

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 195.769 van 7 september 2009
in de zaak A. 140.242/X-11.534.**

In zake : Willy SLABBINCK,
die woonplaats kiest bij
advocaat E. LACHAERT,
kantoor houdende te 9051 GENT,
Driekoningenstraat 3

tegen :

1. de gemeente JABBEKE,
die woonplaats kiest bij
advocaat N. DE CLERCQ,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Gerard Davidstraat 46, bus 1,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat Y. FRANÇOIS,
kantoor houdende te 8790 WAREGEM,
Eertbruggestraat 10.

tussenkommende partij :

Marian PICKERY,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Baron Ruzettelaan 27.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Willy SLABBINCK op 11 augustus 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 8 mei 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke waarbij aan Marian PICKERY de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot “omvorming van atelier naar woning-uitbreiding” te Jabbeke, Gistelsteenweg 95a, kadastraal bekend sectie C, nr. 615/k7;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 25 september 2003 ingediend door Marian PICKERY;

Gelet op de beschikking van 2 oktober 2003 die de tussenkomst van Marian PICKERY toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 3 oktober 2006 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 van de verzoeker en van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 9 maart 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 april 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat N. BERBEN, die loco advocaat E. LACHAERT verschijnt voor de verzoeker, van advocaat P.-J. STAELENS, die loco advocaat N. DE CLERCQ verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat Y. FRANÇOIS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat I. HONNAY, die loco advocaat A. LUST verschijnt voor de tussenkomende 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 verzoeker en de tussenkomende partij zijn burens. Hun respectievelijke woningen werden mettertijd aan elkaar gebouwd.

1.2. Oorspronkelijk ging het om één enkel perceel, waarop eerst, omstreeks 1966, de huidige woning van de verzoeker werd opgericht.

Op 16 november 1974 werd een vergunning verleend voor de oprichting van een vrijstaand(schilders)atelier.

In 1977 werd overgegaan tot de splitsing van de eigendom in twee gedeelten, waarbij het woonhuis werd verkocht aan de verzoeker. De vorige eigenares nam haar intrek in het atelier, dat van toen af blijkbaar als woning in gebruik genomen werd. De tussenkommende partij kocht dat goed aan in 1992.

In de loop der jaren werden de beide panden verbouwd en uitgebreid, derwijze dat ze nu fysiek aan elkaar palen.

Zowel lastens de verzoeker als de tussenkommende partij werd proces-verbaal opgemaakt, omdat deze werken zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning zouden zijn uitgevoerd.

1.3. De beide eigendommen blijken volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust grotendeels gelegen te zijn in parkgebied.

Een kleiner, in westelijke richting gesitueerd gedeelte van het gebouw van de tussenkommende partij ligt in woongebied.

Ter plaatse is geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht, noch gelden er verkavelingsvoorschriften.

1.4. De tussenkommende partij dient bij het gemeentebestuur van Jabbeke een regularisatieaanvraag in voor de zonder vergunning uitgevoerde werken, die worden samengevat als “omvorming van schildersatelier naar woning-regularisatie voor uitbreiding van gebouwcomplex-regularisatie inplanting gebouw”.

1.5. Tijdens het openbaar onderzoek worden bezwaarschriften ingediend door de verzoeker, diens toenmalige raadsman, en een andere buur.

Op 12 november 2002 zendt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke het dossier met een gunstig preadvies naar de diensten van de gemachtigde ambtenaar.

De ingediende bezwaren worden door het college verworpen als ongegrond.

1.6. Op 18 december 2002 adviseert de afdeling bos en groen-West-Vlaanderen ongunstig.

1.7. De gemachtigde ambtenaar verstrekt op 28 april 2003 een gunstig advies over de aanvraag, met uitzondering van een te regulariseren berging op de andere perceelsscheiding, omdat daar volgens de gemachtigde ambtenaar een bouwvrije strook met groeninkleding moet voorzien worden.

1.8. Met het bestreden besluit vergunt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke de regularisatie, conform het advies van de gemachtigde ambtenaar.

2. Bevoegdheid van de Raad van State

2.1. De tussenkomen partij werpt in haar memorie op dat de Raad van State niet bevoegd is om zich over het beroep uit te spreken, omdat de verzoeker in wezen niets anders aanvoert dan de schending van subjectieve rechten, met name zijn eigendomsrecht.

2.2. De verzoeker vraagt de nietigverklaring van de bestreden regularisatievergunning, een eenzijdige administratieve rechtshandeling, omdat hij zich gegriefd acht door de vergunde uitbreiding in zoverre die tot gevolg heeft dat wordt aangebouwd tegen zijn woning.

Het feit dat die aanbouw beweerdelijk vochtproblemen veroorzaakt, en de verzoeker dit heeft aangevoerd tijdens het openbaar onderzoek, neemt niet weg dat het werkelijk voorwerp van het beroep kadert binnen de bevoegdheid van de Raad van State.

De exceptie wordt verworpen.

3. Ontvankelijkheid van het beroep

De eerste verwerende partij doet in haar laatste memorie afstand van haar in de memorie van antwoord geformuleerde exceptie met betrekking tot het belang van de verzoeker.

4. Ten gronde

4.1. Het enig middel van de verzoeker is als volgt geformuleerd :

“De materiële motiveringsplicht houdt in dat elke administratieve rechtshandeling moet steunen op draagkrachtige motieven die zowel in feite als in rechte aanvaardbaar zijn.

(...)

De formele motiveringsplicht vereist dat de materiële argumentatie in een instrumentum vervat wordt.

In casu dient vastgesteld te worden dat de motieven die door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Jabbeke in de bestreden beslissing naar voor worden gebracht absoluut niet afdoende zijn om een voldoende motivatie te vormen voor deze regularisatie met verstreckende gevolgen voor de verzoeker.

In de motivatie bij de bestreden beslissing wordt enkel op summiere wijze gepoogd de argumenten van de drie bezwaarschriften, waaronder dat van verzoeker, te weerleggen. Er wordt geen enkele materiële motivatie gegeven voor de beslissing zelf. Voorafgaand aan de bestreden beslissing maakt het College van Burgemeester en Schepenen wel melding van het verslag van het beschikkend gedeelte van de gemachtigde ambtenaar, wiens advies overigens genuanceerd is aangezien de regularisatie maar deels stedenbouwkundig aanvaardbaar is naar zijn mening. Dit verslag van de gemachtigde ambtenaar maakt echter geen deel uit van de motivatie. Er wordt zelfs niet naar verwezen in de motivatie. Het overnemen van het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar in de beslissing, wat wettelijk verplicht is, ontslaat de overheid niet van het zelfstandig onderzoeken en motiveren van haar eigen beslissing (...).

In de bestreden beslissing staat enkel vermeld: ‘Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt op 24.10.2002 als volgt:’. Daarna worden de drie bezwaarschriften op summiere wijze beantwoord. Er wordt echter geen enkele argumentatie aangenomen die in het voordeel van de regularisatie pleit.

Bovendien faalt de argumentatie op het bezwaarschrift van de verzoeker in rechte en in feite. De verzoeker verzette zich in zijn bezwaarschrift niet tegen de omvorming van het atelier in een woonhuis, zodat zijn buurvrouw daar zou kunnen blijven wonen, doch verzette zich wel tegen het onvergunnd tegen zijn huis aanbouwen door zijn buurvrouw.

De argumentatie in de bestreden beslissing faalt in feite. Men verwijt de verzoeker dat hij zelf onvergunnd zou gebouwd hebben door tegen de perceelgrens aan te bouwen. Dit is evenwel onjuist. Zoals blijkt uit de bijgevoegde bouwaanvraag heeft de vorige eigenares van de beide percelen die hier betrokken zijn voor de verkaveling van de percelen een vergunning aangevraagd om de huidige woning van de verzoeker uit te breiden en om een atelier op te richten. De werken aan het atelier en de uitbreiding van het huis waren nog niet voltooid toen de verzoeker zijn huidige woonhuis kocht. Hij heeft de uitbreidingswerken aan het huis daarna zelf afgewerkt. Deze werken waren dus wel degelijk vergund. Volledig ten onrechte merkt het College van Burgemeester en Schepenen op dat de verzoeker zelf een bouw misdrijf zou begaan hebben en een regularisatie zou moeten aanvragen.

De verzoeker ziet overigens niet in hoe een eventuele bouwovertreiding van zij nentwege een invloed zou kunnen hebben op het toekennen van een regularisatie aan de tussenkomende partij. De motiveringsverplichting van de overheid houdt in dat de overheid haar eigen beslissing motiveert, niet dat zij zich beperkt tot het beantwoorden van de motieven in het bezwaarschrift van de verzoeker. De verwijten aan het adres van de verzoeker kunnen op zichzelf geenszins een motivering vormen voor de regulariseringsbeslissing van het College.

Evenmin ziet de verzoeker in hoe de argumentatie van het College dat ‘bezwaarschrijver goed moet weten dat indien het voorliggend dossier niet

wordt goedgekeurd, dit ook problemen kan opleveren ten aanzien van zijn dossier' een argument kan vormen ter motivatie van de beslissing voor de regularisatie van de bouwovertreiding van de tussenkomende partij.

Ook ten onrechte stelt het College van Burgemeester en Schepenen in zijn motivatie dat de toestand die thans ter regularisatie voorligt al meer dan dertig jaar zou bestaan. Dit is zonder meer onjuist. De verzoeker kocht in 1977 een alleenstaande woning, waaraan uitbreidingswerken aan de gang waren. Op het perceel daarnaast, waarvan de tussenkomende partij thans eigenares is, stond toen een atelier. Pas tijdens de jaren '80 en '90 werd het atelier sluiks omgebouwd tot een woonhuis om de woning uiteindelijk uit te breiden tot aan de rand van het perceel, aanpalend aan de woning van de verzoeker. Naast het feit dat deze argumentatie in feite faalt, is zij overigens volstrekt irrelevant voor de motivering van een regularisatiebeslissing. Het feit dat een toestand gedurende een bepaalde periode bestaat, kan voor een administratie geen motivatie zijn om regularisatie toe te kennen.

Het is dan ook overduidelijk dat in dit geval de bevoegde overheid ruimschoots te kort geschoten is in haar verplichting haar beslissing te motiveren. De bestreden beslissing bevat geen enkel ter zake dienend motief voor de beslissing. Nochtans staat het vast dat de beslissing een zeer grote weerslag heeft op de omgeving en dat het dus een administratieve rechtshandeling betreft die uitgebreid gemotiveerd dient te worden opdat er sprake zou kunnen zijn van een afdoende motivatie voor de beslissing. Te meer daar naast het algemeen landelijk karakter van de omgeving - het perceel ligt deels in parkzone !- de uitbreiding van het gebouw van de tussenkomende partij tot ernstige schade leidt voor de verzoeker. De muur waarvan de verzoeker eigenaar is en waartegen de tussenkomende partij onvergund gebouwd heeft, lijdt zwaar onder het illegale bouwwerk. De toestand is door de tijd heen zelfs dermate verergerd dat de kamer die aan die muur grenst in de woning van de verzoeker niet langer leefbaar is. De administratieve beslissing heeft dan ook ernstige gevolgen voor de omgeving en verdient een zeer grondige motivatie die thans ontbreekt.

Bovendien dient vermeld te worden dat beslissingen inzake bouwvergunningen moeten gesteund zijn op motieven die verband houden met de goede plaatselijke aanleg of een degelijke ruimtelijke ordening (...). Stijlformules zijn daarbij uit den boze. Een bouwvergunning is niet voldoende gemotiveerd door het ene door het College aangehaalde zinnetje dat het regularisatiedossier niet de minste ruimtelijke weerslag heeft of geen invloed heeft op het omgevend parkgebied (...). De motiveringsplicht van de overheid houdt in dat het College aangeeft waarom een constructie verenigbaar is met de ordening van het gebied en met de goede aanleg van de plaats (...). Bij de bestreden beslissing is daar geenszins sprake van".

4.2. Naast de integrale overname van het advies van de gemachtigde ambtenaar bevat het bestreden besluit nog de volgende vermelding :

"Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt op 24.10.2002 als volgt:

De voorliggende aanvraag betreft een regularisatieaanvraag voor het omvormen van een schildersatelier naar woning en het regulariseren van de uitgebreide woning.

De aanvraag is volgens het gewestplan 'Brugge-Oostkust' deels gelegen in een woongebied, deels in een parkgebied.

Door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur werd er op 21.01.1997 en op 17.09.1998 een proces-verbaal van vaststelling gedaan.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 3 bezwaarschriften ingediend.

1/ Mauritius Baert-Buffel, Gistelsteenweg 93, 8490 Jabbeke (afgegeven op kantoor) De inhoud kan als volgt samengevat worden :

- a. er mag niet gewoond worden in de werkplaats volgens minister Stevaert
- b. het perceel is kleiner dan 1000 m² : dus woning is niet toegelaten
- c. betrokkene wil zijn vrijheid terug, ook zijn privacy
- d. bij Slabbinck Willy, Gistelsteenweg 95 b werd een zadeldak op de woning geplaatst zonder vergunning. Is het de bedoeling er een dakappartement van te maken?

2/ Slabbinck Willy, Gistelsteenweg 95b, 8490 Jabbeke (afgegeven op kantoor op 16.09.2002 en aangetekend ontvangen op 17.09.2002)

De inhoud kan als volgt samengevat worden :

- a. niet akkoord met de omvorming tot woning omdat het een onvergund gebouw is waarbij er blijvende vochtschade is daar het vochtigheidspapier twee lagen hoger zit dan dat van mijn woning, barsten in mijn muur en bovendien gebouwd boven afvoerput

b. mijn woning moet terug een alleenstaande woning worden

c. huis zal minderwaardig worden

3/ Arnou & Crevits, advocaten, B.J. Lievensstraat 12, 8210 Zedelgem (ontvangen per fax. dd. 4.10.2002, gewone zending dd. 7.10.2002 en aangetekend op 7.10.2002)

Dit bezwaar werd opgemaakt en ingediend op verzoek van Slabbinck Willy, Gistelsteenweg 95b, 8490 Jabbeke.

De inhoud kan als volgt samengevat worden :

- a. bezwaarschrijver streeft voor een duurzame en goede oplossing voor beide partijen zonder iemand te pesten of te kwellen

b. hij wenst een redelijke oplossing :

1/ bezwaarschrijver verzet zich niet tegen de bestemmingswijziging van het naastgelegen atelier naar woning, derwijze dat zijn buurvrouw daar kan blijven wonen.

2/ dringt aan op de afbraak van de delen die palen aan de aanbouw van zijn woning en dit gelet op de slechte bouwwijze met blijvende schade. Hij wenst te beschikken over een alleenstaande woning zoals door hem werd aangekocht.

c. Bezwaarschrijver stelt voor dat het regularisatievoorstel wordt aangepast, bezwaarschrijver zal een regularisatievoorstel indienen voor het dak op zijn woning, zodat beide dossiers samen en in eens kunnen worden opgelost.

Het bezwaar van de heer Baert is ontvankelijk doch ongegrond. De opgegeven argumentatie vermeld onder de punten a en b van het bezwaar zijn losse uitspraken en zijn in principe niet van toepassing op onderhavig dossier gelet op het specifieke karakter van dit dossier en zijn ligging. Onder punt c wordt vermeld dat betrokkene zijn vrijheid terug wil, alsook zijn privacy. Gelet op de relatieve lage bouwhoogte (2,80 m) en mede gelet op het feit dat deze bouwhoogte eigenlijk bestaat uit deels een (gemeenschappelijke) tuinmuur met een hoogte van 2,80 m. en gelet op de inplanting van de woning van de heer Baert, is de bewering dat zijn privacy wordt verstoord en zijn vrijheid wordt afgenomen niet terecht. Uit de historiek van het dossier blijkt dat deze toestand er bijna dertig jaar geleden is gebouwd. In al die tijd heeft bezwaarschrijver dan ook nagelaten hierop te reageren zodat zijn vraag onterecht is.

Het gegeven dat de andere buur (Willy Slabbinck) een zadeldak heeft gebouwd op zijn woning, zonder in het bezit te zijn van een stedenbouwkundige vergunning, is niet van toepassing op onderhavig dossier en dient hier dan ook niet behandeld te worden.

Het bezwaar van de heer Slabbinck en dat van zijn advocaat is ontvankelijk doch ongegrond.

Uit de historiek van het dossier blijkt dat zowel in het dossier Pickery als in het dossier Slabbinck er vaststellingen werden gedaan aangaande begane bouwmisdrijven. Deze zijn het gevolg van vochtproblemen die ontstaan zijn tussen beide eigendommen. Dit zijn problemen van burgerrechterlijke aard waarvoor de administratieve overheid (gemeente, Rohm,) niet bevoegd is om een uitspraak te doen. In de rand kan wel meegegeven worden (dat) er heden genoeg bouwtechnische middelen bestaan om dit probleem te verhelpen. Maar zolang de bouwheer geen rechtszekerheid heeft aangaande dit deel van haar woning, zal zij dan ook dit probleem niet kunnen aanpakken.

Bezwaarschrijver laat weten dat zijn woning terug een alleenstaande woning moet worden en dat de aangebouwde delen dienen verwijderd te worden.

Uit het proces-verbaal van vaststelling opgemaakt door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur op 17.09.1998, opgemaakt ten laste van de Willy Slabbinck, blijkt dat zijn woning werd uitgebreid tot op de perceelsgrens zonder in het bezit te zijn van de nodige stedenbouwkundige vergunning. Tot op heden werd hiervoor nooit een regularisatiedossier ingediend terwijl bezwaarschrijver thans zelf problemen maakt over de aanbouw van de buur tot op de perceelsgrens. Bezwaarschrijver moet goed weten indien het voorliggend dossier niet wordt goedgekeurd, dit ook problemen kan opleveren ten aanzien van zijn dossier.

Dat zijn huis minderwaardig zal worden is een zuivere hypothetische stellingname en is niet bewezen. Bovendien blijkt dat deze toestand er bijna dertig jaar gelegen is gebouwd. In al die tijd heeft bezwaarschrijver dan ook nagelaten hierop te reageren zodat zijn vraag onterecht is.

Bezwaarschrijvers dringen aan op een afbraak van de delen die palen aan de aanbouw van zijn woning. Uit de uitgebreide aanvullende beschrijvende nota van de architect blijkt duidelijk dat het niet evident lijkt om tot afbraak over te gaan.

De eis van bezwaarschrijvers om het voorliggend ontwerp laten aanpassen waarbij voorgesteld wordt om de aangebouwde delen af te breken, zodat het kan samen behandeld worden met het nog in te dienen dossier van de bezwaarschrijver, is hier niet aan de orde.

Uit de historiek van het dossier kan afgeleid worden dat naar alle waarschijnlijkheid het atelier reeds was omgevormd naar een woning voordat het gewestplan werd goedgekeurd. Dit wil zeggen dat deze toestand bijna 30 jaar bestaat zodat het impact van het regularisatiedossier naar de omgeving toe (vergund of niet vergund) te verwaarlozen is. Het heeft bijgevolg niet de minste ruimtelijke weerslag en heeft geen invloed op het omgevend parkgebied, meer bepaald op o.a. zijn bomenbestand, dat bestaat uit een aanzienlijk aantal verspreide woningen.

Bij nazicht van het dossier blijkt dat deze voldoet aan de bepalingen vervat in artikel 145 bis § 1 van het decreet van 18 mei 1999 en dit rekening houdende met zijn ligging in het parkgebied. Om voormelde redenen wordt het dossier gunstig geadviseerd”.

4.3. Hieruit blijkt vooreerst afdoende dat de motivering van de bestreden beslissing door de eerste verwerende partij geenszins beperkt is tot het louter overnemen van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

4.4. In de eigen redengeving van de eerste verwerende partij wordt besloten dat voldaan is aan de decretale voorwaarden om af te wijken van de gewestplanbestemming parkgebied.

Daartoe wordt onder meer geargumenteed dat de impact van de vergunde bouwwerken “naar de omgeving toe”, te verwaarlozen is, en dat die werken “niet de minste ruimtelijke weerslag” hebben, “en geen invloed op het omgevend parkgebied, meer bepaald op o.a. zijn bomenbestand”. Daarbij wordt vastgesteld dat het omgevend parkgebied bestaat uit een “aanzienlijk aantal verspreide woningen”.

De vraag of de woning van de verzoeker zelf -volledig- vergund is, doet niet ter zake, vermits in de bedoelde motivering nog wordt aangegeven dat tot de voormelde conclusie wordt gekomen ongeacht of de bedoelde omgeving “vergund of niet vergund” is.

Vermits het een regularisatievergunning betreft, vermocht, om tot haar conclusie te komen, de eerste verwerende partij ook rekening te houden met de gevolgen van de constructie zoals die zich manifesteren en gemanifesteerd hebben. Daarbij is de precieze duur van die toestand niet doorslaggevend. Er blijkt niet, en er wordt ook niet aangevoerd, dat de eerste verwerende partij tot haar besluit is gekomen ervan uitgaande dat, gelet op die duur, zij niet anders meer kon dan de vergunning te verlenen.

De verzoeker betwist niet concreet dat de bedoelde bouwwerken geen invloed hebben op het omgevend parkgebied, noch dat de omgeving bestaat uit een aanzienlijk aantal verspreide woningen.

Verzoekers grief dat zijn muur “zwaar lijdt onder het illegale bouwwerk” is niet van stedenbouwkundige aard, doch houdt verband met de technische uitvoering van de betrokken constructie, en betreft zijn subjectief eigendomsrecht. Vermits bouwvergunningen worden verleend onder voorbehoud van de betrokken subjectieve rechten, dienden de verwerende partijen als dusdanig die grief niet te weerleggen in hun motivering.

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 175 euro, komen ten laste van de verzoeker.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.