

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 218.621 van 26 maart 2012
in de zaak A. 202.653/X-14.955.**

In zake : Bernard VERLEYEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Koen De Puydt
 kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
 Wolvengracht 38/2
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de gemeente ANDERLECHT
2. het BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST,
 vertegenwoordigd door de Brusselse Hoofdstedelijk regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Philippe Coenraets
 kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
 Ter Kamerenlaan 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 29 november 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 27 september 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anderlecht waarbij aan Carlo Hanssens (ICARE SA) de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een handelszaak en studentenkamers te Anderlecht, Bergensesteenweg 1256-1258, op een perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 64/D/2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een nota ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 februari 2012.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie Lauwers, die loco advocaat Koen De Puydt verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Christophe Lépinos, die loco advocaat Philippe Coenraets verschijnt voor de verwerende partijen, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3.1. Op 16 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient Carlo Hanssens (ICARE SA) een aanvraag in voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een handelszaak en studentenkamers, aan de Bergensesteenweg 1256-1258 te Anderlecht, kadastraal bekend sectie D, nr. 64/D/2, palende aan de door de verzoeker betrokken eigendom, gelegen Bergensesteenweg 1260.

3.2. Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan, goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 3 mei 2001, gelegen in gemengd gebied. Het is voor het overige niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder bestemmingsplan, noch binnen de grenzen van een verkavelingsvergunning.

3.3. Blijkens de oorspronkelijke plannen is het de bedoeling om op het gelijkvloers de bestaande handelszaak onder te brengen. Op de nieuw op te richten eerste en tweede verdieping worden in totaal 14 studentenkamers voorzien, op elke verdieping een gemeenschappelijke ruimte en de nodige sanitaire voorzieningen, alsook een commerciële mezzanine.

3.4. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 31 maart 2011 tot 14 april 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

3.5. Op 5 mei 2011 brengt de overlegcommissie een voorwaardelijk gunstig advies uit, onder de volgende voorwaarden:

“- overwegende dat de tweede verdieping van de studentenwoningen twee kamers méér omvat dan de eerste verdieping aangezien er op de eerste verdieping een mezzanine is die verbonden is met de handel; dat de kamer die naast de gemeenschappelijke ruimte van de tweede verdieping gelegen is, dient te worden opgeheven opdat de gemeenschappelijke ruimte vergroot zou kunnen worden om aldus een groter aantal personen op een comfortabele manier te kunnen ontvangen;

- overwegende dat vak VIII van de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning moet worden gecorrigeerd wat het bestaande en geplande aantal vierkante meter betreft;

- overwegende dat de gevelmuur links appelgroen is; dat de gelijkvloerse bouwlaag van het bestaande gebouw dient behouden te worden in een zelfde kleur als de bovenliggende lagen van het op te richten geplande gebouw;

- overwegende dat het project toelaat een gemeenschappelijke wachtmuur, aanwezig sedert vele jaren af te sluiten.” (vrije vertaling)

3.6. In zitting van 5 juli 2011 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anderlecht een gunstig advies uit, gelet op de gewijzigde plannen die werden ingediend. Het college verzoekt tevens de gemachtigde ambtenaar een afwijking toe te staan van artikel 4 van Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

3.7. Op 26 augustus 2011 geeft de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag “op voorwaarde: de bouwlaag van de gelijkvloerse verdieping van het bestaande gebouw die zich links bevindt dient behouden te worden in een kleur die gelijkaardig is aan de kleur van de

verdiepingen van het op te richten gebouw” (vrije vertaling), waarbij afwijkingen van de voorschriften van de artikelen 4 en 10 van Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening worden toegestaan.

3.8. Bij het bestreden besluit van 27 september 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anderlecht de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

IV. Onderzoek van de vordering

4.1. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Ernstige middelen

Eerste middel

Standpunt van de partijen

4.2. In een eerste middel voert de verzoeker 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), alsook van de artikelen 4 en 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd bij besluit van 21 november 2006 van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot goedkeuring van de titels I tot VIII van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (hierna: de GSV), onder meer:

“DOORDAT de bestreden beslissing vergunning verleent tot het oprichten van 2 bouwlagen met studentenkamers bovenop een bestaande gelijkvloerse bouwlaag en dit over de gehele diepte van het perceel;

EN DOORDAT het vergunde bouwwerk tot de achterste perceelsgrens 2 bijkomende bouwlagen optrekt, zodat het nieuwe bouwwerk het mandelige bouwprofiel van het naastliggende bouwwerk van verzoekende partij met meer dan 3 meter overschrijdt;

EN DOORDAT de bestreden beslissing stelt dat het bouwproject hiermee afwijkt van hetgeen bepaald in Titel I, artikel 4 GSV, maar dat deze afwijking verantwoord is gelet op de bestaande constructies op het terrein en de vorm/indeling van het terrein ter plaatse;

(...)

EN TERWIJL Titel I, artikel 4, §1, 2°, c) GSV bepaalt dat in het geval van een driesgevelbouwwerk het bouwwerk het mandelig profiel van het naastliggende bouwwerk met niet meer dan 3 meter in de diepte mag overschrijden (...);

(...)

EN TERWIJL een stedenbouwkundige verordening verordende kracht heeft en verbindend is, zodat een afwijking ervan geldig dient te worden gemotiveerd;

EN TERWIJL aan de motiveringsplicht pas voldaan is wanneer de beslissing zelf duidelijk de redenen opgeeft waarop zij steunt, zodat Uw Raad van State zijn wettigheidscontrole kan uitoefenen, d.w.z. dat hij kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het betrokken besluit is kunnen komen;

ZODAT de bestreden beslissing de beginselen aangehaald ter hoogte van het middel schendt

Toelichting bij het eerste middel:

1.- Volgens artikel 87 van het BWRO wordt stedenbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgelegd door gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd bij besluit van 21 november 2006 van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot goedkeuring van de Titels I tot VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (hierna GSV)

In casu zijn de bepalingen van de GSV dan ook van toepassing op het bouwproject, goedgekeurd middels de bestreden beslissing.

2.- De verwerende partij wijkt door het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning af van hetgeen is bepaald in de artikelen 4 en 6 Titel I GSV.

Een bouwverordening heeft nochtans verordenende kracht en is verbindend (...).

Het verlenen van een vergunning in strijd met de voorschriften van een verordening maakt een machtsoverschrijding uit (...) omdat de overheid de bouwverordeningen dient na te leven bij het verlenen van vergunningen (...).

De bedoeling om af te wijken moet bovendien duidelijk blijken en gemotiveerd worden (...).

De afwijkingen moeten geldig worden gemotiveerd, zoals opgelegd door de wet van 29 juli 1991 met betrekking tot de formele motivering van administratieve handelingen. (...)

Mogelijke redenen zijn van stedenbouwkundige, sociale, culturele en architecturale aard met het oog op het behoud van de goede plaatselijke ordening.

Toch mogen de afwijkingen in geen geval van dergelijke omvang zijn dat ze de voorschriften van de verordening geheel onderuit halen. (...)

Deze motivering dient bovendien in concreto te geschieden en veruitwendigd te worden in de bestreden beslissing of het administratief dossier.

(...)

3.- In casu wijkt de verwerende partij bij het verlenen van de bestreden beslissing af van:

Titel I, artikel 4, §1, 2°, c) GSV bepaalt dat ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet:

c) in het geval van een diergevelbouwwerk het bouwwerk het mandelig profiel van het naastliggende bouwwerk met niet meer dan 3 meter in de diepte mag overschrijden (...);

(...)

De bestreden beslissing verleent een vergunning voor het bijbouwen van 2 bijkomende bouwlagen die de gehele diepte van het perceel beslaan en ruim de 3 meter voorbij het mandelig profiel van het naastliggende woning van verzoeker overschrijdt.

Het feit dat de bestaande gelijkvloerse verdieping reeds de gehele diepte van het perceel beslaat doet hieraan geen afbreuk, nu artikel 4 §1 uitdrukkelijk stipuleert dat deze normen van toepassing zijn op 'de benedenverdieping en de bovenverdiepingen'.

(...)

Indien deze schematische voorstelling wordt toegepast op het bouwperceel, waarop de oprichting van 2 bijkomende bouwlagen wordt voorzien, blijkt overduidelijk dat de regels van de GSV flagrant worden geschonden. Het nieuwbouwproject overschrijdt de toegelaten diepte en hoogte van bouwwerken ten opzichte van het mandelige bouwprofiel van de woning van verzoeker.

Indien op de volledige bouwplaats (...) twee bijkomende bouwlagen worden opgericht, behoeft het geen nadere toelichting dat dit niet in overeenstemming is met de voorschriften van artikel 4§1 en 6 §1 van Titel I GSV.

Ook indien verder wordt gekeken dan het aanpalende gebouw van verzoeker, blijkt eens te meer dat dergelijke hoge panden tot diep in het binnengebied van de huizenblok niet voorkomen.

(...)

4.- Ten onrechte stelt de bestreden beslissing dat een afwijking op titel I, artikel 4, § 1° GSV in casu toegelaten is gelet op de reeds bestaande constructies op de site - zijnde de bestaande gelijkvloerse verdieping - en configuratie van de site.

Deze motivering slaat vooreerst enkel op een afwijking van artikel 4 titel I GSV en niet op de afwijking van artikel 6 van titel I GSV.

Bovendien kan deze motivering niet aanvaard worden.

Het feit dat zich op het perceel reeds een gelijkvloerse verdieping bevindt die de gehele perceelsdiepte beslaat, doet er geen afbreuk aan dat voor wat betreft de bovenliggende verdiepingen, de conformiteit met de GSV niet moeten worden gegarandeerd. Dit te meer nu naastliggend zich een gezinswoning bevindt, met een normale bouwdiepte en hoogte. Ook het gebouw naast de woning van verzoeker omvat appartementen op de verdiepingen die eenzelfde mandelig bouwprofiel aanhouden als dit van de woning van verzoeker.

De afwijkende bouwhoogte in combinatie met de afwijkende bouwdiepte wordt niet verantwoordt aan de hand van de gemiddelde bouwhoogte of bouwdiepte op de verdiepingen in de betrokken straat. Uit het administratief dossier blijkt niet dat de naastliggende gebouwen abnormaal laag zijn of dat de gemiddelde bouwhoogte of bouwdiepte in de straat werd berekend.

5.- De in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering behelst nochtans dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, in casu waarom zij de afwijkingen van de stedenbouwkundige verordeningen aanvaardbaar in acht in het licht van de omliggende bebouwing, en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het is constante rechtspraak van Uw Raad van zowel voor als na de inwerkingtreding van de Formele motiveringswet, dat wanneer een formele motivering is voorgeschreven, hetzij door de Formele motiveringswet (...), hetzij door een specifieke norm (...), dit een substantieel vormvoorschrift is.

Aan de motiveringsplicht pas voldaan wanneer de beslissing zelf duidelijk de redenen opgeeft waarop zij steunt, zodat Uw Raad van State zijn wettigheidscontrole kan uitoefenen, d.w.z. dat hij kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het betrokken besluit is kunnen komen (...).

Bij de beoordeling van een aanvraag of een beslissing gemotiveerd is conform de Wet Motivering Bestuurshandelingen, kan, in beginsel, geen rekening worden gehouden met motieven die niet in de beslissing zelf, maar, in andere stukken worden verstrekt, ongeacht of deze dateren van voor of na de bestreden beslissing. Het belangrijkste oogmerk van de motiveringsplicht is immers dat de bestuurde in de beslissing zelf de motieven moet kunnen vinden, zodat hij met kennis van zaken kan uitmaken of het aangewezen is die beslissing aan te vechten (...)

Een motivering achteraf is dus niet duldbaar.

Ten aanzien van de verplichting tot formele motivering is de reden daarvan dat de betrokkene opzichtens het formeel te motiveren besluit zelf moet kunnen inzien of het zin heeft zich tegen dat besluit op het stuk van de motieven te verweren; met de verplichting tot materiële motivering is het

achteraf opgeven van motieven onverenigbaar omdat niet bewezen is dat die motieven inderdaad bij het nemen van de beslissing hebben meegespeeld (...).

Niettegenstaande Uw Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid is hij wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (...).

De bestreden beslissingen beperken zich, wat de verenigbaarheid met de gewestelijk stedenbouwkundige verordeningen betreft, meer bepaald wat de artikelen 4 en 6 van titel I betreft, tot een onafdoende onredelijke motivering die louter te herleiden is tot een stijlfiguur met name dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn in het licht van de bestaande bebouwing op het terrein en de configuratie van dit terrein.

Deze stijlfiguur wordt niet verduidelijkt of gemotiveerd aan de hand van concrete feiten.

Uit de hierboven uiteengezette evaluatie blijkt dat de bestaande bebouwing op het gelijkvloers, ge(n) afwijking kan verantwoorden van de GSV op de nieuw te bouwen verdiepingen.

De bestreden beslissing schendt dan ook de motiveringsplicht nu zij verregaande afwijkingen op de GSV verleent zonder hiertoe een in concreto motivering te verlenen.”

4.3. In haar nota met opmerkingen beantwoordt de verwerende partij dit onderdeel van het eerste middel als volgt:

“Het kan niet betwist worden dat de gemachtigde ambtenaar een afwijking op het artikel 4, § 1, van Titel I van de GSV heeft verleend.

De gemachtigde ambtenaar heeft deze afwijking echter als volgt gemotiveerd:

(...).

Vrije vertaling:

‘Overwegende dat het project afwijkt van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:

Artikel 4 in zoverre het gaat om de diepte van de constructie in de mate het verder gaat dan 3/4 van het perceel rekening houdend met de op de site bestaande gebouwen; dat deze afwijking evenwel kan worden aanvaard, rekening houdend met de configuratie van de plaatsen.’

Uit deze motieven blijkt dat de afwijkingen wel degelijk op een afdoende wijze gemotiveerd werden.

Verwerende partij heeft uitgelegd in welke mate de bedoelde afwijking aanvaardbaar is en dit rekening houdend met de reeds bestaande constructies en de configuratie van de plaatsen.

(...)

Het middel faalt dus in feite en in rechte.”

Beoordeling

4.4. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), alsook van de artikelen 4 en 6 van titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd bij besluit van 21 november 2006 van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot goedkeuring van de Titels I tot VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (hierna: de gewestelijke stedenbouwkundige verordening).

4.5. De verzoeker bekritiseert in het middel onder meer de motivering voor het toestaan van een afwijking ten aanzien van artikel 4 van Titel I van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

4.6. Artikel 4, § 1, 2°, c), van Titel I, hoofdstuk II, afdeling 1 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt:

“Artikel 4 - Diepte

§ 1. Ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen voldoet de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk aan de volgende voorwaarden:

1°

(...)

2°

(...)

c) in het geval van een driegevelbouwwerk mag het bouwwerk het mandelig profiel van het naastliggende bouwwerk met niet meer dan 3 meter in de diepte overschrijden. (...).”

4.7. Nog daargelaten de vraag of uit de vermelding “aangezien het dispositief van het conform advies uitgebracht door de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt” (vrije vertaling) wel blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anderlecht de inhoud van dit advies tot de hare heeft gemaakt als integrerend onderdeel van haar beslissing, lijkt hoe dan ook te moeten worden vastgesteld dat de motivering van de afwijking in dit advies beperkt is tot de volgende overweging:

“Overwegende dat het project afwijkt van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening :

Artikel 4 in zoverre het gaat om de diepte van de constructie in de mate het verder gaat dan $\frac{3}{4}$ van het perceel rekening houdend met de op de site bestaande gebouwen ; dat deze afwijking evenwel kan worden aanvaard, rekening houdend met de configuratie van de plaatsen.” (vrije vertaling)

De verzoeker voert op het eerste gezicht terecht aan dat het feit dat zich op het perceel reeds een gelijkvloerse verdieping bevindt die de gehele perceelsdiepte beslaat, op zich geen afdoende motivering uitmaakt alleszins voor de afwijking wat betreft de bovenliggende verdiepingen. De motivering bevat geen concrete gegevens met betrekking tot de aanpalende bouwwerken en de redenen waarom, gelet op de bestaande aanpalende bebouwing, toch van de geldende in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening vastgestelde voorschriften, ook wat betreft de bovenverdiepingen, kan worden afgeweken. De in het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar vervatte motivering volstaat dan ook op het eerste gezicht niet.

4.8. Het onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate ernstig.

Tweede middel

Standpunt van de partijen

4.9. In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van de goede ruimtelijke ordening, van artikel 17 van de GVS en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

“DOORDAT de bestreden beslissing vergunning verleent voor het oprichten van 2 bijkomende bouwlagen over de volledige perceelsdiepte in het binnengebied van het huizenblok waartoe ook de woning van verzoeker behoort;

EN DOORDAT de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet beoordeeld, maar de beoordeling louter beperkt is tot de overeenstemming met de GSV;

TERWIJL de vergunde constructie ernstig afwijkt van de bestaande ordening in de omgeving, met name wat betreft de hoogte van de

constructie over de volledige diepte van het perceel, en hier niet mee in overeenstemming is;

EN TERWIJL Titel I, hoofdstuk VI, artikel 17 GSV bepaalt dat de overeenstemming van een bouwontwerp met deze verordening niet inhoudt dat het strookt met de goede ruimtelijke ordening en met de andere geldende wetten en verordeningen;

EN TERWIJL de beslissingen van het college zowel gebaseerd dienen te zijn op de geldende stedenbouwkundige regelgeving als op de 'goede plaatselijke aanleg'. Een ontwerp kan immers beantwoorden aan de regelgeving en toch niet stroken met de goede ruimtelijke ordening;

EN TERWIJL de bestreden beslissing inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in elk geval met redenen omkleed moet zijn, quod certe non in casu;

Toelichting bij het tweede middel:

6.- Bij het beoordelen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient de vergunningverlenende overheid, nadat zij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de geldende stedenbouwkundige voorschriften heeft beoordeeld, na te gaan of het aangevraagde daadwerkelijk ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Het louter in overeenstemming zijn met de normerende bepalingen, ontslaat de vergunningverlenende overheid niet van de verplichting om haar beslissing te rechtvaardigen vanuit het oogpunt van de goede plaatselijke ordening. De overheid dient elke bouwaanvraag te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Geen dergelijke afweging kan in de bestreden beslissing worden teruggevonden.

Deze plicht tot grondige afweging van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening geldt nochtans des te meer nu het aangevraagde project afwijkt van zowel artikel 4 als artikel 6 van titel I GSV.

Iedere aanvraag en iedere omgeving is immers uniek. Daarom dient de vergunningverlenende overheid altijd toe te lichten waarom net die aanvraag kan in die omgeving.

Wanneer naar de omgeving van het bouwperceel wordt gekeken, kan nergens een dermate hoog gebouw worden teruggevonden, dat zo diep in het binnengebied van het huizenblok insnijdt.

Het vergunde wijkt dan ook ernstig af van de bestaande bebouwing en schendt de goede plaatselijke ordening. De impact op de woning en buitenruimte van verzoekende partij is immers onaanvaardbaar.

7.- De verwerende partij diende haar beslissing dan ook uitdrukkelijk te motiveren wat betreft de verenigbaarheid inzake goede ruimtelijke ordening. Dit impliceert dat de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, in de beslissing zelf moeten worden teruggevonden en samen met de beslissing aan de betrokkene worden meegedeeld.

De overheid moet voor de motivering van ieder vergunningsbesluit onderzoeken of de aanvraag de goede ruimtelijke ordening van de plaats niet in het gedrang brengt (...), of men tegemoet komt aan de eisen die de ruimtelijke ordening waarborgen (...) en of de bouwwerken wel verenigbaar zijn met de bestemming van het gebied, de schoonheidswaarde,

de goede ruimtelijke ordening in het algemeen, het nabuurschap en andere relevante gegevens.

Samengevat: of het project past in de omgeving en het de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

Een aantal vage bepalingen volstaan niet als afdoende motivering.(...)

Het bestuur mag bij zijn motivering niet in loutere affirmaties en stijlformules vervallen. (...)

Deze motivering moet bovendien ook volledig en afdoende zijn. (...)

Van dergelijke afdoende, volledige en concrete motivering is in casu geen sprake.

Nu de bestreden beslissing geen afweging maakt tussen het vergunde en de bestaande plaatselijke ordening, schendt zij de motiveringplicht.”

4.10. In haar nota met opmerkingen beantwoordt de verwerende partij het middel als volgt:

“Uit de bestreden beslissing blijkt dat de gemeente Anderlecht een adequate en concrete afweging heeft gemaakt van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening.

In dit opzicht was de motivering van de bestreden beslissing perfect afdoende.

In dit kader heeft de gemeente naar het advies van de gemachtigde ambtenaar verwezen, hetwelk werd als volgt gemotiveerd:

(...)

Vrije vertaling:

‘Overwegende dat het project afwijkt van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:

Artikel 4 in zoverre het gaat om de diepte van de Constructie in de mate het verder gaat dan 3/4 van het perceel rekening houdend met de op de site bestaande gebouwen; dat deze afwijking evenwel kan worden aanvaard, rekening houdend met de configuratie van de plaatsen.

Artikel 10 in zoverre het gaat om de uitsprong aan de straatkant waar deze 1 m is vanaf 2,40 m en tot aan het niveau van de acroteriemuur; dat deze afwijking minimaal en aanvaardbaar is aangezien zij toelaat het volume van het op te richten gebouw te benadrukken door een uitsprong en de afwijking eveneens verbonden is met de hoogte van de niveaus van de verschillende op te richten verdiepingen;

Overwegende dat het project toelaat een grote winkel die gespecialiseerd is in schilder- en decoratiewaren die al vele jaren ter plaatse aanwezig is, her in te richten;

(...)

Overwegende dat de tweede verdieping van de studentenwoningen twee kamers méér omvat dan de eerste verdieping (aangezien er op de eerste verdieping een mezzanine is die verbonden is met de handel); dat de kamer die naast de gemeenschappelijke ruimte van de tweede verdieping gelegen is, dient te worden opgeheven opdat de gemeenschappelijke ruimte vergroot zou kunnen worden om aldus een groter aantal personen op een comfortabele manier te kunnen ontvangen;

Overwegende dat de gevelmuur links appelgroen is; dat de gelijkvloerse bouwlaag van het bestaande gebouw dient behouden te worden in een zelfde kleur als de bovenliggende lagen van het (op te richten) geplande gebouw;

Overwegende dat het project toelaat een gemeenschappelijke wachtmuur, aanwezig sedert vele jaren af te sluiten en het stedenbouwkundige landschap her in te richten;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde:

De bouwlaag van de gelijkvloerse verdieping van het bestaande gebouw die zich links bevindt dient behouden te worden in een kleur die gelijkaardig is aan de kleur van de op richten verdiepingen.’

De gemeente en de verwerende partij hebben dus de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeelt in het licht van de configuratie van de plaatsen, de hoogte van het gebouw, het probleem van de interne organisatie van de plaatsen (met name ten opzichte van de vloeroppervlakten), het visueel aspect van het gebouw (t.o.v. de kleur van het gevel), het behoud van de structuren van het landschap, d.w.z. elementen die vallen onder de appreciatie van de goede ruimtelijke ordening.

Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dus dat de bevoegde autoriteiten de verenigbaarheid van de aanvraag met het beginsel van de goede ruimtelijke ordening hebben beoordeeld.

Dit besluit werd dus afdoend gemotiveerd ten opzichte van dit artikel.”

Beoordeling

4.11. In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van “de goede ruimtelijke ordening”, van artikel 17 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, alsook van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet.

De verzoeker betoogt dat, in strijd met de ingeroepen bepalingen, in het bestreden besluit de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet wordt beoordeeld.

4.12. 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 bestuursinstellingen 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. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

De verplichting tot uitdrukkelijke motivering houdt in dat in de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen moeten worden vermeld waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. Hierbij moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet tevens in concreto geschieden.

De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

4.13. Te dezen moet worden vastgesteld dat het bestreden besluit op het eerste gezicht geen enkele motivering bevat aangaande de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving.

De overwegingen zijn beperkt tot een beschrijving van de vergunde bouwwerken, zonder dat daarbij aandacht lijkt te zijn besteed aan de onmiddellijke omgeving, laat staan aan de weerslag van de vergunde werken op de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder op de aanpalende woning van de verzoeker. De overweging “overwegende dat het project toelaat een gemeenschappelijke wachtmuur, aanwezig sedert vele jaren af te sluiten” (vrije vertaling) is te vaag en te algemeen en kan alleszins niet volstaan om te besluiten dat de verenigbaarheid van de bouwwerken met de ordening in de onmiddellijke omgeving in concreto en op afdoende wijze werd onderzocht.

Hoewel een zorgvuldige motivering van de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving prima facie des te meer was aangewezen, gelet op de omvang van het project en de afwijkingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening die daartoe dienden te worden toegestaan, ontbreekt in het bestreden besluit elk concreet en precies gegeven

waaruit zou kunnen blijken waarom de vergunningverlenende overheid desondanks heeft gemeend dat de afgifte van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning ruimtelijk is verantwoord.

Er moet dan ook worden vastgesteld dat het bestreden besluit op het eerste zicht niet afdoende motiveert waarom de aanvraag verenigbaar kan worden geacht met de vereisten van een goede plaatselijke aanleg.

4.14. Het tweede middel is ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

4.15. In het verzoekschrift zet de verzoeker het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit kan berokkenen, uiteen als volgt:

“9. -Verzoekende partij is van oordeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen hem een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel oplevert.

De moeilijk te herstellen ernstig nadelen zijn in casu uitgebreid:

- verlies van rustig woongenot en aantasting van het leefklimaat;
- belemmering van de toekomstplannen, ontspanning en vrijetijdsbesteding;
- vermindering leefkwaliteit en toename gezondheidsrisico's;
- Hinder door verkeer en wegenis;
- Geluidsoverlast.
- ...

Uit het fotodossier (...) valt duidelijk op te maken dat de bouw van het vergunde complex een enorm verlies aan lichten en zicht met zich zal meebrengen. Naast de woning en koer van verzoekende partij zal een immense muur oprijzen, hetgeen tevens de woonkwaliteit van verzoeker aantast.

Dit verlies aan licht en zicht, woonkwaliteit en leefklimaat is onmiskenbaar een ernstig nadeel.

Het groot aantal appartementen en de commerciële functie op het gelijkvloers zal ook ressorteren in bijkomende verkeersdrukte (...).

Uit de luchtfoto's van de bestaande site blijkt overduidelijk dat zij heden slechts over een zestal parkingplaatsen beschikken. Er bestaat dan ook geen twijfel over dat de verkeersdruk van de bijkomende studentenkamers zal afgewenteld worden op het openbaar domein, o.m. de ruimte voor de woning van verzoeker.

Het aantal voorziene parkeerplaatsen is daarbij reeds voor wat de bewoners zelf betreft schromelijk onderschat hetgeen tot wild parkeren in de omgeving zal leiden, een omgeving welke reeds te kampen heeft een hoge parkeerdruk ingevolge de nabijgelegen winkels (...).

10. -Bovendien zal een verkoop of verhuur van de studio's/studentenkamers het voor verzoekende partij onmogelijk maken om naderhand nog het herstel in de vorige staat te bekomen nu de kans op herstel voor een groot deel afhangt van de moeite die het bestuur zich getroost om het herstel na te streven. Een later herstel is daarenboven ten zeerste onzeker en zal pas kunnen worden bekomen na een slopende procedure waarbij dien(t) benadrukt dat een gebeurlijk later herstel in geen geval de schade vergoedt die verzoekende partij gedurende de periode van de annulatieprocedure heeft geleden (...).

Meer dan waarschijnlijk zal de overheid bij een vernietiging opteren voor het vorderen van een meerwaarde (...)

Dat het nadeel van verzoekende partijen moeilijk te herstellen is vermits het voor een particulier steeds moeilijk is om juridisch het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen, minstens dat de loods en het schuilhok zullen worden afgebroken en op een andere locatie zullen worden ingeplant.

Dat de Raad van State inzake de bouw van een loods stelde dat:

‘Zelfs wanneer aangenomen wordt dat de betrokken constructie materieel gemakkelijk te verwijderen is, is het voor een particulier steeds moeilijk om juridisch het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen.’

Dat zelfs indien studentenkamers relatief gemakkelijk zouden kunnen afgebroken worden, quod certe non, dan nog zal het voor verzoekende partij uiterst moeilijk zijn om het herstel van de plaats in zijn oorspronkelijke staat te bekomen na de vernietiging van de bestreden beslissing (...), zodat het moeilijk te herstellen karakter van het ernstig nadeel reeds vaststaat.

Meer in het bijzonder bepaalde de Raad van State dat:

‘Het feit dat procedures moeten aangewend worden om de afbraak van onrechtmatig opgerichte bouwwerken te vorderen toont aan dat het herstel hoe dan ook moeilijk is.’

Eens de betrokken constructie opgericht is, zal het voor verzoekende partij die zich niet mag bezondigen aan eigenrichting pas mogelijk zijn om na tijdrovende en geldverslindende procedureslagen de integrale afbraak te verkrijgen, met bovendien het risico halverwege de door hem ingestelde procedures te worden geconfronteerd met verkregen regularisatievergunningen (die opnieuw moeten worden aangevochten).

Overeenkomstig bovenvermelde rechtspraak kan er in hoofde van verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel weerhouden worden daar zij enkel herstel zullen kunnen bekomen via juridische procedures.

11.- Bovendien zal een vernietigingsarrest van Uw Raad ontegensprekelijk te laat komen gelet de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op het verbouwen van een bestaand gebouw en bij(ge)bouwen en gelet de thans voorhanden zijnde bouwtechnieken, deze werken op korte termijn kunnen gefinaliseerd zijn.

Uit bovenstaande blijkt dat het nadeel van verzoekende partij aannemelijk wordt gemaakt en hij ten gevolge van de bestreden beslissingen een nadeel dreigt te ondergaan dat de voor een schorsing vereiste ernst vertoont en moeilijk te herstellen is.”

4.16. In haar nota met opmerkingen laat de verwerende partij met betrekking tot het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel, gelden wat volgt:

“Verzoek(er) meent dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hem een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel zou opleveren.

Dergelijke schade zou van verschillende orden zijn, d.w.z., volgens de termen van verzoekster:

- ‘-verlies van rustig woongenot en aantasting van het leefklimaat;
- belemmering van de toekomstplannen, ontspanning en vrijetijdsbesteding;
- vermindering leefkwaliteit en toename gezondheidsrisico’s;
- hinder door verkeer en wegenis;
- geluidsoverlast’.

Wat betreft het eerste aspect van de schade - verlies van rustig woongenot en aantasting van het leefklimaat - laat verzoekster gelden dat de bouw van het vergunde complex een enorm verlies aan lichten en zicht met zich zou meebrengen.

Uit de voorgelegde plannen blijkt echter dat het project redelijke dimensies zal vertonen. Bijgevolg en in tegenstelling tot wat verzoekster probeert te laten geloven, kan er geen sprake zijn van een enorm verlies aan lichten rekening houdend met de uitvoering van de bestreden beslissing.

Overigens, gezien zijn inplanting - op het noorden van het gebouw van verzoekster - kan het project moeilijk een vermindering van zonuren veroorzaken. Voor wat haar betreft legt verzoekster geen bezonningsstudie voor.

Het verzoekschrift is bijgevolg totaal onvolledig op dit punt.

Wat betreft het probleem van de zichten dat het gebouw met zich zou meebrengen, dient er te worden vastgesteld dat de ramen van de studentenwoningen worden georiënteerd aan de andere kant van het gebouw van verzoekster.

Ten einde, voor wat betreft de problematiek van de parking, dient er vastgesteld te worden dat een vermindering van het aantal parkeerplaatsen op zichzelf niet beschouwd kan worden als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Dit geldt des te meer nu in casu verzoekster niet uitlegt of zij al dan niet over een privé-parkeerplaats zou beschikken.

In deze omstandigheden is de werkelijkheid van het eventueel nadeel van verzoekster moeilijk te beoordelen.

Trouwens, volgens een groot deel van de rechtspraak van de Raad van State dient het nadeel geconcretiseerd te zijn, omdat er een

geïndividualiseerd verband dient te bestaan tussen de verzoekende partij en het beweerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel (...).”

Beoordeling

4.17. De verzoeker voert samengevat aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit aanleiding zal geven tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel bestaande uit een verlies aan licht en zicht, woongenot en leefklimaat, waaronder bijkomende verkeers- en parkeerdruk.

4.18. Uit het liggingsplan blijkt dat de woning van de verzoeker paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. In de bestaande toestand is het aanpalende perceel enkel bebouwd met een gelijkvloerse verdieping waarin zich een handelszaak bevindt, hetgeen wordt bevestigd door de door verzoeker neergelegde foto's.

Wat het aangevoerde verlies aan woongenot en leefklimaat betreft, is het aannemelijk dat het optrekken van het aanpalende gebouw met 2 verdiepingen voor de inrichting van 13 studentenkamers het woonklimaat van de verzoeker dermate drastisch in negatieve zin zal beïnvloeden dat dit een ernstig nadeel vormt.

Hetzelfde geldt eveneens wat het verlies aan licht en zicht betreft. De thans bestaande tuinmuur zal door de vergunde werken worden opgetrokken tot op een hoogte van 10,17 meter en dit over de volledige diepte van het perceel van de verzoeker. Het is derhalve aannemelijk dat de belichting van zijn woning en zijn uitzicht ernstig in het gedrang kan worden gebracht, ook al is de woning achteraan zuidwestelijk georiënteerd en ook al worden er in die zijgevel van het op te trekken gebouw geen lichten en zichten worden voorzien.

Dat het nadeel moeilijk te herstellen is, blijkt voldoende uit het feit dat een vernietiging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, eens de vergunde werken zijn uitgevoerd niet ipso facto het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat impliceert.

4.19. Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de uiteenzetting van de verzoeker voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk

maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

4.20. Er is voldaan aan de voormelde door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen.

BESLISSING

1. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 27 september 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anderlecht waarbij aan Carlo Hanssens (ICARE SA) de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een handelszaak en studentenkamers te Anderlecht, Bergensesteenweg 1256-1258, op een perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 64/D/2.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zesentwintig maart 2012, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Bovin,
bijgestaan door

Silvan De Clercq,

wnd. voorzitter, staatsraad,

griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Bovin