

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 105.036 van 22 maart 2002
in de zaak A. 112.024/X-10.628.**

In zake : 1. François HELLEMANS,
2. Jenny DE CORTE,
wonende te 9840 DE PINTE,
Reevijver 39

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad van
OOST-VLAANDEREN.

tussenkommende partij :

Stefaan LACANTE,
die woonplaats kiest bij
Advocaten V. TOLLENAERE en P. LEFRANC,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat François HELLEMANS en Jenny DE CORTE op 26 oktober 2001 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 9 augustus 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan Stefaan LACANTE-Linda DEDONCKER de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning "Geetschueren" verleend op 4 februari 1986, voor het lot 8 gelegen Reevijver 41 te De Pinte, kadastraal bekend Sectie B, nr. 591 y;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 10 januari 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 februari 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat L. KENNES die, loco Advocaat L. DE SCHRIJVER verschijnt voor verzoekers, van Bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat V. TOLLENAERE, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat Stefaan LACANTE met een verzoekschrift van 21 november 2001 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Stefaan LACANTE en Linda DEDONCKER op 20 november 2000 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Pinte een aanvraag hebben ingediend tot wijziging van de verkavelingsvergunning "Geetschueren", verleend op 4 februari 1986, voor het lot 8, gelegen Reevijver 41 te De Pinte, kadastraal bekend Sectie B, nr. 591 y, palende aan verzoekers eigendom (lot 7 van de verkaveling in 150 kavels); dat de aanvraag een wijziging beoogt van de voorschriften vervat in artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften als volgt :

"Het plaatsen van een bijgebouw, zoals aangegeven op bijhorend plan, in afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften die voorzien dat op percelen kleiner dan 32 meter geen afzonderlijke garages of bijgebouwen mogen worden opgetrokken. (Perceelsdiepte van Lot 8 is 26,6 meter).

Het geplande bijgebouw zal worden uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw en met een maximumhoogte van 3 meter zoals voorzien is in de verkavelingsvoorschriften";

dat de aanvragers met een op 2 november 2000 ter post aangetekend verzonden brief de eigenaars hebben aangeschreven van de kavels in de verkavelingsvergunning die de aanvraag niet mede hebben ondertekend; dat de verkavelingsaanvraag tevens door aanplakking wordt bekendgemaakt waarbij wordt gesteld dat bezwaren kunnen worden ingediend van 27 november 2000 tot en met 27 december 2000; dat verzoekers in een op 16 november 2000 bij het college van burgemeester en schepenen ingediende bezwaarschrift erop wijzen dat de inplanting van hun

bungalow verkeerd is aangegeven op het plan gevoegd bij de aanvraag, en dat deze zich uitstrekt tot voorbij de voorziene constructie, dat er in de aanvraag verwarring is omtrent de begrippen tussen afwijking en wijziging van de verkavelingsvergunning, en dat zij hun woning zodanig hebben opgericht dat zij er zeker van waren gelet op de verkavelingsvoorschriften dat er ter hoogte van de vensteropeningen van hun woonkamer geen constructies zouden worden opgericht op het lot 8; dat verzoekers op 26 december 2000 opnieuw een bezwaarschrift hebben ingediend bij het college van burgemeester en schepenen waarin zij opnieuw wijzen op de begripsverwarring die wordt geschapen in de aanvraag tussen afwijking en wijziging, op de foutieve voorstelling van de plaatselijke toestand, op de formulering in de brief van 2 november 2000 dat afwezigheid van een reactie een akkoord betekent met de wijziging terwijl er geen termijn voor het indienen van de bezwaren is voorzien in artikel 132 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, op het feit dat door middel van een wijziging een afwijking wordt beoogd waardoor het algemeen belang wordt miskend, op de strijdigheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening en op de aantasting van hun privacy door de beoogde constructie; dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 19 februari 2001 de ingediende bezwaren heeft onderzocht en beoordeeld en een ongunstig pre-advies heeft uitgebracht; dat de gemachtigde ambtenaar op 19 april 2001 een gunstig advies heeft uitgebracht, waarin hij enerzijds de bezwaren heeft beoordeeld en ongegrond bevonden en anderzijds, wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, overweegt wat volgt :

"Gelet op de ligging in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling 'Geetschueren';

Gelet dat het geplande bijgebouw een oppervlakte heeft van 12 m² (4 m op 3 m) een hoogte heeft van 3 m en uitgevoerd wordt in dezelfde materiaalkeuze als de woning;

Gelet dat het bijgebouw ingeplant is op 3 m van de veranda (achterkant woning), op 2 m van het linkse perceel en op 0,5 m van de achterste (lot 40) perceelsgrens;

Overwegende dat een maximale oppervlakte van 12 m² voor een bijgebouw, de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt en geen verzwaring van de omgeving met zich meebrengt;

Gelet dat er tussen de achterkant van de woning op lot 7 en het geplande bijgebouw 6,20 m vrijblijft, waartussen tot tegen de perceelsgrens langs lot 7 een haag staat van 1 m hoog en langs de kant van lot 8 een haag van 2 m hoog;

Gelet op het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van De Pinte dat gebaseerd is op het feit dat bij aankoop van het perceel de eigenaars wisten dat er geen bijgebouwen konden worden opgericht;

Gelet dat er tijdens het openbaar onderzoek 1 bezwaar werd ingediend door de eigenaar van het aanpalende lot 7;

Gelet op de evaluatie van dit bezwaar";

dat hij als "algemene conclusie" stelt "om bovenstaande redenen is de wijziging voor het lot 8 aanvaardbaar", onder de navolgende voorwaarden :

- het bijgebouw mag max. 12 m² in oppervlakte bedragen;
- max. hoogte 3 m, platte bedaking;
- zelfde materiaalkeuze als het hoofdgebouw;
- verdere afzonderlijke bijgebouwen zijn niet meer toegelaten;
- de haag op lot 8 (tegen de perceelsgrens met lot 7) met een hoogte van ca 2 m, dient bestendig en onderhouden te worden;

dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 30 april 2001 de gevraagde vergunning heeft geweigerd om volgende redenen :

"de stelling van de aanklager dat het zicht vanuit zijn woning wordt belemmerd door de geplande berging kan weerlegd worden op basis van de bestaande haag van 2 m hoogte bij de aanvrager, hetgeen volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten is. Wel is het zo dat wanneer de geplande berging hoger zou zijn dan de bestaande haag, of wanneer de haag later geheel of plaatselijk zou verdwijnen, er zichthinder kan ontstaan voor aanklager.

Bovendien kan niet voorbijgegaan worden aan de vaststelling dat de aanvrager bij de aankoop van het perceel op de hoogte was van het feit dat voor het lot 8, gelet op zijn geringe perceelsdiepte, geen bijgebouwen mogelijk waren. De waarde van de bouwgrond werd hierdoor ongetwijfeld bepaald. Het zomaar toestaan van gelijk welke wijziging van de verkavelingsvoorschriften kan een belasting betekenen voor de aanpalende eigenaars";

dat de aanvragers op 29 mei 2001 beroep hebben ingesteld tegen dit weigeringsbesluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen; dat verzoekers met een brief van 26 juli 2001 een aantal bezwaren hebben ingediend tegen de aanvraag, en hebben gevraagd om te worden gehoord; dat de bestendige deputatie bij het bestreden besluit van 9 augustus 2001 de gevraagde vergunning heeft verleend onder dezelfde voorwaarden als deze vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat dit besluit is gemotiveerd als volgt :

"(...)

dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd en er binnen de gestelde termijn één bezwaarschrift werd ingediend, van de linksaanpalende eigenaar;

dat de weerlegging van dit bezwaar in het advies van de gemachtigde ambtenaar kan worden bijgetreden;

Overwegende dat het negatief advies van het college van burgemeester en schepenen gebaseerd is op het feit dat bij de aankoop van het perceel, de eigenaars wisten dat op het perceel volgens de bijhorende verkavelingsvoorschriften geen bijgebouw kon opgericht worden;

dat het geplande bijgebouw een oppervlakte heeft van 4.00 bij 3.00 m, zijnde een maximale oppervlakte van 12m², een bouwhoogte van 3.00 m afgewerkt met een plat dak, en zou opgetrokken worden in dezelfde bouwmaterialen als de bestaande bebouwing op het perceel;

dat het voorgestelde bijgebouw zou ingeplant worden op 0,50 m van de achterste perceelsgrens met het lot 140 en op 2.00 m van de perceelsgrens met het linksaanpalende lot 7, wat een algemeen aanvaarde afstand is voor de plaatsing van bijgebouwen tov de perceelsgrens met een aanpalende;

dat op de perceelsgrens met het lot 7 langs de zijde van appellant een groene haag staat met een hoogte van 2.00 m, wat volledig volgens de goedgekeurde voorschriften van de verkaveling is, en langs de zijde van de aanpalende klager van het lot 7 een haag staat met hoogte 1.00 m;

dat gelet op de hoogte van de haag, zijnde 2.00 m langs de perceelsgrens, de hinder wat betreft privacy, onbestaande is, voor het bouwen van een bijgebouw met hoogte 3 m en plat dak en dit op 2 m van de perceelsgrens;

dat er tussen de achterzijde van de woning op het aanpalende lot 7 en het geplande bijgebouw nog een afstand van 6.20 m vrijblijft, waartussen zich de perceelsgrens en de 2 m hoge haag bevindt;

dat er kan gesteld worden dat de oppervlakte van het bijgebouw, zijnde 12 m², geen verzwaring van de bebouwing in de omgeving met zich meebrengt en de terreinbezetting volledig aanvaardbaar is;

dat eveneens kan gesteld worden dat gelet op wat voorafgaat de ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang worden gebracht met het bouwen van een dergelijk bijgebouw, afgewerkt met een plat dak en met een maximum oppervlakte van 12 m²;

Overwegende dat uit wat voorafgaat kan geconcludeerd worden dat de voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging kan ingewilligd worden onder de voorwaarden gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar van 19 april 2001, zijnde :

- oppervlakte maximum 12 m²
- hoogte maximum 3.00 m en afgewerkt met een plat dak
- materialen conform de op het perceel aanwezige bebouwing
- verdere bijgebouwen op het perceel zijn niet meer toegelaten
- de haag tegen de perceelsgrens met lot 7, op het lot 8 met hoogte 2.00 m dient bestendig en onderhouden te worden";

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekers onder meer aanvoeren wat volgt :

"Het bestreden besluit gaat uit van foutieve gegevens, meer bepaald een foutief plan.

De aanvragers hebben bij hun aanvraag een plan gevoegd, dat niet overeenstemt met de werkelijkheid :

- Het dossier van de aanvragers van de verkavelingswijziging bestaat uit :
 - 'een situering aangevraagde afwijking' op schaal 1/250 (1 blz.);
 - een document van 1 blz., getiteld 'verkavelingswijziging';
- Op het document 'een situering aangevraagde afwijking' is de inplanting van de woning van verzoekers foutief getekend, waarbij de door de aanvragers

geplande constructie quasi voorbij de achterzijde van de woning van verzoekers wordt getekend.

Op het uittreksel van een deel van het bestaande verkavelingsplan door de aanvragers bij de aanvraag gevoegd, kan men voor de aangrenzende percelen enkel en alleen de bouwlijnen afleiden die zouden gelden indien er op deze percelen zou geopteerd worden voor een woning met twee bouwlagen (maximale bouwdiepte van 15 m volgens art. 2C van de verkavelingsvoorschriften).

De woning van verzoekers is evenwel een bungalow waarbij de maximale bouwdiepte overeenkomstig art. 2C bepaald is op 20 m, zodat bij dergelijke constructies type bungalow, de op te richten gebouwen op deze percelen zich tot voorbij de bouwlijnen op het verkavelingsplan situeren.

In werkelijkheid strekt de inplanting van de woning van verzoekers zich ver uit voorbij de door de aanvragers voorziene constructie, en loopt de woning van verzoekers nog 5,37 m verder; daar is de living gesitueerd met een schuifraam en een gewoon raam in de rechterzijgevel van de woning.

Zodoende komt de door de aanvragers geplande garage quasi pal voor de living van verzoekers, en is deze niet zoals voorgesteld op het plan bij de aanvraag, gelijklopend met de achterzijde van de woning van verzoekers, wat foutief is.

Bijgevolg is de beslissing genomen op grond van een foutieve voorstelling van de toestand ter plaatse.

De Raad van State heeft reeds meermaals in haar arresten gewezen op het feit dat de voorstelling van de feitelijke gegevens waarheidsgetrouw dient te gebeuren en zeker niet van die aard mag zijn om de overheid te doen dwalen of misleiden. (...)

Bij deze dient overigens aangestipt dat ook op basis van dit plan, de aanvragers de handtekening hebben bekomen van een aantal buurtbewoners.

Ook deze buurtbewoners werden misleid toen hun akkoord gevraagd werd.

Ook al zijn het merendeel van de eigenaars die de aanvraag mee hebben ondertekend in dezelfde wijk 'woonachtig', is de hinder die hier ontstaat ten gevolge van de beoogde constructie van de aanvraag voor bezoekers, niet zichtbaar van op de straatzijde : men dient zich immers tot in de zij- en achtertuin van verzoekers en zelfs tot in hun woning te begeven om zich een juist beeld te kunnen vormen van het impact die de beoogde constructie zal hebben op de bestaande woning van verzoekers, evenals op een woonkwaliteit en privacy.

Een juiste grafische voorstelling van zowel de beoogde constructie van de aanvragers en -terzelfdertijd- de inplanting van de woning van verzoekers, zou zonder enige discussie aantonen dat beiden met elkaar in conflict verkeren, hetgeen minstens reeds aan de andere eigenaars binnen de verkaveling een andere en juister beeld zou hebben gegeven, waardoor het niet zou zijn uitgesloten dat bepaalde van deze andere eigenaars -indien zij zich van de werkelijke plaatselijke situatie zouden bewust geweest zijn- de aanvraag evenmin zouden mede-ondertekend hebben.

De mede-ondertekende eigenaars werden hier minstens eveneens misleid, met als gevolg een schending van de rechten van verzoekers";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat op het plan gevoegd bij de aanvraag op het lot 8 de bestaande woning is afgebeeld met het geplande bijgebouw, en dat er op de aanpalende loten een aanduiding is van de constructies zoals die zijn weergegeven op het goedgekeurde verkavelingsplan, zodat er niet kan worden gesproken van een foutief plan, dat de bestendige deputatie over

voldoende informatie beschikte om zich een juist beeld te vormen van de situatie ter plaatse, met name het plan bij de aanvraag, het goedgekeurde verkavelingsplan met de stedenbouwkundige voorschriften en het plan dat verzoekers tijdens het openbaar onderzoek bij hun bezwaarschrift hadden gevoegd en waarin de precieze inplanting van hun woning is weergegeven, en dat er bovendien voorafgaandelijk een onderzoek ter plaatse werd ingesteld waarover een technisch verslag is opgesteld, en dat ook de mede-ondertekenaars van de aanvraag zich een perfect beeld konden vormen van de juiste situatie ter plaatse aangezien men zowel vanop Reevijver als van in de straat Geetschueren een duidelijk zicht heeft op de bouwplaats en de haag van 2 m die de scheiding vormt tussen de loten 7 en 8;

Overwegende dat de tussenkomenende partij dezelfde argumentatie aanvoert ter weerlegging van het middel, en er nog aan toevoegt dat de andere eigenaars geen enkel belang zouden hebben bij het opwerpen van enig bezwaar dat zou kunnen betrekking hebben op de verkeerde inplanting van de woning van verzoekers, aangezien het niet aan hen is om te beoordelen of de buur van het perceel hinder zal ondervinden, en zo zij dit wel zouden doen, zij geen enkel belang bij dit bezwaar zouden kunnen aantonen, zodat er geen rekening mee zou kunnen worden gehouden;

Overwegende dat artikel 132, § 2, tweede lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, onder meer bepaalt wat volgt :

"Alvorens zijn aanvraag in te dienen, zendt de eigenaar een eensluitend afschrift ervan, bij aangetekende brief, aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De postbewijzen van afgifte van de aangetekende zendingen worden bij het dossier van de aanvraag gevoegd. (...)";

Overwegende, zonder in te gaan op de vraag of de door de aanvragers in uitvoering van voormeld artikel 132, § 2, tweede lid, aan de eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben ter post aangetekende zending een "eensluitend afschrift" bevat zoals vereist door deze bepaling, dat het bijgevoegde plan "situering aangevraagde afwijking schaal 1/250" op het aanpalende lot 7 met doorbroken lijnen de inplanting van verzoekers woning lijkt aan te duiden met een diepte tot circa 3 m voor de perceelsgrens van het lot 8 met het lot 140; dat uit de neergelegde stukken, die door partijen niet worden betwist, evenwel blijkt dat de op dat lot 7 bestaande woning verder reikt dan de perceelsgrens met het lot 140, en aldus over de ganse diepte tegenover het "gepland bijgebouw" komt te liggen; dat

bedoeld plan aldus niet overeenstemt met de werkelijke toestand en de andere eigenaars op het eerste gezicht niet op een correcte wijze heeft ingelicht over de juiste draagwijdte van de aanvraag; dat het betoog dat de andere eigenaars ter plaatse van op de openbare weg de juiste situatie kunnen vaststellen niet relevant is, nu deze eigenaars zich op zicht van het toegezonden "eensluidend afschrift" van de aanvraag een juist beeld moeten kunnen vormen van de inhoud ervan; dat ook het betoog dat de andere eigenaars geen belang hebben bij een verzet tegen de gevraagde wijziging niet kan worden bijgetreden; dat de andere eigenaars in de verkaveling alleen reeds in deze hoedanigheid, ook al palen hun eigendommen niet aan de kavel waarvoor de wijziging van de vergunning wordt aangevraagd, het behoud van de voorschriften kunnen nastreven waaronder de verkavelingsvergunning werd verleend en dat zij hiervoor geen bijzondere redenen dienen op te geven; dat het onderdeel van het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekers laten gelden dat zo de aangevochten vergunning niet wordt geschorst, de aanvragers in de mogelijkheid zijn om het beoogde bijgebouw op te richten, dat voor hen zoals blijkt uit de door hen uiteengezette toestand ter plaatse, de hoogte en de omvang van het gebouw, en de situering ten opzichte van hun perceel, een ernstig nadeel ingevolge verlies van licht en uitzicht kan berokkenen;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat verzoekers zich beperken tot algemene beweringen die niet worden gestaafd door concrete gegevens of overtuigende argumenten, en dat bovendien een kleine berging zoals deze die door het aangevochten besluit wordt toegelaten vlug is afgebroken;

Overwegende dat de tussenkomende partij betoogt dat na een eventuele afbraak de toestand zoals voorheen volledig zal zijn hersteld, dat het hier slechts gaat om een wijziging van de verkavelingsvergunning en niet om een bouwvergunning, en dat verzoekers niet aantonen dat er een verlies aan licht en uitzicht zal zijn;

Overwegende dat de aangevochten wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning de noodzakelijke en rechtstreekse rechtsgrond vormt voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van het beoogde bijgebouw; dat de aangevochten vergunning toelaat een bijgebouw op te richten van 4 m op 3 m met een hoogte van

3 m, afgewerkt met een plat dak, in te planten op 2 m van de grens met de eigendom van verzoekende partijen en op een afstand van 4,2 m van de ramen van hun woonvertrekken die op dezelfde hoogte zijn gelegen, zoals blijkt uit de neergelegde plannen en fotoreportage; dat in de gegeven omstandigheden verzoekers' betoog aannemelijk is dat de inplanting van een zodanig bijgebouw op die plaats hun een ernstig nadeel kan berokkenen wat verlies aan licht en uitzicht betreft; dat verzoekers' uiteenzetting voldoende concrete gegevens bevat waaruit blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Stefaan LACANTE in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 9 augustus 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan Stefaan LACANTE-Linda DEDONCKER de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning “Geetschueren” verleend op 4 februari 1986, voor het lot 8 gelegen Reevijver 41 te De Pinte, kadastraal bekend Sectie B, nr. 591 y.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 123,95 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
tweeëntwintig maart 2002, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.