

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 186.679 van 30 september 2008
in de zaak A. 113.367/X-10.686.**

In zake :

1. Luc DE RIDDER,
2. Jenny GIELIS,
die woonplaats kiezen bij
advocaat P. VAN WESEMAEL,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Waterloosesteenweg 412 F

tegen :

1. de gemeente ASSE,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. GHYSELS,
kantoor houdende te 1170 BRUSSEL,
Terhulpsesteenweg 187,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14.

tussenkommende partij :

de n.v. DE BECKER IMMO,
die woonplaats kiest bij
advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Luc DE RIDDER en Jenny GIELIS op 26 november 2001 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 27 augustus 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan de n.v. DE BECKER IMMO de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning, op 5 oktober 1983 door hetzelfde college afgegeven aan VAN LIMBERGHEN en bekend onder het nummer 5.V.167, voor percelen gelegen te Asse (Bekkerzeel), Zittert 137, kadastraal bekend sectie A, nrs. 52/r en 52/s (deel);

Gelet op het arrest nr. 109.685 van 8 augustus 2002 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 11 september 2002 ingediend door de verzoekende partijen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 3 oktober 2002 ingediend door de n.v. DE BECKER IMMO;

Gelet op de beschikking van 7 oktober 2002 die de tussenkomst van de n.v. DE BECKER IMMO toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 4 mei 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories van de verzoekende partijen en van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 20 december 2007 waarbij de terecht-zitting bepaald wordt op 18 januari 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. VAN WESEMAEL, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat J. GHYSELS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat T. EYSKENS, die loco advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. De verzoekers zijn eigenaar van een woning gelegen te Asse, Zittert 139. Hun perceel evenals het links aanpalende perceel, eigendom van de n.v. DE BECKER IMMO, maakt deel uit van een verkaveling, vergund op 5 oktober 1983. Op 10 november 1986 is een eerste maal een vergunning verleend tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften van deze verkaveling.

1.2. Op 18 april 2001 dient de n.v. DE BECKER IMMO bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in tot wijziging van de verkavelingsvergunning om te mogen overgaan tot de uitvoering van :

“een bijgebouw van 132 m² (konform de verkavelingsvoorschriften van 10/11/1986) onmiddellijk achter de woning (i.p.v. op 6,5 m erachter) met een ondergronds zwembad ten einde tegemoet te komen aan de opmerkingen geformuleerd tijdens de eerst aangevraagde verkavelingswijziging met referentie W.00.33 resp. 5.V.167A van 26/02/2001, zodat :

- 1) de oppervlakte's (180 m² voor de woning en 132 m² voor het bijgebouw) goedgekeurd in de verkavelingsvergunningen van 10/11/1986 en 05/10/1983 worden behouden en niet worden overschreden;
- 2) een woonhuis wordt opgericht waarvan de grootte, het concept en het straatbeeld konform is met de verkavelingsvergunning V.20/83 van 05/10/1983;
- 3) een bijgebouw wordt opgericht met een oppervlakte konform de verkavelingsvergunning V28/86 van 10/11/1986 en met een volume boven het straatpeil kleiner dan het maximaal toegelaten volume;
- 4) de bouwdiepte wordt beperkt tot maximaal 2 x 12 m konform de verkavelingsvoorschriften i.p.v. 30 m zoals eerst werd aangevraagd;
- 5) de functie van het bijgebouw (zwembad i.p.v. garage-bergplaats voor serristenmateriaal en dergelijke) overeenstemt met de algemene bestemming konform de verkavelingsvoorschriften (residentieel en familiaal gebruik)”.

1.3. Tijdens het openbaar onderzoek, dat is gehouden van 27 april 2001 tot en met 28 mei 2001, wordt onder meer door de verzoekers een bezwaarschrift ingediend. Het college van burgemeester en schepenen heeft de

ingediende bezwaren onderzocht en beoordeeld en op 11 juni 2001 volgend advies gegeven:

”Gunstig advies.

De gewijzigde huidige verkavelingsvergunning laat de bouw toe van een woning met een oppervlakte van 215 m² en een loods van 132 m². De huidige aanvraag voorziet een oppervlakte van 176 m² voor de woning en 132m² voor het zwembad.

