

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 66.927 van 24 juni 1997
in de zaak A. 40.442/X-7252.**

In zake : Ivo DE RAEVE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. DRIESSEN,
kantoor houdende te AS,
Nieuwstraat 21

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse Executieve, thans de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat C. MASSON,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Leopold De Waelstraat 20.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Ivo DE RAEVE
op 16 maart 1989 heeft ingediend om de vernietiging te
vorderen van het besluit van 31 januari 1989 van de
Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en
Huisvesting waarbij aan Greta VANDEVOORT-BIJNENS de
bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van
een meergezinswoning op een perceel gelegen aan de Lange
Schouwenstraat te Zonhoven, kadastraal bekend Sectie F,
nr. 198 t;

Gezien de toelichtende memorie;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste
Auditeur J. BOVIN;

Gelet op de beschikking van 5 februari 1996
die de neerlegging ter griffie van het verslag en van
het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van verzoeker;

Gelet op de beschikking van 28 februari 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 mei 1997;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. DE RAEVE die, loco Advocaat J. DRIESSEN verschijnt voor verzoeker, en van Advocaat A. TIRELIEREN die, loco Advocaat C. MASSON verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. HUBREGTSEN;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat over een eerste bouwaanvraag van Greta VANDEVOORT -BIJNENS voor het oprichten van een meergezinswoning te Zonhoven aan de Lange Schouwenstraat, op een perceel palende aan dat van de verzoekende partij, de gemachtigde ambtenaar op 23 november 1987 ongunstig advies heeft uitgebracht, stellende dat "gezien de aard der omringende bebouwing (enkel landelijke woningen) (...) het voorgestelde bouwwerk bestaande uit een appartementsgebouw (4 appartementen) wegens overdreven woondichtheid ter plaatse niet (kan) toegelaten worden"; dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies van 23 juni 1988 over een tweede bouwaanvraag voor een meergezinswoning met vier appartementen heeft gesteld: "overeenkomstig de beslissing van de heer Gemeenschapsminister, GUNSTIG mits in het dak geen woonvertrekken worden voorzien"; dat daarop het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven

de gevraagde bouwvergunning heeft geweigerd omdat "op 30.11.1987 (...) reeds een bouwweigering (werd) afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning (na proces-verbaal van bouwinbreuk)", "de nieuw ingediende plannen (...) nagenoeg dezelfde (zijn) als deze waarvoor de weigering werd afgeleverd", "enkel de dakvensters zijn weggelaten" en "de inplanting van de meergezinswoning (...) stedenbouwkundig niet verantwoord (is) tussen de ééngezinswoningen"; dat de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg in beroep de gevraagde bouwvergunning heeft geweigerd bij beslissing van 13 oktober 1988; dat deze beslissing overweegt:

"dat de ontworpen constructie vier woongelegenheden telt, nl. 2 per niveau; dat de constructie ingeplant wordt in een landelijke omgeving waar de bebouwing uitsluitend bestaat uit ééngezinswoningen in open bouwvorm; dat het ontwerp als dusdanig geen rekening houdt met de bestaande woondichtheid en als dusdanig sterk afwijkt van de plaatselijke toestand; dat het betrokken perceel eventueel mogelijkheid biedt voor het oprichten van een tweewoonst maar dat de voorgestelde woondichtheid, nl. 4 appartementen, ter plaatse te sterk afwijkt van de woondichtheid van de omringende percelen; dat het ontwerp niet voorziet in de benodigde parkeerruimte voor de vier woongelegenheden";

Overwegende dat daarop het bestreden besluit werd vastgesteld; dat het de vergunning verleent omdat, niettegenstaande de geplande constructie een "grotere ruimtelijke weerslag heeft op de omgeving gezien de opgedreven woondichtheid, het huidige ontwerp inzake 'bestemming, inplanting, bouwhoogte en -diepte, alsmede wat betreft het algemeen voorkomen nog kan beschouwd worden als in overeenstemming met de naaste omgeving'", en "de gemachtigde ambtenaar in zijn gunstig advies van 23 juni 1988 als voorwaarde stelt dat in het dak geen woonvertrekken mogen ingericht worden; dat inderdaad hier het inbrengen van bijkomende appartementen op de zolder-verdieping, wat volgens de doorsnede op het plan technisch mogelijk is, dient vermeden, omdat op het

perceel een te grote woondichtheid in vergelijking met de onmiddellijke omgeving zou ontstaan; dat immers de straat quasi volledig is bebouwd met alleenstaande eengezinswoningen voornamelijk zonder verdieping; dat ter uitvoering van deze verantwoorde beperking der bewoonbare oppervlakte als voorwaarde wordt opgelegd in het dakvlak, zowel voor- als achteraan, geen enkele lichtopening aan te brengen, waarbij de nodige belichting en verluchting kan betrokken worden uit de raamopeningen van de vrijstaande zijgevels zoals op plan aangeduid";

Overwegende dat verzoeker onder meer aanvoert dat het bestreden besluit niet afdoende gemotiveerd is, o.m. doordat het bestreden besluit op de aanvankelijke bezwaren van de gemachtigde ambtenaar en daarna van de bestendige deputatie enkel antwoordt dat "huidig ontwerp evenwel inzake bestemming, inplanting, bouwhoogte en -diepte alsmede wat betreft het algemeen voorkomen nog kan beschouwd worden als in overeenstemming met de naaste omgeving", terwijl "dergelijke formulering niet voldoet aan het voorschrift van de artikelen 44 en 45 van de wet van 29 maart 1962, omdat ze de conclusie is van een redenering daar waar de wet precies oplegt die redenering zelf, teneinde toch de goedkeuring tot bouwvergunning te verlenen, te formuleren", zodat "ook hier (...) sprake is van schending van de algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur en schending van de artikelen 44 en 45 van de wet van 29 maart 1962 alsmede van het algemeen rechtsbeginsel dat iedere administratieve handeling behoort gemotiveerd te zijn";

Overwegende dat de verwerende partij geen memorie van antwoord heeft ingediend; dat zij het administratief dossier niet heeft neergelegd; dat zij evenmin een laatste memorie heeft ingediend;

Overwegende dat luidens artikel 55, § 3 eerste lid, van de wet van 26 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw de beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering, met redenen worden omkleed; dat de door deze wetsbepaling voorgeschreven motiveringsplicht inhoudt dat de uitspraak over het bouwberoep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat blijkt, of minstens kan worden nagegaan 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 bestreden besluit is kunnen komen; dat deze redenen des te meer concreet en precies moeten zijn wanneer de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies heeft uitgebracht, en vooral, wanneer de bestendige deputatie in een uitgebreide en concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom zij de vergunning heeft geweigerd;

Overwegende dat het motief "dat huidig ontwerp (...) inzake bestemming, inplanting, bouwhoogte en -diepte, alsmede wat betreft het algemeen voorkomen nog kan beschouwd worden als in overeenstemming met de naaste omgeving" een stijlformule is die door geen enkel concreet gegeven wordt gestaafd en zelfs iets verder in het bestreden besluit wordt tegengesproken door de overweging dat "de straat quasi volledig is bebouwd met alleenstaande eengezinswoningen voornamelijk zonder verdieping", het gegeven in achtgenomen dat het vergunde bouwwerk een meergezinswoning is, die twee verdiepingen telt én een dakverdieping met twee niveau's; dat het

door het bestreden besluit opgelegde verbod om in het dak woonvertrekken in te richten evenmin een afdoend motief is, daar het bouwplan geen woonvertrekken in de zolderverdieping voorziet; dat het bestreden besluit geen enkel concreet gegeven bevat waaruit moet blijken dat de inplanting van een meergezinswoning met vier appartementen, in weerwil van het eerste, ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen én de verwerping van het beroep door de bestendige deputatie, wél kan worden toegelaten; dat het tweede, door niets gestaafde gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dat blijkt te zijn verstrekt "overeenkomstig de beslissing van de heer Gemeenschapsminister" de genomen beslissing evenmin rechtvaardigt; dat de motiveeringsplicht is geschonden; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 31 januari 1989 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting waarbij aan Greta VANDEVOORT-BIJNENS de bouwvergunning wordt afgegeven voor het oprichten van een meergezinswoning op een perceel gelegen aan de Lange Schouwenstraat te Zonhoven, kadastraal bekend Sectie F, nr. 198 t.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op vierduizend frank, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig juni

1900 zevenennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr. M. VRINTS, kamervoorzitter,
de HH. A. BEIRLAEN, staatsraad,
R. STEVENS, staatsraad,
Mevr. S. DOMS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

M. VRINTS.