

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 213.292 van 17 mei 2011
in de zaak A. 194.476/X-14.455.**

In zake : 1. Frank MUHRING
 2. Véronique VANLOON
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Reiner Tijs
 kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
 Frankrijklei 93
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de gemeente PUURS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Wim Mertens en Marc Boes
kantoor houdend te 3580 BERINGEN
Scheigoorstraat 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 30 oktober 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 31 augustus 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs waarbij aan Jan Dirks de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning aan de Kapelstraat 36 te Puurs, kadastraal bekend sectie C, nr.205/f.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 201.113 van 22 februari 2010 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

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

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben 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 18 februari 2011.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Reiner Tijs, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Barbara Spapen, die loco advocaten Wim Mertens en Marc Boes verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel 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 28 mei 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient Jan Dirks bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het “verbouwen (van een) woonst” op een perceel dat is gelegen aan de Kapelstraat 36 te Puurs en dat kadastraal bekend is onder sectie C, nr. 205/f.

De betrokken woning omvat een voorbouw met zadeldak, een achterbouw van drie meter hoog met plat dak (tegen de linker perceelgrens) en een koer. In de voorbouw bevinden zich op het gelijkvloers (links) een living en (rechts) een doorgang naar de koer, en op de verdieping een kleine gesloten slaapkamer en een grotere open slaapkamer. De achterbouw omvat vooraan een keuken met daarachter een badkamer en een berging.

Wat betreft het gelijkvloers houdt de verbouwing in dat de living wordt uitgebreid met de ruimte van de huidige keuken, dat de doorgang wordt omgevormd tot een hall die uitgaat op de living, dat de oorspronkelijke ruimte voor badkamer wordt omgevormd tot keuken, en dat de berging wordt opgesplitst in een kleinere berging en een wc. Er worden ook voor- en achteraan de woning nog wijzigingen aangebracht aan de deuren en ramen.

Voorts wordt de achterbouw, vertrekkend vanuit het dak, opgetrokken met een plat dak tot 6 meter hoog en 13 meter diep en dit in roodbruine gevelsteen. Hierdoor kan er een verdieping ontstaan met vooraan twee volwaardige slaapkamers, een overloop, en achteraan een badkamer voorzien van een opendraaiende koepel. In het dak aan de voorkant wordt ook nog een dakvlakraam voorzien.

Door de verbouwingswerken wordt het gebouw qua oppervlakte vergroot met 30,37m² (van 67,74m² naar 98,11m²) en qua volume met 91,11m³ (van 264,18m³ naar 355,29m³).

4. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen is het betrokken perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het perceel is niet gelegen

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

5. De verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van de links aanpalende woning die is gelegen aan de Kapelstraat 38 te Puurs.

6. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag, dat wordt gehouden van 3 juni 2009 tot en met 3 juli 2009, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Dit bezwaarschrift wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs in zitting van 31 augustus 2009 deels weerlegd en deels tegemoet getreden door het opleggen van voorwaarden.

7. Bij het bestreden besluit van eveneens 31 augustus 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs, onder voorwaarden, de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit besluit luidt als volgt:

“Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, omwille van de volgende reden:

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen. Er werd(...) 1 bezwaarschrift(...) ingediend door de heer en mevrouw Muhring-Van Loon, Kapelstraat 38, 2870 Puurs, de linksaanpalende eigenaar. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat dit bezwaarschrift handelt over:

1. bezorgdheid over de verminderde lichtinval in de tuin door de hoogte van de op te richten muur

2. het verloren gaan van het landelijke karakter van hun tuin

3. bezorgdheid over de afwerking van (...) de op te richten muur tegen de perceelsgrens;

4. bezorgdheid over de stabiliteit van de bestaande tuinmuur

5. vragen bij de eigendomstructuur van de muur

6. onevenwicht(...) tussen de grootte van de voorgestelde woning en de grootte van het perceel;

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in: - Het college van burgemeester en schepenen beslist in zitting van 31 augustus 2009 het bezwaar deels te weerleggen en deels tegemoet te treden door het opleggen van voorwaarden.

weerlegging van de bezwaren:

- punten 1, 2, en 6: de aanvraag valt binnen het gangbare gabarit qua hoogte en bouwdiepte

- punt 3: er wordt als voorwaarde opgelegd dat alle nieuwe muren moeten afgewerkt worden in gevelsteenmetselwerk cfr. de legende op het plan (roodbruine gevelsteen)

- punt 4: als voorwaarde zal worden opgelegd (...) voorafgaand aan de verbouwing de stabiliteit en de draagkracht van de scheidingsmuren (te) laten onderzoeken, indien nodig vervangen door een stabiele constructie in gevelsteen, gevelsteen daar gelet op de inplanting van de woning op het aanpalende perceel denkkelijk niet zal aangesloten worden bij verbouwing van deze woning;

- punt 5: volgens de aanduiding van de architect op het plan staat de muur volledig op het perceel van de aanvrager. Betwisting hierover bevindt zich in de burgerlijke sfeer en moeten door bevoegde gerechtelijke instanties worden beslecht.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

- Het betreft hier een aanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van de woning Kapelstraat 36 te Puurs;

- Volgens het van kracht zijnde gewestplan (Mechelen, KB 5 augustus 1976) is het perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter;

- Gelet dat woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsbedrijven, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

- Gelet dat woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

- Gelet dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling;

- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001, meer bepaald artikel 3, §3, 13°: aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken, bepaalt dat een openbaar onderzoek vereist is;

- Overwegende dat een beperkt openbaar onderzoek gehouden werd van 3 juni 2009 tot 3 juli 2009

- Gelet dat naar aanleiding van dit openbaar onderzoek een (bezwaar) werd ingediend, namelijk door de heer en mevrouw Muhring- Van Loon, Kapelstraat 38, 2870 Puurs, de linksaanpalende eigenaar; het bezwaar handelt over:

1. bezorgdheid over de verminderde lichtinval in de tuin door de hoogte van de op te richten muur

2. het verloren gaan van het landelijke karakter van hun tuin

3. bezorgdheid over de afwerking van (...) de op te richten muur tegen de perceelsgrens;

4. bezorgdheid over de stabiliteit van de bestaande tuinmuur

5. vragen bij de eigendomstructuur van de muur

6. onevenwicht(...) tussen de grootte van de voorgestelde woning en de grootte van het perceel; Het bezwaar handelt deels over burgerlijke zaken die bij eventuele betwistingen dienen beslecht te worden door de bevoegde rechterlijke instantie,

Het college evalueert enkel de ruimtelijke en stedenbouwkundige impact van het ontwerp op zijn onmiddellijke omgeving en niet het bestaan van al of niet gemene muren en ook niet de exacte perceelsafmetingen van private eigendommen;

- Het college van burgemeester en schepenen beslist in zitting van 31 augustus 2009 het bezwaar deels te weerleggen en deels tegemoet te treden door het opleggen van voorwaarden.

weerlegging van de bezwaren:

- punten 1, 2, en 6: de aanvraag valt binnen het gangbare gabarit qua hoogte en bouwdiepte

- punt 3: er wordt als voorwaarde opgelegd dat alle nieuwe muren moeten afgewerkt worden in gevelsteenmetselwerk cfr. de legende op het plan (roodbruine gevelsteen)

- punt 4: als voorwaarde zal worden opgelegd (...) voorafgaand aan de verbouwing de stabiliteit en de draagkracht van de scheidingsmuren (te) laten onderzoeken, indien nodig vervangen door een stabiele constructie in gevelsteen, gevelsteen daar gelet op de inplanting van de woning op het aanpalende perceel denkkelijk niet zal aangesloten worden bij verbouwing van deze woning;

- punt 5: volgens de aanduiding van de architect op het plan staat de muur volledig op het perceel van de aanvrager. Betwisting hierover bevindt zich in de burge(r)lijke sfeer en moet(...) door bevoegde gerechtelijke instanties worden beslecht.

- Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidende advies van de gemachtigde ambtenaar, meerbepaald art. 4: het volume van de woning na de verbouwin(g) bedraagt 355,29m³ (<1000m³) e(n) artikel 5, 1°: de woning wordt uitgebreid met een grondoppervlakte van 30,37m² (<75m²)

- Overwegende dat de woning op het gelijkvloers wordt uitgebreid tot een bouwdiepte van 15,20m (< 17m) en op de eerste verdieping tot 13m ;

- Overwegende dat de hoogte van de achterbouw tot een diepte van 13m, 6m bedraagt wat een algemeen aanvaarde bouwhoogte is;

- Overwegende dat de achterbouw wordt afgewerkt met een plat dak;
- Overwegende dat de raam(-) en deuropeningen in de voorgevel worden gewijzigd;

- Overwegende dat de kroonlijsthoogte van de voorgevel en de nokhoogte van het dak behouden blijven zodat aan het straatbeeld nauwelijks iets wijzigt;

Waterparagraaf:

het voorliggend bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of in een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 5000 liter;

- Overwegende dat het hier gaat over een perceel met een oppervlakte van slechts 85m² (<300m²) moeten er geen bijkomende maatregelen genomen worden in kader van de gewestelijke verordening hemelwater;

Vergunning verlenen onder de volgende voorwaarden:

- de bebouwing volledig op het terrein van de aanvrager uitvoeren;
- alle zichtbare gevels uitvoeren in gevelsteen (cfr. de legende). Alles moet uitgevoerd worden in roodbruine gevelsteen;

- voorafgaand aan de verbouwing de stabiliteit en de draagkracht van de scheidingsmuren laten onderzoeken, indien nodig vervangen door een stabiele constructie in gevelsteen, gevelsteen daar gelet op de inplanting van de woning op het aanpalende perceel denkelijk niet zal aangesloten worden bij verbouwing van deze woning;

- De vergunning wordt uitdrukkelijk verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het komt aan de vergunningverlenende overheid niet toe om een eigen onderzoek in te stellen naar het bestaan en de omvang van ingeroepen burgerlijke rechten.

Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan en de omvang van de burgerlijke rechten behoren immers tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. De vergunningverlenende overheid treedt niet op als rechter om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht heeft om op zijn grond een constructie op te richten, maar wel als bestuursoverheid om te beslissen of een bepaalde wijze van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen (ruimtelijke ordening) waarvan de zorg haar door de wet is opgedragen.

De vergunningverlenende overheid kan dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld indien achteraf zou blijken dat de vergunningsaanvrager niet beschikt over een geldig bouwrecht op de kwestieuze percelen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 31 augustus 2009 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1. het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen

waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2. de werken uit te voeren zoals weergegeven op de bijgevoegde goedgekeurde plannen;

3. - de bebouwing moet volledig op het terrein van de aanvrager uitgevoerd worden;

4. - alle zichtbare gevels uitvoeren in gevelsteen (cfr. de legende). Alles moet uitgevoerd (worden) in roodbruine gevelsteen;

5. - voorafgaand aan de verbouwing de stabiliteit en de draagkracht van de scheidingsmuren laten onderzoeken, indien nodig vervangen door een stabiele constructie in gevelsteen, gevelsteen daar gelet op de inplanting van de woning op het aanpalende perceel denkkelijk niet zal aangesloten worden bij verbouwing van deze woning;

6. conform de gemeenteraadsbeslissing van 26 mei 2005 wordt door de technische diensten een plaatsbeschrijving opgemaakt met betrekking tot de voetpaden en de rijbaan bij aanvang van de werken. Na het beëindigen van de werken wordt de staat van het openbaar domein vergeleken met de stand voor de werken. Indien er herstellingen dienen te gebeuren wordt de bouwheer hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Worden deze herstellingen niet tijdig uitgevoerd dan zal de technische dienst de herstellingswerken uitvoeren en zullen de kosten verhaald worden op de bouwheer.

7. de in de gemeenteraad van 09/12/1999 aangenomen gemeentelijke verordening met betrekking tot lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppelen van hemelwater strikt na te leven (...);

8. de aanvraag voor aansluiting op de openbare riolering te richten aan onze technische dienst, zelf aansluiten is niet toegelaten;

9. ingevolge het milieuvergunningendecreet en Vlarem I dient elke bronbemaling te worden aangevraagd (rubriek 53.2). De bijhorende toepasselijk voorwaarden vindt men in Vlarem II, art 5.53.6.1.1 . Dit geldt dus ook voor de bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken (bouwen woning, enz..). Hiervoor dient u zich te richten tot onze milieudienst (...).

De vergunning wordt uitdrukkelijk verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het komt aan de vergunningverlenende overheid niet toe om een eigen onderzoek in te stellen naar het bestaan en de omvang van ingeroepen burgerlijke rechten.

Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan en de omvang van de burgerlijke rechten behoren immers tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. De vergunningverlenende overheid treedt niet op als rechter om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht heeft om op zijn grond een constructie op te richten, maar wel als bestuursoverheid om te beslissen of een bepaalde wijze van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen (ruimtelijke ordening) waarvan de zorg haar door de wet is opgedragen.

De vergunningverlenende overheid kan dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld indien achteraf zou blijken dat de vergunningsaanvrager niet beschikt over een geldig bouwrecht op de kwestieuze percelen.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht”.

8. Op 25 september 2009 schorst de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de voormelde vergunning van 31 augustus 2009. Die schorsingsbeslissing luidt als volgt:

“De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft kennis genomen van de aanvraag ingediend door Jan Dirks met als adres Boekenberglei, 59/3 te 2100 DEURNE (ANTWERPEN).

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kapelstraat 36 te 2870 PUURS en met als kadastrale omschrijving 1° afd., sectie C, nummer(s): 205F PUURS.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van de woning.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft de beslissing van 31/08/2009 van het college van burgemeester en schepenen van PUURS, waarbij de vergunning werd verleend, ontvangen.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft deze aanvraag en beslissing onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen diende over deze aanvraag het advies in te winnen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, omwille van de volgende redenen:

1° Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of enkel een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

2° De aanvraag is niet gelegen binnen een behoorlijk vergunde verkaveling of is gelegen binnen een behoorlijk vergunde verkaveling, maar deze vergunning is vervallen.

Het goed ligt in het gewestplan Mechelen. (Koninklijk besluit van 5 augustus 1976)

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in woongebied met landelijk karakter

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid 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.

De aanvraag betreft het verbouwen van de woning, waarbij een volume op de verdieping wordt voorzien, tot op een diepte van 13 meter uit de rooilijn, en een hoogte van 6 m.

In het straatbeeld bevindt zich voornamelijk kleinschalige bebouwing, van een beperkt volume. De aanpalende woning heeft eveneens een zeer beperkt volume.

Bij het beoordelen van de verenigbaar(heid) van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van die omgeving, met name van die kenmerken die afhankelijk zijn van het gebruik, de aard en het voorkomen van de in die buurt aanwezige gebouwen of open ruimten. Hierbij dient ook een toekomstgericht(e) visie te worden gehanteerd, die naast de beleidsopties, de te verwachten evoluties in het straatbeeld en de verdere bouwmogelijkheden van de plaats mee in rekening neemt.

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend, dat o.m. de uitbreiding op de verdieping bespreekt, en de onaanvaardbare hinder die deze voor de aanpalende veroorzaakt, m.n. wat betreft lichtinval, en (het) onevenwicht van het ontwerp in verhouding tot de grootte van het perceel.

Dit element van het bezwaarschrift dient te worden bijgetreden.

In voorliggend geval moet gesteld worden dat de aanvraag te weinig rekening houdt met de karakteristieken van de plaatselijke omgeving.

Ten opzichte van de gegeven toestand sluit de aanvraag niet aan wat betreft de schaal, bestemming, inplanting en algemeen karakter en uitzicht, bij de normale uitbouw van de plaats.

De aangetekende brief, waarbij het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft medegedeeld, werd door deze ontvangen op 08/09/2009.

BIJGEVOLG BESLIST DE GEWESTELIJK
STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR HET VOLGENDE:

De beslissing van 31/08/2009 van het college van burgemeester en schepenen van PUURS, waarbij aan Jan Dirks met als adres Boekenberglei, 59/3 te 2100 DEURNE (ANTWERPEN) vergunning is verleend, wordt geschorst.

Van deze beslissing wordt heden kennis gegeven aan het college van burgemeester en schepenen van PUURS en aan Dirks Jan met als adres Boekenberglei nr.59/3 DEURNE (ANTWERPEN)".

9. Het college van burgemeester en schepenen beslist op 5 oktober 2009 om de stedenbouwkundige vergunning van 31 augustus 2009 niet in te trekken. Deze beslissing luidt als volgt:

“Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, inzonderheid artikel 57, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen, en latere wijzigingen;

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, meer bepaald de artikels 248 tot en met 264 betreffende het bestuurlijk toezicht;

Gelet op de beslissing van 31 augustus 2009 waarbij de vermelde aanvraag werd goedgekeurd;

Gelet op de mededeling van deze beslissing aan de bevoegde administratie R-O Antwerpen, waarop hun schorsingsbeslissing van 25 september 2009, referentie 8.00/12030/388.1, ontvangen op 26 september 2009;

Gelet op de mogelijkheid, om bij gemotiveerde collegebeslissing niet tot intrekken van de vergunning over te gaan;

Gelet op het feit dat het college van oordeel is dat volgende elementen aanwezig zijn, om de stedenbouwkundige vergunning niet in te trekken;

Wettelijkheidsbeginsel

- Het eigendom is gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan Mechelen, K.B. 5 augustus 1976
- Er zijn geen stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsplannen of enig ander bindend ruimtelijk bestemmingsplan van toepassing
- De aanvraag is dus, omwille van het ontbreken hiervan, niet principieel strijdig met enig geldend bestemmingsplan

Procedure

- Het is ons bestuur niet duidelijk om welke reden het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar moet worden ingewonnen, er wordt geen reden vermeld in het schrijven van 25 september 2009
- Uit de berekening van de architect blijkt dat het hier gaat over een bestaand vergund gebouw met een oppervlakte van 67,74 m² met een volume van 264,18 m³
- Deze oppervlakte (V) wordt vermeerderd met 30,37 m² tot een oppervlakte van 98,11 m² en het volume wordt vermeerderd met 91,11 m³ tot een volume van 355,29 m³ volgens de gegevens van het statistisch formulier
- Het betreft dus het verbouwen van een gebouw met inbegrip van zijn normale, fysisch aansluitende aanhorigheden zonder vergunningsplichtige functiewijziging, gelegen in woongebied in de ruime zin, waarbij het bouwvolume niet groter is dan 1000 m³

Goede plaatselijke ruimtelijke ordening

- De gemeentelijke overheid heeft zijn bevoegdheid getoetst aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende de goede aanleg van de plaats
- De gevraagde uitbreiding voorziet een volume op de verdieping tot 13 meter uit de bouw- en rooilijn en dit met een hoogte van 6 meter
- Deze afmetingen worden binnen het klassieke gabarit van 9-4-4 standaard gehanteerd

- De aanvraag voldoet hieraan integraal
- Concrete invulling en relatie met het straatbeeld
- Het straatbeeld is zeer heterogeen en bevat niet alleen kleinere volumes
 - De bijgevoegde foto's 1 tot en met 5 tonen de situatie links van de aanvraag en de voorgevels op de plek van de aanvraag en de rechtsaanpalende woning
 - De gevraagde en zeer beperkte uitbreiding komt niet boven de nok van de woning uit en is slechts zeer marginaal zichtbaar vanaf het openbaar domein van schuin links voor het perceel
 - Foto 2, 3 en 4 tonen duidelijk de bebouwing op het links aanpalende perceel, waaruit blijkt dat de bebouwing met haar niet geringe grootte, zeer prominent aanwezig is in het straatbeeld, zelfs op een bouwlijn die zich voor de bouwlijn van de aanvraag bevindt
 - Na realisatie van de aanvraag zijn de aanwezige volumes vergelijkbaar naar grootte
 - Foto 6 toont het beeld van de aanvraag en de aanpalende woningen rechts, de gevraagde uitbreiding komt niet boven de nok van de eigen woning en blijft ver onder de nok van de -rechtsaanpalende woning
 - Het straatbeeld van recht voor de aanvraag wordt niet gewijzigd, het straatbeeld vanuit de hoek van de kleinere gele woning (foto 6) wordt niet gewijzigd
 - De foto's 7, 8 en 9 tonen 'zwaardere' en grotere volumes in de onmiddellijke buurt waarbij constructies met vergelijkbare hoogte (foto's 8 en 9) aanwezig zijn
 - Straatbeeld vanaf de hoek van de Kapelstraat, zie foto 10, blijft ongewijzigd
 - Foto's 11 en 12 tonen het volume van de hoofdbouw van de linksaanpalende woning, enkel dit gedeelte zal, qua straatbeeld, afgedekt worden, maar in wezen wordt het algemeen straatbeeld niet aangetast, vooral daar de uitbreiding zich op ruim 20 meter van deze hoek bevindt
 - Foto 11 toont een zijdelings beeld van de garage op het linksaanpalende perceel, cfr. links op foto 1. Deze garage heeft een nokhoogte van circa 6 meter, dus vergelijkbaar met de hoogte van de op te richten badkamer uit de aanvraag, ook hier geen onaanvaardbare verschillen met de aanvraag

Bezwaarschrift en standpunt college, beslissing 31 augustus 2009

- Het college heeft met haar beslissing van 31 augustus 2009, gedetailleerd geantwoord op de argumenten van de enige en linksaanpalende bezwaarindiener en verwijst naar deze beslissing
- Weerom tonen de foto's 1 tot en met 5 dat eigenlijk de linksaanpalende woning Kapelstraat 38 atypische trekjes vertoont : aan de rechterzijde drie aaneengesloten woningen, Kapelstraat 32, 34 en 36, met als afsluiter een wachtgevel op de linkerperceelsgrens van de woning 36. De woning 38 zoekt geen stedenbouwkundige toenadering tot de woning 36, doch hieruit kan niet automatisch elke verbouwing van de woning 36 afgewezen worden
- De actuele situatie toont deze onafgewerkte wachtgevel en een ruime afstand tot de rechtergevel van woning 38 zodat in alle redelijkheid

moet geoordeeld worden dat de uitbreiding geen nadelige invloed heeft op deze constructie, sta ons toe deze situatie te vergelijken met ELKE situatie van twee naast elkaar geplaatste vrijstaande bebouwingen en dit zowel naar principe toe als naar afmetingen. Het gemeentebestuur aanvaardt een klassieke verbouwing van een woning met een wachtgevel op de perceelsgrens, binnen een gangbaar gabarit.

- Naar de toekomst wordt op het aanpalend perceel de mogelijkheid opgehouden om de tussenruimte in te vullen met een tussenvolume, indien dit ooit gewenst wordt
- Bijkomend tonen de foto's 3, 4 en 5 dat de tussenruimte zeer dicht beplant is met hoog- en laagstammig groen, met als gevolg dat een vrij beperkte uitbreiding aan de westkant van perceel 38 een eerder geringe, m.a.w. aanvaardbare, invloed heeft qua invloed op bezonning en dergelijke

Conclusie

- Gelet op dit feit dat hierdoor de goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt gegarandeerd en dat de visuele hinder erg relatief is omwille van de beperkte afmetingen en de voldoende ruime afstand tot de aanwezige bebouwing aan de linkerzijde
 - Gelet op het feit dat het globale straatbeeld niet negatief wordt beïnvloed door de uitbreiding
 - Gelet op het feit dat de vergunning tevens voorwaarden stelt over de uitvoering strikt op het eigen perceel met een duidelijke omschrijving aangaande de te gebruiken materialen
 - Overwegende dat geen enkel belastend element werd aangedragen aangaande het procedureverloop of aangaande de strijdigheid met enig wettelijkheidsbeginsel

BESLUIT (UNANIEM):

Artikel 1: Het college beslist om, op basis van de aangehaalde motivering, de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd in zitting van 31 augustus 2009 niet in te trekken.

Artikel 2: Afschrift van dit besluit wordt onmiddellijk overgemaakt aan de afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoedbeleid, Koning Albert 11-laan 19 bus 10, 1210 Brussel en aan het Agentschap R-0 Vlaanderen, Lange Kievitstraat 111 - 113 bus 52, 2018 Antwerpen”.

10. Op 23 oktober 2009 beslist de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport dat een vernietiging van de vergunning van 31 augustus 2009 zich niet opdringt. Deze aan het college van burgemeester en schepenen gerichte beslissing luidt als volgt:

“Met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunning die werd afgegeven aan de in rand vermelde aanvrager en het navolgend schorsingsbesluit van 25 september 2009, heb ik dit dossier met bijzondere aandacht onderzocht.

Om de hiernavolgende redenen heb ik beslist de vergunning niet te vernietigen.

Het gaat om een bescheiden, vergund geachte woning die, gekoppeld met een grotere gelijkaardige woning, gelegen is in een woongebied met landelijk karakter van het gewestplan Mechelen. Dit gebied is bestemd voor woningbouw in het algemeen. De bouwplaats is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar schorst omdat de aanvraag te weinig rekening houdt met de plaatselijke omgeving.

Bij de afweging tot het toekennen van een vergunning dient het aangevraagde verenigbaar te zijn met een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld overeenkomstig artikel 4.3.1. §2 van voornoemde codex.

De onmiddellijke omgeving wordt gekarakteriseerd door een amalgaam van kleinere en grotere woningen, die bovendien een zeer grote verscheidenheid aan bijgebouwen kent. Het wijzigende bouwvolume tot circa 356 m³ en een bouwdiepte, op de gelijkvloerse verdieping van circa 15 m en op de eerste verdieping tot circa 13 m, van het kwestieuze goed dienen afgewogen tegen het omschreven woongebied.

De aanvraag beoogt een ruimtelijk aanvaardbare bouwfysische aansluiting met de bestaande bebouwing en de terreininrichting past zich in in de omgeving. De gevraagde uitbreiding bevindt zich volledig aan de achterzijde van de kwestieuze woning waardoor het straatbeeld slechts in zéér geringe mate wijzigt. De woning gelegen aan de linkerzijde van het kwestieuze goed staat op circa 6 m van de perceelsgrens, wat voldoende is om een normaal woongenot en behoud van de privacy van de onderscheiden eigendommen te garanderen.

Hoe dan ook gaat het blijvend om een bescheiden, eenvoudige woning, na uitbreiding weliswaar binnen een hedendaagse comfort- en architecturale context, waarbij het architecturaal karakter van de oorspronkelijke configuratie behouden blijft.

De door uw college afgeleverde stedenbouwkundige vergunning past binnen de voormelde beoordelingsgrenzen volgens de Codex, zodat een vernietiging van die vergunning zich niet opdringt.

Overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 43 en 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en latere wijzigingen, is de schorsing opgeheven indien binnen de veertig dagen na de kennisgeving ervan de vergunning niet werd vernietigd.

Gelieve de particulier hiervan in kennis te stellen”.

IV. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

11. In een enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij betogen dat het bestreden vergunningsbesluit niet of alleszins niet afdoende is gemotiveerd aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, terwijl elke vergunning concreet de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening moet nagaan en daarbij alleszins de onmiddellijke omgeving moet betrekken en niet kan volstaan met stijlclausules.

Een vergunning moet, aldus de verzoekende partijen, worden geweigerd wanneer een constructie, zoals in casu, overdreven hinder voor de burens veroorzaakt of wanneer de constructie niet past in de onmiddellijke omgeving, waarbij dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van die omgeving. Ook merken zij op dat het feit dat een verzoeker doet gelden dat de bestreden vergunning zijn privacy, uitzichten of woongenot in het gedrang brengt, niet van die aard is dat hij de schending van een burgerlijk recht inroept, maar dat dit geschil daarentegen tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort, aangezien het voorwerp van het geschil de stedenbouwkundige vergunning zelf betreft.

De motivering in het bestreden besluit aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening is, aldus de verzoekende partijen, weinig concreet, oppervlakkig, nietszeggend en gebaseerd op stijlclausules. Er wordt immers enkel overwogen dat “(h)et college (...) enkel de ruimtelijke en stedenbouwkundige impact van het ontwerp op zijn

onmiddellijke omgeving (beoordeelt) en niet het bestaan van al of niet gemene muren en ook niet de exacte perceelsafmetingen van private eigendommen”. Voorts bevat de motivering niet veel meer dan een parafrasering van de aanvraag wat betreft de bouwdiepte en bouwhoogte, alsook de nietszeggende overweging “dat de achterbouw tot een diepte van 13m, 6m bedraagt wat een algemeen aanvaarde bouwhoogte is”. Dit betreft louter stijlclausules die geenszins begrijpbaar maken waarom een aanvraag die zulke overlast en hinder veroorzaakt (aantasting licht en zicht, aantasting esthetiek van de tuin en dergelijke meer) toch verenigbaar wordt geacht met de onmiddellijke omgeving. Dat de hoogte “algemeen aanvaardbaar” is, houdt de ontkenning in van de concrete beoordeling aan de hand van de plaatselijke gesteldheid.

Volgens de verzoekende partijen is de motivering betreffende de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening alleszins niet betrokken op de onmiddellijke omgeving. Over de concrete impact van de aanvraag op hun perceel wordt immers niets vermeld. Nochtans werden de verschillende “onverenigbaarheden” met de goede plaatselijke ordening in de bezwaren duidelijk uiteengezet, namelijk de bezorgdheid over de verminderde lichtinval in de tuin door de hoogte van de op te richten muur, het verloren gaan van het landelijk karakter, het onevenwicht tussen de grootte van de woning en de grootte van het perceel.

Er wordt voorts, naar de mening van de verzoekende partijen, in de motivering aangaande de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening geen rekening gehouden met de hinder en overlast die in de bezwaren is aangekaart. Over de punten 1 (de bezorgdheid over de verminderde lichtinval in de tuin door de hoogte van de op te richten muur), 2 (het verloren gaan van het landelijk karakter) en 6 (het onevenwicht tussen de grootte van de woning en de grootte van het perceel) wordt immers louter overwogen dat “de aanvraag valt binnen het gangbare gabarit qua hoogte en bouwdiepte”, wat een loutere nietszeggende stijlclausule is. De verwijzing naar “gangbare bouwdiepte” is de ontkenning zelf van een concrete beoordeling van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening. De weerslag op het perceel van de verzoekende partijen wordt hierbij totaal niet betrokken.

Aansluitend daarbij stellen de verzoekende partijen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn schorsingsbeslissing terecht aangeeft dat “(i)n voorliggend geval moet gesteld worden dat de aanvraag te weinig rekening houdt met de karakteristieken van de plaatselijke omgeving” en dat “(t)en opzichte van de gegeven toestand (...) de aanvraag (...) wat betreft de schaal, bestemming, inplanting en algemeen karakter en uitzicht, (niet aansluit) bij de normale uitbouw van de plaats”.

12. In haar memorie van antwoord repliceert de verwerende partij dat zij concreet de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening heeft beoordeeld en dit op afdoende wijze heeft gemotiveerd. Het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving vereist niet dat de vergunningverlenende overheid een uitgebreid exposé geeft van de bestaande toestand tot op het perceelsniveau. Het volstaat dat duidelijk en precies de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens worden aangegeven die op afdoende wijze aantonen dat het ontworpen bouwwerk verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij stelt dat de vergunde uitbreiding slechts een beperkte impact heeft. Hiertoe wijst zij er op dat door de bestaande scheidingsmuur van drie meter hoog de zichtbare uitbreiding van de betrokken woning beperkt is tot een oppervlakte van 10m² en een volume van 25m³, en dat de bouwdiepte beperkt is tot 13 meter uit de rooilijn met een hoogte van 6 meter. Ook vestigt zij er de aandacht op dat de betrokken woning van het type gesloten bebouwing is aangezien de twee zijgevels op of tegen de perceelgrens staan, dat de verzoekende partijen zeker wisten dat een specifiek kenmerk van de woning is dat de gevel ervan tot tegen de perceelgrens is gebouwd aangezien zij hun woning verwierven in de loop van 2005 en er pas sinds 2 februari 2006 officieel als bewoners zijn geregistreerd, en dat uit de foto's die zijn gevoegd bij het collegebesluit van 5 oktober 2009 de verscheidenheid blijkt van de omliggende woningen alsook de verschillende grootte van de omliggende constructies.

In casu is er, aldus de verwerende partij, niet aangetoond dat er sprake is van overdreven hinder, laat staan dat het kennelijk is. De inhoud van de voorschriften van een verkavelingsvergunning van 1974 waaruit blijkt dat een

bouwdiepte van 13 meter op de verdieping en een hoogte van 6 meter meer dan normaal zijn, wordt nog steeds als basis gebruikt en geldt voor honderden kavels binnen de gemeente Puurs en ook in andere gemeenten, zodat er in het bestreden besluit dan ook geen sprake is van stijlclausules maar van het consequent verwijzen naar een gangbaar gabariet dat algemeen bekend is.

Er is volgens de verwerende partij geen sprake van een aantasting van de privacy van de verzoekende partijen en evenmin van een strijdigheid met de bepalingen inzake de lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. In de aanvraag wordt er immers zelfs geen enkel rechtstreeks zicht gevraagd vanuit het nieuw gedeelte van de achtergevel aangezien het licht uit de dakkoepel wordt getrokken. Daarenboven is een verlies van licht ingevolge de bouw van een constructie niet abnormaal en eigen aan naast elkaar liggende percelen. Door de aanvraag tot uitbreiding te vergunnen wordt er dan ook geen evenwicht geschonden.

De verwerende partij stelt ook dat het landelijk karakter van de omgeving in concreto wordt behouden. Hiertoe wijst zij er op dat er geen nieuwe extra kavel en geen nieuwe extra woning wordt vergund, dat het voorwerp van de vergunning zeer beperkt is, dat de kavel van de verzoekende partijen en het voorwerp van de aanvraag onderdeel zijn van de omgeving met ieder zijn specifieke ontwikkelingsmogelijkheden en eigen bebouwing, dat uit de luchtfoto blijkt dat de bebouwing duidelijk divers is, en dat rekening moet worden gehouden met de aanwezige begroeiing op het perceel van de verzoekende partijen en op dat van de begunstigde van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

Voor zover de verzoekende partijen zich baseren op het schorsingsbesluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voert de verwerende partij aan dat de bevoegde Vlaamse minister op 23 oktober 2009 uitdrukkelijk heeft beslist om de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning niet te vernietigen. Naar de mening van de verwerende partij stelt de minister terecht dat het ging om een bescheiden, vergund geachte woning die, gekoppeld met een grotere gelijkaardige woning, gelegen is in een woongebied met landelijk karakter, dat de onmiddellijke omgeving gekarakteriseerd is door een amalgaam van kleinere en grotere woningen die bovendien een zeer grote verscheidenheid

aan bijgebouwen kennen, dat de aanvraag een ruimtelijk aanvaardbare bouwfysische aansluiting vormt met de bestaande bebouwing en de terreininrichting en zich zodanig aanpast in de omgeving, dat het feit dat de woning van de verzoekende partijen op ongeveer 6 meter van de perceelsgrens staat voldoende is om een normaal woongenot en een behoud van de privacy van de onderscheiden eigendommen te garanderen, en dat het hoe dan ook gaat om een bescheiden, eenvoudige woning die wordt aangepast aan het hedendaags comfort en dit binnen de architecturale context van de oorspronkelijke woning.

Volgens de verwerende partij zijn de elementen waarop de minister wijst ook terug te vinden in het bestreden besluit. Hierbij wijst zij er op dat in het bestreden besluit terecht staat dat het schepencollege enkel de ruimtelijke en stedenbouwkundige impact van het ontwerp op zijn onmiddellijke omgeving moet evalueren en niet het bestaan van al of niet gemene muren en ook niet de exacte perceelsafmetingen van private eigendommen.

Wat betreft de bezwaren merkt de verwerende partij op dat bezwaren die handelen over burgerlijke zaken moeten beslecht worden voor de bevoegde rechterlijke instantie en niet door een vergunningverlenende overheid, en dat op de bezwaren voldoende is geantwoord doordat is gesteld dat de aanvraag binnen het gangbare gabariet qua hoogte en bouwdiepte valt. Ook stelt zij dienaangaande dat de aan de bezorgdheid van de bezwaarindieners over de afwerking van de op te richten muur deels tegemoet wordt gekomen door het opleggen van de voorwaarde in de bestreden vergunning dat de steen in gevelsteenmetselwerk moet worden afgewerkt, en dat ook de bezorgdheid over de stabiliteit afdoende is beantwoord door te stellen dat voorafgaand aan de verbouwing de stabiliteit en de draagkracht van de scheidingsmuren moeten worden onderzocht en die scheidingsmuren indien nodig moeten vervangen worden door een stabiele constructie in gevelsteen.

Om nog verder te onderbouwen dat zij concreet de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening heeft beoordeeld en deze op afdoende wijze heeft gemotiveerd, citeert de verwerende partij nog de derde tot en met de vijfde voorwaarde van het bestreden besluit, de na die voorwaarden vermelde opmerking over het voorbehoud inzake de

betrokken burgerlijke rechten, alsook de volgende overwegingen van het bestreden besluit:

“Overwegende dat de woning op het gelijkvloers wordt uitgebreid tot een bouwdiepte van 15,20 m (< 17m) en op de eerste verdieping tot 13m;

Overwegende dat de hoogte van de achterbouw tot een diepte van 13m, 6m bedraagt wat een algemeen aanvaarde hoogte is;

Overwegende dat de achterbouw wordt afgewerkt met een plat dak;

Overwegende dat de raam(-) en deuropeningen in de voorgevel worden gewijzigd;

Overwegende dat de kroonlijsthoogte van de voorgevel en de nokhoogte van het dak behouden blijven zodat aan het straatbeeld nauwelijks iets wijzigt;

(...)”.

13. Buiten hetgeen ze al in hun enig verzoekschrift bij de uiteenzetting van hun middel hebben aangevoerd, dupliceren de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord nog met een aangepaste versie van hetgeen ze reeds in dat enig verzoekschrift met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel hebben aangevoerd.

Zo voeren de verzoekende partijen aan dat ze hun woning aan de Kapelstraat hebben gekocht mede omwille van het feit dat typisch voor landelijke gebieden is dat de klemtoon ligt op de natuur en het weidse zicht. Echter zal door de vergunde constructie het weidse zicht dat ze hebben voor een belangrijk deel worden ontnomen en zal hun tuin een stedelijk uitzicht krijgen dat onverenigbaar is met het landelijke karakter van de omgeving. Deze ernstige wijziging van de plaatselijke gesteldheid wordt in het bestreden besluit volstrekt niet gemotiveerd.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat de uitbouw wat betreft schaal, bestemming, inplanting en algemeen karakter niet bij de normale uitbouw van de plaats past. De onmiddellijke omgeving wordt immers gekenmerkt door kleinschalige bebouwing met een beperkt volume. Echter wordt in casu een enorme wachtgevel gecreëerd aan de zijde van de alleenstaande woning van de verzoekende partijen en wordt het betrokken perceel bijna volledig volgebouwd, zodat de tuin van de verzoekende partijen een gesloten karakter krijgt. Dit wordt niet tegengesproken in de verleende vergunning en dienaangaande wordt volstrekt niet gemotiveerd.

Ook betogen de verzoekende partijen dat de muur die als basis moet dienen voor het optrekken van de achterbouw bestaat uit grijze industriestenen, terwijl de achterbouw zelf moet worden gebouwd in roodbruine baksteen, waardoor een esthetisch wangedrocht van een muur zal ontstaan. Die blinde muur zou de esthetiek van de tuin van de verzoekende partijen volledig teniet doen. Deze onaanvaardbaarheid van de constructie op esthetisch vlak wordt ook in het bestreden besluit volstrekt niet gemotiveerd.

Vervolgens voeren de verzoekende partijen aan dat hun tuin zal worden herschapen in een schaduwtuin. De muur neemt op de zuidwestelijke kant immers de zon volledig weg. Dit wordt in het bestreden besluit niet tegengesproken en dienaangaande wordt in dat besluit ook volstrekt niet gemotiveerd.

Concluderend menen de verzoekende partijen dan ook dat de motivering van het bestreden besluit bestaat uit loutere algemeenheden en stijlclausules die volstrekt geen concrete beoordeling inhouden van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening. Op geen enkele wijze kunnen de verzoekende partijen hieruit afleiden op welke wijze al dan niet rekening werd gehouden met de argumenten en hinderaspecten die zij hebben aangekaart in het bezwaar, die aan bod komen in de beslissing tot schorsing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en die intrinsiek in het dossier aanwezig zijn. Het bestreden besluit is dan ook zonder meer niet afdoende gemotiveerd.

14. De verwerende partij betoogt nog in haar laatste memorie dat het bestreden besluit enkel voor de hoogte van 6m van de achterbouw verwijst naar hetgeen “algemeen aanvaard” is en dat dit besluit voor het overige een concrete toetsing aan de onmiddellijke omgeving bevat. Het bestreden besluit zelf bevat, aldus de verwerende partij, een voldoende motivering waaruit kan worden afgeleid dat wel degelijk de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving is getoetst. Ook de opgenomen voorwaarden vier en vijf in de vergunning bevestigen dit alleen maar.

Evenwel voert de verwerende partij – met verwijzing naar het auditoraatsverslag – in ondergeschikte orde aan, meer bepaald in de mate dat de

Raad van State de mening zou zijn toegedaan dat de motivering in het bestreden besluit een onvoldoende grondslag vormt voor het verlenen van de vergunning, dat de verzoekende partijen geen bezwaren hebben aangevoerd tegen de motivatie in het in randnummer 9 bedoelde besluit van 5 oktober 2009 (wat volgens de verwerende partij impliceert dat de verzoekende partijen deze overwegingen niet kunnen weerleggen), dat dit “handhavingsbesluit” omstandig is gemotiveerd, en dat uit beide bevindingen moet worden afgeleid dat – na samenlezing van beide besluiten – het bestreden besluit de in het middel aangevoerde regels en beginselen niet schendt.

15. In hun laatste memorie voeren de verzoekende partijen aan dat het vaste rechtspraak is dat een motivering achteraf niet toelaatbaar is en dat enkel met de in de beslissing zelf vermelde motieven rekening kan worden gehouden om te beletten dat de overheid nadien met allerlei nieuwe stukken, adviezen en beslissingen zou komen aanzetten om alsnog de individuele beslissing te gaan motiveren. Als er in de motivering van een beslissing wordt verwezen naar andere stukken, moet de inhoud van die stukken aan de betrokkenen ter kennis worden gebracht, hetzij vóór de beslissing werd genomen, hetzij samen met de eindbeslissing, wat in casu geenszins het geval is.

De “handhavingsbeslissing” van 5 oktober 2009 “handhaaft”, aldus de verzoekende partijen, de oorspronkelijke beslissing en geeft enkel aan waarom de overheid (ten onrechte) meent dat zij gehandhaafd kan worden, maar treedt alleszins niet in de plaats ervan. Het college van burgemeester en schepenen was immers, anders dan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, van mening dat er met de beslissing juridisch niets aan de hand was, reden waarom het college niet wenste in te trekken. Er bestaat juridisch dan ook niets anders dan de vergunningsbeslissing waartegen de verzoekende partijen zich hebben verzet op een moment dat zij geenszins kennis hadden gekregen van de “handhavingsbeslissing” en die dus ook geenszins samengelezen kon worden met het bestreden besluit op het moment dat beslist werd om bij de Raad van State een verzoek tot vernietiging in te stellen.

Beoordeling

16. Overeenkomstig artikel 19, laatste lid van het inrichtingsbesluit wordt de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

17. De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen 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 die motiveringsverplichting moeten, wat betreft de beoordeling van de goede plaatselijke ordening, 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 om 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.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht mag de Raad van State zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel 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.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren en uitgaan van de bestaande toestand. Al naargelang de aard

en de omvang van de aanvraag, kan ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en het betrekken ervan bij het beoordelen van de aanvraag mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, daardoor buiten beschouwing wordt gelaten.

18. Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij zich voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede plaatselijke ordening heeft beperkt tot stijlformules en algemeenheden. De overwegingen dat “de aanvraag valt binnen het gangbare gabarit qua hoogte en bouwdiepte”, “de hoogte van de achterbouw tot een diepte van 13m, 6m bedraagt wat een algemeen aanvaarde bouwhoogte is” en “de kroonlijsthoogte van de voorgevel en de nokhoogte van het dak behouden blijven zodat aan het straatbeeld nauwelijks iets wijzigt”, kunnen immers niet beschouwd worden als de vereiste concrete beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening. Dezelfde vaststelling geldt inzake de in het bestreden besluit opgelegde voorwaarden.

Dit motiveringsgebrek kan de verwerende partij niet goedmaken door de vermelding van concrete gegevens in haar memorie van antwoord, te wijzen op haar in randnummer 9 bedoelde besluit van 5 oktober 2009 en het feit dat de verzoekende partijen daartegen geen bezwaar hebben aangevoerd, te wijzen op de bij het laatstgenoemde besluit gevoegde foto's, of te wijzen op hetgeen is vermeld in het besluit van 23 oktober 2009 van de bevoegde Vlaamse minister. Er kan immers enkel met de in het bestreden besluit zelf vermelde redengeving rekening worden gehouden.

19. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 31 augustus 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Puurs waarbij aan Jan Dirks de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning aan de Kapelstraat 36 te Puurs, kadastraal bekend sectie C, nr.205/f.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens