het betrokken perceel was voorzien van een grote glaspartij op de eerste verdieping, met daarnaast nog twee kleinere ramen. Zowel de bouwdiepte als de nokhoogte van dat gebouw waren groter dan die van de vergunde constructie. De rechtstreekse inkijk op het perceel van de verzoeker en de schending van zijn privacy bestonden bijgevolg reeds voor het totstandkomen van de bestreden beslissing. Overigens betreft het slechts een zijdelingse inkijk op het achterste gedeelte van de tuin van de verzoeker die de normale inkijk in een woonwijk niet te boven gaat. In zoverre de verzoeker een nadeel zou ervaren doordat de achtergevel van zijn woning volledig is opengewerkt, vloeit het nadeel niet voort uit de bestreden beslissing, maar wel uit de constructie van zijn eigen woning. De terrassen van het vergunde gebouw bieden geen uitzicht op het perceel van de verzoeker, aangezien ze naar de straatkant gericht zijn.

Voorts is de achterzijde van de woning van de verzoeker noordelijk georiënteerd, terwijl het betrokken bouwperceel oostelijk gelegen is ten opzichte van zijn perceel. Bovendien staat de zon in de zomermaanden hoger dan in de andere seizoenen. Bijgevolg wijzigt de bestreden beslissing niets aan de huidige lichtinval op het perceel van de verzoeker.

De bestreden beslissing houdt evenmin een aantasting in van de woon- en leefsituatie van de verzoeker, aangezien het vergunde gebouw kleiner is dan het gesloopte gebouw en de afstand tussen de linkergevel van het vergunde gebouw en de woning van de verzoeker 3,80 meter bedraagt. Er zal niet worden gebouwd ter hoogte van de tuinstrook van de verzoeker.

Wat betreft de aangevoerde verzwaring van de verkeerssituatie, betoogt de verwerende partij dat de van de Wervelaan, in tegenstelling tot wat de verzoeker voorhoudt, een drukke verbindingsweg is, zodat de vergunde inplanting van het gebouw geen overdreven bijkomende belasting van de verkeerssituatie met zich meebrengt. De zeven geplande parkeerplaatsen zijn voldoende voor de zes op te richten woongelegenheden. Bovendien is een dergelijk ingeroepen nadeel niet persoonlijk.

8. De tussenkommende partij betwist het belang van de verzoeker met een gelijklopende argumentatie. Met betrekking tot de woon- en leefsituatie van de verzoeker stelt ze nog dat in de onmiddellijke nabijheid van het betrokken

perceel verscheidene appartementsgebouwen gelegen zijn met drie bouwlagen en een dakverdieping, terwijl het vergunde gebouw slechts twee bouwlagen en een dakverdieping telt.

9. De verzoeker antwoordt dat hij zijn handtekening heeft geplaatst op een loutere schets als voorbeeld voor de “Franse stijl” waarin het woonhuis zou worden opgericht. Eerst achteraf vernam hij dat die schets een kopie was van de ingediende bouwplannen. Vermits de bouwplannen hem niet ter ondertekening werden voorgelegd op een moment dat ze al voorhanden waren, werd hij misleid over de draagwijdte van de schets, waarin bovendien geen gegevens worden verstrekt over de door het toepasselijke bijzonder plan van aanleg bepaalde toegelaten bouwdiepte, de inplanting ten aanzien van de zijdelingse perceelgrens of de bouwlijn. Evenmin blijkt uit de schets dat de aanvraag betrekking heeft op een appartementsgebouw met een ondergrondse parkeergarage.

Het gesloopte gebouw betrof geen appartementsgebouw, maar een eengezinswoning, die verder van de perceelgrens was ingeplant. Bovendien waren er in die woning minder gevelopeningen die inkijk op zijn perceel boden.

Hij heeft wel degelijk een voordeel bij het annulatieberoep, aangezien hij in geval van een eventuele nietigverklaring van de bestreden beslissing het herstel van de plaats kan vorderen voor de burgerlijke rechter of de strafrechter.

10. In de laatste memorie stelt de verwerende partij dat het plan waaraan de verzoeker zijn voorafgaandelijk akkoord verleende, voldoende inzicht heeft verschaft in het betrokken appartementsgebouw. Uit dat plan blijkt immers dat het een woning betreft, bestaande uit drie verdiepingen en met een totale hoogte van 9,35 meter. Het betreft geenszins een summiere schets, zodat de verzoeker met volledige kennis van zaken zijn akkoord heeft verleend. Voorts werden geen essentiële nieuwe elementen in het bouwplan opgenomen. Indien de verzoeker meer precieze informatie wou, kon hij bij de tussenkomende partij de bouwplannen raadplegen.

11. De verzoeker is eigenaar en bewoner van een woning op een perceel dat grenst aan het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. Alleen al om die reden beschikt hij in beginsel over het vereiste belang.

De betwisting door de verwerende en de tussenkomende partijen van de omvang van bepaalde nadelen die de verzoeker in de schorsingsprocedure heeft aangevoerd met betrekking tot de voorwaarde van het moeilijk te herstellen nadeel, is niet van aard het belang van de verzoeker te weerleggen. Zij betwisten immers de omvang van die nadelen, maar slagen er niet in aan te tonen dat de verzoeker volstrekt geen nadeel kan ondervinden van de vergunde constructie, onder meer gelet op de overtuigende argumentatie van de verzoeker voor wat betreft de verschillen tussen de voorheen bestaande gezinswoning en het thans vergunde appartementsgebouw.

12. De verwerende partij en de tussenkomende partij betogen evenwel ook dat de verzoeker zich akkoord heeft verklaard met de bestreden vergunning omdat hij een “plan” met de voor- en achtergevelzichten van het appartementsgebouw heeft ondertekend, voorafgegaan door de vermelding “geen bezwaar”.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoeker inderdaad een plan heeft ondertekend met de voorafgaande vermelding “Linkerbuur Wouters P. - Geen bezwaar”. Op dat plan worden de voor- en achtergevel van het op te richten gebouw afgebeeld. Tevens worden de kroonlijsthoogte en de nokhoogte vermeld. Het betrokken plan maakt evenwel geen melding van de bouwlijn, de bouwdiepte of de inplanting van het geplande gebouw, noch van de bestemming van het op te richten gebouw, met name een appartementsgebouw met zes woongelegenheden en een ondergrondse parkeergarage. Het vermeldt evenmin enige andere afmeting dan de kroonlijsthoogte en de nokhoogte. Evenmin worden de materialen vermeld die het uitzicht van de gevels en van het dak zullen bepalen. Anders dan de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden, kan het ondertekende document in de gegeven omstandigheden niet worden beschouwd als een “bouwplan”, zoals dat bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend. Overigens blijken verscheidene van de door de verzoeker ingeroepen nadelen ingevolge de vergunde constructie, met name het uitzicht op

zijn perceel, de lichtinval op zijn perceel, alsook de nabijheid tot zijn perceel, samen te hangen met gegevens die afgeleid kunnen worden uit plannen bij een bouwaanvraag, maar die uit het betrokken plan allerminst kunnen worden afgeleid.

In die omstandigheden tonen de verwerende partij en de tussenkomende partij niet aan dat de verzoeker zich “met volledige kennis van zaken” akkoord heeft verklaard met de bouw van het betrokken appartementsgebouw, derwijze dat hij geen belang meer zou hebben bij het annulatieberoep.

De exceptie is niet gegrond.

V. Onderzoek van het tweede onderdeel van het eerste middel

Standpunt van de partijen

13. In het tweede onderdeel van het eerste middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 15, B, a, 15, B, c en 15, B, d van het bijzonder plan van aanleg “Dorpskom Zuid”.

De verzoeker argumenteert dat het bestreden besluit bij het berekenen van de gevelbreedte en de bouwdiepte ook rekening moest houden met de erkers en met de toegang naar de ondergrondse parkeergarage en het aanbouwsel, die leiden tot het overschrijden van de maximaal toegelaten bebouwing met 3,5 meter in de breedte en een tiental meter in de lengte. Het plan maakt immers voor wat betreft de breedte geen onderscheid tussen de gevelbreedte op de bouwlijn en de breedte van de woning, zodat onder de “gevelbreedte” de breedte van de volledige woning moet worden begrepen. Om de toegestane breedte van het gebouw in verhouding tot de kavelbreedte te berekenen, moet worden uitgegaan van de kavelbreedte ter hoogte van de bouwlijn. In zijn laatste memorie voegt de verzoeker daar nog aan toe dat in de bestemmingszone voor tuinen en vrijstaande bijgebouwen geen toegangen, erkers of andere uitbouwen van het hoofdvolume zijn toegelaten, zodat in wezen een bouwvrije strook wordt gecreëerd. Het inplanten van gebouwen in deze zone vormt bijgevolg een niet toegelaten afwijking van de bestemming. Er moet dan ook niet worden nagegaan of de erkers en de toegangsgebouwen moeten worden

meegerekend bij de maximaal toegestane bouwdiepte en breedte, maar wel of bebouwing toegelaten is in de zone voor tuinen en vrijstaande bijgebouwen. Aangezien voor de betrokken bestemmingszone, in tegenstelling tot voor andere bestemmingszones, geen uitdrukkelijke toelating is opgenomen voor erkers en uitbouwen, zijn die constructies in de betrokken bestemmingszone verboden. Om dezelfde reden is ook het vertrouwensbeginsel geschonden.

14. De verwerende partij argumenteert met betrekking tot het tweede middelonderdeel dat het betrokken voorschrift van het geldende bijzonder plan van aanleg enkel gewag maakt van de “gevelbreedte” en niet van de breedte van het gebouw op zich. Overigens voorziet artikel 4, paragrafen c en d van het geldende bijzonder plan van aanleg in minimale afstanden ten opzichte van de perceelgrenzen. De combinatie van het laatstgenoemde voorschrift met het voorschrift inzake de gevelbreedte houdt in dat het gebouw wel breder mag zijn dan de voorgevel. Deze voorschriften die dateren van 1958 beogen een speelsere architectuur dan de klassieke voorschriften die gebaseerd zijn op bouwzones, veeleer dan op geschreven regels. De stelling dat de breedte van het gebouw strijdig is met het geldende bijzonder plan van aanleg is dan ook onjuist.

15. De tussenkomenende partij voert in wezen hetzelfde betoog als de verwerende partij met betrekking tot het tweede middelonderdeel. Zij voegt er nog aan toe dat zij besprekingen voerde met de verzoeker, de burgemeester van de gemeente Schilde en het hoofd van de dienst Ruimtelijke Ordening, waarop een akkoord werd bereikt over de inplanting. Deze besprekingen werden evenwel afgebroken door de verzoeker.

Beoordeling

16. In het tweede middelonderdeel van het eerste middel betoogt de verzoeker dat voor het berekenen van de gevelbreedte en de bouwdiepte ook de erker, de uitbouw en de toegang tot de ondergrondse parkeergarage in aanmerking moeten worden genomen.

Artikel 15, B, c en d van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg luidt als volgt:

“c. Gevelbreedte: minimum zeven meter, maximum de drie vijfden der kavelbreedte, gemeten op de bouwlijn.

d. Bouwdiepte: maximum vijftien meter tussen voorgevel en achtergevel”.

Uit deze bepalingen blijkt dat het geldende bijzonder plan van aanleg een beperking oplegt voor wat betreft de gevelbreedte enerzijds en de bouwdiepte tussen de voor- en de achtergevel anderzijds. De toegang tot de ondergrondse parkeergarage aan de rechterzijde van het gebouw gaat niet in tegen deze voorschriften, aangezien die toegang zich onder het maaiveld bevindt en bijgevolg noch de gevelbreedte, noch de afstand tussen de voor- en de achtergevel beïnvloedt.

Anders is het evenwel voor de erker en de uitbouw, die tegen de linker-, respectievelijk rechtergevel van het vergunde gebouw zijn aangebouwd. De term “gevelbreedte” in de aangehaalde bepaling refereert aan de breedte van de gevels van het gebouw die gericht zijn naar de voorzijde van het perceel, bekeken vanaf de bouwlijn. Uit de aangehaalde bepaling kan niet worden opgemaakt dat zij enkel betrekking zou hebben op de voorgevel van het gebouw.

De argumentatie van de verwerende partij met betrekking tot de voorgeschreven minimale afstand tot de perceelgrenzen doet geen afbreuk aan de zo-even geschetste draagwijdte van de bepaling met betrekking tot de gevelbreedte, aangezien beide voorschriften cumulatief kunnen en zelfs moeten worden toegepast.

De besprekingen waaraan de tussenkomende partij refereert doen evenmin afbreuk aan de draagwijdte van het betrokken voorschrift en aan het feit dat dit voorschrift in acht moet worden genomen door de vergunningverlenende overheid.

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten dat de breedte van de gevels van het vergunde gebouw die naar de voorzijde van het perceel gericht zijn, met inbegrip van de naar de voorzijde van het perceel gerichte gevels van de erker aan de linkerkant en van de uitbouw aan de rechterkant van het gebouw, meer bedraagt dan drie vijfden van de kavelbreedte, gemeten op de bouwlijn. Bijgevolg ligt een strijdigheid voor met de aangehaalde bepaling van het geldende bijzonder plan van aanleg.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 27 november 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde houdende afgifte aan de b.v.b.a. Roma Promotions van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van appartementen en een ondergrondse parkeergarage op een perceel gelegen te Schilde, van de Wervelaan, kadastraal bekend sectie C, nr. 43/y4.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twee februari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens