

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.802 van 10 maart 2010
in de zaak A. 90.133/X-9430.**

In zake: 1. Hendrik CLAEYS
 2. Danièle NAZARI
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Isabelle Larmuseau, Peter De Smedt en Bert Roelandts
 kantoor houdend te 9000 GENT
 Kasteellaan 141
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

 de gemeente MERELBEKE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Dominique Matthys
 kantoor houdend te 9000 GENT
 Sint-Annaplein 34
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 10 maart 2000, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 15 december 1999 van het college van
burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke waarbij aan Marnix DE
MEESTER de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden
van een woning gelegen te Merelbeke, Hazelaardreef 29, kadastraal bekend sectie
B, nr. 516/t.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 februari 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie De Maeschalck, die loco advocaten Isabelle Larmuseau, Peter De Smedt en Bert Roelandts verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Bram Van Acker, die loco advocaat Dominique Matthys verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele 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 eerste verzoeker is eigenaar van een woning op een perceel gelegen aan de Hazelaardreef 27 te Merelbeke, die hij samen met zijn echtgenote, de tweede verzoekster, bewoont.

Op het aangrenzende perceel bevindt zich de woning van Marnix DE MEESTER, waarvoor op 9 januari 1989 een bouwvergunning werd verleend.

3.2. De voormelde percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

Zij maken beide tevens deel uit van een op 9 december 1977 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke vergunde verkaveling. De stedenbouwkundige voorschriften van deze verkaveling bepalen wat volgt:

“ALGEMEEN: de verkaveling voorziet de inplanting van open en halfopen
bebouwing
ART. I. DE OPEN BEBOUWING
Deze zijn van het type bungalow of villa
De gebouwen dienen geconcentreerd opgericht
A. Inplanting

De inplanting van het gebouw in het perceel is vrij mits de min. zones met bouwverbod worden gerespecteerd

De voortuinstrook bedraagt min. 6m en max. 10m

De zones met bouwverbod op zijdelingse en achterste perceelsgrens bedragen respectievelijk min. 4m en 6m

De max. bouwoppervlakte der samengevoegde vloeren is bepaald door de $V/T = 0,25$

- B. Hoogte: de hoogte gemeten tussen onderste dorpel en onderkant kroonlijst bedraagt voor het type bungalow max. 3,20 m en voor het type met verdiep max. 6,00m

Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping zal uitgevoerd worden binnen de 0,60m gemeten boven het aspeil van de belendende wegenis.

- C. Daken en dakhellingen

De uithellende vlakken naar de gevels toe zullen een helling hebben die begrepen zal blijven tussen 32° en 45°.

Het franse dak is evenwel toegelaten (vlinderdaken zijn verboden)

- D. Afsluitingen: rooilijn: geprofileerde betonnen stijltjes onderling verbonden met geprofileerde betonnen regels of roestvrije draad al dan niet verdubbeld met een levende haag van max. 0,75m hoogte

overige perceelscheidingen:

versterkte levende hagen van max. 2m hoogte

ART. II. DE GEKOPPELDE BUNGALOW

Twee villa's mogen gekoppeld worden door tussenvoeging van de garages met gemene muur op te richten op de gemene erfscheiding.

Evenwel dienden beide volumes ineens opgericht. Zij zullen voor wat vorm en opvatting betreft één architecturaal geheel dienen te vormen”.

Voorts bepaalt de verkavelingsvergunning dat de voorwaarden gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar in acht dienen genomen te worden. Dit advies luidt als volgt:

“GUNSTIG: Indien rekening gehouden wordt met de voorgestelde inplanting der gebouwen, en de bijgevoegde beperkte stedenbouwkundige voorschriften. Er zullen geen afzonderlijke bergplaatsen of autobergplaatsen mogen opgericht worden

Alles dient voorzien te worden in de hoofdmassa onder één bekapping. Alle bouwwerken dienen uitgevoerd te worden in dezelfde materialen. Andere bouwwerken dan deze voorzien op het plan, of beschreven in de voorschriften, zijn verboden, dienvolgens besluit ik dat machtiging kan verleend worden onder voormelde voorwaarden”.

3.3. Op 24 november 1999 (datum van het ontvangstbewijs) dient Marnix DE MEESTER bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van zijn woning met garage en bergruimte.

3.4. Bij het bestreden besluit van 15 december 1999 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning, stellende dat “het

ontwerp (...) conform de voorschriften van de voormelde goedgekeurde verkaveling (is)".

IV. Onderzoek van de middelen

A. De aangevoerde middelen

Uiteenzetting van het eerste middel

4.1. De verzoekende partijen leiden een eerste middel af "uit de schending van de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in het besluit dd. 9 december 1977 houdende het verlenen van een verkavelingsvergunning met referte 44.043-716/V, meer specifiek artikel 1, uit de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek uit de schending van de materiële motiveringsplicht en het beginsel van de redelijkheid en wegens machtsoverschrijding".

In een eerste onderdeel van het middel voeren de verzoekende partijen aan dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning van 9 december 1977 miskent, nu een "a-typisch gebouw" wordt gecreëerd in de verkaveling, de opgelegde V/T-index door het vergunde project wordt overschreden en bovendien een afgezonderd gebouw wordt opgericht. Uit het verkavelingsvoorschrift dat de inplanting van open en halfopen bebouwing voorziet, waarvan de open bebouwing van het type bungalow of villa moet zijn, leiden de verzoekende partijen af dat de verkaveling exclusief bestemd is voor residentiële woningbouw, "met uitsluiting dus van gebouwen of bijgebouwen, zoals werkplaatsen, dienstig voor ambacht en kleinbedrijf", en dat de woningen in architectonisch opzicht verenigbaar moeten zijn met wat men normaliter kan beschouwen als een bungalow of villa. Ze voeren aan dat ingevolge de bestreden beslissing "de bestaande villa wordt uitgebreid met een tweede garage/bergplaats met een vloeroppervlakte van ca. 77m², naast een reeds bestaande garage/bergplaats met een vloeroppervlakte van ca. 28 m², zodanig dat de totale vloeroppervlakte van de bergplaatsen/garages nagenoeg de helft bedraagt van de totale vloeroppervlakte van de woning". Hierdoor wordt volgens de verzoekende partijen zonder meer afbreuk gedaan aan het architectonische concept van een bungalow of villa. Tevens betogen de verzoekende partijen dat "de vergunningverlenende overheid, gelet op

de wanverhouding tussen het aantal bergplaatsen/garages en de overig lokalen dienstig voor de woonfunctie, bij het toestaan van de bestreden vergunning overigens niet in redelijkheid tot het oordeel kon komen dat het hier een uitbreiding van een 'woning' betrof, doch dat het voor ieder weldenkende overheid klaar moet zijn dat ingevolge de vergunde uitbreiding daarentegen een 'werkplaats' of 'magazijn' wordt toegevoegd aan de bestaande villa (die reeds is uitgerust met een bergplaats/garage) wat niet beantwoordt aan de normale kenmerken van een gebouw met louter residentiële functie". Voorts laten de verzoekende partijen gelden dat de totale oppervlakte van de samengevoegde vloeren 359, 14 m² bedraagt, en dat de V/T-index derhalve 0,39 is, hetgeen een overschrijding impliceert van de in de verkavelingsvergunning vooropgestelde index van 0,25.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen dat ingevolge de vergunde uitbreiding van de woning een nieuw gebouw met (zadel)dak wordt opgericht dat niet "in de hoofdmassa onder eenzelfde bekapping" is geïntegreerd, zoals de voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning voorschrijven.

In een tweede middelonderdeel betogen de verzoekende partijen dat "een afdoende redengeving bij het verlenen van een bouwvergunning impliceert dat de aanwezigheid van een verkaveling mee wordt betrokken in de beoordeling van de vergunningverlening, en dit op een correcte wijze" en dat "de enige overweging die de bestreden beslissing schraagt, gelet op bovenstaande, draagkracht mist en de betrokken overheid op basis daarvan niet legaal tot het besluit kon komen dat het ontwerp conform is aan de voorschriften van voormelde verkavelingsvergunning".

Uiteenzetting van het tweede middel

4.2. De verzoekende partijen leiden een tweede middel af uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van het zorgvuldigheidsbeginsel, uit de schending van artikel 16 van het besluit van 4 november 1997 van de Vlaamse regering tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag van een bouwvergunning, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en uit "de afwezigheid van de feitelijke en juridische grondslag".

In een eerste onderdeel van het middel laten de verzoekende partijen gelden dat "een zorgvuldig optredende administratieve overheid, alvorens een beslissing te nemen, er zich van moet vergewissen in het bezit te zijn van alle

nuttige informatie” en dat “geen beoordeling mogelijk is zonder kennisname van de aard en de bestemming van de activiteiten in de geplande constructie”. In die zin voeren zij aan dat “in casu het bestuur er kennelijk niet op de hoogte van was dat Marnix DE MEESTER in de geplande ‘uitbreiding’ zijn bedrijf zou onderbrengen, inzonderheid de vermelde hinderlijke inrichtingen”, terwijl “het vergunningverlenend bestuur, temeer gelet op het voorwerp van de bouwaanvraag (...), de hoedanigheid van de aanvrager (tuinaannemer) en de reeds op het terrein gevestigde hinderlijke inrichtingen, er nochtans alle redenen toe had om bijkomende inlichtingen in te winnen nopens de door de bouwaanvrager beoogde bestemming van de geplande uitbreiding (...) teneinde op grond daarvan met kennis van zaken te kunnen oordelen over de concrete bestemming van de te vergunnen uitbreiding van de woning en nopens de verenigbaarheid ervan met de stedenbouwkundige voorschriften en algemene bestemmingsvoorschriften”. Ze voegen eraan toe dat het bestuur zich niet uitsluitend mag laten leiden door de bestemming die door de aanvrager wordt opgegeven, maar zelf de werkelijke bestemming dient te onderzoeken en mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte dient te toetsen op haar stedenbouwkundige en planologische toelaatbaarheid.

In een tweede middelonderdeel werpen de verzoekende partijen op dat het bouwdoossier geen nota bevat in de zin van artikel 16 van het besluit van 4 november 1997 van de Vlaamse regering tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag van een bouwvergunning. Ze voeren aan dat de verplichting uit het voormelde artikel om een nota bij te voegen met de nodige gegevens “impliceert dat de bestemming van de constructie en de aard van de geplande activiteiten dienden opgegeven te worden om het de overheid mogelijk te maken een precies inzicht te hebben op de aard van de te vergunnen aanbouw” en dat “die leemten van het dossier van aard zijn de overheid op een dwaalspoor te brengen nopens de concrete bestemming van de te vergunnen aanbouw”.

In een derde onderdeel van het middel voeren de verzoekende partijen aan dat wat de motivering betreft, de vergunningverlenende overheid zich beperkt heeft tot “een in het licht van de feitelijke omstandigheden nietszeggende stijloverweging (...), welke overweging niet toelaat na te gaan of het bestuur is uitgegaan van gegevens die in feite en in rechte juist en volledig zijn, inzonderheid nopens de concrete bestemming van de te vergunnen aanbouw”.

Beoordeling

4.3.1. Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet 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 vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dit op een afdoende wijze.

Om te voldoen aan die motiveringsplicht moet de vergunningverlenende overheid in haar uitspraak duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeven, waarop zij haar beslissing steunt, zodat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen, door na te gaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die zowel in rechte als in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen.

4.3.2. De motivering van het bestreden besluit is beperkt tot de loutere affirmatie dat “het ontwerp (...) conform de voorschriften van de (...) goedgekeurde verkaveling (is)”. Nochtans is deze vaststelling, gelet op de door de verzoekende partijen aangehaalde elementen met betrekking tot het karakter van het gebouw, de V/T- index en de voorwaarde dat “alles dient voorzien te worden in de hoofdmassa onder één bekapping”, niet zodanig evident dat kon worden volstaan met de loutere stelling dat de aanvraag voldoet aan de geldende verkavelingsvoorschriften. Noch uit het bestreden besluit, noch uit het administratief dossier blijkt hoe de vergunningverlenende overheid tot de voormelde betwiste vaststelling is gekomen. De motivering die achteraf in de memorie van antwoord wordt gegeven, kan dit gebrek niet verhelpen.

In die omstandigheden is het de Raad van State niet mogelijk de hem opgedragen wettigheidscontrole uit te oefenen en na te gaan of de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende verkavelingsvoorschriften.

4.3.3. De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 15 december 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke waarbij aan Marnix DE MEESTER de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een woning te Merelbeke, Hazelaardreef 29, kadastraal bekend sectie B, nr. 516/t.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 347,06 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens