

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 204.230 van 25 mei 2010
in de zaak A. 180.394/X-13.154.**

In zake: Alice PEERLINCK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart De Winter
kantoor houdend te 9200 DENDERMONDE
L. Dosfelstraat 64
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de stad DENDERMONDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Vansteenkiste
kantoor houdend te 1200 BRUSSEL
Ter Kamerenstraat 22c, bus 9
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 9000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 19 januari 2007, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 21 november 2006 van het college van
burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde waarbij aan Patrick Fierens
en Karine De Smet de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het
verbouwen van een vrijstaande woning en het bijbouwen van een atelier met
kantoorruimte te Dendermonde (Grembergen), Dokter Haekstraat 57, kadastraal
bekend sectie B, nr. 818/p/3.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verzoekster heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De tweede verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 maart 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Ryckalts, die loco advocaat Bart De Winter verschijnt voor de verzoekster, advocaat Marc Maes, die loco advocaat Philippe Vansteenkiste verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Elsbeth De Vylder, die loco advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest andersluidend 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. Op 7 september 2006 (datum van het ontvangstbewijs) vragen Patrick Fierens en Karine De Smet in naam van de firma “The Mailshop” bij het stadsbestuur van Dendermonde een vergunning aan voor “het verbouwen van een vrijstaande woning en bijbouwen van een atelier met kantoorruimte” op een perceel te Dendermonde (Grembergen), Dr. Haekstraat 57, kadastraal bekend sectie B, nr. 818/p/3. In de verklarende nota stellen de aanvragers het volgende:

“Van de bestaande woning wordt enkel de achterbouw verbouwd en uitgebreid met een zitruimte van ca. 15 m². Achter de woning wordt een atelier met kantoorruimte van ca. 200 m² bijgebouwd voor de firma van de bouwheer. Naar ontsluiting toe wordt het atelier noodgedwongen tot tegen de linker perceelsgrens aangebouwd. Bij deze bedrijfsruimte wordt eveneens een overdekte parkeerplaats voorzien voor zowel de bedrijfsbestelwagen als de privéwagen van de bouwheer. Een eerste schets werd reeds voorgelegd aan de gemeente en bleek in overeenstemming te zijn met de wettelijke en ruimtelijke context. Er is tevens een akkoord met de bureu”.

De bouwplannen worden vervolgens door de bureu, waaronder de verzoekster, voor akkoord ondertekend. Deze plannen geven zowel de bestaande als de beoogde toestand weer. Op het plan met de beoogde toestand staan onder meer een “atelier” van 123 m² en een “kantoor & ontvangstruimte” van 44 m² vermeld.

4. Het voormelde perceel is overeenkomstig het op 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Dendermonde gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

5. Op 13 september 2006 dient de verzoekster, ondanks haar eerder akkoord, een bezwaarschrift in tegen de voormelde aanvraag, waarin onder meer het volgende wordt gesteld :

“Ik ondergetekende, Alice Peerlinck, wonende te Grootzand 1, 9200 Grembergen Dendermonde, heb in volle vertrouwen enkele plannen getekend van de Dhr. en Mevr. Fierens - De Smedt. Dit echter zonder te weten waarvoor ik exact een akkoord gegeven heb, te meer omdat ik overvallen ben geweest door de vraag of ik er een probleem mee had dat zij aan de achterzijde van de bestaande woning een bouwuitbreiding zouden realiseren.

Vermits ik geen plan kan lezen, dus in eerste instantie aan de hand van de mondelinge verklaring van Dhr. en Mevr. Fierens - De Smedt zag ik er geen probleem in omdat ik dacht dat het om een geringe uitbreiding van de bestaande woning ging. Recent heb ik op aanraden van derden het plan nogmaals opgevraagd omdat ik eigenlijk niet goed weet wat die verbouwingen inhouden. Bij nazicht van de plannen door derden blijkt nu dat het hier niet enkel gaat over een woonuitbreiding maar ook een kantoorgebouw. Er is mij dan ook de raad gegeven onmiddellijk een bezwaar in te dienen, dewelke mijn akkoord vernietigt.

Volgende redenen worden aangehaald voor mijn bezwaar:

- Het kadasterplan lijkt mij geen correct (recent) plan, want ik zie nergens mijn woning opgetekend staan.
- Is het toegestaan zonder mijn akkoord dat er op de scheidingslijn een gebouw kan worden opgetrokken met een hoogte van 4,55m.
- Mag er zo ver naar achteren worden gebouwd?
- Moet er geen minimum afstand (3m) worden opengelaten tussen de grens van mijn perceel en het te bouwen gebouw?
- Moet er geen officieel document ‘aanvraag stedenbouwkundige vergunning’: ‘verbouwen van bestaande woning en het bijbouwen van een atelier met kantoorruimte’ uitgehangen worden?

Via dit schrijven verklaar ik niet akkoord te gaan met deze aanvraag en hiervoor een bezwaar in te dienen”.

6. Op 3 oktober 2006 verwerpt het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde het bezwaar en geeft het een voorwaardelijk gunstig advies. Hierin wordt onder meer het volgende gesteld:

“- Het kadasterplan lijkt de klager geen correct plan, want de klager ziet haar woning niet opgetekend staan.

- De klager vraagt zich af of het is toegestaan zonder haar akkoord een gebouw van 4.55m. hoog op te trekken op de scheidingslijn.

- De klager vraagt zich af of er zo ver naar achteren mag worden gebouwd?
- De klager vraagt zich af of er geen minimumafstand moet worden vrijgelaten tussen de grens van haar perceel en het geplande gebouw.

