

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 76.803 van 5 november 1998

A. 75.584/XIII-151

In zake : **PERAZZO** Vito,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Eric BALATE, advocaat,
rue du Gouvernement 50
7000 Bergen,

tegen :

**de bestendige deputatie van de
provincieraad van Henegouwen.**

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 5 september 1997 ingediende verzoekschrift, waarbij Vito PERAZZO de nietigverklaring vordert van "het besluit van 5 juni 1997 waarbij de bestendige deputatie van de provincieraad van Henegouwen aan de heer en mevrouw GERACI-WACQUIEZ een bouwvergunning verleent voor het optrekken van een gebouw bestemd voor een ambachtelijke activiteit, op een perceel gelegen te Binche, (Péronnes), rue Albert Elisabeth 259, kadastraal bekend sectie B, nr.432t3";

Gelet op arrest nr. 69.811 van 25 november 1997, waarbij de tenuitvoerlegging van de voormelde handeling wordt geschorst;

Gelet op de kennisgeving van het arrest aan de partijen;

Gezien het verzoek tot voortzetting van de procedure, ingediend door de verwerende partij;

Gezien de toelichtende memorie;

Gezien het verslag van de heer QUINTIN, eerste auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 7 mei 1998, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen;

Gelet op de beschikking van 21 september 1998, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 22 oktober 1998;

Gehoord het verslag van de heer HANSE, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. X. BEAUVOIS, loco Mr. E. BALATE, advocaat, die voor verzoeker verschijnt;

Gehoord het andersluidend advies van de heer QUINTIN, eerste auditeur-afdelingshoofd;

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

Overwegende dat de volgende feiten dienstig zijn voor het onderzoek van het beroep :

1. Vito PERAZZO woont te Péronnes, rue Albert Elisabeth nr. 257.

Zijn buurman, de heer GERACI, is verwarmingstechnicus en gebruikt het gebouw op nr. 259 als opslagplaats voor zijn materiaal.

De heer GERACI vraagt op 29 juni 1995 een bouwvergunning aan bij de gemeenteadministratie van Binche omdat hij van plan is zijn materiaal voortaan op te slaan in een loods die op een terrein achter zijn gebouw, kadastraal bekend sectie B nr. 432t3, zal worden opgetrokken, dat volgens het gewestplan van La Louvière-Zinnik in een woongebied ligt.

Op 31 juli 1995 geeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Binche de aangevraagde vergunning af.

2. Op 17 november 1995 dient het echtpaar GERACI een nieuwe bouwaanvraag in, daar de stad Binche de verleende vergunning als nietig heeft beschouwd omdat de hoogte van het geplande gebouw niet juist was vermeld in het bericht van onderzoek.

Op 29 januari 1996 verleent het college van burgemeester en schepenen de bouwvergunning, ondanks het ongunstige advies van de gemachtigde ambtenaar.

Die vergunning wordt vernietigd bij arrest nr. 59.884 van 5 juni 1996, omdat de Raad van State vastgesteld heeft dat die vergunning niet volgens het eensluidende advies van de gemachtigde ambtenaar was afgegeven, terwijl er geen bijzonder plan van aanleg bestond voor het gebied waar het geplande bouwwerk zou komen.

3. Op 20 augustus 1996 dient het echtpaar GERACI-WACQUIEZ een nieuw dossier in bij de stad Binche "met het oog op het verkrijgen van een bouwvergunning voor het optrekken van een gebouw bestemd voor een ambachtelijke activiteit (regularisatiedossier)".

4. Het openbaar onderzoek loopt van 26 augustus tot 10 september 1996. Er worden verscheidene bezwaarschriften bij het college van burgemeester en schepenen ingediend waarin wordt aangevoerd dat een industrieel gebouw onverenigbaar is met een woonwijk, dat het uitzicht en het aantal uren zon vermindert, dat de privacy wordt geschaad, dat het af- en aanrijden van vrachtwagens, werklui en klanten hinder zal veroorzaken, dat de activiteit lawaai en afval zal meebrengen, dat de toegangsweg smal is, dat de aanpalende eigendommen in waarde zullen dalen en dat er in de naaste omgeving een industriegebied ligt waar zulke gebouwen kunnen worden opgetrokken.

5. Op 1 oktober 1996 brengt het college van burgemeester en schepenen van de stad Binche een gunstig advies uit over de aanvraag van het echtpaar GERACI en verwijst het daarbij uitdrukkelijk naar het technisch advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst, dat als volgt luidt :

- "1. Het gebouw wordt achter het perceel van de aanvragers opgetrokken en zal niet uitsteken over het achterste gedeelte van het perceel van de heer en mevrouw PERAZZO.
2. Het gebouw komt op 35 meter van de woningen en gelet op de ligging van het gebouw zijn de opmerkingen over het aantal uren zon niet gegrond (zie situatietekening).
3. De aard van de exploitatie en de nieuwe bestemming van de ruimten van het gebouw zullen de buurt niet verstoren.
4. De pas aangelegde toegangsweg zorgt ervoor dat het gebouw voldoende bereikbaar is.

5. In tegenstelling tot de achterbebouwing zou de architecturale stijl van het gebouw perfect in de omgeving passen, namelijk :

- voor het metselwerk worden in de oven gebakken stenen gebruikt;
- de daken worden bedekt met dakpannen in donkere terracotta;
- het dak krijgt twee hellingen van 35°.

6. Op 5 december 1996 brengt de gemachtigde ambtenaar het volgende advies uit :

" Overwegende dat het geplande bouwwerk volgens het gewestplan van La Louvière-Zinnik, goedgekeurd bij besluit d.d. 09-07-1987 van de Waalse Gewestexecutieve, in een woongebied ligt;

Gelet op mijn ongunstig advies d.d. 22-01-1996 over de vorige aanvraag, dat als volgt gemotiveerd was :

"... Overwegende dat het geplande bouwwerk volgens het gewestplan van La Louvière-Zinnik, goedgekeurd bij besluit d.d. 09-07-1987 van de Waalse Gewestexecutieve, in een woongebied ligt;

"... Overwegende dat het project bestaat in het optrekken van een gebouw bestemd voor een ambachtelijke activiteit op een achteruit gelegen strook, waarbij tussen dat gebouw en de perceelsgrenzen slechts 4 en 5 meter ruimte wordt opengelaten;

"... Overwegende dat er onder meer een toonzaal, een ontvangstruimte, ... in dat gebouw zouden komen;

"... Overwegende dat dit soort van activiteit vrij veel autoverkeer zou meebrengen;

"... Overwegende dat het geplande bouwwerk, dat op een achteruit gelegen strook, achter een groep huizen zou worden opgetrokken, de buurt zou kunnen verstoren;

"... Overwegende dat niet aan de gebruikelijke voorwaarden voor het bouwen in een achteruit gelegen strook is voldaan (te smalle toegangsweg, onvoldoende ruimte tussen het geplande bouwwerk en sommige eigendomsgrenzen, te smal stuk grond in een achteruit gelegen strook, ...);

"... Overwegende dat gebouwen zoveel mogelijk aan wegen met de nodige voorzieningen moeten komen en dat moet worden voorkomen dat de gebouwen her en der verspreid en bovendien in stroken voor binnenplaatsen en tuinen komen te liggen; ...";

Gezien de nieuwe bouwaanvraag die is ingediend en waarin naast het oorspronkelijke project ook een trapsgewijs aangelegd terras wordt voorgesteld, maar geen sprake meer is van een toonzaal, een ontvangstruimte ... en waarin een open ruimte van 6,10 meter wordt voorgesteld ...";

Aangezien er heel wat verzet gerezen is tijdens het openbaar onderzoek over de bouwaanvraag;

Overwegende dat dit verzet voornamelijk te maken heeft met de omstandigheid dat in een strook voor binnenplaatsen en tuinen een gebouw met een ambachtelijke functie zou worden opgetrokken (terwijl Péronnes een specifiek gebied voor zulke gebouwen heeft), alsook met de omvang van het gebouw, de burenhinder (veroorzaakt door de exploitatie, alsook door het uitzicht op de nabijgelegen aanpalende tuinen), de geringe ruimte tussen het geplande bouwwerk en sommige eigendomsgrenzen, en met de smalle toegangsweg;

Gezien de ligging van het gebouw ten opzichte van de aanpalende eigendommen;

Overwegende dat dit verzet volkomen gegrond is; dat een gebouw van die omvang (4,60 m hoog onder de daklijst en 7,95 m hoog onder de nok) en met die functie, dat onvoldoende ruimte openlaat en niet bereikbaar genoeg is, niet thuishoort op een achteruit gelegen strook die achter aangrenzende tuinen ligt;

Gelet op artikel 170.1.0 van het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium, dat bepaalt dat (...) ambachtelijke bedrijven echter maar in woongebieden mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, wat hier kennelijk niet het geval is;

Teneinde de goede plaatselijke ordening en het recht van derden te beschermen,

Ongunstig advies en besluit dat de bouwvergunning moet worden geweigerd".

7. Op 9 december 1996 weigert het college van burgemeester en schepenen de aangevraagde vergunning

te verlenen "om de reden die wordt opgegeven in het hierna overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar".

8. Op 14 januari 1997 stelt de heer GERACI bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Henegouwen beroep in tegen deze beslissing, waarbij hij betwist dat het gebouw onverenigbaar is met een woongebied. Hij wijst op "de echte bestemming van de verschillende ruimten, namelijk hoofdzakelijk opslagplaats voor materiaal met uitsluiting van lawaaierige machines", op de afstand tussen het betwiste gebouw en de dichtstbijgelegen gebouwen, alsook op de bebouwing in de buurt.

9. Op 18 april 1997 maakt de technische dienst gebouwen van de provincie Henegouwen het volgende verslag op :

" Deze weigering (van bouwvergunning) is afgegeven door het schepencollege na ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

De weigering was voornamelijk gewettigd door de omstandigheid :

- dat het project erin bestaat op een achteruit gelegen strook een gebouw bestemd voor een ambachtelijke activiteit op te trekken, met slechts 4 en 5 meter open ruimte tussen dat gebouw en de perceelsgrenzen;
- dat in dat gebouw onder meer een toonzaal, een ontvangstruimte, ... gepland zijn en dat dit soort van activiteit vrij veel autoverkeer zal meebrengen.

Na onderzoek van het dossier en een bezoek ter plaatse blijkt het volgende :

De ruwbouw van een gebouw is gedeeltelijk klaar. Opdat de doelstelling van het gebouw zou worden bereikt, moet een verdieping worden bijgebouwd. Daarvoor is een bouwvergunning nodig.

Het gebouw steekt niet uit over het achterste gedeelte van het eigendom van de heer en mevrouw PERAZZO.

Het achterste gedeelte van het gebouw ligt op 35 meter van de woningen en uit een situatietekening die bij het axonometrisch perspectief is gevoegd, blijkt hoeveel schaduw het gebouw op de middag van de langste en de kortste dag van het jaar geeft. Dit toont aan dat de opmerkingen over het aantal uren zon op de aanpalende percelen niet gegrond zijn.

In de plannen die bij dit dossier gevoegd zijn, wordt de reële bestemming van de verschillende ruimten vermeld, namelijk : "een garage voor drie bestelwagens, werkplaatsen, kantoorruimten en ruimten voor de opslag van materiaal met uitzondering van lawaaierige machines".

In het vestigingsplan worden de afstanden tussen het geplande bouwwerk en de dichtstbijgelegen woningen vermeld.

De aard van de exploitatie zal de buurt niet verstoren.

De pas aangelegde toegangsweg zorgt ervoor dat het nieuwe bouwwerk voldoende bereikbaar is.

De architecturale aanblik van het gebouw is geenszins onverenigbaar met de bebouwing op achteruit gelegen stroken.

De gekozen bouwmaterialen en het dak met twee hellingen van 35° kunnen het leefklimaat verbeteren.

Aan de hand van een fotoreportage kan worden beoordeeld of de aanvraag gegrond is.

Gelet op die omstandigheden stel ik voor dit beroep toe te wijzen".

10. Op 5 juni 1997 besluit de bestendige deputatie van de provincieraad van Henegouwen het beroep van het echtpaar GERACI ontvankelijk te verklaren en toe te wijzen en het echtpaar de aangevraagde vergunning te verlenen. De hoofdreden luidt als volgt :

" Overwegende dat het verzoek van de belanghebbenden kan worden ingewilligd op basis van de elementen die de technische dienst gebouwen naar voren heeft gebracht en waarbij ons college zich heeft aangesloten, te meer daar uit het voorafgaand milieu-effectrapport blijkt dat het project niet schadelijk is voor het milieu".

Dit is de bestreden handeling waarvan verzoeker naar eigen zeggen bij brief van 7 juli 1997 kennis heeft gekregen;

Overwegende dat verzoeker een eerste middel ontleent aan de "schending van artikel 42, § 1, eerste lid, van het WWROSP"; dat aangezien er geen bijzonder plan van aanleg is, de bestendige deputatie volgens hem bij de uitspraak over het beroep niet kon afwijken van het ongunstige advies van de gemachtigde ambtenaar, net zo min als het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg dat kon doen;

Overwegende dat het vereiste van een eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar alleen geldt voor de afgifte van een vergunning door het college van burgemeester en schepenen en niet voor beslissingen over administratieve beroepen; dat, als verzoekers interpretatie van artikel 42, § 1, eerste lid, van het WWROSP zou worden gevolgd, alle beroepen zinloos zouden worden; dat het middel niet gegrond is;

Overwegende dat verzoeker een tweede middel ontleent aan de "schending van artikel 170.1.1.0. van het WWROSP"; dat het geplande bouwwerk volgens hem onvermijdelijk afbreuk zou doen aan de goede plaatselijke ordening, aangezien het talrijke vormen van hinder zou meebrengen : de privacy op het achterste gedeelte van het perceel zou volledig verloren gaan, de af- en aanrijdende voertuigen, de personeelsleden en de klanten zouden druk verkeer veroorzaken dat des te moeizamer zou verlopen daar de enige toegangsweg maar ongeveer vier meter breed is en de afstanden tussen de perceelsgrenzen en het geplande bouwwerk zijn te klein;

Overwegende dat verzoeker een derde middel ontleent aan de "schending van de artikelen 2 en 3 van

de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen"; dat hij kritiek levert op de motivering van de bestreden handeling, die volgens hem alleen maar bestaat uit "algemene en abstracte redenen" en uit concludente beweringen die door het dossier worden tegengesproken;

Overwegende, wat het tweede en het derde middel samen betreft, dat de bestendige deputatie, door te verwijzen naar de elementen die de technische dienst gebouwen naar voren heeft gebracht, door ze over te nemen en zich erbij aan te sluiten, een uitdrukkelijke motivering heeft gegeven die voldoet aan de vereisten van de wet van 29 juli 1991; dat uit die elementen blijkt dat de overheid in casu voldoende nagegaan heeft of het betwiste bouwwerk verenigbaar is met de naaste omgeving, die in de eerste plaats een woonfunctie heeft; dat uit die elementen immers blijkt dat ze rekening heeft gehouden met de bezwaren die verzoeker heeft gemaakt in zijn brief van 28 augustus 1996 die hij in het kader van het voorafgaand openbaar onderzoek heeft geschreven :

- het probleem van het verminderd uitzicht is onderzocht, aangezien in de motivering wordt opgemerkt dat het betwiste bouwwerk niet uitsteekt over het achterste gedeelte van het eigendom van verzoeker en dat het betwiste bouwwerk derhalve niet rechtstreeks uitzicht geeft op zijn eigendom, ook niet door een groenscherm;
- het verlies aan zon is ook onderzocht door de verwijzing naar het axonometrisch perspectief waarop de schaduw op de kortste en de langste dag van het jaar wordt getoond;

- ook de hinder van het "druk verkeer van vrachtwagens, arbeiders, leerlingen, klanten", de lawaaihinder, het afvalprobleem, het verlies aan privacy en de nauwe toegangsweg komen aan bod via de vermelding van "de reële bestemming van de verschillende ruimten", namelijk een garage, werkplaatsen, kantoorruimten en ruimten voor de opslag van materiaal, met uitzondering van lawaaiërende machines en zonder toonzaal, en via de vaststelling van de afstanden tussen het geplande bouwwerk en de dichtstbijgelegen woningen;

Overwegende dat de overheid zonder een kennelijke beoordelingsfout te maken, uit die elementen heeft kunnen concluderen dat de aard van de exploitatie de rust van de buurt niet zou verstoren en dat het geplande bouwwerk verenigbaar was met de naaste omgeving; dat de middelen niet gegrond zijn,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning, bevolen bij arrest nr. 69.811 van 25 november 1997, wordt opgeheven.

Artikel 3.

De kosten, bepaald op 14.000 frank, komen ten laste van de verwerende partij ten belope van 7.000 frank en ten laste van verzoeker ten belope van 7.000 frank.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare
terechtzitting van de XIIIe kamer, op vijf november 1900
achtennegentig door :

de HH. HANOTIAU, kamervoorzitter,
 LEROY, staatsraad,
 HANSE, staatsraad,
Mevr. MALCORPS, griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.