

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 197.700 van 12 november 2009
in de zaak A. 151.487/X-11.867.**

In zake : 1. Christiaan BUYSSE,
 2. Aline MATTHYS,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat B. VRIJENS,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Kortrijksesteenweg 641

tegen :

de gemeente ASSENEDE.

tussenkommende partijen :

1. Andre LYBAERT,
2. Lisette DEVREESE,
wonende te 9960 ASSENEDE,
Molenstraat 49.

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

Gezien het verzoekschrift dat Christiaan BUYSSE en Aline MATTHYS op 30 april 2004 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 4 november 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede waarbij aan LYBAERT-DEVREESE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot regularisatie van de vergunde achterbouw op een perceel gelegen te Assenede, Molenstraat 49, kadastraal bekend sectie E, nr. 1204/e;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 5 juli 2004 ingediend door Andre LYBAERT en Lisette DEVREESE;

Gelet op de beschikking van 24 augustus 2004 die de tussenkomst van Andre LYBAERT en Lisette DEVREESE toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur R. VAN DEN EECKHOUT;

Gelet op de beschikking van 19 april 2007 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 25 mei 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 juni 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H. VAN NIJVERSEEL, die loco advocaat B. VRIJENS verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat E. VAN BOGAERT, die loco advocaat P. LACHAERT verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat L. KENNES, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur R. VAN DEN EECKHOUT;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Op 14 maart 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het gemeentebestuur van Assenede een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het “verbouwen en uitbreiden van een bestaande ééngezinswoning”, op een terrein gelegen te Assenede, Molenstraat 49, kadastraal bekend sectie E, nr. 1204/e.

Het voormelde perceel is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.2. De beschrijvende nota bij de voormelde aanvraag vermeldt onder andere wat volgt :

“BOUWDIEPTE:

(...)

- Bestaande aanbouw: tot 10.80m
- Nieuwe aanbouw: tot 11.85 m
- Bouwdiepte aan gemene muur rechts: 6.30m

(...)

BOUWHOOOGTE:

- Hoofdgebouw : 6.30 meter
- Nieuwe aanbouw : 2.90 meter

(...)

KOEREN EN HOVINGEN:

- Bestaande muren en hagen blijven behouden
- Aan de bestaande gemene muur verandert niets”.

Onder “integratie van de geplande werken in de omgeving”, leest men onder meer:

“De bestaande achterbouw wordt afgebroken. Hij maakt plaats voor een nieuwe aanbouw. (...) De aanliggende percelen zullen weinig of geen hinder ondervinden van het optrekken van de achterbouw. De nieuwe aanbouw is 105 cm dieper dan de bestaande en langs de perceelsgrens met de geboor rechts blijft de gemene muur ongewijzigd. Een nieuwe muur wordt wel opgetrokken op 60cm van de perceelsgrens om de privacy te garanderen”.

Volgens de gegevens van het plan, wordt de “tuinmuur” op een afstand van 57 cm van het aanpalende rechterperceel opgetrokken. Hij strekt zich uit over een lengte van 7,82 meter. De hoogte van de muur bedraagt ca 3,30 - 3,40 meter. Het dak van de nieuwe aanbouw reikt tot 2,90 meter.

1.3. Op 25 maart 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

1.4. Bij de realisatie van de werken blijkt de tuinmuur, nabij de perceelsgrens met de eigendom van de verzoekende partijen, niet volgens de vergunning te zijn uitgevoerd. Van die wederrechtelijke uitvoering van de werken wordt op 16 oktober 2003 een proces-verbaal opgemaakt door de politie.

Diezelfde dag wordt ook een proces-verbaal van verhoor opgesteld van de eerste verzoekende partij, waarin deze het volgende verklaart :

“Ik wens klacht neer te leggen lastens mijn buurman, eigenaar van de woning gelegen in de Molenstraat (nummer niet gekend) en waarvan de

gronden palen aan mijn eigendom in de Oude Gentweg 1a en dit voor een bouwovertreiding.

Op 14/10/03 zijn de verbouwingswerken aan voornoemde woning aangevat. Het betreft het optrekken van een muur die volgens de bouwvergunning op 60 cm van de rooilijn moet (gebouwd) worden. Ik stel echter vast dat de muur die nu reeds meer dan 2 (m) hoog is, vooraan op amper 45 cm van de rooilijn staat en achteraan op amper 15 cm ervan.

Ik wens de stopzetting van de werken en de afbraak van de muur. Ik heb er geen bezwaar tegen dat de muur wordt gebouwd zoals bepaald in de bouwvergunning”.

1.5. Op 24 oktober 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het gemeentebestuur van Assenede een aanvraag in tot regularisatie van de achterbouw op het meervermelde perceel.

1.6. In de beschrijvende nota bij de voormelde aanvraag, stellen de aanvragers, wat de integratie van de geplande werken in de omgeving betreft, onder meer wat volgt:

“Bij uitvoering is gebleken dat de rechter perceelsgrens lichtjes schuin loopt in plaats van recht zoals op de goedgekeurde plannen. Door het verschil komt de nieuwe vergunde tuinmuur dicht bij de perceelsgrens dan voorzien.

Vanuit het standpunt van gebuur rechts kan zeker geen sprake zijn van extra visuele hinder en/of extra beperking van licht en zicht t.o.v. de vergunde toestand. Bovendien bevindt zich tussen de woning van gebuur rechts en de perceelsgrens een hoge haagbeuk en een oprit naar een achterliggend perceel. Het gaat hier dus louter om een onbewust verkeerdelijke weergave van de perceelsgrens op de plannen.

Naar het budget toe wordt het terras verkleind en worden de vergunde vijvers niet uitgevoerd

Er is een proces verbaal opgemaakt door de politie van Assenede
De werken zijn niet door de politie stilgelegd.
(...)”.

Blijkens de gegevens van het plan varieert de afstand van de muur tot de rechterperceelsgrens van 48 cm (vooraan) tot 16 cm (achteraan) en dit over een lengte van acht meter. De hoogte van de muur blijft behouden op 3,30 - 3,40 meter.

1.7. Op 4 november 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede de stedenbouwkundige vergunning.

Dit is de bestreden beslissing.

2. Over de ontvankelijkheid ratione temporis van het beroep

2.1. Standpunt van de partijen

2.1.1. De verzoekende partijen houden in hun verzoekschrift voor dat zij kennis kregen van de bestreden beslissing “door middel van een mededeling van de Federale Politie van de Gemeente Assenede dd. 1 maart 2004”.

2.1.2. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat de verzoekende partijen het bewijs dienen te leveren dat zij slechts op 1 maart 2004, via de federale politie van de gemeente Assenede kennis kregen van de bestreden beslissing. Voorts stelt zij dat “(z)elfs indien dit zo zou zijn, -quod non-, dan nog is de laatste dag voor het neerleggen van het verzoekschrift tot nietigverklaring voor de Raad van State 30/04/2004, nl. de zestigste dag na de kennisname, en niet 01/05/2004”.

2.1.3. In hun memorie van wederantwoord verwijzen de verzoekende partijen naar het bijgevoegde proces-verbaal van “de federale politie van de Gemeente Assenede die de kennisgeving bracht op 1 maart 2004” en waarin “duidelijk (staat) geacteerd dat eerste concludant (...) op 1 maart 2004 van de stedenbouwkundige vergunning (kennis nam)”.

2.2. Beoordeling

2.2.1. Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partijen kennis hadden of konden hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning.

In casu stellen de verzoekende partijen dat zij op 1 maart 2004 kennis kregen van de stedenbouwkundige vergunning door een mededeling van de federale politie van de gemeente Assenede. De verwerende partij voert geen enkel bewijs aan dat de laattijdigheid aantoonst. Het louter in vraag stellen van de tijdigheid volstaat allerminst om de exceptie te doen aannemen.

2.2.2. Het verzoekschrift tot nietigverklaring werd bij de Raad van State ingediend op 30 april 2004, dit is binnen een termijn van zestig dagen te rekenen vanaf 1 maart 2004.

De exceptie is ongegrond.

3. Over de gegrondheid van het beroep

3.1. Het aangevoerde tweede onderdeel van het eerste middel

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel de schending aan van “de motiveringsplicht, vervat in artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22/10/1996, en in de artikelen 2 en 3 van de uitdrukkelijke motiveringswet van 29 juli 1991” en van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder van het redelijkheid(s)beginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht”. In het tweede onderdeel van dit middel voeren zij aan wat volgt :

“Doordat in de aangevochten beslissing gemotiveerd werd dat door deze werken de goede stedenbouwkundige ordening niet in het gedrang komt en ook geen bijkomende hinder voor de aanpalende leveren

a. Terwijl beslissingen inzake bouwvergunningen moeten evenwel gesteund zijn op motieven die verband houden met de goede plaatselijke aanleg of een degelijke ruimtelijke ordening. Stijlformules zijn echter steeds uit den boze. Een bouwvergunning is bij gevolg niet afdoende gemotiveerd op van de overweging ‘dat de bouwwerken de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengen’ (...).

De feiten waarop de motieven zijn gesteund zijn niet correct vastgesteld.

Bij de uitoefening van het wettigheidscontrole dient men rekening te houden met de feiten en de beoordeling ervan die in de beslissing zelf zijn vermeld.

De motivering moet steeds en afdoende rekening houden met alle feitelijke omstandigheden. Wanneer de bouwvergunning geen enkel concreet feitelijk gegeven bevat met betrekking tot de aard en het gebruik van de onmiddellijk aanpalende gebouwen, is de motivering onvoldoende (...).

Het oordeel over de toelaatbaarheid van een bouwvergunning vereist een afweging of de geplande bouwwerken wel verenigbaar zijn met de bestemming van het gebied waarin het perceel is gelegen, de goede plaatselijke aanleg, de schoonheidswaarde van het landschap, het nabuurschap...

In de bestreden beslissing wordt totaal niet gemotiveerd waarom de goede stedenbouwkundige ordening niet in het gedrang komt.

Dit is niet onderzocht.

Verzoekerster weten niet wat de motivering zou kunnen zijn”.

3.2. Beoordeling

3.2.1. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen 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. Uit deze

bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Toegespitst op de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, volgt uit de genoemde wetsbepalingen dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

3.2.2. De bestreden beslissing is als volgt gemotiveerd :

“Gunstig. Volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone is het perceel gelegen in woongebied. Het betreft hier een regularisatie van een vergunde tuinmuur. De oorspronkelijke bouwvergunning werd verleend in CBS d.d. 25.03.03. Bij uitvoering is echter gebleken dat de rechter perceelsgrens schuin loopt in plaats van recht zoals op de oorspronkelijke plannen. Door dit verschil komt de nieuwe vergunde tuinmuur dicht bij de perceelsgrens dan voorzien. Door deze werken komt de goede stedenbouwkundige ordening niet in het gedrang en ze leveren ook geen bijkomende hinder voor de aanpalende eigenaar. Ook wordt het terras verkleind en worden de vergunde vijvers niet uitgevoerd”.

3.2.3. Uit de voormelde motivering blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de verenigbaarheid van het gevraagde met de onmiddellijke omgeving, meer in het bijzonder met het aanpalende perceel van de verzoekende partijen, niet in concreto heeft beoordeeld, maar zich in tegendeel tot een stijlformule heeft beperkt. De door de verwerende en de tussenkomende partijen in hun procedurestukken bijgebrachte motieven doen niet anders besluiten, aangezien enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden. Deze schending van de formele motiveringsplicht vitieert het bestreden besluit. Het betoog van de tussenkomende partijen en de verwerende partij dat de verzoekende partijen niet aantonen door het vergunde hinder te ondergaan, het betoog van de eerstgenoemde partijen dat de verzoekende partijen geen verhaal tegen de oorspronkelijke vergunning hebben aangetekend en hun bewering dat de laatstgenoemde partijen geen bezwaar hadden tegen de verleende vergunning, vermag hieraan geen afbreuk te doen.

Het middel is in zoverre gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 4 november 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede waarbij aan LYBAERT-DEVREESE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot regularisatie van de vergunde achterbouw op een perceel gelegen te Assenede, Molenstraat 49, kadastraal bekend sectie E, nr. 1204/e.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twaalf november 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.