- De klager vraagt zich af of er geen document ‘aanvraag stedenbouwkundige vergunning: verbouwen van bestaande woning en het bijbouwen van een atelier met kantoorruimte’ moet worden uitgehangen.

Bespreking

- Op het kadasterplan (liggingsplan schaal 1/1000) is de woning van de klager getekend (sectie B nr. 818 H³).

- De aanpalende eigenaars hebben voor akkoord getekend op de plannen. Volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, art 7: is een openbaar onderzoek niet vereist. Het bekendmaken (via een gele affiche) is bijgevolg niet vereist.

- Het voorgestelde project geeft een eigentijdse invulling. Dit vormt met de bestaande woning één architecturaal geheel. De bouwdiepte, de bouwhoogte en de inplanting van het gebouw zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

besluit

Er bestaat geen aanleiding tot het ongunstig adviseren van de aanvraag.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag situeert zich in een druk bebouwde heterogene omgeving. Van de bestaande woning wordt enkel de achterbouw verbouwd en uitgebreid met een zitruimte van ongeveer 15 m³. Achter de woning is een atelier met kantoorruimte van ongeveer 200 m² gepland. Bij de bedrijfsruimte wordt een overdekte parkeerplaats voorzien voor zowel de bedrijfswagen als de privéwagen van de bouwheer.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de ruimtelijke situatie ter plaatse;

Gelet op de planologische bestemming van het perceel: woongebied volgens het gewestplan Dendermonde;

Gelet op de hedendaagse en vernieuwde invulling van het perceel;

Gelet op de overgang tussen de bestaande bebouwing en de geplande uitbreiding;

Overwegende dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is en aansluit bij het karakter van de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat het ontwerp in relatie staat tot de reeds aanwezige bebouwing en is vanuit de stedenbouwkundige context ingepast in de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is”.

7. Op 3 november 2006 sluit de gemachtigde ambtenaar zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering in het preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde en geeft hij een gunstig advies.

8. Op 21 november 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde de gevraagde vergunning onder voorwaarden, met verwijzing naar het voormelde preadvies. Dit is het bestreden besluit.

IV. Het vierde middel

A. Uiteenzetting van het middel

9. Het vierde middel wordt als volgt uiteengezet:

“III.B.4. Vierde middel : Schending van artikelen de 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (B.S. 12 september 1991), het gelijkheids- en motiveringsbeginsel, als beginselen van behoorlijk bestuur, het voorzorgsbeginsel met toepassing van artikel 159 van de Grondwet.

16. Doordat, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen:

Artikel 2:

‘De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd’.

Artikel 3:

‘De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen’.

17. Terwijl, de bestreden beslissing oordeelde dat de aanvraag geen openbaar onderzoek vereiste omdat de verwerende partij er ten onrechte van uitging dat de aanpalende eigenaars tekenden voor akkoord, maar zulks vereist dat ook de aanvraag mee wordt ondertekend en verzoekster enkel de plannen voor akkoord tekende.

In de bestreden beslissing enkel gewag wordt gemaakt van de aanbouw van een atelier en kantoorruimte.

Nergens wordt door de verwerende partij aangegeven welke economische activiteit zal worden ontplooid en dit terwijl het maatschappelijk doel van de b.v.b.a. QUOTES o.m. drukkerijactiviteiten vermeldt en bijgevolg mag worden gevreesd dat dergelijke activiteiten ook zullen worden ontplooid.

De verwerende partij motiveert haar beslissing op dit punt niet en heeft ook nergens gemotiveerd waarom de vergunning voor een atelier met kantoorruimte (lees drukkerij) verzoenbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening in een woonzone.

18. Zodat, artikel 2 en 3 van de wet op de motivering van bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel en het voorzorgsbeginsel werden geschonden

Het vierde middel is gegrond”.

B. Beoordeling

10. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten 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 kan worden rekening gehouden.

11. De verzoekster stelt dat “nergens (wordt) gemotiveerd waarom de vergunning voor een atelier met kantoorruimte (lees drukkerij) verzoenbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening in een woonzone”.

12. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit) stelt over “woongebied” het volgende:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

Inrichtingen voor ambacht of kleinbedrijf mogen slechts in een woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de “taken” van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied. Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk

zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

13. Het bestreden besluit is, na te hebben vastgesteld dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Dendermonde in woongebied is gelegen, dat wat de watertoets betreft het schadelijk effect beperkt is en dat geen openbaar onderzoek dient te worden gehouden, gemotiveerd door het hernemen van de hiervoor (nr. 6) geciteerde overwegingen van het preadvies van 3 oktober 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde.

14. De overwegingen van het bestreden besluit geven geen enkel uitsluitsel over de precieze aard en omvang van het bedrijf van de aanvragers. Daarenboven blijkt dat noch uit de aanvraag, noch uit enig ander stuk van het administratief dossier zelfs maar kan worden achterhaald welke activiteit in het betrokken “atelier” zal worden uitgeoefend.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt niet dat de vergunningverlenende overheid op de hoogte was van de aard en de omvang van het bedrijf, zodat niet duidelijk is op welke gronden in de bestreden vergunning wordt overwogen dat “de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is”.

De motivering van de bestreden beslissing bevat derhalve geen concrete feitelijke gegevens om de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming woongebied afdoende te verantwoorden.

15. Het vierde middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 21 november 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde waarbij aan Patrick Fierens en Karine De Smet de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een vrijstaande woning en het bijbouwen van een atelier met kantoorruimte te Dendermonde (Grembergen), Dokter Haekstraat 57, kadastraal bekend sectie B, nr. 818/p/3.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftientig mei 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens