

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.202 van 23 februari 2010
in de zaak A. 169.977/X-12.691.**

In zake: Jean DE BRUYCKERE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dominique Matthys
kantoor houdend te 9000 GENT
Sint-Annaplein 34
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente LOCHRISTI
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Devroe
kantoor houdend te 9080 LOCHRISTI
Zevenekendorp 16

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 6 februari 2006, strekt tot de nietigverklaring van “de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 08.11.2005 houdende de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning aan Mevrouw Lina Hoeben voor het verbouwen en uitbreiden van een woning en slopen van een carport te Lochristi, Bevrijdingslaan 42, kadastraal gekend 1^e afdeling, Sie A, nr. 754^{c2} (lot 1919 van de verkaveling)”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 20 november 2009.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram Van Acker, die loco advocaat Dominique Matthys verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Yeliz Güner, die loco advocaat Jan Devroe verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest eensluidend 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

3.1. De verzoeker is eigenaar van lot 118 van een op 4 juli 1974 goedgekeurde verkaveling aan de Bevrijdingslaan 44 te Lochristi.

3.2. Op 3 juni 1976 keurt het college van burgemeester en schepenen een wijziging van de verkavelingsvergunning goed, waarbij de voorwaarden gesteld in het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar toepasselijk worden verklaard. In zijn advies omtrent de wijziging stelt de gemachtigde ambtenaar onder meer het volgende:

“GUNSTIG

Voor de gewijzigde plannen tevens zal rekening gehouden worden met de voorgestelde inplanting der gebouwen en de bijgevoegde beperkte stedenbouwkundige voorschriften. De dakhellingen moeten begrepen zijn tussen 25° en 45°. Andere bouwwerken dan deze voorzien op het plan of beschreven in de voorschriften zijn verboden.

Besluit: vergunning kan verleend worden”.

De volgende stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen in het plan van de verkavelingswijziging:

- “Algemeen: De verkaveling voorziet de inplanting van open en half-openbebouwing. De figuraties op het plan dienen geëerbiedigd te worden en hebben voorrang op de hiernavolgende schriftelijke bepalingen.
De percelen mogen niet onderverdeeld worden. 2 of meerdere percelen mogen wel samengevoegd worden voor het oprichting van 1 woning. Deze moet echter binnen de uiterste grenzen der voorziene bouwoppervlakte blijven.
- Artikel 1 a. De percelen genummerd 2, van 28 tot en, et 35, 42 en 45 tot en met 94, van 109 tot en e met 139, van 142 tot en met 150 en nr. 159 zijn bestemd voor alleenstaande woningen.
b. De percelen genummerd 1a en 1b, van 3 tot en met 24, van 36a tot en met 44, van 95 tot en met 108, van 140 tot en met 142, van 151 tot en met 158 zijn bestemd voor tweewoonsten (uitgezonderd lot 42)
- Artikel 2 Inplanting: de minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid en bedraagt 6m, tenzij in meer op het plan aangeduid. De zijdelingse stroken met bouwverbod bedragen minimum 5m tenzij in meer op het plan aangeduid. De bouwdiepte is bepaald op het plan. Het vloerpeil van het gelijkvloers mag maximum 60cm boven het aspeil van de aanpalende wegenis komen.
- Artikel 3 Aard van de bebouwing
a. Voor alle gebouwen zijn verboden: vleugeldaken, gevelwerking in ruwe betonplaten en helgekleurde materialen.
b. Voor alleenstaande woningen: maximum met één bovenverdieping.
- maximum hoogte 6,00m en minimum 3,25m tot onder de kroonlijst
- dakhelling begrepen tussen 5/ en 55/
c. voor tweewoonsten: wordt de verplichting opgelegd te bouwen met één bovenverdieping tenzij het gaat om een gezamenlijke bouw in één ontwerp.
- hoogste onderkant kroonlijst: 6,00m bij woning met verdieping
- gelijke dakhelling tussen 15/ en 40/ met zadeldakvorm naar voor- en achtergevel
- gelijke materialen (soort, type en kleur) voor gevelsteen en dakbedekkingmateriaal. Nokhoogte: één doorlopende nok of esthetische aangepaste
- gelijke bouwdiepte
d. bij gezamenlijke opbouw van tweewoonst in één ontwerp: voorschriften zoals bij alleenstaande woningen.
- Artikel 4 In de voortuinstrook zijn geen hoogstammige bomen toegelaten;
Eveneens zijn verboden: afritten voor ondergrondse garages
- Artikel 5 De autobergplaatsen zijn slechts toegelaten in het hoofdgebouw, tenzij anders aangeduid op het plan. In dit geval mogen ze achteraan op de scheidslijn der percelen ingeplant worden. Het vloerpeil moet minimum gelijk zijn met het aspeil der aanpalende wegenis. De hoogte is 3,00m tot bovenkant van de deksteen (verplicht gelijk voor 2 aanpalende garages). Platte (5/) dakbedekking, maximum buitenoppervlakte per perceel 35m² (voor 2 wagens).

Artikel 6 De vrijstaande garages dienden in dezelfde materialen opgericht te worden als het hoofdgebouw.
Aan de straatzijde zijn de percelen af te sluiten met een versterkte levende haag; (maximum 0,75m); hekstijlen en brievenbus in metselwerk is toegelaten. De zijdelings afsluitingen achter de voortuinstrook: uit een versterkte levende haag van maximum 1,80m hoog”.

3.3. Op 18 november 1997 keurt het college van burgemeester en schepenen een verkavelingswijziging goed voor lot 119. De aanvraag tot verkavelingswijziging is door de verzoeker voor akkoord getekend.

Het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar luidt als volgt:

“GUNSTIG. 1. De aanvraag betreft lot 119 en behelst herleiden van de voortuinstrook naar 8,50 m i.p.v. 10,00 m langs de kant van lot 118.
2. Wijzigen van de voortuinstrook naar 12,00 m i.p.v. 6,00 m langs de kant van lot 120.
(...)
Overwegende dat de bouwvrije zijdelingse stroken nog altijd 5,00 m bedragen zodat de privacy van de aanpalende niet in het gedrang wordt gebracht; (...)
Overwegende dat vanwege de medekavelanten van de verkaveling geen mondelinge of schriftelijke bezwaren zijn ingediend (...)”.

3.4. Op 3 november 2005 dient Lina Hoebe een aanvraag in tot “het verbouwen en uitbreiden van een woning en slopen van een carport” op haar perceel gelegen te Lochristi, Bevrijdingslaan 42, kadastraal bekend sectie A, nr. 742/c2 (lot 119).

Het bij deze aanvraag gevoegde plan is door de verzoeker ondertekend voor gezien zonder bezwaar tegen “de voorgenomen werken volgens bouwplan”.

3.5. Op 4 november 2005 sturen de verzoeker en zijn echtgenote een brief naar het college van burgemeester en schepenen van Lochristi, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“Met dit schrijven melden wij u dat wij niet akkoord kunnen gaan met de geplande nieuwbouw aan de aanpalende woning n/ 42.
Enerzijds geeft Van de Sande Catharina geen goedkeuring en heeft de bouwaanvraag niet ondertekend.
Anderzijds heeft Jean De Bruyckere met onvoldoende kennis van toestand en dossier, en uit hoofde van goed nabuurschap, maar na mondelinge bevestiging van de heer Hoebe dat de nieuwbouw binnen de stippellijn van de verkaveling zou blijven, getekend.

Na raadpleging van het dossier (was opgeborgen in kluis) blijkt dat beide ondergetekenden geen weet hebben dat de afstand vanaf de grens van het perceel n/ 118 van de verkaveling en de nieuwbouw was gereduceerd van 7,80 m (huidige toestand) tot 5 (vijf) meter.

Uit hoofde van dit nieuw gegeven delen wij u, aan het College van Burgemeester en Schepenen mede dat wij niet akkoord gaan met de geplande aanbouw en vragen dit bereidwillig te onderzoeken

Wij danken het College van Burgemeester en Schepenen om dit verzoek in te willigen en tekenen met de meeste hoogachting”.

3.6. Op 8 november 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag
Op het perceel bevindt zich reeds een woning met carport.

De carport wordt afgebroken en ter hoogte van de carport wordt er een aanbouw gerealiseerd.

Hierdoor verkleint de afstand tot de zijdelingse perceelgrens links tot 5,10 meter en bedraagt de totale breedte van de woning 17 meter.

De aanbouw bestaat zoals de woning uit 1 bouwlaag en een woonlaag onder het dak.

Het zadeldak heeft een helling van 45/ en een kroonlijsthoogte van 3,80 meter.

Van vorm stemt de doorsnede van de aanbouw overeen met de bestaande woning, maar de kroonlijsthoogte is hoger en de aanbouw is op de eerste verdieping breder : de eerste verdieping van de aanbouw springt namelijk langs de 3 gevelvlakken 50 cm uit ten opzichte van het gevelvlak.

Ook wat betreft materiaalgebruik onderscheidt de aanbouw zich duidelijk van de hoofdbouw: de hoofdbouw is opgetrokken in gevelsteen de aanbouw wordt op de benedenverdieping afgewerkt met cederhout en vanaf de eerste verdieping wordt er zowel voor de gevels als het dak gewerkt met vlakke leikleurige dakpannen.

De aanbouw zal beneden een garage en bureel omvatten en op de bovenverdieping een hobbyruimte, slaapkamer en badkamer, bereikbaar via een trap vertrekkend in het aanbouwgedeelte of via een doorsteek vanuit de bestaande woning.

In het nieuwe dakgedeelte is aan de voorzijde een dakkapel voorzien met een breedte van 3,60 meter.

De dakhelling van de dakkapel bedraagt 25/.

De kroonlijsthoogte van de dakkapel bedraagt 5, 42 meter.

Er wordt een regenwaterput voorzien van 5.000 liter met herbruik van het regenwater voor WC, wasmachine en 1 buitenkraan.

Zowel het dak van de bestaande woning als de aanbouw wordt aangesloten op deze regenwaterput.

De horizontale dakoppervlakte van de aanbouw bedraagt 61,88 m² en van de bestaande woning 100,1 m².

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning en de verkavelingswijziging voor lot 119 dd 18/11/1997.

De eigenaars van de aanpalende percelen gaven hun schriftelijk akkoord.

De woning en aanbouw moeten steeds 1 geheel blijven en mogen NIET opgesplitst worden tot twee afzonderlijk entiteiten (twee woongelegenheden).

Er wordt NIET voldaan aan de voorwaarden van de gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater en de afkoppeling van hemelwater, er dient een hemelwaterput van minstens 9.000 liter voorzien te worden en de afvoer van het overtollige regenwater dient gescheiden te gebeuren tot aan het lozingspunt.

Gezien de ligging in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling is het voorafgaandelijk advies van de gemachtigde ambtenaar niet vereist.

Algemene conclusie

De aanvraag geeft op stedenbouwkundig vlak geen aanleiding tot opmerkingen.

De stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4. In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van “artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften, zoals beschreven in hoofdstuk VII van de verkavelingsvergunning dd. 3 juni 1976”.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Het perceel waarop de vergunning slaat, maakt deel uit van een op 3 juni 1976 goedgekeurde verkaveling op naam van Van Peteghem R. - Van Der Sypt, namelijk lot 119 (...).

Artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften luidt als volgt:

‘De autobergplaatsen zijn slechts toegelaten in het hoofdgebouw, tenzij anders aangeduid op het plan. In dit geval mogen ze achteraan op de scheidingslijn der percelen ingeplant worden. Het vloerpeil moet minimum gelijk zijn met het aspeil der aanpalende wegenis. De hoogte is drie meter tot bovenkant van de deksteen (verplicht gelijk voor twee aanpalende garages). Platte (vijf graden) dakbedekking; minimum oppervlakte per perceel vijf en dertig vierkante meters (voor twee wagens). De vrijstaande garages dienen in dezelfde materialen opgericht te worden als het hoofdgebouw’.

Aangezien het plan niet voorziet in een afwijking, blijft de regel dat de autobergplaatsen slechts toegelaten zijn in het hoofdgebouw.

In de beslissing van het College staat duidelijk te lezen dat het gaat om een aanbouw:

‘Ook wat betreft materiaalgebruik onderscheidt de aanbouw zich duidelijk van de hoofdbouw (...)

‘De aanbouw zal beneden een garage en bureel omvatten en op de bovenverdieping een hobbyruimte, slaapkamer en badkamer, bereikbaar via een trap vertrekkend in het aanbouwgedeelte of via een doorsteek vanuit de bestaande woning’.

De vergunning is bijgevolg in strijd met artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften”.

Beoordeling

5. Het geschonden geachte artikel 5 van de verkavelingsvoorschriften laat, tenzij anders aangeduid op het plan, autobergplaatsen enkel toe in het hoofdgebouw. De aanvraag strekt ertoe het hoofdgebouw uit te breiden met een aanbouw, waarin onder meer de garage ondergebracht wordt. De aanbouw maakt dus integraal deel uit van het hoofdgebouw, zodat de bepalingen van artikel 5 gerespecteerd worden. In de laatste memorie werpt de verzoeker op dat autobergplaatsen enkel toegelaten zijn in het oorspronkelijke hoofdgebouw. Deze interpretatie vindt geen steun in de tekst van artikel 5.

Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

6. Het tweede middel is geput uit de schending van artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften bij de verkavelingsvergunning “zoals beschreven in hoofdstuk I van de verkavelingsvergunning dd. 3 juni 1976”.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Artikel 1, 1° vermeldt dat men ertoe gehouden is de voorwaarden gesteld in het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen. Dit advies bepaalt:

‘De dakhellingen moeten begrepen zijn tussen twee en dertig graden en vijf en veertig graden’.

Hoewel de stedenbouwkundige voorschriften voorzien in een groter verschil (de dakhelling moet begrepen zijn tussen vijf graden en vijf en vijftig graden) primeert de bepaling van de verkavelingsvergunning.

In de bestreden beslissing staat duidelijk:

‘De dakhelling van het dakkapel bedraagt 25°’.

De vergunning is bijgevolg in strijd met artikel 1 van de verkavelingsvergunning”.

Beoordeling

7. Het uitgangspunt van de verzoeker volgens hetwelk de dakhellingsgraad minimaal 32 graden moet bedragen, is onjuist vermits de verkavelingswijziging van 3 juni 1976 bepaalt dat “de dakhellingen moeten begrepen zijn tussen 25° en 45°”.

Het tweede middel is niet gegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

8. In het derde middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“In de motivering van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen staat te lezen:

‘De eigenaars van de aanpalende percelen gaven hun schriftelijk akkoord’.

Dit was oorspronkelijk het geval. Verzoeker kwam op dit akkoord terug d.m.v. een brief dd. 04.11.2005. Hierin staat:

‘Met dit schrijven melden wij u dat wij niet akkoord kunnen gaan met de geplande nieuwbouw aan de aanpalende woning n/ 42.

(...)

Anderzijds heeft Jean de Bruyckere met onvoldoende kennis van toestand en dossier, en uit hoofde van goed nabuurschap, maar na mondelinge bevestiging van de heer Hoeben dat de nieuwbouw binnen de stippellijn van de verkaveling zou blijven, getekend’.

Na raadpleging van het dossier (was opgeborgen in kluis) blijkt dat beide ondergetekenden geen weet hebben van de afstand vanaf de grens van het perceel n/ 118 van de verkaveling en de nieuwbouw was gereduceerd van 7,80 m (huidige toestand) tot 5 (vijf) meter’.

De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dateert van 08.11.2005. Op 04.11.2005 werd de brief met opmerkingen van verzoeker afgestempeld op het gemeentehuis. Toch werd in de beslissing van het College voorbijgegaan aan deze brief.

De motivering is niet afdoende en onvolledig daar er geen rekening werd gehouden met de opmerkingen van verzoeker. Nochtans bepaalt artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 uitdrukkelijk dat de motivering ‘afdoende’ moet zijn. Dit houdt in dat ze draagkrachtig dient te zijn, wat wil zeggen dat de motivering de beslissing maar zal kunnen schragen wanneer zij duidelijk, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet, precies en volledig is (...).

Meer nog: de motivering is regelrecht in strijd met de feitelijke gegevens van de zaak, en dus hoegenaamd niet draagkrachtig”.

Beoordeling

9. Het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar bij de verkavelingswijziging van 18 november 1997 voor lot 119 stelt onder meer dat “de bouwvrije zijdelingse stroken nog altijd 5,00 m bedragen zodat de privacy van de aanpalende niet in het gedrang wordt gebracht”. De verzoeker heeft tegen deze verkavelingswijziging geen bezwaar ingediend en integendeel getekend voor akkoord. De wijziging werd nooit aangevochten. De verzoeker stelt in zijn laatste memorie voor het eerst dat hij op basis van onvolledige informatie voor akkoord getekend heeft. Dit argument kon hij reeds in zijn verzoekschrift opgenomen hebben en is dus onontvankelijk wegens laattijdigheid.

Vervolgens heeft de verzoeker naar aanleiding van de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid ook het plan “verbouwen/uitbreiden woning + slopen carport” ondertekend voor gezien zonder bezwaar tegen “de voorgenomen werken volgens bouwplan”. Op dit plan wordt aangegeven dat in de nieuwe toestand de uitbreiding van de woning zich zal situeren op 5,1 meter van de perceelsgrens van de verzoeker.

Desondanks betoogt de verzoeker in zijn buiten enige procedure van openbaar onderzoek verstuurd brief aan het college van burgemeester en schepenen “geen weet (te) hebben dat de afstand vanaf de grens van het perceel n° 118 van de verkaveling en de nieuwbouw was gereduceerd van 7,80 m (huidige toestand) tot 5 (vijf) meter” en betitelt hij dit als een “nieuw gegeven”.

Om te voldoen aan de motiveringsverplichting volstond het dat in de beslissing duidelijk werd aangegeven door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, zij is verantwoord.

Voorts licht de verzoeker zijn bewering dat de motivering van het bestreden besluit in strijd is met de feitelijke gegevens van de zaak niet toe.

Het derde middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens