

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 98.092 van 31 juli 2001
in de zaak A. 107.961/X-10.447**

In zake : Fabian GYBELS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. COMANS,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Catharinaplein 15

tegen :

de gemeente ZONHOVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat K. GEELLEN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE XIIe VAKANTIEKAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Fabian GYBELS op 25 juli 2001 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen van het besluit van 28 mei 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven waarbij aan Luc BONGAERS-BECKERS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning met carport op een perceel gelegen te Zonhoven, Dwarsstraat, 22, kadastraal bekend sectie A, nr. 1/A/400L, zijnde lot 2 van een verkaveling vergund door de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg op 26 april 1973;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 26 juli 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 31 juli 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat L. COMANS, die verschijnt voor verzoeker, en van Advocaat K. GEELLEN, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat betreft de voorwaarde dat ernstige middelen dienen te worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte kunnen verantwoorden, verzoeker betoogt wat volgt :

“Eerste middel :

Schending van artikel 132 juncto artikel 193 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening alsook van artikel 57 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening zoals gecoördineerd op 22 oktober 1996 alsook van artikelen 6 en 7 van de verkavelingsvoorschriften zoals vastgelegd in de verkavelingsvergunning, goedgekeurd bij besluit dd. 26 april 1973 van de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg.

Doordat in de bestreden beslissing een inplanting van de op te richten woning vergund werd die afwijkt van de aanduiding op het aan de verkavelingsvergunning gehechte plan, bindend ingevolge artikelen 6 en 7 van de verkavelingsvergunning, goedgekeurd bij besluit dd. 26 april 1973 van de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg.

Terwijl zulk een afwijking op de verkavelingsvergunning formeel slechts mag toegestaan worden mits het naleven van de vormvereisten voorzien bij artikel 132 juncto artikel 193 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening alsook van artikel 57 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening zoals gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Zodat de bestreden beslissing, genomen door voormelde vormvereisten niet na te leven, onregelmatig genomen werd en derhalve vernietigd dient te worden.
Toelichting.

Krachtens de artikelen 6 en 7 van de verkavelingsvergunning dient de inplanting van de op te richten woningen te gebeuren zoals afgebeeld op het aangehechte plan.

Het plan is derhalve bindend.

De geplande inplanting van de op lot 2 op te richten woning wijkt af van deze zoals deze afgebeeld staat op het plan. Deze afwijking blijkt ook uit het afwijkende grondplan van de op te richten woning nu deze niet meer georiënteerd wordt met zijn leefruimtes parallel aan de straat doch wel met zicht op de woning van verzoeker.

Dit is volgens verzoeker een ingrijpende wijziging aan de voorwaarden van de verkavelingsvergunning die niet zonder zijn medewerking, c.q. zijn mogelijkheid tot het indienen van een bezwaarschrift tot stand had kunnen komen.

Aan verzoeker werd evenwel noch medewerking gevraagd, noch mogelijkheid tot het indienen van een bezwaar geboden.

Dat het ingeroepen middel derhalve ernstig is".

Overwegende dat de artikelen 6 en 7 van de verkavelingsvoorschriften luiden als volgt :

“Art. 6 bestemming:

a) residentieel gebruik
en/of handelshuizen

b) Alleenstaande gebouwen

enkel zoals aangeduid op plan zelf

Art. 7. Inplanting:

- a) zoals op plan aangeduid
- b) de open te werken vrijblijvende zijgevels:
op minimum 3,00m van de zijdelingse perceelsgrenzen”;

Overwegende dat de ontworpen woning blijkens de plannen gevoegd bij de bestreden stedenbouwkundige vergunning op het eerste gezicht wordt ingeplant binnen de grenzen zoals aangeduid op het plan gevoegd bij de verkavelingsvergunning; dat dit door verzoeker overigens niet lijkt te worden betwist; dat bedoelde verkavelingsvoor-schriften geen bepalingen lijken te bevatten met betrekking tot de oriëntatie van de leefruimtes ten aanzien van de straatzijde of de zijdelingse perceelsgrenzen; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat het tweede middel luidt als volgt :

"Tweede middel : schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Doordat ook inzake ruimtelijke ordening de beslissende overheid gehouden is om de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt zodat blijkt of 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 zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Terwijl in casu de beslissing genomen werd middels een voorgedrukt formulier, zonder doorhalingen of volledige invulling van daarvoor voorziene blanco's en er geen duidelijke motivering van de beslissing tot toekenning van de vergunning uit die invulling af te leiden is.

Zodat niet voldaan werd aan de formele motiveringsverplichting en derhalve vernietigd dient te worden.

Toelichting.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt 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.

Aangezien in de beslissing als enige motivering formeel vermeldt :

‘Het College van Burgemeester en Schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

GUNSTIG voor het bouwen van een woning met carport mits :

- er een gescheiden stelsel van het hemelwater en afvalwater loopt tot aan de grens van het perceel met de voorliggende weg, ofwel de regenwaterput aan te sluiten op een zinkput met overloop op de tuin.
- Inplanting van de woning op 53 (sic) van de eigendomsgrens (vanaf de paalstenen)?.

Aangezien voormelde ‘motivering’ geen motivering is doch de facto enkel voorwaarden oplegt, zonder nadere motivering.

Aangezien uit deze motivering niet af te leiden is waarom het College van Burgemeester en Schepenen heeft kunnen instemmen met een andere inplanting van de op te richten woning, noch met het grotere bouwvolume van die woning, dit telkenmale in vergelijking met de bestaande woning.

Aangezien nergens uit de motivering blijkt of, en zo ja met welke motivering, er een afweging gemaakt werd betreffende :

* een verstoring van de ruimtelijke ordening (afwijkende inplanting, afwijkend bouwvolume)

* de gerechtvaardigde belangen van de buren, waaronder verzoeker, onder meer betreffende het respect voor hun privacy.

Dat zomede beslissing dd. 28 mei 2001 van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Zonhoven waarbij aan de Heer Luc BONGAERS-BECKERS een stedenbouwkundige bouwvergunning verleend werd betreffende het bouwen van een woning met carport vernietigd dient te worden.

Dat het ingeroepen middel derhalve ernstig is";

Overwegende dat het bestreden besluit uitdrukkelijk vermeldt dat "de aanvraag is gelegen binnen een op datum van 26/04/1973 door (de) Bestendige Deputatie behoorlijk vergunde verkaveling, bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder nummer 7204.V.179. Deze verkaveling is voor het terrein van de aanvraag niet vervallen."; dat de verkavelingsvoorschriften de gedetailleerde regels betreffende de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg vaststellen; dat wanneer een bouwperceel is gelegen binnen een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling een verwijzing naar de verkavelingsvergunning volstaat als motivering, indien de bouwaanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van deze verkavelingsvergunning; dat uit het onderzoek van het eerste middel is gebleken dat het bestreden besluit op het eerste gezicht geen schending inhoudt van artikel 7 van de verkavelingsvoorschriften betreffende de inplanting van de gebouwen; dat verzoeker niet aangeeft welk verkavelingsvoorschrift met betrekking tot het toegelaten bouwvolume zou zijn geschonden; dat hij alleszins niet aanvoert dat de in artikel 8 van de verkavelingsvoorschriften vastgestelde afmetingen voor de alleenstaande gebouwen wat betreft de maximum diepte, de hoogte, de maximum breedte of de dakhelling zouden zijn geschonden; dat verzoeker evenmin aangeeft op grond van welk verkavelingsvoorschrift er een schending zou zijn van zijn privacy; dat het middel, in zoverre het een kritiek inhoudt op de verkavelingsvoorschriften door het vergunde bouwwerk toe te laten, niet dienstig lijkt te kunnen worden ingeroepen, nu de betrokken verkavelingsvergunning definitief is geworden; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat het derde middel wordt geadstrueerd als volgt :

"Derde middel : verstoring goede ruimtelijke ordening.

Doordat : in de bestreden beslissing vergunning verleend werd tot het oprichten van een gebouw dat twee volwaardige woonlagen telt.

Terwijl : de andere, omringende gebouwen, in de straat allen slechts één enkele bouwlaag tellen.

Zodat : het algemeen uitzicht van de buurt door dit in het oog springende gebouw verstoord zal worden en derhalve de goede ruimtelijke ordening klaarblijkelijk in het gedrang komt.

Toelichting : het komt de Raad van State in haar vernietigingsbevoegdheid niet toe om zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid zodat de Raad van State niet gemachtigd is om de opportuniteit van het verlenen van de vergunning te beoordelen.

Dit neemt echter niet weg dat de Raad van State wel bevoegdheid heeft om de opportuniteitsredenen van de verleende vergunning marginaal te toetsen zodat bij kennelijke discrepantie de Raad van State toch gemachtigd is om de vergunning te vernietigen.

Aangezien deze kennelijke discrepantie volgens verzoeker in casu manifest aanwezig is nu de bestaande gebouwen, allen gebouwd in uitvoering van de verkaveling door de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg goedgekeurd op 26 april 1973 (bekend bij de provinciale afdeling ROHM onder het nummer 7204.V.179) allen een relatief eenvormig uitzicht hebben en de bij de bestreden beslissing vergunde woning door haar volume en inplanting, flagrant van het bestaande patroon afwijkt zodat daardoor het algemeen uitzicht van de wijk verstoord wordt en de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt.

Dat deze verstoring van het algemeen uitzicht van de wijk, zeker voor het woonhuis van verzoeker dat gelegen is vlak langs het verstorende gebouw, zal leiden tot een waardevermindering van de eigendom van verzoeker.

Dat het ingeroepen middel derhalve ernstig is";

Overwegende dat verzoekende partij niet aangeeft op grond van welk verkavelingsvoorschrift het oprichten van een gebouw met twee volwaardige woonlagen niet kan worden toegelaten; dat, nu het bestreden besluit wat het aantal bouwlagen betreft niet in strijd lijkt te zijn met de geldende verkavelingsvoorschriften die de regels betreffende de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg vaststellen, uit het enkele feit dat in de Dwarsstraat negen woningen zonder verdieping zijn opgericht, waarvan overigens niet wordt aangegeven waar deze ten opzichte van het bouwperceel zijn gelegen, niet lijkt te kunnen worden geconcludeerd dat het bestreden besluit een kennelijke schending inhoudt van de goede plaatselijke aanleg; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat het vierde middel luidt als volgt :

"Vierde middel : schending van het bij artikel 22 van de Grondwet gegarandeerde recht op privacy van verzoeker.

Doordat : de bestreden beslissing vergunning verleent tot het oprichten van een woning die zo geconcipeerd is dat constant inkijk genomen wordt in de woning en tuin van verzoeker.

Terwijl : bij een normale inplanting en concipiëring van de op te richten woning, dit wil zeggen zulk een die gelijk is aan de bestaande woningen (inplanting, oriëntatie leefruimtes, bouwvolumes) verzoeker zowel in zijn woning en tuin plekken heeft waar hij zich niet constant beloerd of bespied dient te voelen.

Zodat : de bestreden beslissing geen klaarblijkelijke afweging gemaakt heeft van het gerechtvaardigd recht van verzoeker op respect voor zijn privacy en derhalve vernietigd dient te worden.

Toelichting.

De bestaande gebouwen hebben allen een oriëntering parallel aan de straat zodat de zichten, genomen vanuit de leefruimtes, hetzij genomen worden op de straat, hetzij op de eigen tuin, doch in geen enkel geval rechtstreeks op de aanpalende percelen.

Door zulk een inplanting en concipiëring van de bestaande woningen is de wederzijdse privacy optimaal gegarandeerd nu nooit rechtstreeks, en zo ja nooit constant, zicht genomen wordt op de belendende percelen.

Dit bestaande evenwicht wordt door de op te richten woning op lot 2, zoals vergund in de bestreden beslissing verstoord nu :

* de gevel aan straatzijde als het ware een 'blinde gevel' is waar enkel garagepoort, traphal en inkomdeur, zijnde dus de ruimtes in de woning waar men het minst in verblijft, op die zijde georiënteerd zijn

* de eigenlijke leefruimte zijnde de living met grote ramen uitkijkt op de woning van verzoeker

* de op te richten woning bovendien dieper ingeplant wordt zodat eveneens via deze ramen in de zijgevel rechtstreeks zicht genomen wordt op de tuin van verzoeker, aldus

aan verzoeker het vinden van een rustig plekje waar hij niet begluurd kan worden, in eigen tuin ontnemend

* het bestaan van de grote ramen op de verdieping eveneens de mogelijkheid biedt om van daaruit onbepaald zicht te nemen op de woning en tuin van verzoeker terwijl verzoeker zich niet tegen die zichten mag 'wapenen' door het aanbrengen van schermen of hoge beplantingen.

Dat het ingeroepen middel derhalve ernstig is”;

Overwegende dat de aangevoerde schending van de privacy volgens verzoekers uiteenzetting zijn oorsprong vindt in de inplanting, de oriëntatie van de leefruimtes en het bouwvolume van het betrokken gebouw; dat het middel niet ernstig is om dezelfde redenen als deze op grond waarvan het tweede middel niet ernstig werd bevonden;

Overwegende dat niet is voldaan aan één van de drie cumulatief te vervullen voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenendertig juli tweeduizend en een, door :

de H. J. BOVIN,
Mevr. A. WIJNANTS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. WIJNANTS

J. BOVIN.