

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 193.450 van 20 mei 2009
in de zaak A. 126.969/X-11.121.**

In zake : 1. Frans MUYLLE,
 2. Georgette COMMEINE,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat C. VAN MARCKE,
 kantoor houdende te 8570 ANZEGEM,
 Kerkstraat 1

tegen :

de gemeente ZONNEBEKE,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. SCHUTYSER,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Louizalaan 106.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Frans MUYLLE en Georgette COMMEINE op 18 september 2002 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 1 juli 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonnebeke waarbij aan Johnny LEROY de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van de leefruimte en het nivelleren van het terrein gelegen te Zonnebeke, Bellewaardestraat 14, kadastraal bekend sectie D, nr. 836/y2;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 8 november 2005 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 memories;

Gelet op de beschikking van 12 november 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 28 november 2008;

Gelet op de beschikking van 24 november 2008 waarbij de zaak voor onbepaalde tijd wordt uitgesteld;

Gelet op de beschikking van 2 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 februari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat C. VAN MARCKE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat I. VAN GIEL, die loco advocaat B. SCHUTYSER verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. De verzoekende partijen zijn eigenaar en bewoner van een woning aan de Bellewaardestraat 15 te Zonnebeke.

1.2. Op 23 maart 1998 krijgt Lilla VLAEMINCK van het gemeentebestuur van Zonnebeke een vergunning om achteraan haar woning aan de Bellewaardestraat 14 te Zonnebeke, kadastraal bekend onder sectie D, nr. 836/y2, een veranda bij te bouwen en een terras aan te leggen. Dit perceel grenst aan de eigendom van de verzoekende partijen.

1.3. Het betrokken perceel is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan Ieper-Poperinge gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het is gelegen binnen het gebied van een op 17 juli 1991 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg “Ambachtelijke zone Bellewaerdestraat” en binnen de omschrijving van een op 22 mei 1980 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg bepalen onder meer:

“Art. 1. Zone voor ééngezinswoningen

(...)

1.2. Inplanting

Binnen de voornoemde bouwstroken geldt de afstand van zijgevels en/of achtergevel tot zijdelingse perceelgrenzen en achterkavelgrens als volgt:
alleenstaande woning: 4 m. van de zijkavelgrens.

(...)

1.3. Bouwhoogte

In de bouwstrook: - 2 bouwlagen zijn toegelaten met een maximale bouwhoogte van 6 m., gerekend van bovenkant boordsteen tot bovenkant kroonlijst
- maximale nokhoogte: 6 m. boven kroonlijst.

(...)

Art. 4. Vloerpeil der gebouwen

De bouwhoogten worden vastgelegd, vertrekkende van 40 cm boven de boordsteen van de aanpalende openbare weg”.

1.4. Op 26 mei 1998 stelt de eerste verzoekende partij tegen de verleende vergunning een annulatieberoep in bij de Raad van State (zaak A. 78.733/X-8157). Op 14 april 2008 verwerpt de Raad van State dit annulatieberoep bij arrest nr. 182.036.

1.5. Op 31 mei 2002 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de nieuwe eigenaar van de woning aan de Bellewaardestraat 14, Johnny LEROY, een stedenbouwkundige vergunning aan voor “uitbreiden leefruimte - nivelleren terrein”. De aangevraagde werken zullen worden uitgevoerd in de bestaande tuin achter de woning.

1.6. Op 1 juli 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonnebeke de gevraagde vergunning aan Johnny LEROY. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“Overwegende dat de aanvraag stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de stedenbouwkundige- en planologische voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat de aangevraagde werken op een ruimtelijk verantwoorde manier geïntegreerd worden bij de bestaande woning en tuinomgeving;

Overwegende dat de bouwstijl van de verbouwings- en uitbreidingswerken architectonisch en stedenbouwkundig in evenwicht zijn met de bestaande woning en de bebouwing in de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de bouwwerken zullen uitgevoerd worden met gelijksoortige materialen als de bestaande bebouwing zodat ze esthetisch één geheel gaan vormen en geen blijvende visuele hinder zullen aanbrengen aan de omgeving aldaar;

Overwegende dat de ruimtelijk(e) impact van de nivelleringswerken in de tuin gering zijn en verzoenbaar zijn met de omgeving aldaar;
Overwegende dat de bouwwerken de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet in het gedrang zullen brengen”.

2. Ten gronde

2.1. Eerste middel

2.1.1. Het aangevoerde middel

De verzoekende partijen putten een eerste middel uit de schending van de stedenbouwkundige bepalingen van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg B6/1 “Ambachtelijke zone Bellewaerdestraat”.

In het verzoekschrift lichten ze hun middel als volgt toe:

“1.1. Onder art. 1.2. van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ‘Ambachtelijke zone Bellewaerdestraat’ met betrekking tot de inplanting van ééngezinswoningen staat er vermeld (...):

‘Binnen de voornoemde bouwstroken geldt de afstand van de zijgevels en/of achtergevel tot zijdelingse perceelgrenzen en achterkavelgrens als volgt:

- alleenstaande woning: 4 m. van de zijkavelgrens
- gekoppelde woningen: o tot 3 m. van de zijkavelgrens
- 5 m. van de achterkavelgrens’

Bij het indienen van de initiële bouwaanvraag dd. 25.03.1993 werd er destijds een vraag tot afwijking van het BPA ‘Ambachtelijke zone Bellewaerdestraat’ gericht tot de gemachtigde ambtenaar, welke aanvaard werd op 29.04.1993 (...).

Zo werd Mevrouw Lilla Vlaeminck met betrekking tot haar aanvraag die dateert van 25.03.1993 toegelaten te bouwen op 3 meter van de zijkavelgrens i.p.v. de in het BPA voorziene 4 meter.

Dergelijke afwijkingsvraag heeft echter slechts betrekking op de aanvraag van 1993, zodat deze vraag andermaal dient gesteld te worden bij een uitbreiding of bij een regularisatie.

Noch op het tijdstip dat Mevrouw Lilla Vlaeminck haar regularisatieaanvraag ingediend heeft met betrekking tot het door haar wederrechtelijk opgetrokken terras en veranda (dd. 11.03.1998), noch op het tijdstip dat de Heer Johny Leroy zijn aanvraag heeft ingediend betreffende het uitbreiden van de leefruimte en het nivelleren van het terrein (dd. 31.05.2002), werd er door het College van Burgemeester en Schepenen een met redenen omkleed voorstel gericht aan de gemachtigde ambtenaar om te mogen afwijken van de perceelgrenzen zoals bepaald in de voorschriften van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (art. 49 decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996), niettegenstaande het terras, de veranda en thans de uitbreiding niet vallen binnen de bebouwbare strook t.o.v. de zijkavelgrens.

Zodoende kon en mocht het College van Burgemeester en Schepenen(en) de aanvraag van de Heer Johny Leroy niet goedkeuren of diende minstens de gemachtigde ambtenaar de beslissing te schorsen.

1.2. Onder art. 4 van het hierboven genoemde BPA is bepaald dat het vloerpeil van het gebouw wordt vastgelegd vertrekkende van 40 cm boven de boordsteen van de aanpalende openbare weg.

Reeds in zijn verslag heeft de auditeur destijds opgemerkt dat het pas van de woning en het daarbij aansluitende terras en veranda zich bevindt op - 40 cm van het straatniveau (en niet van de boordsteen), zodat de woning in zijn geheel verkeerd, m.n. te diep t.o.v. de boordsteen), ingeplan(t) is ten opzicht(e) van de boordsteen van de aanpalende openbare weg.

Ook het niveau van de uitbreiding waarvoor thans een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt zit op hetzelfde peil van de woning, m.n. - 40 cm, zodat dit in strijd is met art. 4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Zodoende is de stedenbouwkundige vergunning, in tegenstelling met wat het College van Burgemeester en Schepenen voorhouden niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige en planologische voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg”.

2.1.2. Beoordeling van het eerste middel

Met de verwerende partij dient vastgesteld te worden dat uit de vergunde plannen niet blijkt dat de woning na uitvoering van de werken dichter dan 4 meter van de perceelgrens komt te staan. De verzoekende partijen spreken dit verweer noch in hun memorie van wederantwoord noch in hun laatste memorie tegen. Het middelonderdeel betreffende de afstand tot de perceelgrens mist feitelijke grondslag.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aannemen, verbiedt artikel 4 van de stedenbouwkundige voorschriften niet om een woning te bouwen met een vloerpeil dat lager ligt dan 40cm boven de boordsteen van de openbare weg. Artikel 4 geeft enkel aan op welke hoogte het vloerpeil geacht wordt zich te bevinden voor de vaststelling van de bouwhoogte.

Het middel is ongegrond.

2.2. Tweede middel

2.2.1. Het aangevoerde middel

Een tweede middel wordt gehaald uit de schending van de stedenbouwkundige voorschriften van de op 22 mei 1980 vergunde verkaveling nummer 562.1034.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Naast de strijdigheden met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA is de verstrekte stedenbouwkundige vergunning tevens in strijd

met de bepalingen van de goedgekeurde verkaveling bekend onder het nummer 562.1034.

Zo bepalen de verkavelingsvoorschriften dat in de achteruitbouwzone hellende toegangen en trappen verboden zijn.

Thans heeft de stedenbouwkundige vergunning tevens betrekking op de aanleg van twee terrassen op verschillende niveau's, m.n. 10 cm lager dan het vloerpeil gelijkvloers woning en het tweede deel 46 cm lager dan het vloerpeil gelijkvloers woning + het bouwen van een trap die het niveauverschil tussen de twee terrassen overbrugt. Daarnaast wordt het terrein in twee trappen genivelleerd.

Het is duidelijk dat dit indruist tegen de geldende verkavelingsvoorschriften".

2.2.2. Beoordeling van het tweede middel

De verzoekende partijen gaan eraan voorbij dat onder "achteruitbouwzone" in de gebruikelijke stedenbouwkundige zin de strook wordt verstaan die zich bevindt tussen, enerzijds, de grens van het openbaar domein of de voorliggende weg en, anderzijds, de bouwlijn van de woning.

Nu de bestreden vergunning geen betrekking heeft op de achteruitbouwzone is het middel ongegrond.

2.3. Derde middel

2.3.1. Het aangevoerde middel

De verzoekende partijen putten een derde middel uit de schending van het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

"Gezien de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning in casu niet in overeenstemming is, noch met het geldende BPA noch met de goedgekeurde verkaveling, moest er een openbaar onderzoek doorgevoerd worden, quod non (art. 3 § 2 en § 3, 8^e en 11^e Besluit Vlaamse Regering).

Minstens diende ook het bericht ter mededeling van aflevering van vergunning uitgehangen te worden op een zichtbare plaats, wat eveneens niet gebeurde".

2.3.2. Beoordeling van het derde middel

Hiervoor is besloten tot de ongegrondheid van het eerste en het tweede middel waarin wordt aangevoerd dat de werken niet in overeenstemming zijn met de bepalingen van respectievelijk het BPA en de verkavelingsvergunning. Aangezien het eerste onderdeel van het derde middel voortbouwt op de gegrondheid van het eerste en het tweede middel kan het niet worden aangenomen.

Wat de beweerde gebrekkige bekendmaking van het bestreden besluit betreft, moet vastgesteld worden dat het middelonderdeel geen betrekking heeft op de wettigheid van het bestreden besluit, maar op de schending van een bepaling die verband houdt met de bekendmaking van dat besluit. Dit middelonderdeel is bijgevolg onontvankelijk.

Het middel wordt verworpen.

2.4. Vierde middel

2.4.1. Het aangevoerde middel

Een vierde middel wordt geput uit “strijdigheid met de goede plaatselijke ordening”.

In het verzoekschrift wordt het middel toegelicht als volgt:

“In het overwegend gedeelte van de stedenbouwkundige vergunning stelt het College van Burgemeester en Schepenen dat de impact van de nivelleringswerken gering en verzoenbaar zijn met de omgeving aldaar, dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet in het gedrang gebracht wordt en dat de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet wordt geschaad.

Verzoekers zijn het hier niet mee eens.

Gezien zij echter hun bezwaren niet kunnen formuleren hebben om reden uiteengezet onder het derde middel, kunnen zij niet anders dan dit op te werpen voor de Raad van State.

Het terrein waarop de uitbreiding en de terrassen komen en alwaar het terrein genivelleerd zal worden in twee trappen is sterk(...) afhellend naar achteren toe.

Gezien de maten zoals weergegeven in de stedenbouwkundige vergunning, kan het niet anders dan dat het terrein zal opgehoogd worden weliswaar in verschillende niveau's.

Verzoekers verzetten zich hiertegen ten stelligste gezien Mevrouw Lilla Vlaeminck het terrein destijds reeds heeft opgehoogd juist aan de achterzijde van de woning om daar het terras en de veranda tegenaan te bouwen, zijnde de plaats waar de uitbreiding thans betrekking op heeft.

Naast deze ophoging die destijds reeds wederrechtelijk verricht werd, wil de Heer Johny Leroy thans nog een bijkomend terras aanleggen en het terrein nivelleren. Wanneer men de passen van de twee terrassen en de niveau's van het te nivelleren terrein in twee niveau's ziet, betekent dit andermaal een

beduidende ophoging van het terrein gezien het afhellend karakter van het terrein.

Het hoeft geen betoog dat dit voor problemen zal zorgen bij verzoekers, voornamelijk wat betreft de afvoer van oppervlaktewater”.

2.4.2. Beoordeling van het vierde middel

Hoe meer gedetailleerd de verkavelingsvoorschriften en de voorschriften van het BPA zijn, zo meer beperkt zal de beoordelingsruimte van de vergunningverlenende overheid zijn bij het onderzoek naar de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van een goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad van State enkel bevoegd na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

In casu tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij zich zou gesteund hebben op onjuiste feitelijke gegevens of dat zij de goede plaatselijke aanleg kennelijk onredelijk zou hebben beoordeeld.

Het middel is ongegrond.

2.5. Vijfde middel

2.5.1. Het aangevoerde middel

De verzoekende partijen putten een vijfde middel uit de “schending van de beginselen van openbaar bestuur”.

In het verzoekschrift lichten ze hun middel toe als volgt:

“Hoewel de gemeente Zonnebeke perfect op de hoogte is van de problemen die zich ter plaatse voordoen en de procedures die dienaangaande hangende zijn, heeft zij verzoekers nooit ingelicht nopens de aanvraag ingediend door de Heer Johny Leroy.

Het behoeft geen verder betoog dat dergelijke houding manifest ingaat tegen de beginselen van een behoorlijk bestuur”.

2.5.2. Beoordeling van het vijfde middel

Het blijkt niet dat de verwerende partij is tekort gekomen aan enige door de stedenbouwreglementering opgelegde verplichting tot openbaarmaking of kennisgeving. Anders dan de verzoekende partijen in hun laatste memorie voorhouden impliceert het zorgvuldigheidsbeginsel niet dat de verwerende partij ertoe gehouden was om “de verzoekende partij actief te betrekken bij de bouwplannen van een buur” en om te zorgen voor “een sereen debat (...) teneinde de rechten van alle partijen te vrijwaren”.

Het middel is niet gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig mei 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

R. STEVENS.