

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 183.869 van 5 juni 2008
in de zaak A. 184.726/X-13.407.**

In zake : 1. Brigitte REYNAERT,
 2. André JOYE,
 wonende te 8900 IEPER,
 Ligywijk 105

tegen :

de stad IEPER,
die woonplaats kiest bij
advocaat F. NEYT,
kantoor houdende te 8900 IEPER,
Belijnstraat 19.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Brigitte REYNAERT en André JOYE op 20 juli 2007 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 22 mei 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper, waarbij aan Kristof PARUYS en Sharon BONTE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een woning, gelegen te Ieper, Ligywijk 107, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 29/w/13;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 23 oktober 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 november 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van tweede verzoekende partij en van advocaat F. NEYT, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

De eerste verzoeker was op de terechtzitting niet aanwezig, noch vertegenwoordigd. Overeenkomstig artikel 4, derde lid, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State moet de vordering tot schorsing in hoofde van de eerste verzoekende partij derhalve worden afgewezen.

2. De feiten

De feiten die van belang zijn voor de oplossing van het geschil in het administratief kort geding, kunnen worden samengevat als volgt:

2.1. Op 28 maart 2007 dienen Kristof PARUYS en Sharon BONTE bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning, gelegen te Ieper, Ligywijk 107, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 29/w/13, palende aan de woning van de verzoekende partijen, gelegen Ligywijk 105.

De aanvraag beoogt het creëren van een poortopening en garage aan de voorzijde en aan de achterzijde een uitbreiding met twee bouwlagen in vervanging van bestaande berguimten en uitbreidingen.

2.2. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag wordt door de verzoekende partijen een bezwaarschrift ingediend, waarin zij hun bezorgdheid uiten over de gevolgen van de voorziene werken voor de gemene muur tussen de eigendommen en stellen vochtproblemen te vrezen.

2.3. Het bezwaarschrift wordt door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 22 mei 2007 onderzocht en verworpen omdat het in de eerste plaats een “burgerlijk” karakter vertoont.

2.4. Bij het bestreden besluit van 22 mei 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder de erin gestelde voorwaarden.

3. Over de grondvoorwaarden tot schorsing

3.1. Krachtens artikel 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing worden overgegaan, onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden, en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

3.2. Wat betreft de ernst van de aangevoerde middelen

3.2.1.1.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

“Doordat de bestreden beslissing leidt tot het toekennen van een bouwvergunning die werken mogelijk maakt waarbij schade wordt toegebracht aan de gemene muur en aan andermans eigendom en doordat de bestreden beslissing verkeerdelijk melding maakt van huisnummer 105 waar ze het heeft over de uitbreiding op dezelfde achterbouwlijn en bouwboogte als de naastliggende woning.

Die beslissing steunt op gronden die in een bouwvergunning van 22 mei 2007 zijn kenbaar gemaakt, waarvan verzoekende partijen voor het eerst kennis hebben gekregen via een inzageverzoek dd. 16 juni 2007.

Daarentegen voeren verzoekende partijen aan dat de onderliggende motivering van de beslissing wordt gekenmerkt door onlogische en inconsistente elementen en steunt op feiten die onjuist en onvolledig zijn.

Artikel 3 Wet Motivering Bestuurshandelingen schrijft voor dat de motivering de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en afdoende moet zijn. Dit betekent onder meer dat de motivering juist, duidelijk, pertinent, concreet en volledig moet zijn en dat zij niet tegenstrijdig mag zijn.

Ook de bouwvergunningen vallen als individuele bestuurshandelingen binnen het toepassingsgebied *ratione materiae* van de Wet Motivering Bestuurshandelingen.

Aan de beslissing dd. 22 mei 2007 vanwege het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ieper liggen geen zorgvuldig vastgestelde, juiste en volledige feiten ten grondslag.

Een eenvoudig onderzoek van het dossier brengt reeds de afwezigheid van essentiële gegevens in de bouwaanvraag aan het licht. Specifieke gegevens omtrent de gemene muur worden doelbewust achterwege gelaten. Zo ontbreken foto's omtrent de ingesloten veranda die wordt afgebroken waarbij de gemene muur wordt gebruikt. Zo ook weigert de architect te spreken aangaande de integratie van de werken met de linkerbuur. Hij spreekt enkel van de rechterbuur. Het openbaar onderzoek is nu net bevolen wegens de wijziging van de gemene muur (zie omslag stedenbouwkundig rapport met ontvangstdatum 28/03/2007). In het Besluit dd. 22 mei 2007 staat trouwens woordelijk: 'Er worden mogelijks gemene muren opgetrokken of afgebroken zonder dat er een BPA, RUP of verkaveling is die dit regelt'.

Om te weten of een bestaande muur werd gemeen gemaakt, dient men na te gaan of de muur werd gebruikt. Als men een gebouw optrekt, naast de betrokken muur, dat zonder die muur zeker op zichzelf niet zou kunnen blijven bestaan, is de muur gemeen (...).

Uit de bouwplannen blijkt duidelijk dat tot sloop wordt overgegaan van een gebouw (veranda) waarbij gebruik wordt gemaakt van de gemene muur met de woning gelegen te 8900 Ieper, Ligywijk 105.

Het is moeilijk verklaarbaar dat enerzijds een openbaar onderzoek wordt bevolen door de Stad Ieper omtrent de wijziging van de gemene muur, waarbij verzoekende partijen terechte bezwaren en opmerkingen formuleren, en dat anderzijds geen enkel bijkomend onderzoek laat staan verdere opvraging van gegevens omtrent deze gemene muur aanwezig is in het dossier verband houdende met de aanvraag tot bouwvergunning.

Het is volstrekt onbegrijpelijk dat het College van Burgemeester en Schepenen - nadat reeds melding is gemaakt van een stedenbouwmisdrijf bij de bevoegde diensten - geen enkele garantie en maatregel inlast in haar Besluit van 22 mei 2007, garantie en maatregel die zou tegemoetkomen aan de terechte bezwaren en opmerkingen van verzoekende partijen zoals vervat in hun schrijven van 24 april 2007.

De onvolkomenheden en onvolledigheden in de bouwaanvraag zijn van die aard dat zij zowel de overheid als verzoekende partijen misleiden omtrent de werken waarvoor de vergunning werd beslist.

Zowel een bouwplan alsook de foto's gevoegd bij een bouwaanvraag kunnen bijdragen tot de vervalsing van de schriftelijke vermeldingen in een bouwaanvraag. Zij maken met dat laatste (strafrechtelijk beschermd) geschrift één geheel uit (...).

Met de onvolledige, zeer selectieve weergave door foto's waarbij een deel van het gebouw 'vergeten' is gefotografeerd te worden, en de zeer summiere vermeldingen opgesteld in een nota door de optredende architect namens de Heer en Mevrouw Paruys Kristof-Bonte Sharon, wordt het bouwaanvraagdossier vervalst minstens ontdaan van de weergave van de reële toestand, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de rechten van verzoekende partijen.

Tot slot wensen verzoekende partijen te wijzen op volgende passage in het Besluit dd. 22 mei 2007:

'Slopen en uitbreiding achteraan

Alle uitbreidingen en berging achteraan de woning worden gesloopt tot aan het oorspronkelijke hoofdvolume. Achteraan wordt een uitbreiding voorzien van 9.20 op 2.80m over 2 bouwlagen met kroonlijsthoogte van 5.60m. Deze uitbreiding wordt ook uitgevoerd in lichtgrijze parementsteen. Op het gelijkvloers wordt een extra trapeziumvormige ruimte voorzien van 4.35 op 4.50m met kroonlijsthoogte van 2.90m. Dit volume wordt uitgevoerd in

dondergrijze (sic!) parementsteen. Op de verdieping komt de uitbreiding op dezelfde achterbouwlijn en bouwhoogte te liggen als de naastliggende woning (huisnummer 105).'

Dit wordt nogmaals herhaald in de rubriek Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

‘De werken, op de verdieping, achteraan de woning sluiten aan op de bouwdiepte en -hoogte van de naastliggende woning (huisnummer 105).'

Deze paragraaf opgenomen in het Besluit dd. 22 mei 2007 spreekt over de uitbreiding ‘op dezelfde achterbouwlijn en bouwhoogte te liggen als de naastliggende woning (huisnummer 105)’. Waar deze paragraaf spreekt over ‘huisnummer 105’, moet - indien de bouwplannen worden geconsulteerd zoals verzoekende partijen deze hebben geconsulteerd in april 2007 - ‘huisnummer 109’ vermeld staan in de Besluit dd. 22 mei 2007. Deze bouwplannen geconsulteerd in april 2007 op de Dienst Stedenbouw van de Stad Leper laten duidelijk een uitbreiding zien via de achterbouwlijn van de rechterbuur (huisnummer 109). De nota van de architect zoals deze zich bevindt in het bouwaanvraagdossier, bevat trouwens volgende passage:

‘Integratie der werken

De heringedeelde voorgevel blijft qua hoogte gelijk aan de bestaande toestand, waardoor de integratie verzekerd is. De uitbreiding achteraan sluit volledig aan met het bestaande volume van de rechterbuur.’ De bedoelde rechterbuur is ‘huisnummer 109’, wat ook zo blijkt uit het bouwplan zoals dit is geraadpleegd in april 2007.

Op het bouwplan zoals geconsulteerd door verzoekende partijen in april 2007, is aan de kant van de linkerbuur (huisnummer 105) enkel een terras voorzien. Verzoekende partijen hebben geen kennis van gewijzigde bouwplannen waarbij de uitbreiding langs achter is voorzien via de achterbouwlijn van ‘huisnummer 105’.

In die zin maakt de Beslissing dd. 22 mei 2007 melding van verkeerde feitelijke gegevens, wat in strijd is met de Wet Motivering Bestuurs-handelingen”.

3.2.1.1.2. In haar nota met opmerkingen antwoordt de verwerende partij dat de foto’s die bij de aanvraag waren gevoegd wel degelijk een volledig beeld geven van de bestaande toestand, dat de uitbreiding zich achteraan op de verdieping wel degelijk aligneert op de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partijen, dat het vanzelf spreekt dat bij de uitvoering van de werken geen schade mag worden toegebracht aan de gemene muur, dat het college deze zakenrechtelijke problematiek niet mag beoordelen bij de behandeling van een stedenbouwkundige aanvraag en dat er geen sprake is geweest van misleiding bij het indienen van de aanvraag.

3.2.1.2. Onderzoek van de ernst van het middel

3.2.1.2.1. Met de verwerende partij dient beaamd te worden dat, gelet op de stukken van het administratief dossier, op het eerste gezicht moeilijk in te zien

is hoe en waarom het college van burgemeester en schepenen “misleid” zou zijn geweest door onvolkomenheden in het aanvraagdossier dat zij heeft behandeld.

De ingediende plannen en foto’s lijken een volledig beeld te geven van hetgeen enerzijds bestaat en hetgeen de aanvragers anderzijds wensen uit te voeren, waarbij geenszins duidelijk is dat het de bedoeling zou zijn geweest om “essentiële” gegevens met betrekking tot de scheidingsmuur niet te vermelden.

Het eerder summiere karakter van de bij de aanvraag gevoegde toelichtende nota van de architect kan op het eerste gezicht niet tot de onwettigheid van de bestreden vergunning leiden, nu de bouwplannen en foto’s een correct beeld lijken te verstrekken van de aangevraagde werken en de bedoelingen van de aanvragers.

De plannen van de bestaande toestand tonen ook dat het te slopen bijgebouw achteraan wel degelijk over een eigen muur beschikt op de eigendom van de aanvragers.

3.2.1.2.2. Stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van eventuele in het geding zijnde burgerlijke rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. De Raad van State is derhalve niet bevoegd kennis te nemen van en uitspraak te doen over dergelijke geschillen.

3.2.1.2.3. Tenslotte blijkt uit de plannen inderdaad dat de nieuwbouw achteraan op de verdieping dezelfde bouwlijn zal volgen als de woning van de verzoekende partijen. Dit is door het college van burgemeester en schepenen overigens ook uitdrukkelijk vastgesteld in de motivering van het bestreden besluit.

3.2.1.2.4. Het eerste middel is om voormelde redenen niet ernstig.

3.2.2.1.1. In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het beginsel van de fair-play,

“Doordat de bestreden beslissing - op basis van een motivering die niet aanvaardbaar is met het oog op de feiten - leidt tot het toekennen van een bouwvergunning die werken mogelijk maakt waarbij schade wordt toegebracht aan de gemene muur en andermans eigendom.

Die beslissing steunt op gronden die in een bouwvergunning van 22 mei 2007 zijn kenbaar gemaakt op 16 juni 2006 na inzageverzoek van verzoekende partijen.

De omissie in het Besluit van 22 mei 2007 vanwege het College van, Burgemeester en Schepenen van de Stad Ieper van belangrijke paragrafen van de brief van 24 april 2007 is niet in overeenstemming te brengen met het beginsel van fairplay, aangezien verwerende partij in het kader van het openbaar onderzoek nu net gevraagd heeft aan verzoekende partijen om hun bezwaren en opmerkingen te laten worden. Het bevolen openbaar onderzoek betreft in het bijzonder de wijzigingen aan de gemene muur”.

3.2.2.1.2. In haar nota met opmerkingen antwoordt de verwerende partij dat er geen enkele verplichting bestaat om de inhoud van een bezwaarschrift over te nemen in de beslissing over een aanvraag, en dat het bezwaarschrift van de verzoekende partijen wel degelijk werd onderzocht.

3.2.2.2. Onderzoek van de ernst van het middel

3.2.2.2.1. Er bestaat geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling die het college van burgemeester en schepenen verplicht om in een stedenbouwkundige vergunning de inhoud van een ingediend bezwaarschrift volledig te hernemen. Het getuigt op het eerste gezicht ook niet van een gebrek aan “fair-play” om zulks niet te doen.

Op het college van burgemeester en schepenen rust evenmin de verplichting elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar uitdrukkelijk en afzonderlijk te beoordelen. Het volstaat dat het college in de beslissing aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren niet kunnen worden bijgetreden. Dit laatste lijkt te dezen te zijn gebeurd nu het college inzake de problematiek van de scheidingsmuur in de beslissing -zoals blijkt uit het onderzoek van het eerste middel op het eerste gezicht terecht- heeft aangegeven dat dit “in de eerste plaats” een aspect van “burgerlijke” aard betreft.

3.2.2.2.2. Het middel is niet ernstig.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing 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 vijf juni 2008, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

J. BOVIN.