RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 222.536 van 18 februari 2013
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 Hoofdstedelijke regering

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Coenraets
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Ter Kamerenlaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

ICARE S.A.
woonplaats kiezend te 1070 ANDERLECHT
Bergensesteenweg 1256

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 29 november 2011, strekt tot de nietigverklaring 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. Bij arrest nr. 218.621 van 26 maart 2012 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ingewilligd.

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

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 15 mei 2012.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 1 februari 2013.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie Lauwers, die loco advocaat Koen De Puydt verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Ludovic Burnon, 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 3 mei 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering, 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 (vrije vertaling):

> "- 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."

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 van burgemeester en schepenen verzoekt tevens de gemachtigde ambtenaar een afwijking toe te staan van artikel 4 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: GSV).

3.7. Op 26 augustus 2011 geeft de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag met als voorwaarde dat (vrije vertaling) "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", waarbij afwijkingen van de voorschriften van de artikelen 4 en 10 van Titel I GSV 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. De regelmatigheid van de rechtspleging

4.1. De tussenkomende partij vraagt, zonder nadere toelichting, om de zaak naar de tweetalige kamer van de Raad van State te verwijzen.

4.2. De omstandigheid dat het verzoekschrift tot tussenkomst in het Frans is gesteld, volstaat niet om een zaak naar de tweetalige kamer van de Raad van State te verwijzen. Artikel 61 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State schrijft in vier gevallen de verwijzing naar de tweetalige kamer voor. Geen van de voormelde gevallen vindt op de onderhavige zaak toepassing, zodat dienvolgens de zaak niet wordt verwezen naar de tweetalige kamer.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

5.1. De verzoeker roept in een eerste middel de schending in 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 GSV.

Hij zet uiteen dat de bestreden beslissing de vergunning verleent voor het oprichten van twee bouwlagen met studentenkamers bovenop een bestaande gelijkvloerse bouwlaag en dit over de gehele diepte van het perceel. Het vergunde bouwwerk trekt tot de achterste perceelsgrens twee bijkomende bouwlagen op, zodat het nieuwe bouwwerk het mandelig bouwprofiel van het naastliggende bouwwerk van de verzoeker met meer dan drie meter overschrijdt. De bestreden beslissing stelt dat het bouwproject hiermee afwijkt van hetgeen bepaald is 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. Dit terwijl Titel I, artikel 4, § 1, 2°, c) GSV bepaalt dat in het geval van een driegevelbouwwerk het bouwwerk het

mandelig profiel van het naastliggende bouwwerk met niet meer dan drie meter in de diepte mag overschrijden en een stedenbouwkundige verordening verordende kracht heeft en verbindend is, zodat een afwijking ervan geldig dient te worden gemotiveerd.

De verzoeker licht toe dat de GSV van toepassing is op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en derhalve ook op het bouwproject, goedgekeurd middels de bestreden beslissing. 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 machtsoverschrijding uit. De bedoeling om af te wijken moet bovendien duidelijk blijken en gemotiveerd worden. De afwijkingen moeten geldig worden gemotiveerd, zoals opgelegd door de motiveringswet. 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. In casu wijkt de eerste verwerende partij bij het verlenen van de bestreden beslissing af van Titel I, artikel 4, § 1, 2°, c) GSV, dat bepaalt dat ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet: 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. De bestreden beslissing verleent een vergunning voor het bijbouwen van twee bijkomende bouwlagen die de gehele diepte van het perceel beslaan en ruim de drie meter voorbij het mandelig profiel van de naastliggende woning van de 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 van Titel I GSV uitdrukkelijk stipuleert dat deze normen van toepassing zijn op "de benedenverdieping en de bovenverdiepingen". 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, § l van Titel I GSV. Ook indien verder wordt gekeken dan het aanpalende gebouw van de verzoeker, blijkt eens te meer dat dergelijke hoge panden tot diep in het binnengebied van het huizenblok niet voorkomen. 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 de 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 worden aanvaard. Het feit dat zich op het perceel reeds een gelijkvloerse verdieping bevindt die de gehele perceelsdiepte beslaat, doet er geen afbreuk aan dat voor de bovenliggende verdiepingen de conformiteit met de GSV moet worden gegarandeerd. Dit des te meer nu zich naast het betrokken perceel een gezinswoning bevindt, met een normale bouwdiepte en -hoogte. Ook het gebouw naast de woning van de verzoeker omvat appartementen op de verdiepingen die eenzelfde mandelig bouwprofiel aanhouden als dit van de woning van de verzoeker. De afwijkende bouwhoogte in combinatie met de afwijkende bouwdiepte wordt niet verantwoord 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 -diepte in de straat werd berekend.

De bestreden beslissing beperkt zich, wat de verenigbaarheid met de GSV, en meer bepaald met de artikelen 4 en 6 van Titel l, betreft, tot een onafdoende en 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 geen afwijking van de GSV voor de nieuw te bouwen verdiepingen kan verantwoorden. De bestreden beslissing schendt dan ook de motiveringsplicht nu zij verregaande afwijkingen op de GSV verleent zonder dit concreet te motiveren.

5.2. De eerste en de tweede verwerende partij repliceren in hun memorie van antwoord op identieke wijze dat niet kan worden betwist dat de gemachtigde ambtenaar een afwijking op artikel 4, § l, van Titel I GSV heeft verleend. De gemachtigde ambtenaar heeft deze afwijking 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 werden gemotiveerd. De verwerende partijen hebben uitgelegd in welke mate de bedoelde afwijking aanvaardbaar is en dit rekening houdend met de reeds bestaande constructies en de configuratie van de plaatsen.

De verzoeker meent dat het project ook afwijkt van artikel 6, § 1 van Titel I GSV. Uit de voorgelegde plannen blijkt echter dat het dak van het vergunde gebouw niet meer dan drie meter hoger is dan het dakprofiel van het referentiebouwwerk, d.w.z. het gebouw van de verzoeker. Het middel faalt dus in feite en in rechte.

5.3. De verzoeker dupliceert in zijn memorie van wederantwoord dat hij samen met de Raad van State in zijn schorsingsarrest vaststelt dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de eerste verwerende partij zich het advies van de gemachtigde ambtenaar eigen heeft gemaakt, zodat er in bevestigend geval geen sprake is van enige motivering van de bestreden beslissing. De verzoeker gedraagt zich op dit punt naar de wijsheid van de Raad van State. De eerste verwerende partij wijkt door het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning af van hetgeen is bepaald in de artikelen 4 en 6 Titel I GSV. De verwerende partijen betwisten vooreerst niet dat het bouwproject afwijkt van hetgeen is bepaald in Titel I, artikel 4 GSV, doch stellen dat deze afwijking op afdoende wijze werd gemotiveerd in het bestreden besluit. Deze "motivering" in de bestreden beslissing is echter beperkt tot de volgende zinsnede (vrije vertaling): "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; deze afwijking kan evenwel worden aanvaard, rekening houdend met de configuratie van de plaatsen". Deze motivering kan niet worden beschouwd als een afdoende motivering, maar is te beschouwen als een vage en algemene clausule. Enerzijds wordt er geen melding gemaakt van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand en hoe deze zich verhoudt tot het bouwperceel. Anderzijds wordt er ook niet gemotiveerd waarom, gelet op deze in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, een afwijking van Titel I, artikel 4 GSV verantwoord is. A fortiori, in vergelijking met de overige kleinschaligere bebouwing in het huizenblok en de extreme diepte die het bouwproject aanneemt in verhouding tot zijn hoogte, kunnen de verwerende partijen niet volstaan met de verwijzing naar enkele vage stellingnames. De rechtspraak van de Raad van State stelt zeer duidelijk dat de intentie om af te wijken van bepalingen van de toepasselijke stedenbouwkundige verordening duidelijk moeten blijken uit de beslissing en bovendien moet de afwijking worden gemotiveerd. In casu is er geen sprake van een dergelijke afdoende formele motivering. Bovendien mogen de afwijkingen in geen geval van dergelijke omvang zijn dat ze de voorschriften van de verordening geheel onderuit halen. De bestreden beslissing verleent een vergunning voor het bijbouwen van twee bijkomende bouwlagen die de gehele diepte van het perceel beslaan en die ruim de drie meter voorbij het mandelig profiel van de naastliggende woning van de verzoeker overschrijdt. De bepaling van Titel I, artikel 4 GSV is ingevoerd om de kern van de binnengebieden van de huizenblokken te vrijwaren van bebouwing en om hinder op gebied van licht, lucht en zonlicht te vermijden, veroorzaakt door nieuwbouwprojecten die te diep in de binnengebieden insnijden. De afwijkingen toegestaan in de bestreden beslissing van Titel I, artikel 4 GSV zijn van dergelijke omvang dat ze de voorschriften en de doelstelling van de verordening geheel onderuit halen, hetgeen niet aanvaardbaar is. Daarnaast stellen de verwerende partijen ten onrechte dat het kwestieuze project niet afwijkt van Titel I, artikel 6, § 1 GSV. De mening van de verwerende partijen dat de afwijking niet gemotiveerd diende te worden, kan geenszins worden bijgetreden. De verzoeker herhaalt dat het nieuwbouwproject de toegelaten diepte en hoogte van bouwwerken ten opzichte

van het mandelig bouwprofiel van zijn woning overschrijdt, hetgeen ook blijkt uit de bijgebrachte foto's van het bestaande mandelig profiel en het mandelig profiel van de nieuwbouw. De gecombineerde toepassing van artikel 4, § 1, 2°, c) en artikel 6, § l GSV leidt tot de vaststelling dat de bouwwerken zowel in diepte als hoogte afwijken van de GSV. De verantwoording voor de afwijkende bouwhoogte in combinatie met de afwijkende bouwdiepte is niet opgenomen in de bestreden beslissing. De bestreden beslissing schendt dan ook de motiveringsplicht nu zij verregaande afwijkingen op de GSV verleent zonder hiertoe een in concreto motivering te verlenen.

Beoordeling

5.4. De verzoeker bekritiseert in het middel onder meer de motivering voor het toestaan van een afwijking ten aanzien van artikel 4 van Titel I GSV.

5.5. Artikel 4, § 1, 2°, c) van Titel I, hoofdstuk II, afdeling 1 GSV 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. (…)."

5.6. Nog daargelaten de vraag of uit de vermelding (vrije vertaling) "aangezien het dispositief van het conform advies uitgebracht door de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt" 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, moet hoe

dan ook worden vastgesteld dat de motivering van de afwijking in dit advies beperkt is tot de volgende overweging (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 ¾ 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."

De verzoeker voert 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 GSV vastgestelde voorschriften, ook wat betreft de bovenverdiepingen, kan worden afgeweken. De in het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar vervatte motivering volstaat dan ook niet.

5.7. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

6.1. De verzoeker roept in een tweede middel de schending in van de goede ruimtelijke ordening, van artikel 17 GSV en van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet.

Hij zet uiteen dat de bestreden beslissing de vergunning verleent voor het oprichten van twee bijkomende bouwlagen over de volledige perceelsdiepte in het binnengebied van het huizenblok, waartoe ook de woning van de verzoeker behoort, en daarbij de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet beoordeelt, maar de beoordeling louter beperkt tot de overeenstemming met de GSV. De vergunde constructie wijkt evenwel ernstig af van de bestaande ordening in de omgeving, met name wat betreft de

hoogte van de constructie over de volledige diepte van het perceel, en is hiermee niet in overeenstemming.

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. De beslissingen van het college dienen zowel gebaseerd 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. De bestreden beslissing inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet in elk geval met redenen omkleed zijn, quod certe non in casu. Een dergelijke afweging kan niet 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 uniek. Daarom dient de vergunningverlenende overheid altijd toe te lichten waarom net die aanvraag in die omgeving kan. 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 de verzoeker is onaanvaardbaar. De eerste verwerende partij diende haar beslissing dan ook uitdrukkelijk te motiveren wat betreft de verenigbaarheid inzake goede ruimtelijke ordening. Nu de bestreden beslissing geen afweging maakt tussen het vergunde en de bestaande plaatselijke ordening, schendt zij de motiveringplicht.

6.2. De eerste en de tweede verwerende partij repliceren in hun memorie van antwoord op identieke wijze dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de eerste verwerende partij 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 verwijst de eerste verwerende partij naar het advies van de gemachtigde ambtenaar, dat als volgt werd 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 eenzelfde kleur als de bovenliggende lagen van het op te richten (geplande) gebouw;

Overwegende dat het project toelaat een gemeenschappelijke (wacht)muur (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 verwerende partijen hebben dus de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning beoordeeld 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 de gevel) en het behoud van de structuren van het landschap, d.w.z. de elementen die vallen onder de appreciatie van de goede ruimtelijke ordening. Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dus dat de verwerende partijen de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening afdoende hebben beoordeeld.

6.3. De verzoeker dupliceert in zijn memorie van wederantwoord dat de enige overwegingen in het bestreden besluit die enigszins betrekking hebben op de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitblinken in vaagheid en elke in concreto-toetsing aan onder meer het bestaande pand van de verzoeker missen. Er wordt bijvoorbeeld geen in concreto-afweging gemaakt tussen de diepte en de hoogte van de nieuwbouw in relatie tot het pand van de verzoeker, dat helemaal niet dezelfde diepte kent en achteraan een open tuinzone heeft. De verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing niet beoordeeld. 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.

Beoordeling

6.4. Luidens artikel 17 van Titel I GSV houdt de overeenstemming van een bouwontwerp met deze verordening niet in dat het strookt met de goede ruimtelijke ordening en met de andere geldende wetten en verordeningen.

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 bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze “afdoende” moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

6.5. 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 wettigheidstoezicht 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.

6.6. Te dezen moet worden vastgesteld dat het bestreden besluit geen afdoende 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 werd 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 (vrije vertaling) “dat het project toelaat een gemeenschappelijke wachtmuur, aanwezig sedert vele jaren af te sluiten” 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 des te meer was aangewezen, gelet op de omvang van het project en de afwijkingen van de GSV 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 niet afdoende motiveert waarom de aanvraag verenigbaar kan worden geacht met de vereisten van een goede plaatselijke aanleg.

6.7. Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt 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.

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

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achttien februari 2013, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Pierre Lefranc,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Silvan De Clercq **Pierre Lefranc**