

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 145.815 van 10 juni 2005
in de zaak A. 157.216/X-12.111.**

In zake : 1. Livia WANDELS,
 2. Michaël DE VRIENDT,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaat H. LIEVENS,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Paul Fredericqstraat 72

tegen :

1. de gemeente ZULTE,
2. het Vlaamse Gewest,
 dat woonplaats kiest bij
 Advocaat P. AERTS,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Coupure 5.

tussenkommende partij :

Tom SERROELS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. DECLERCK,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 4A.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Livia WANDELS en Michaël DE VRIENDT op 5 november 2004 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 16 augustus 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte waarbij aan Tom SERROELS en Charlotte BEEUWSAERT de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning afgegeven op 5 april 1969 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte voor een terrein gelegen te Zulte, Olmenlaan 14, kadastraal bekend Sectie C, nr. 592/a7 lot 2 en van het daaraan voorafgaand gunstig advies van 3 augustus 2004 van de gemachtigde ambtenaar;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 24 maart 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 april 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat S. VAN GEETERUYEN die, loco Advocaat H. LIEVENS verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat J. VERMEULEN die, loco Advocaat V. LEFEBVRE verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat B. DECLERCK, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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 Tom SERROELS met een verzoekschrift van 26 november 2004 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte op 5 april 1969 aan Gerard TIJTGAT en Maria DE CABOOTER de verkavelingsvergunning heeft verleend voor een terrein gelegen te Zulte aan de Olmenlaan; dat de verkavelingsvoorschriften onder meer bepalen wat volgt :

"De verkaveling is verdeeld in 5 loten, waarvan lot 5 reeds bebouwd is en eigendom blijft van de eigenares.

De andere vier loten zijn bestemd voor 2 dubbelwoningen (geen handelshuis) met verdieping.

Deze dubbelwoningen zullen in éénzelfde geest opgevat worden met gelijke kroonlijsthoogte, onderkant : 6 m. De helling van het dak wordt bepaald door de eerste bouwheer en zal tussen de 30° en de 45° liggen.

De nokhoogten zullen gelijk zijn.

De bouwdiepte van het hoofdgebouw is 12 m met een achterbouw als berging van maximum 20 m² en met plat dak van maximum 3 m hoogte.

(...)

Bepaling vloerindex V/T en woningdichtheid

Voor de T is rekening gehouden met de nieuwe straat.

l. (...)

Lot 2 $2(12 \times 7.60) + (6 \times 3) = 200/411 - 80 + 63 = 394$
 Lot 3 $2(12 \times 7.60) + (6 \times 3) = 200/421 - 80 + 63 = 404$
 (...)

2.T/Ha

(...)

Lot 2. $1/394 = 10.000/394 = 25/\text{Ha}$

(...)

Lot 3 $1/404 = 10.0000/404 = 25/\text{Ha}$ ";

dat op de loten 1 en 2 een aaneengesloten "dubbelwoning" is opgericht met een "hoofdgebouw" en een "achterbouw" die volledig identiek zijn, zowel wat betreft bouwdiepte, afmetingen, dakhelling, enz.; dat de eerste verzoekende partij eigenaar en de tweede verzoekende partij bewoner is van de in halfopen bebouwing opgerichte woning op lot 1; dat de op de loten 3 en 4 voorziene dubbelwoning nog niet is opgericht; dat Tom SERROELS en Charlotte BEEUWSAERT op 2 april 2004 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte een aanvraag hebben ingediend tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften van voormelde verkavelingsvergunning, met name :

"Aanvraag tot wijziging van 'bouwdiepte van het hoofdgebouw' : de bouwdiepte van het hoofdgebouw is 12.00 m met een achterbouw als berging van max. 20 m² en met plat dak van max. 3.00 m hoogte.

Te wijzigen als volgt : de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt :
 - gelijkvloers : 18.00 m, verdieping : 12.00 m. De achterbouw wordt afgedekt met een plat dak van max. 3.00 m hoogte (...)"

dat de aanvraag mede ondertekend wordt door de eigenaars van de loten 4 en 5; dat de wijziging een samenvoeging voorziet van de loten 2 en 3 waarbij lot 3 wordt bestemd tot "bouwland/tuin", en op lot 2 op het gelijkvloers het onderscheid tussen "hoofdgebouw" en "achterbouw" verdwijnt en de bouwdiepte op 18 m wordt gebracht; dat de aanvragers met een op 1 april 2004 ter post aangetekende brief eerste verzoekende partij in kennis hebben gesteld van de aanvraag; dat tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag, dat wordt gehouden van 8 april 2004 tot 8 mei 2004, door eerste verzoekende partij een bezwaarschrift wordt ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen het bezwaarschrift in zitting van 18 mei 2004 heeft onderzocht en ongegrond heeft bevonden; dat in het betreffende besluit onder meer wordt overwogen wat volgt :

"Overwegende dat lot 3 eveneens door de aanvrager werd aangekocht;
 Overwegende dat de woningen volgens de oorspronkelijke voorschriften een gelijkvloerse bouwdiepte van ongeveer 16 m konden hebben;
 Overwegende dat de bestaande woningen volledig bij elkaar aansluiten qua bouwdiepte van hoofdgebouw en bijgebouw;
 Overwegende dat de gelijkvloerse bouwdiepte van beide woningen nu 14,15 m bedraagt;

Overwegende dat een bouwdiepte van 18 m op het gelijkvloers en 12 m op verdieping een gangbare norm is (zie bv. het vroegere BPA 2/2 Gemeentecentrum Zuid-Oost)";

dat de gemachtigde ambtenaar op 3 augustus 2004 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat dit het tweede bestreden besluit is; dat het college van burgemeester en schepenen bij het eerste bestreden besluit van 16 augustus 2004 de gevraagde vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning heeft verleend;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat eerste verzoekende partij eigenaar en tweede verzoekende partij bewoner is van het lot 1 in de verkaveling waarvoor het eerste bestreden besluit de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften heeft verleend; dat zij om deze reden alleen reeds doen blijken van het rechtens vereiste belang bij de vordering; dat de terzake door de eerste verwerende partij en de tussenkomende partij opgeworpen excepties niet kunnen worden aangenomen;

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 verzoekende partijen, wat de eerste door voormeld artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, in het eerste onderdeel van het eerste middel aanvoeren wat volgt :

"Als algemeen principe kan worden gesteld, dat een verkavelingsvergunning ondermeer als doelstelling heeft om tot een zekere uniformiteit van en binnen de te verkavelen loten te kunnen komen.

De stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling beogen dan ook ondermeer een kader te bieden waarbinnen een goede ruimtelijke ordening bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunningen kan gegarandeerd worden.

Deze beoogde uniformiteit van en binnen de te verkavelen loten vormt immers een garantie dat alle loten op gelijke en gelijkwaardige wijze behandeld worden, dat constructies op het ene perceel geen (of zo weinig mogelijk) hinder zullen veroorzaken naar de naastliggende percelen toe, hetgeen bijgevolg een garantie vormt voor een goede ruimtelijke ordening, en een gelijke verdeling beoogt van de te dragen lasten in een verkaveling.

Ook al kunnen de voorschriften van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling gewijzigd worden, het per lot of per perceel individueel gaan wijzigen of afwijken van de bestaande essentiële voorschriften zou neerkomen

op een uitholling van voormeld principe van uniformiteit, gelijke verdeling in de lasten en goede ruimtelijke ordening.

Of nog anders gesteld, het aanvragen van een wijziging van een verkavelingsvergunning, waarbij elk lot of elk perceel qua toegelaten bouwdieptes, hoogtes, inplanting en invulling telkens individueel zou kunnen afwijken van de overige percelen, kan nooit de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaan, tenzij in zeer specifieke en tevens concreet te motiveren gevallen dewelke in casu niet van toepassing zijn.

De onmiddellijke omgeving die bij de beoordeling dient betrokken te worden, zijn uiteraard de andere loten in de verkaveling en meer in het bijzonder het andere deel van de uitgevoerde dubbelwoning (eigendom van eerste verzoekster, bewoond door tweede verzoeker).

Voormelde algemene doelstelling nopens de uniformiteit en doelstellingen van een goede ruimtelijke ordening van een verkavelingsvergunning werd in casu zelfs op een uitdrukkelijke wijze bevestigd in de stedenbouwkundige voorschriften van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning dd. 05.04.1969.

De stedenbouwkundige voorschriften van de te wijzigen verkavelingsvergunning vermelden immers ondermeer het volgende :

'De andere vier loten zijn bestemd voor 2 dubbelwoningen (geen handelshuis) met verdieping

Deze dubbelwoningen zullen in éénzelfde geest opgevat worden ... (...)

Het dient benadrukt te worden dat voormeld voorschrift eveneens terug te vinden is in de bestreden beslissing zelf, nu de bestreden beslissing nergens voorziet om het voorschrift van de dubbelwoningen in éénzelfde geest te wijzigen.

Met andere woorden, de alhier besproken verkaveling beoogt het oprichten van dubbelwoningen, dewelke bovendien in éénzelfde geest dienen opgevat te worden : zulks is niet alleen het geval met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften van de te wijzigen verkavelingsvergunning van 1969, maar geldt evenzeer nog met betrekking tot de bestreden beslissing zelf, aangezien de stedenbouwkundige voorschriften in de wijziging op dit punt niet worden veranderd.

Zulks impliceert dan ook enerzijds, dat het oprichten van dubbelwoningen, binnen één en dezelfde geest een essentiële stedenbouwkundige voorwaarde - om maar niet te zeggen de basisvoorwaarde - was van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning dd. 05.04.1969, maar evenzeer nog als voorwaarde dient beschouwd te worden van de bestreden vergunning aangezien dit voorschrift niet werd gewijzigd.

Nochtans vermeldt de motivering van de gemachtigde ambtenaar en dus ook deze van het college van burgemeester en schepenen (sluit zich aan bij het advies van de gemachtigde ambtenaar) in het motiverend gedeelte van de bestreden vergunning op dit vlak het volgende :

'Er worden geen essentiële kenmerken van de verkaveling in het gedrang gebracht, ...'

Het besluit is dan ook dat de motivering van de gemachtigde ambtenaar evenals dat van het college van burgemeester en schepenen, alwaar zij uitgaan van de veronderstelling dat er geen essentiële kenmerken van de verkaveling in het gedrang werden gebracht, volkomen falen, nu de wijziging in casu juist de basis zelf van de verkaveling aantast en bovendien van aard is om geen goede ruimtelijke ordening te bekomen.

De basisvereiste houdende het oprichten van dubbelwoningen, binnen één en dezelfde geest, verzet zich tegen het toelaten van stedenbouwkundige voorschriften die er op zouden neerkomen dat er dubbelwoningen zouden opgericht worden met verschillende afmetingen, de ene woning ten aanzien van de andere; dit laatste zou zich zelfs verzetten tegen de term 'dubbelwoning' op zich.

Bij een eventuele wijziging van de vergunning dient dit basisprincipe behouden te blijven.

In een verkavelingsvergunning is bouwwijze en de bouwdiepte ontegensprekelijk een essentieel element, juist zoals de aanduiding van de bouwvrije stroken.

Een verkavelingsvergunning die aan de ene kant stelt dat zij de oprichting beoogt van dubbelwoningen, dewelke bovendien in éénzelfde geest dienen opgevat te worden, maar waarbij men aan de andere kant bij een wijziging zou toelaten dat het ene deel van een dubbelwoning qua afmetingen en bouwdiepte anders wordt dan het andere deel van die dubbelwoning, vormt (...) ontegensprekelijk een tegenstrijdigheid met de vooropgestelde uniformiteit en een inbreuk op de essentiële onderdelen qua bouwdiepte en afmetingen van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

Het eindbesluit is dan ook de vaststelling, dat de bestreden beslissing een ernstige tegenstrijdigheid bevat tussen de oorspronkelijk vooropgezette doelstelling enerzijds (behoud van karakter van dubbelwoning wordt immers niet gewijzigd) met de concrete uitwerking van haar stedenbouwkundige voorschriften anderzijds.

Een toename over de volledige breedte van de woning van circa 4 meter is bovendien géén geringe toename, gelet op uitgevoerde bouwdiepte van de bestaande dubbelwoning : 10 meter bouwdiepte hoofdgebouw en 4,15 meter bijgebouw over een geringere breedte.

Een verwijzing naar gangbare normen, zonder enige concrete gegevens, of een verwijzing naar een vroeger B.P.A. (zie beantwoording van bezwaar door Schepencollege- stuk 4) kan geen afbreuk doen aan de vereiste van concrete beoordeling van de voorliggende aanvraag. De toetsing van bouwdiepte in een verkaveling is bovendien totaal anders dan deze van een bouwaanvraag waarvoor een B.P.A. van toepassing is, of waarvoor géén B.P.A. van toepassing is.

Men vergeet daarbij niet dat het structuurplan Vlaanderen een bouwdiepte van 18 meter ook niet als gangbare norm heeft vooropgesteld!!!";

Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota met opmerkingen het eerste onderdeel van het eerste middel beantwoordt als volgt :

"De gemeente Zulte heeft in geen geval een afwijking toegestaan inzake bouwdiepte van de overige percelen die in dezelfde verkaveling gelegen zijn.

De aanpassing van het bouwvolume aan de moderne inzichten van leven en wonen, welke evident niet dezelfde zijn als deze geldend in 1969.

Een verkavelingsvergunning is niet volmaakt en geldt niet voor eeuwen, zodat de mogelijkheid moet bestaan om ze aan te passen en ze te wijzigen, en zelfs om ze volledig te herzien indien de behoeften van een goede ruimtelijke ordening zulks vergen. (...).

De eigenaar van een in een niet-vervallen verkaveling begrepen kavel, kan een wijziging van de verkavelingsvergunning aanvragen. Deze wijziging heeft enkel betrekking op het deel dat hij in eigendom heeft.

De procedure die moet worden gevolgd, is dezelfde als deze voor het verkrijgen van een verkavelingsvergunning. Zoals vereist in het decreet hebben de aanvragers een eensluidend afschrift van de aanvraag bij aangetekende brief verzonden aan de eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De postbewijzen zijn bij het dossier gevoegd.

De wijziging moet worden geweigerd indien de eigenaar of eigenaars van meer dan 1/4 van de in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning toegestane kavels tijdig een bezwaar indient.

Verzoekende partijen stellen totaal ten onrechte dat een wijziging van een verkavelingsvergunning voor een individueel perceel in strijd zou zijn met het principe van gelijke verdeling in de lasten en goede ruimtelijke ordening.

Het CBS van de gemeente Zulte heeft in haar beslissing voldoende benadrukt dat de aanpassing van de bouwdiepte miniem is en conform de gangbare normen terzake.

De Gemachtigde Ambtenaar adviseerde overigens in dezelfde zin :

'Een gelijkvloerse bouwdiepte voldoet aan de gangbare normeringen terzake. De toename in bouwdiepte bedraagt circa 4 meter tov de huidige toestand.'

Het CBS van de gemeente Zulte oordeelde terecht dat het bezwaar niet gegrond was.";

Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota met opmerkingen het eerste onderdeel van het eerste middel beantwoordt als volgt :

"De eigendom van verzoekende partij en van de heer en mevrouw SERROELS-BEEUWSAERT maken deel uit van een verkaveling, vergund bij besluit van 5 april 1969.

Verzoekende partij is eigenaar van lot 1, terwijl de heer en mevrouw SERROELS-BEEUWSAERT eigenaar zijn van lot 2 van deze verkaveling.

De aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning beoogde de wijziging van de voorwaarde : de bouwdiepte van het hoofdgebouw is 12 meter met een achterbouw van maximum 20 m² en met een plat dak van maximum 3 meter hoogte. Bij besluit van 16 augustus 2004 - de bestreden beslissing - werd dit voorschrift gewijzigd als volgt : de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt op het gelijkvloers 18 meter en op de verdieping 12 meter. De achterbouw wordt afgedekt met een plat dak van maximum 3 meter hoogte.

Volgens verzoekende partij zou dit niet kunnen voor één specifiek lot aangezien dit de gelijkheid en de uniformiteit tussen de verschillende loten zou doorbreken.

Zoals een plan van aanleg is een verkavelingsvergunning noch volmaakt noch geldig voor eeuwen zodat de mogelijkheid moet bestaan om ze aan te passen en ze te wijzigen en zelfs om ze volledig te herzien indien de behoeften van een goede ruimtelijke ordening zulks vergen (...).

Het standpunt van verzoekende partijen zou inhouden dat een verkavelingsvergunning slechts zou kunnen gewijzigd worden indien de aanvraag tot wijziging zou uitgaan van alle eigenaars binnen de verkaveling of de aanvraag tot wijziging het akkoord wegdraagt van alle eigenaars binnen de verkaveling.

Dit is nooit de bedoeling geweest van de stedenbouwwet en/of het decreet betreffende de ruimtelijke ordening.

Art. 132 § 1 van het DRO bepaalt nadrukkelijk dat elke eigenaar slechts wijzigingen kan vragen voor het gedeelte van de verkaveling dat hem toebehoort. Indien het gaat om een wijziging die op verschillende of op alle percelen van de verkaveling betrekking heeft, moeten dus alle betrokken eigenaars als aanvrager optreden.

Overeenkomstig art. 132 § 3 moet de wijziging van de verkavelingsvergunning geweigerd worden als de eigenaar of eigenaars van meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een gegrond bevonden bezwaar indienen binnen de termijn die daarvoor geldt, waaruit de onverenigbaarheid met de verkaveling of de omgeving ervan blijkt.

Uit deze bepaling volgt dat het perfect mogelijk is dat een eigenaar van een in een niet vervallen verkaveling begrepen kavel voor zijn deel of lot dat hij in eigendom heeft een wijziging van de verkavelingsvergunning kan aanvragen.

De wijzigingen van de verkavelingsvoorschriften hebben vanzelfsprekend enkel betrekking op zijn eigendom of lot binnen de verkaveling, ook al verlenen de andere eigenaars hun akkoord met de aanvraag (zonder dat zij als aanvrager optreden).

Zo is het perfect mogelijk dat een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning wordt ingediend die bijvoorbeeld tot doel zou hebben een meergezinswoning toe te laten in een verkaveling waar alleen eengezinswoningen geoorloofd zijn (...).

Verzoekende partijen kunnen dan ook geenszins in rechte worden gevolgd dat een wijziging van een verkavelingsvergunning voor een individueel perceel in strijd zou zijn met het 'principe van uniformiteit, gelijke verdeling in de lasten en goede ruimtelijke ordening'.

De rechten van de mede-eigenaars binnen de verkaveling worden ook gevrijwaard door de mogelijkheid om verzet aan te tekenen tegen de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning.

Het verzet van meer dan één vierde van de mede-eigenaars leidt onder gelding van het DRO - in tegenstelling van de bepalingen van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 - niet automatisch tot het weigeren van de aanvraag. De overheid moet de gegrondheid van de bezwaren onderzoeken.

De woningen nummer 16 (verzoekende partijen) en nummer 14 (de heer en mevrouw SERROELS-BEEUWSAERT) hebben thans een bouwdiepte van 14,15 meter. Tussen de beide percelen staat voor het overige een collstrop-afsluiting met een hoogte van 1,80 m.

Overeenkomstig de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning van 5 april 1969 was voor het hoofdgebouw van een bouwdiepte van 12 meter toegelaten met een achterbouw van maximum 20 m² en een plat dak van maximum 3 meter hoogte.

Door het bestreden besluit wordt het mogelijk gemaakt voor lot 2 om de bouwdiepte van het hoofdgebouw uit te breiden tot 18 meter voor het gelijkvloers en 12 meter voor de verdieping. De achterbouw (enkel gelijkvloers) wordt afgedekt met een plat dak van maximum 3 meter hoogte).

'Ons bestuur kan zich aansluiten bij het gemotiveerd gunstig advies van het Schepencollege dd. 18/5/2004. Een gelijkvloerse bouwdiepte van 18 m voldoet aan de gangbare normeringen terzake. De toename in bouwdiepte bedraagt circa 4 meter t.o.v. de huidige toestand.

Het perceel is voldoende ruim, gelet daarbij op de sloping van de garage.

Er worden geen essentiële kenmerken van de verkaveling in het gedrang gebracht, de vergunning kan worden verleend'. (advies van de Gemachtigde Ambtenaar).

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft bij de beoordeling van het bezwaarschrift van verzoekende partij reeds benadrukt dat de aanpassing van de bouwdiepte miniem is en conform de gangbare normen terzake. De invloed op de leefomgeving is dan ook uiterst beperkt. De plaatselijke aanleg wordt dan ook helemaal niet geschaad.";

Overwegende dat de tussenkomende partij het eerste onderdeel van het eerste middel beantwoordt als volgt :

"2. Vooreerst wenst verzoeker te benadrukken dat wanneer een individuele afwijking 'nooit de toets van de ruimtelijke ordening kan doorstaan', waarom de decreetgever artikel 132 dan opgenomen heeft in 1999? Meer nog § 1 benadrukt dat men enkel voor zijn eigen kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning kan aanvragen, zodat de wijzigingen a fortiori moeten slaan op individuele afwijkingen.

De bedoeling van de decreetgever is duidelijk, m.n. de individuele eigenaars de mogelijkheid te bieden om een gebouw op te richten met een zekere eigenheid, doch met respect voor de goede ruimtelijke ordening. In tegenstelling met wat de verzoekende partijen beweren is het nooit de bedoeling van de decreetgever geweest om alle gebouwen volledig uniform te maken binnen een verkaveling. In tegenstelling met wat de verzoekende partijen voorhouden impliceert het begrip 'goede ruimtelijke ordening' niet dat alle gebouwen uniform moeten zijn.

3. Verder bestaat artikel 132 DRO uit 6 paragrafen die de procedures regelen inzake de aanvragen tot wijziging, herziening en vernietiging van verkavelingsvergunningen.

Niet alleen blijven de verzoekende partijen in gebreke te verduidelijken op welke paragraaf zij zich steunen om de beweerde schending te verantwoorden, doch zij blijven tevens in gebreke een effectieve schending aan te tonen.

Uit het administratief dossier blijkt overigens dat de paragrafen 1 t.e.m. 3 gerespecteerd werden. De paragrafen 4 t.e.m. 6 slaan op de herziening en de vernietiging en zijn in casu niet van toepassing.

4. Voor zoveel als nodig beklemtoont verzoeker nog dat een verkavelingsvergunning net zoals een plan van aanleg noch volmaakt noch geldig is voor eeuwen zodat de mogelijkheid moet bestaan om ze aan te passen en ze te wijzigen en zelfs om ze volledig te herzien indien de behoeften van een goede ruimtelijke ordening zulks vergen (...).

De rechten van de mede-eigenaars binnen de verkaveling worden trouwens gevrijwaard door de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen tegen de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning. Anderzijds leidt het verzet van meer dan één vierde van de mede-eigenaars - in tegenstelling met de bepalingen van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 - niet automatisch tot het weigeren van de aanvraag en de overheid moet de gegrondheid van de bezwaren onderzoeken. Hieruit blijkt eens te meer dat de decreetgever nog meer dan vroeger individuele afwijkingen mogelijk maakt.

5. Concreet beroepen de verzoekende partijen zich op de volgende passage uit de stedenbouwkundige voorschriften, m.n. : 'deze dubbelwoningen zullen in éénzelfde geest opgevat worden...' om een schending in te roepen.

Voor zover er sprake zou kunnen zijn van een schending, quod certe non, valt de schending van dit voorschrift in elk geval niet onder artikel 132 DRO.

Anderzijds slaat dit specifiek stedenbouwkundig voorschrift op het feit dat de uniformiteit dient gerespecteerd te worden met betrekking tot de kroonlijsthoogte (6 m), de helling van het dak (tussen de 30° en 45°) en de nokhoogten. Dit slaat niet op de bouwdiepte, laat staan op de achterbouw, waar de aanvragers vrij zijn hoe ze de 20 m² opvullen. De enige beperking is dat de achteruitbouw maximaal tot 18 m diepte mag gaan.

Eens te meer volgt hieruit dat individuele afwijkingen ten opzichte van de diverse loten mogelijk moeten zijn zodat de verzoekende partijen het begrip 'deze dubbelwoningen zullen in éénzelfde geest opgevat worden' ten onrechte gaan kwalificeren als een essentieel kenmerk van de verkaveling. In elk geval kan uit de omschrijving van de bebouwbare oppervlakttes afgeleid worden dat er een vrijheid is om dit in te vullen, zodat de bouwbreedte en de bouwdiepte zeker niet kunnen beschouwd worden als essentiële stedenbouwkundige voorschriften.

De verzoekende partijen zij(n) trouwens slecht geplaatst om verzoeker te wijzen op de zogenaamde 'uniformiteit' van de stedenbouwkundige voorschriften.

Stellen de stedenbouwkundige voorschriften niet uitdrukkelijk :

'De daken zullen ofwel met gewone pannen, ofwel met leien (asbest of roofing) worden belegd. De eerstbouwende van elke dubbelwoning bepaalt de dakbedekking.'

Lot 2 werd eerst bebouwd (1969), lot (1), eigendom van eerste verzoekster, nadien (1977).

Verzoeker legt foto's (...) voor waaruit blijkt dat de verzoekende partijen deze 'uniformiteit' niet respecteren.

Werd hiervoor een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften ingediend?

De in het eerste onderdeel ingeroepen bepaling werden dan ook geenszins geschonden.";

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning onder meer bepalen dat de op te richten dubbelwoningen "in éénzelfde geest opgevat (zullen) worden"; dat bovendien, wanneer er voor het gebied waar het betrokken lot van de verkaveling is gelegen, geen door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, op grond van de artikelen 43 en 55 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, de bevoegde overheid verplicht is de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning te toetsen aan de feitelijke toestand, ontstaan op grond van de voordien verleende vergunningen, evenals aan de specifieke kenmerken van de betrokken huizengroep;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat zich op de loten 1 en 2 een "dubbelwoning" bevindt, bestaande uit twee tegen elkaar in halfopen bebouwing opgerichte woningen, die zowel wat betreft het "hoofdgebouw" als wat betreft de "achterbouw" volledig identiek zijn, zowel wat betreft bouwdiepte, afmetingen, dakhelling, enz. ; dat de bouwdiepte van het hoofdgebouw op het gelijkvloers thans volgens de bouwplannen 10 m bedraagt, met een uitbouw van 4,40 m breed in de perceelsgrens tot op een totale bouwdiepte van 13,90 m; dat de bestreden wijziging van de verkavelingsvoorschriften op het gelijkvloers een totale bouwdiepte van 18 m toelaat, in plaats van de in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften bepaalde 12 m voor het hoofdgebouw met een achterbouw als berging van maximum 20 m²;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen zich ter motivering van het bestreden besluit ertoe beperkt zich aan te sluiten bij het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat dit advies met betrekking tot de "beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" luidt als volgt :

"Ons bestuur kan zich aansluiten bij het gemotiveerd gunstig advies van het schepencollege dd. 18/5/2004. Een gelijkvloerse bouwdiepte van 18m voldoet aan de gangbare normeringen terzake. De toename in bouwdiepte bedraagt circa 4m t.o.v. de huidige toestand.

Het perceel is voldoende ruim, gelet daarbij op de sloping van de garage.
Er worden geen essentiële kenmerken van de verkaveling in het gedrang gebracht, de vergunning kan worden verleend.";

Overwegende dat het gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van 18 mei 2004 niet in het bestreden besluit is opgenomen en derhalve ingevolge de bepalingen van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen niet bij de beoordeling van het onderdeel van het middel kan worden betrokken; dat het motief dat een gelijkvloerse bouwdiepte van 18 m voldoet aan de gangbare normering ter zake geen enkele toetsing inhoudt aan de concrete bebouwing ter plaatse, inzonderheid aan de aanpalende in koppelbouw opgerichte woning; dat dit evenmin het geval is met het motief betreffende de oppervlakte van het bouwperceel; dat het motief dat geen essentiële kenmerken van de verkaveling in het gedrang worden gebracht een loutere bewering is die niet door concrete gegevens wordt gestaafd, doch integendeel lijkt te worden tegengesproken door hetgeen wordt vergund, met name een merkelijke differentiëring wat betreft de bouwdiepte van de twee koppelwoningen van de dubbelwoning op de loten 1 en 2, en het verdwijnen van een dubbelwoning op de loten 3 en 4; dat anderzijds de verkavelingsvoorschriften bepalen dat de dubbelwoningen "in éénzelfde geest opgevat worden", hetgeen op het eerste gezicht lijkt te betekenen dat zij onder meer wat betreft de bouwdiepte bij elkaar dienen aan te sluiten, hetgeen overigens ook blijkt uit de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften; dat de door het eerste bestreden besluit vergunde afwijking wat de bouwdiepte betreft op het eerste gezicht niet afdoende is gemotiveerd; dat de omstandigheid dat, zoals de tussenkomende partij aanvoert, verzoekende partijen zelf de "uniformiteit" inzake de dakbedekking niet zouden hebben gerespecteerd, ter zake niet relevant is; dat het eerste onderdeel van het eerste middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voormeld artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde betreft, verzoekende partijen onder meer aanvoeren dat de uitbreiding van de bouwdiepte van de aanpalende woning tot 18 m, een ernstige afname van licht en zoninval op hun eigendom zal veroorzaken; dat zij ter staving van dit nadeel een reeks foto's hebben neergelegd van de bestaande toestand en een reeks simulatiefoto's van de toestand nadat de bouwdiepte van de aanpalende woning zou zijn uitgebreid tot 18 m op het gelijkvloers; dat de juistheid van het verlies aan licht en zoninval zoals aangegeven op deze simulatiefoto's door de overige partijen niet wordt betwist; dat, in

tegenstelling tot hetgeen de eerste verwerende partij en de tussenkomende partij aanvoeren, bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel rekening dient te worden gehouden met de bestaande toestand zoals vergund en de toestand zoals deze wordt beoogd door het bestreden besluit, en niet met de toestand zoals deze volgens hen mogelijkerwijze had kunnen worden vergund op grond van de bestaande verkavelingsvoorschriften; dat deze voorschriften overigens nergens een maximale bouwdiepte van 18 m vermelden; dat, zoals verzoekende partijen terecht aanvoeren, het bestreden besluit de rechtsgrond vormt voor later te verlenen stedenbouwkundige vergunningen en dat na een tussen te komen vernietiging het herstel in de vorige staat indien benaarstigd door een particulier steeds onzeker is; dat verzoekende partijen voldoende concrete en precieze gegevens bijbrengen die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit 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 Tom SERROELS in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 16 augustus 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte waarbij aan Tom SERROELS en Charlotte BEEUWSAERT de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning afgegeven op 5 april 1969 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte voor een terrein gelegen te Zulte, Olmenlaan 14, kadastraal bekend Sectie C, nr. 592/a7 lot 2.

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 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tien juni 2005, door :

de HH. J. BOVIN,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

J. BOVIN.