RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 208.149 van 14 oktober 2010
in de zaak A. 184.726/X-13.407.

In zake: 1. Brigitte REYNAERT
2. André JOYE
wonend te 8900 IEPER
Ligywijk 105

tegen:

de stad IEPER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Francesca Neyt
kantoor houdend te 8900 IEPER
Belijnstraat 19
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 20 juli 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 22 mei 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper, waarbij aan Kristof PARUYS en Sharon BONTE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een woning, gelegen te Ieper, Ligywijk 107, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 29/w13.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 183.869 van 5 juni 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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 verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 4 juni 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Francesca Neyt, die verschijnt voor de verwerende partij, is 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. Op 28 maart 2007 dienen Kristof PARUYS en Sharon BONTE bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning, gelegen te Ieper, Ligywijk 107, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 29/w13, palende aan de woning van de verzoekende partijen, gelegen Ligywijk 105.

De aanvraag beoogt het creëren van een poortopening en garage aan de voorzijde en aan de achterzijde een uitbreiding met twee bouwlagen in vervanging van bestaande bergruimten en uitbreidingen.

3.2. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag wordt door de verzoekende partijen een bezwaarschrift ingediend, waarin zij hun bezorgdheid uiten over de gevolgen van de voorziene werken voor de gemene muur tussen de eigendommen en waarin zij stellen vochtproblemen te vrezen.

3.3. Het bezwaarschrift wordt door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 22 mei 2007 onderzocht en verworpen omdat het in de eerste plaats een “burgerlijk” karakter vertoont.

3.4. Bij het bestreden besluit van 22 mei 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder de erin gestelde voorwaarden.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4. In de memorie van antwoord werpt de verwerende partij op dat in het verzoekschrift tot voortzetting van de annulatieprocedure, op 19 juli 2008 met een aangetekend schrijven aan de Raad van State verzonden, noch de feiten noch de middelen worden uiteengezet, en evenmin de bepalingen worden aangehaald die werden overtreden.

5. De feiten en de middelen dienen te worden uiteengezet in het verzoekschrift tot nietigverklaring. Deze dienen in het verzoekschrift tot voortzetting van de procedure niet te worden hernomen.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

6. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,

> “Doordat de bestreden beslissing leidt tot het toekennen van een bouwvergunning die werken mogelijk maakt waarbij schade wordt toegebracht aan de gemene muur en aan andermans eigendom en doordat de bestreden beslissing verkeerdelijk melding maakt van huisnummer 105 waar ze het heeft over de uitbreiding op dezelfde achterbouwlijn en bouwhoogte als de naastliggende woning.
>
> Die beslissing steunt op gronden die in een bouwvergunning van 22 mei 2007 zijn kenbaar gemaakt, waarvan verzoekende partijen voor het eerst kennis hebben gekregen via een inzageverzoek dd. 16 juni 2007.

Daarentegen voeren verzoekende partijen aan dat de onderliggende motivering van de beslissing wordt gekenmerkt door onlogische en inconsistente elementen en steunt op feiten die onjuist en onvolledig zijn.

Artikel 3 Wet Motivering Bestuurshandelingen schrijft voor dat de motivering de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en afdoende moet zijn. Dit betekent onder meer dat de motivering juist, duidelijk, pertinent, concreet en volledig moet zijn en dat zij niet tegenstrijdig mag zijn.

Ook de bouwvergunningen vallen als individuele bestuurshandelingen binnen het toepassingsgebied ratione materiae van de Wet Motivering Bestuurshandelingen.

Aan de beslissing dd. 22 mei 2007 vanwege het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ieper liggen geen zorgvuldig vastgestelde, juiste en volledige feiten ten grondslag.

Een eenvoudig onderzoek van het dossier brengt reeds de afwezigheid van essentiële gegevens in de bouwaanvraag aan het licht. Specifieke gegevens omtrent de gemene muur worden doelbewust achterwege gelaten. Zo ontbreken foto's omtrent de ingesloten veranda die wordt afgebroken waarbij de gemene muur wordt gebruikt. Zo ook weigert de architect te spreken aangaande de integratie van de werken met de linkerbuur. Hij spreekt enkel van de rechterbuur. Het openbaar onderzoek is nu net bevolen wegens de wijziging van de gemene muur (...). In het Besluit dd. 22 mei 2007 staat trouwens woordelijk: 'Er worden mogelijks gemene muren opgetrokken of afgebroken zonder dat er een BPA, RUP of verkaveling is die dit regelt.'

Om te weten of een bestaande muur werd gemeen gemaakt, dient men na te gaan of de muur werd gebruikt. Als men een gebouw optrekt, naast de betrokken muur, dat zonder die muur zeker op zichzelf niet zou kunnen blijven bestaan, is de muur gemeen (...).

Uit de bouwplannen blijkt duidelijk dat tot sloop wordt overgegaan van een gebouw (veranda) waarbij gebruik wordt gemaakt van de gemene muur met de woning gelegen te 8900 Ieper, Ligywijk 105.

Het is moeilijk verklaarbaar dat enerzijds een openbaar onderzoek wordt bevolen door de Stad Ieper omtrent de wijziging van de gemene muur, waarbij verzoekende partijen terechte bezwaren en opmerkingen formuleren, en dat anderzijds geen enkel bijkomend onderzoek laat staan verdere opvraging van gegevens omtrent deze gemene muur aanwezig is in het dossier verband houdende met de aanvraag tot bouwvergunning.

Het is volstrekt onbegrijpelijk dat het College van Burgemeester en Schepenen - nadat reeds melding is gemaakt van een stedenbouwmisdrijf bij de bevoegde diensten - geen enkele garantie en maatregel inlast in haar Besluit van 22 mei 2007, garantie en maatregel die zou tegemoetkomen aan de terechte bezwaren en opmerkingen van verzoekende partijen zoals vervat in hun schrijven van 24 april 2007.

De onvolkomenheden en onvolledigheden in de bouwaanvraag zijn van die aard dat zij zowel de overheid als verzoekende partijen misleiden omtrent de werken waarvoor de vergunning werd beslist.

Zowel een bouwplan alsook de foto's gevoegd bij een bouwaanvraag kunnen bijdragen tot de vervalsing van de schriftelijke vermeldingen in een bouwaanvraag. Zij maken met dat laatste (strafrechtelijk beschermd) geschrift één geheel uit (...).

Met de onvolledige, zeer selectieve weergave door foto's waarbij een deel van het gebouw 'vergeten' is gefotografeerd te worden, en de zeer summiere vermeldingen opgesteld in een nota door de optredende architect namens de Heer en Mevrouw PARUYS Kristof-BONTE Sharon, wordt het bouwaanvraagdossier vervalst minstens ontdaan van de weergave van de reële

toestand, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de rechten van verzoekende partijen.

Tot slot wensen verzoekende partijen te wijzen op volgende passage in het Besluit dd. 22 mei 2007:

'Slopen en uitbreiding achteraan

Alle uitbreidingen en berging achteraan de woning worden gesloopt tot aan het oorspronkelijke hoofdvolume. Achteraan wordt een uitbreiding voorzien van 9.20 op 2.80m over 2 bouwlagen met kroonlijsthoogte van 5.60m. Deze uitbreiding wordt ook uitgevoerd in lichtgrijze parementsteen. Op het gelijkvloers wordt een extra trapeziumvormige ruimte voorzien van 4.35 op 4.50m met kroonlijsthoogte van 2.90m. Dit volume wordt uitgevoerd in dondergrijze (sic!) parementsteen. Op de verdieping komt de uitbreiding op dezelfde achterbouwlijn en bouwhoogte te liggen als de naastliggende woning (huisnummer 105).'

Dit wordt nogmaals herhaald in de rubriek Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

'De werken, op de verdieping, achteraan de woning sluiten aan op de bouwdiepte en -hoogte van de naastliggende woning (huisnummer 105).'

Deze paragraaf opgenomen in het Besluit dd. 22 mei 2007 spreekt over de uitbreiding 'op dezelfde achterbouwlijn en bouwhoogte te liggen als de naastliggende woning (huisnummer 105)'. Waar deze paragraaf spreekt over 'huisnummer 105', moet - indien de bouwplannen worden geconsulteerd zoals verzoekende partijen deze hebben geconsulteerd in april 2007 - 'huisnummer 109' vermeld staan in de Besluit dd. 22 mei 2007. Deze bouwplannen geconsulteerd in april 2007 op de Dienst Stedenbouw van de Stad Ieper laten duidelijk een uitbreiding zien via de achterbouwlijn van de rechterbuur (huisnummer 109). De nota van de architect zoals deze zich bevindt in het bouwaanvraagdossier, bevat trouwens volgende passage:

'Integratie der werken

De heringedeelde voorgevel blijft qua hoogte gelijk aan de bestaande toestand, waardoor de integratie verzekerd is. De uitbreiding achteraan sluit volledig aan met het bestaande volume van de rechterbuur.' De bedoelde rechterbuur is 'huisnummer 109', wat ook zo blijkt uit het bouwplan zoals dit is geraadpleegd in april 2007.

Op het bouwplan zoals geconsulteerd door verzoekende partijen in april 2007, is aan de kant van de linkerbuur (huisnummer 105) enkel een terras voorzien. Verzoekende partijen hebben geen kennis van gewijzigde bouwplannen waarbij de uitbreiding langs achter is voorzien via de achterbouwlijn van 'huisnummer 105'.

In die zin maakt de Beslissing dd. 22 mei 2007 melding van verkeerde feitelijke gegevens, wat in strijd is met de Wet Motivering Bestuurshandelingen".

Beoordeling

7. Met de verwerende partij dient beaamd te worden dat, gelet op de stukken van het administratief dossier, moeilijk is in te zien hoe en waarom het college van burgemeester en schepenen "misleid" zou zijn geweest door onvolkomenheden in het aanvraagdossier dat zij heeft behandeld.

De ingediende plannen en foto's blijken een volledig beeld te geven van hetgeen enerzijds bestaat en hetgeen de aanvragers anderzijds wensen uit

te voeren, waarbij geenszins duidelijk is dat het de bedoeling zou zijn geweest om “essentiële” gegevens met betrekking tot de scheidingsmuur niet te vermelden.

Het eerder summiere karakter van de bij de aanvraag gevoegde toelichtende nota van de architect leidt niet tot de onwettigheid van de bestreden vergunning nu de bouwplannen en foto’s een correct beeld blijken te verstrekken van de aangevraagde werken en de bedoelingen van de aanvragers.

De plannen van de bestaande toestand tonen ook dat het te slopen bijgebouw achteraan wel degelijk over een eigen muur beschikt op de eigendom van de aanvragers.

8. Stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van eventuele in het geding zijnde burgerlijke rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. De Raad van State is derhalve niet bevoegd kennis te nemen van en uitspraak te doen over dergelijke geschillen.

9. Tenslotte blijkt uit de plannen dat de nieuwbouw achteraan op de verdieping dezelfde bouwlijn zal volgen als de woning van de verzoekende partijen. Dit is door het college van burgemeester en schepenen overigens ook uitdrukkelijk vastgesteld in de motivering van het bestreden besluit.

10. De omstandigheid dat, zoals de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord voorhouden, de vergunninghouders de werken in werkelijkheid op een andere wijze hebben uitgevoerd dan vergund, dat zij een aantal bouwovertredingen zouden hebben gepleegd en dat zij wel degelijk schade zouden hebben veroorzaakt, vermag de wettigheid van de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet aan te tasten. Daarenboven is de Raad van State evenmin bevoegd voor het vaststellen en beteugelen van bouwmisdrijven.

11. In zoverre de verzoekende partijen in hun laatste memorie nog aanvoeren dat uit de in de bestreden beslissing aangehaalde gegevens en de summiere beoordeling omtrent de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, niet kan worden besloten waarom de uitvoering van de vergunde werken naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid in concreto verenigbaar is met de bestaande goede plaatselijke ordening, voeren zij een nieuw middel aan, dat als zodanig niet ontvankelijk is.

12. Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

13. In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid "het beginsel van de fairplay",

> "Doordat de bestreden beslissing - op basis van een motivering die niet aanvaardbaar is met het oog op de feiten - leidt tot het toekennen van een bouwvergunning die werken mogelijk maakt waarbij schade wordt toegebracht aan de gemene muur en andermans eigendom.
>
> Die beslissing steunt op gronden die in een bouwvergunning van 22 mei 2007 zijn kenbaar gemaakt op 16 juni 2006 na inzageverzoek van verzoekende partijen.
>
> De omissie in het Besluit van 22 mei 2007 vanwege het College van, Burgemeester en Schepenen van de Stad Ieper van belangrijke paragrafen van de brief van 24 april 2007 is niet in overeenstemming te brengen met het beginsel van fairplay, aangezien verwerende partij in het kader van het openbaar onderzoek nu net gevraagd heeft aan verzoekende partijen om hun bezwaren en opmerkingen te laten geworden. Het bevolen openbaar onderzoek betreft in het bijzonder de wijzigingen aan de gemene muur".

Beoordeling

14. Er bestaat geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling die het college van burgemeester en schepenen verplicht om in een stedenbouwkundige vergunning de inhoud van een ingediend bezwaarschrift volledig te hernemen. Het getuigt ook niet van een gebrek aan "fair-play" om zulks niet te doen.

Op het college van burgemeester en schepenen rust evenmin de verplichting elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar uitdrukkelijk en afzonderlijk te beoordelen. Het volstaat dat het college in de beslissing aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren niet kunnen worden bijgetreden. Dit laatste blijkt te dezen te zijn gebeurd nu het college inzake de problematiek van de scheidingsmuur in de beslissing, zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste middel terecht, heeft aangegeven dat dit "in de eerste plaats" een aspect van "burgerlijke" aard betreft. Dit blijkt eveneens te gelden voor de bezwaren van de verzoekende partijen waarvan geen melding is gemaakt in het bestreden besluit.

15. Het tweede middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro, ieder voor de helft.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Greta Scheveneels,	griffier

De griffier **De voorzitter**

Greta Scheveneels **Roger Stevens**