De ingediende bezwaren worden bijgevolg verworpen op basis van volgende opmerkingen:

- de oppervlakte (180 m² voor de woning en 132 m² voor het bijgebouw) goedgekeurd in de verkavelingsvergunningen dd. 05.10.1983 en de wijziging dd. 10.11.1986 worden behouden en niet overschreden.
- De grootte, het concept en het straatbeeld van de op te richten woning zijn conform de voorschriften van de verkaveling.
- Het bijgebouw wordt opgericht met een oppervlakte conform de verkavelingswijziging goedgekeurd dd. 10.11.1986.
- De bestemmingswijziging van loods naar zwembad lijkt neutraal. Normaliter geeft een loods aanleiding tot meer hinder voor de omgeving minstens door toevoer van goederen.
- De functie van het bijgebouw (zwembad i.p.v. garage-bergplaats voor serristenmateriaal en dergelijke) is meer in overeenstemming met de algemene bestemming van de verkavelingsvoorschriften die residentieel en familiaal gebruik voorstaan.
- Commerciële uitbating van de infrastructuur dient uitgesloten”.

1.4. Op 23 juli 2001 wordt de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning gunstig geadviseerd door de gemachtigde ambtenaar. Het beschikkend gedeelte van het advies luidt als volgt:

“GUNSTIG
voorwaarden:

-De constructies, die op het verkavelingsplan aangeduid zijn als ‘te slopen’ worden afgebroken voorafgaandelijk aan de uitvoering van deze verkaveling. De bouwvergunning tot sloping van deze constructies wordt verleend in toepassing van artikel 43 van het decreet op de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Het statuut van verkaveling is immers nog niet uitvoerbaar zolang de verkavelaar aan zijn lasten niet heeft voldaan. De verkaveling wordt uitgevoerd door middel van vervreemding van één of meer kavels, of, in het geval er geen dergelijke vervreemding is, door middel van bebouwing binnen het statuut van verkaveling van één of meerdere kavels. Het college van burgemeester en schepenen, of diens gedelegeerde, stelt door middel van een attest vast dat aan deze slopingsvoorwaarde is voldaan. Voor zover er geen lasten voor de verkavelaar bestaan die een uitvoering van de verkaveling verhinderen, kan dit attest vermelden dat de verkaveling kan uitgevoerd worden door middel van vervreemding of bebouwing. Het al dan niet voldoen aan de slopingsvoorwaarde verhindert het verval volgens art. 55 §4 of art. 56 §4, naargelang het geval, van het decreet op de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, niet.

-Het zwembad is enkel voor partikulier gebruik”.

1.5. Bij het bestreden besluit van 27 augustus 2001 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse aan de tussenkomende partij de gevraagde vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning. Het college motiveert zijn standpunt als volgt:

“1) De bezwaarschriften zijn ongegrond en kunnen verworpen worden overeenkomstig hogervermeld standpunt en overeenkomstig het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

2) De integratie van een ééngezinswoning met een zwembad en wintertuin is in overeenstemming met het planologisch voorschrift van het woongebied. Bovendien blijft het residentieel en familiaal karakter van de omgeving gehandhaafd en zelfs opgewaardeerd door de bestemmingswijziging van het bijgebouw van loods naar zwembad. Ingevolge deze verkavelingswijziging wordt een verouderde loods afgebroken zodat een verbetering en verfraaiing van de omgeving het normaal gevolg is.

3) De gevraagde reliëfwijzigingen zullen overeenkomstig de toegevoegde voorwaarden van deze verkavelingswijziging verder gespecificeerd worden”.

De vergunning is verleend mits naleving van de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar en mits het naleven van de volgende voorwaarden:

“-de gevraagde reliëfwijziging moet in de navolgende bouwaanvraag verder gespecificeerd worden en dient voorzien van maatregelen (o.a. drainering) welke de wateroverlast voor de twee geburen volkomen neutraliseert.

- de bestemmingswijziging van loods naar zwembad is alleen dienstig voor partikulier gebruik en elke commerciële uitbating van deze infrastructuur dient uitgesloten”.

2. Ontvankelijkheid - exceptie van laattijdigheid

2.1. Standpunt van de partijen

2.1.1. In hun verzoekschrift geven de verzoekers aan dat ze kennis namen van het bestreden besluit door afhaling van een kopie ervan op de technische dienst van de gemeente begin oktober 2001, nadat het bestreden besluit bij aangetekend schrijven van 25 september 2001 aan de tussenkomende partij was genotificeerd.

2.1.2. De eerste verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord een exceptie van laattijdigheid op. Volgens haar moesten de verzoekers in het verzoekschrift tot nietigverklaring, gezien het tijdsverloop tussen de datum van het bestreden besluit en de datum van indiening van het beroep, de elementen aangeven

die de Raad van State in staat stellen zijn appreciatie uit te brengen over de tijdigheid van het verzoek. Aangezien, aldus de eerste verwerende partij, de verzoekers nergens in het verzoekschrift de datum van kennisname van het bestreden besluit aangeven, is iedere controle van de tijdigheid van het verzoek tot nietigverklaring onmogelijk en bijgevolg het annulatieberoep niet ontvankelijk.

2.1.3. Op de door de eerste verwerende partij opgeworpen exceptie repliceren de verzoekers in hun memorie van wederantwoord dat het besluit van de regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie (nu: bestuursrechtspraak) van de Raad van State (hierna: het procedurereglement) nergens bepaalt dat het verzoekschrift de elementen moet aangeven die de Raad van State in staat stellen zijn appreciatie uit te brengen over de tijdigheid van het verzoek. Ook voeren ze aan dat het feit dat een derde weet dat een bouwaanvraag, of in casu een verkavelingsaanvraag, hangende is, deze derde niet verplicht om zich op geregelde tijdstippen op de bouwplaats of op het gemeentehuis ervan te vergewissen of de vergunning nog niet is afgeleverd.

Ze stellen daarnaast dat ze eind september 2001, via telefonische contactname met de technische dienst van de gemeente Asse, te weten zijn gekomen dat, in weerwil van hun bezwaren ingediend op 23 april 2001, de vergunning was verleend en deze op 25 september 2001 aan de tussenkomen partij was genotificeerd, waarop ze zich begin oktober 2001 naar het gemeentehuis hebben begeven en daar een kopie van het bestreden besluit van 27 augustus 2001 hebben bekomen.

Voorts voeren de verzoekers aan dat wie de laattijdigheid van een verzoekschrift inroept, moet bewijzen dat de verzoekers vroeger van de afgifte van de vergunning op de hoogte waren of tenminste konden zijn geweest. Volgens hen toont de gemeente Asse niet aan dat zij vóór 26 september 2001, datum waarop de tussenkomen partij de vergunning heeft ontvangen, kennis hadden van de inhoud van de afgeleverde verkavelingsvergunning.

Tot slot stellen ze dat, in het geval het bewijs van de laattijdigheid louter aan de hand van vermoedens gebeurt, deze moet zijn afgeleid uit concrete gegevens die naar recht en redelijkheid geen twijfel laten bestaan.

2.1.4. De verzoekers alsook de eerste verwerende partij voeren in hun respectieve laatste memorie niets meer toe aan hetgeen ze reeds hebben uiteengezet.

2.2. Onderzoek van de exceptie

2.2.1. Overeenkomstig artikel 4, derde lid van het procedurereglement verjaren de beroepen bedoeld in artikel 14, §§ 1 en 3 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, zestig dagen nadat de bestreden akten, reglementen of beslissingen werden bekendgemaakt of betekend en gaat, indien ze noch bekendgemaakt noch betekend dienen te worden, de termijn in met de dag waarop de verzoeker er kennis heeft van gehad.

2.2.2. Vergunningen tot wijziging van een verkavelingsvergunning moeten niet worden bekendgemaakt en evenmin aan derden worden betekend. Voor derden belanghebbenden gaat de in artikel 4, derde lid van de het procedure-reglement bepaalde termijn van zestig dagen dan ook in de dag waarop zij kennis hebben van de bestreden vergunning of er ten gemeentehuize kennis van hebben kunnen nemen, gebruik makend van de hun toentertijd door artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna: stedenbouwwet) geboden mogelijkheid om er aldaar inzage van te nemen.

Het is de zaak van de partij die beweert dat een verzoeker sedert meer dan zestig dagen vóór het instellen van het beroep kennis had of kon hebben van de bestreden vergunning, het bewijs daarvan te leveren.

2.2.3. Het bestreden besluit dagtekent van 27 augustus 2001. Het blijkt pas bij een op 25 september 2001 ter post aangetekende brief aan de tussenkomende partij te zijn genotificeerd. Zelfs aangenomen dat de verzoekers dezelfde dag als de tussenkomende partij kennis hebben gekregen van het bestreden besluit, dient te worden vastgesteld dat het beroep tijdig is ingesteld. Alleszins voert de eerste verwerende partij geen enkel bewijskrachtig gegeven aan ter staving van haar bewering dat de verzoekers meer dan zestig dagen vóór het instellen van het annulatieberoep kennis hadden of konden hebben van het bestreden besluit.

2.2.4. De exceptie kan niet worden aangenomen.

3. Ten gronde

3.1.1. Eerste middel - standpunt van de partijen

3.1.1.1. In een eerste middel voeren de verzoekers de schending aan van de artikelen 55, §1 en 43, §2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: coördinatiedecreet), van artikel 55, §2, laatste lid van hetzelfde decreet, van artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: motiveringswet) en van het redelijkheids- en continuïteitsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur,

“Doordat het bestreden besluit de inplanting van een geïntegreerde constructie met zwembad en wintertuin op het perceel van de NV De Becker Immo toestaat zeer dicht bij de perceelsgrens, derwijze dat de bestaande woning van beroepers op onduldbare wijze beroofd wordt van bezonning en uitzicht, en wordt bedreigd met wateroverlast.

En doordat het ontbreken van enige bijzondere voorwaarden in het bestreden (besluit) elke waarborg voor de privacy teniet doet en het bestreden besluit daarnaast evenmin rekening houdt met de constellatie (reliëf) van het betrokken terrein en de bestaande bebouwing op het naastliggend perceel.

Terwijl, eerste onderdeel, het bestuur bij de afgifte van de verkavelingswijzigingsvergunning een evaluatie dient te maken van de goede plaatselijke aanleg, die mede en vooral bepaald wordt door de reeds aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

En terwijl artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 vereist dat verkavelingsvergunningen slechts worden afgeleverd in zoverre zij met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse verenigbaar zijn.

En terwijl in casu noch de gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van zijn gunstig advies, noch het gemeentebestuur ook maar in enige zin motiveren waarom de afgifte van de vergunning verantwoord zou zijn in het licht van de plaatsing van de woning van beroepers, en het gemeentebestuur zich zelfs vergenoegt met de overname van een gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

En terwijl bij de verkavelingswijzigingsaanvraag een plan moet gevoegd worden met de exacte situering van de omliggende bebouwde eigendommen, opdat het bestuur met kennis van zaken zou kunnen oordelen over de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van de toekomstige inplanting van de woningen.

En terwijl uit de bestreden vergunning niet blijkt dat de vergunde en rechtmatige aanwezigheid van de woning van beroepers door het bestuur mee in considerans is genomen bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg.

En terwijl uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat bij de beoordeling van het effect van een aangevraagde verkavelings- of bouwvergunning in het licht van de goede ruimtelijke ordening moet worden nagegaan welk effect de vergunning van de verkaveling heeft op de bebouwing in de onmiddellijke omgeving (...).

En terwijl het vergunnen van de verkavelingswijziging zonder na te gaan wat het nefaste effect is op de privacy van de naastgelegen kavel, duidelijk maakt dat noch de gemachtigde ambtenaar, noch het College van Burgemeester en Schepenen bij de beoordeling van de gevraagde verkavelingswijziging de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is nagegaan, en aldus artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 is geschonden.

En terwijl de aldus afgeleverde vergunning tevens strijdig is met het redelijkheidsbeginsel, doordat op ernstige wijze inbreuk wordt gemaakt op de rechtmatige woonsituatie van beroepers en doordat op flagrante wijze nagelaten wordt een beoordeling te maken van de goede plaatselijke aanleg.

En terwijl het bestuur aldus op lichtzinnige wijze een vergunningenbeleid voert, door een verkavelingswijzigingsvergunning af te leveren die geenszins rekening houdt met een eerder afgeleverde en uitgevoerde verkavelings- en bouwvergunning.

En terwijl de Raad van State bevoegd is na te gaan of vergunningen met respect voor de goede plaatselijke aanleg zijn afgeleverd in de mate dat zij kan nagaan of de vergunningverlenende overheid zich bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening op correcte gegevens heeft gebaseerd, of zij deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd, en of zij op basis van deze gegevens in alle redelijkheid tot het besluit is gekomen dat de vergunning kon worden afgeleverd (...).

En terwijl, tweede onderdeel, minstens uit de motivering van de verkavelingsvergunning niet blijkt dat de gemeente en Gemachtigde Ambtenaar de verkavelingsaanvraag aan de goede plaatselijke ordening hebben getoetst.

En terwijl een verkavelingsvergunning uitdrukkelijk gemotiveerd moet zijn in toepassing van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 op de uitdrukkelijke motivering van overheidshandelingen.

En terwijl de motiveringsplicht voortspuitend uit deze wet inhoudt dat deze motivering duidelijk, juist, pertinent, volledig, concreet en precies moet zijn (...).

En terwijl een uitdrukkelijke motivering qua verenigbaarheid van een ontworpen gebouw of verkaveling vereist dat uitdrukkelijk wordt gemotiveerd of en hoe dit ontwerp qua ruimtelijke ordening, concreet harmonieert met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving (...).

En terwijl uit de verkavelingsvergunning blijkt dat de Gemachtigde Ambtenaar volstaat met te stellen dat ‘de uitbreiding van de woonzone voor de oprichting van een zwembad en wintertuin bij een eengezinswoning in overeenstemming is met het planologische voorschrift van woongebied’, wat een loutere clichémotivering is die strijdt met de vereisten van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 (...).

En terwijl, aldus door in de motivering van de verkavelingsvergunning enkel op te nemen dat ‘de uitbreiding van de woonzone voor de oprichting van een zwembad en wintertuin bij een eengezinswoning in overeenstemming is met het planologische voorschrift van woongebied’ de verenigbaarheid van de verkavelingswijziging met de goede ruimtelijke ordening en minstens met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving niet en hoogstens clichématig heeft gemotiveerd, wat neerkomt op een schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 op de uitdrukkelijke motivering van overheidshandelingen”.

3.1.1.2. De eerste verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord wat volgt:

“Er zou volgens verzoekende partijen een schending zijn van de artikelen 55 §1 en 43 §2 van het gecoördineerd decreet van 22 oktober 1996, van art. 19,

laatste lid van het K.B. van 28 december 1972, van art. 55 §2 van het gecoördineerd decreet en van de formele motiveringswet.

In een eerste onderdeel wordt opgeworpen dat de bovengenoemde bepalingen geschonden zijn doordat de litigieuze woning zeer dicht bij de perceelsgrens zou staan, waardoor verzoekers op onduidelijke wijze beroofd worden van zon en uitzicht en bedreigd worden met wateroverlast. Daarmee samenhangend wordt het ontbreken van bijzondere voorwaarden aangeklaagd, waarin rekening gehouden wordt met de privacy en het reliëf.

1.1. Het middel faalt in feite.

Er is geen onduidelijke beroving van bezonning en uitzicht. Er komt een gewon villa naast de woning van verzoekende partijen op minimum acht meter afstand van die laatste. De voorziene woning overschrijdt de normale lasten tussen naburige erven niet. Met het bezwaar van verzoekers werd rekening gehouden. Het College van Burgemeester en Schepenen stelde vast dat de bezwaarschriften handelden over 'afname van zon- en lichtinval'. Daarop werd geantwoord; 'De bouwvrije stroken zijn bepaald op min. 4m voor het hoofdgebouw en zal steeds meer dan 4 m bedragen voor het bijgebouw zodat geen abnormale afnames van zon- en lichtinval te verwachten zijn.'

Verder heeft het College van Burgemeester en Schepenen ook nog vastgesteld 'De dorpelhoogte van de geboor rechts is 10 cm hoger dan het ontwerp van de verkavelingsvergunning toelaat zodat het praktisch onmogelijk is dat vooraan wateroverlast door grondaanhogingen kan optreden. De gevraagde reliëfwijzigingen achteraan zullen bovendien verder gespecificeerd worden in de navolgende bouwvergunning en voorzien van maatregelen welk de wateroverlast naar de twee geburen tot een normale proportie herleid.'

Terzake is het niet zonder belang om vast te stellen dat het beweerde MTHEN op dezelfde elementen gesteund was, doch door de Raad, in zijn arrest nr. 109.685 niet aannemelijk bevonden werd. Gelet op de wijze waarop het eerste middel geredigeerd is en de omschrijving van het MTHEN, houdt het arrest nr. 109.685, minstens ten dele, de weerlegging van het eerste middel in.

Eerste verwerende partij heeft wel degelijk rekening gehouden met de goede plaatselijke aanleg. Zo heeft eerste verwerende partij vastgesteld dat 'de gabarieten en kroonlijsthoogte van de aanpalende woning nr. 135 en de rechtovergelegen woning groter zijn'. De op te richten woning is bijgevolg in overeenstemming met wat er plaatselijk reeds aanwezig is qua woningen. Ook heeft eerste verwerende partij de terechte appreciatie gemaakt dat de vervanging van de woning met loods door een woning met zwembad en wintertuin de omgeving zal verfraaien en opwaarderen.

Zulk een oordeel is binnen een verkaveling, die er juist toe strekt woningen te bouwen op de verdeelde gronden niet kennelijk onredelijk.

De bebouwing in de onmiddellijke omgeving is wel degelijk in de beoordeling betrokken. De gabarieten en de kroonlijsthoogte van de andere woningen en de op te richten woning werden met elkaar vergeleken. Bovendien was eerste verwerende partij, zoals uit de bestreden beslissing blijkt, het eens met de optie van de bouwheer om een fraaie villa te bouwen teneinde (de) omgeving op te waarderen. Een verouderde loods, die eerste verwerende partij ervoer als storend voor de omgeving wordt vervangen door een klassieke woning met zwembad.

Een plan met de exacte situering van de omliggende eigendommen was gevoegd in de vorm van een kadastrale legger en een plan met de bestaande toestand.

Wat betreft het tweede onderdeel, hebben noch de gemeente noch de gemachtigde ambtenaar volstaan met de motivering 'de uitbreiding van de woonzone voor de oprichting van een zwembad en wintertuin bij een eensgezinswoning in overeenstemming met het planologische voorschrift van woongebied'. De feitenvinding van verzoekende partijen is tendentius.

Verzoekende partijen reduceren het bestreden besluit tot één zinsnede, terwijl eerste verwerende partij de omliggende woningen bij haar beoordeling betrokken heeft en ervoor geopteerd heeft een woning in villastijl, gelet op de andere woningen in de omgeving en de verfraaiing van de omgeving, die met de bouw van zulk een villa gepaard gaat, toe te laten.

1.2. Het eerste middel faalt in rechte, aangezien verzoekende partijen in het eerste onderdeel van hun middel voorhouden dat de op te richten woning de normale ongemakken tussen naburige erven zou schenden. In hun stedenbouwkundige nota verwijzen zij trouwens expliciet naar het burgerlijk wetboek (art. 640 B.W.).

De beoordeling valt niet binnen de bevoegdheid van de Raad van State. Zo werd reeds geoordeeld dat: ‘Dat de vraag of de vergunde constructie kennelijk overdreven hinder voor de burens zou veroorzaken, waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens wordt overschreden, en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal worden, tot het domein van het burgerlijk recht behoort; dat het middel niet tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort;’ (...).

Het middel is bijgevolg niet-ontvankelijk, minstens ongegrond”.

3.1.1.3. De tweede verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord wat volgt:

“De verzoekende partijen beweren dat de bestreden beslissing de inplanting van een geïntegreerde constructie met zwembad en wintertuin toestaat, zeer dicht bij de perceelsgrens. Hun bestaande woning zou beroofd worden van bezonning en uitzicht, en zou bovendien met wateroverlast bedreigd worden.

Bij ontstentenis van bijzondere voorwaarden zou hen iedere waarborg inzake privacy ontnomen worden. Voor het overige zou geen rekening worden gehouden met het reliëf van het terrein en met de bestaande bebouwing.

In een eerste onderdeel beweren verzoekers dat het bestuur een evaluatie diende te maken van de goede plaatselijke aanleg, en van de reeds aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

In een tweede onderdeel beweren verzoekers dat uit de formele motivering van de verkavelingsvergunning niet blijkt dat deze werd getoetst aan de goede plaatselijke ordening.

Eerste onderdeel:

De tweede verwerende partij stelt vast dat de bestreden beslissing de wijziging van een verkavelingsvergunning betreft, en geenszins het verlenen van een eerste verkavelingsvergunning.

Krachtens de verkavelingsvergunning van 5 oktober 1983 zou een stedenbouwkundige vergunning kunnen worden verleend voor de oprichting van een woning met een oppervlakte van 215 m² en een loods van 132 m².

De thans bestreden beslissing voorziet een woning met een oppervlakte van slechts 176 m² en een zwembad van 132 m².

Zowel in het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, als in de bestreden beslissing zelf, wordt een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gegeven. Er wordt ondermeer uitdrukkelijk verwezen naar de verkavelingsvergunning van 5 oktober 1983:

‘De uitbreiding van de bouwzone voor de oprichting van een zwembad en wintertuin bij een eengezinswoning is in overeenstemming met het planologisch voorschrift van woongebied. De huidige voorschriften laten de bouw van een loods toe. Deze loods is reeds effectief opgericht, maar de verkavelingswijziging houdt in dat de loods wordt afgebroken. Dit is een aanmerkelijke verfraaiing van de omgeving. Met inbegrip van het

zwembad zal de woning groter zijn dan nu mogelijk is, maar omdat de loods zal verdwijnen, wordt het globale bouwmogelijkheid verkleind. Dit is aangewezen in de landelijke omgeving. Bovendien is een bestemming als zwembad in plaats van een berging voor serristenmateriaal meer in overeenstemming met de algemene bestemming als woongebied.'

Terzake dient te worden opgemerkt dat de verkavelingsvergunning van 5 oktober 1983 wordt geacht de verhouding tussen de diverse percelen te hebben vastgelegd. In ieder geval heeft het bestuur naar aanleiding van het openbaar onderzoek de bezwaren van de verzoekende partijen ondermeer als volgt weerlegd:

- momenteel kan een oppervlakte van 357 m² worden bebouwd: 12,00 m x 18,80 m (woning) + 12 m x 11 m (loods). De aanvraag voorziet een oppervlakte van 308 m² (woning + zwembad). De aanvraag overschrijdt dus niet de reeds toegelaten oppervlakte, integendeel;
- het terrein wordt aangevuld tot het niveau van de gebuur rechts. Omdat er geen niveauverschil is, kan het water alleszins niet naar de rechter gebuur lopen. De aanvullingen maken het terrein bovendien vlak rondom de woning, zodat het water ook daar niet kan aflopen. Enkel de reliëfovergangen zijn onderhevig aan het afstromend water, maar deze hellingen zijn beperkt in omvang zodat het waterprobleem niet overmatig zal zijn. Bovendien is er ten opzichte van de linkse perceelsgrens een deel voorzien dat niet wordt aangehoogd, zodat eventueel afstromend water daar in de bodem kan dringen. Indien dit niet volstaat, zal het dan nog overtollige water langsheen de voetweg naar beneden stromen. Het eigendom van de linkse gebuur ligt hoger dan de voetweg, zodat er geen hinder te verwachten is;
- de afstand tot de perceelsgrens overschrijdt ruimschoots de hoogte van het gebouw, zodat de zon- en lichtinval nauwelijks wordt gehinderd.

Hieruit blijkt dat het bestuur wel degelijk heeft beraadslaagd over de afstand tot de perceelsgrenzen, de waterhuishouding, ...

Bovendien — en in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren — werd de onmiddellijke omgeving wel degelijk beoordeeld op een liggings-c.q. omgevingsplan.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

Tweede onderdeel

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen is slechts van toepassing op individuele rechtshandelingen. In tegenstelling tot een stedenbouwkundige vergunning is een verkavelingsvergunning geen individuele, maar een verordenende rechtshandeling, vergelijkbaar met een BPA (...).

Uit het reglementaire karakter van de verkavelingsvergunning kan worden afgeleid dat deze niet ressorteert onder de Wet van 29 juli 1991 (...).

Zodoende is het tweede onderdeel van het eerste middel in ieder geval ongegrond.

Zelfs indien Uw Raad zou oordelen dat de motiveringsplicht toepasselijk is, dient te worden vastgesteld dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening reeds werd aanvaard door de verzoekende partijen in de verkavelingsvergunning van 5 oktober 1983, en bijkomstig - voor detailelementen - op voldoende wijze werd gemotiveerd in de thans bestreden beslissing. Terzake kan worden verwezen naar de bespreking van het eerste onderdeel van het middel.

Het eerste middel is in beide onderdelen ongegrond".

3.1.1.4.

De tussenkomen partij voert in haar memorie aan wat volgt:

“In het eerste middel wordt de schending ingeroepen van de artikelen 43, §2, 55, §1 en § 2 laatste lid van het gecoördineerde stedenbouwdecreet, van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit, de artikelen 2 en 3 van de Wet houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het redelijkheids- en continuïteitsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 43, §2, van het Stedenbouwdecreet handelt over de gevallen waarin de gemachtigde ambtenaar kan overgaan tot het verlenen van een ongunstig advies, of waarin hij bij het geven van een gunstig advies kan afwijken van de geldende voorschriften. Tevens stelt dit artikel dat de gemachtigde ambtenaar aan de afgifte van de vergunning voorwaarden kan verbinden om een goede plaatselijke ordening veilig te stellen. Het valt niet in te zien wat dit artikel in deze ter zake doet. Het verzoekschrift verschaft hier ook geen duidelijkheid over. Het middel is onontvankelijk in zoverre het de schending inroept van dit artikel.

Artikel 55, §1 van het stedenbouwdecreet stelt het volgende:

‘De artikelen 43, 44, 46, 57, 52 en 53 zijn mede van toepassing op de verkavelingsvergunning. De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.’

De rest van dit artikel werd opgeheven door artikel 171 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals vervangen door artikel 38 van het decreet van 26 april 2000. Dit artikel somt de artikelen uit het Stedenbouwdecreet op die nog van toepassing zijn in de uitzonderingsregeling. Van het artikel 55 blijft enkel het eerste paragraaf van kracht. Het valt niet in te zien wat deze bepaling in deze ter zake doet. Het verzoekschrift verschaft hier ook geen duidelijkheid over. Het middel is onontvankelijk in zoverre het de schending inroept van dit artikel.

Het zelfde geldt voor het artikel 55, §2 laatste lid van het Stedenbouwdecreet. Deze bepaling is integraal opgeheven door artikel 171 het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals vervangen door artikel 38 van het decreet van 26 april 2000. Het middel is onontvankelijk in zoverre het de schending inroept van dit artikel.

Het continuïteitsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur is de tussenkomen partij onbekend. De tussenkomen partij kent wel het vertrouwensbeginsel, volgens hetwelk de gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij rechtsonderhorigen worden gewekt, zo mogelijk moeten worden gehonoreerd, op het gevaar af het vertrouwen dat de rechtsonderhorigen in het bestuur stellen, te misleiden. Indien de verzoekende partijen dit beginsel bedoelen, moet worden gezegd dat zij hieromtrent als toelichting louter het volgende geven:

‘Terwijl het bestuur aldus op lichtzinnige wijze een vergunningenbeleid voert door een verkavelingsvergunningswijziging af te leveren die geenszins rekening houdt met een eerder afgeleverde en uitgevoerde verkavelings- en bouwvergunning.’

Op dit onderdeel van het middel kan zeer kort worden geantwoord. Het is normaal dat een verkavelingswijziging afwijkt van een eerder afgeleverde verkavelingsvergunning, die de bestreden beslissing nu eenmaal beoogt te wijzigen. De decreetgever heeft zelf de mogelijkheid gecreëerd een verkavelingsvergunning te wijzigen. Het bestaan van een verkavelingsvergunning kan dan ook nooit bij de verzoekende partijen een gewettigd vertrouwen hebben gecreëerd dat deze vergunning nooit zou worden gewijzigd. Dit onderdeel van het middel is ongegrond.

Het eerste middel komt voor het overige neer op een kritiek op de beoordeling door de vergunningverlenende overheid van de overeenstemming

van de aangevraagde wijziging met de goede plaatselijke ordening (schending van artikel 19, laatste lid Inrichtingsbesluit).

Deze beoordeling zou op een onredelijke wijze zijn gebeurd (schending van het redelijkheidsbeginsel), en daarnaast op een onvoldoende wijze zijn gemotiveerd (schending van artikel 2 en 3 van de Formele Motiveringswet).

Om dit te staven stellen de verzoekende partijen dat de constructie 'zeer dicht bij de perceelsgrens' staat, de 'woning van beroepers op ondukbare wijze beroofd van bezonning en uitzicht', 'de woning bedreigd met wateroverlast', 'elke waarborg voor de privacy' teniet doet, 'geen rekening houdt met het reliëf van het terrein', 'geen rekening houdt met de bestaande bebouwing op het naastliggend perceel'.

Aan de verzoekende partijen komt de bewijslast toe aan te tonen dat de vergunningverlenende overheid in redelijkheid niet kon komen tot de appreciatie dat de wijziging van de vergunning in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.

In casu blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing wel degelijk dat de vergunningverlenende overheid op een degelijke wijze de aanvraag heeft beoordeeld, en haar beslissing daaromtrent naar behoren met redenen heeft omkleed. De verzoekende partijen doen niet eens de moeite om de gegeven motieven te bespreken, en aan te tonen, in het licht van de motieven van de bestreden beslissing, waarom de bevoegde overheden onredelijk zijn geweest.

De bevoegde overheden hebben de aanvraag heel duidelijk beoordeeld vanuit de invloed die het aangevraagde heeft op de huidige bestaande en juridische toestand. Zij hebben heel duidelijk nagegaan of de aangevraagde wijzigingen vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening beter zijn dan de huidige toestand. Deze werkwijze wordt op zich door de verzoekende partijen niet bekritiseerd.

De motivering van de bestreden beslissing bestaat uit drie onderdelen.

In de eerste plaats heeft het College van Burgemeester en Schepenen de bezwaren, ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek, geëvalueerd, en ongegrond bevonden, en dit op grond van de volgende motivering, die zeer duidelijk de goede ruimtelijke ordening betreft:

'Het College van Burgemeester en Schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in: de ingediende bezwaren worden ongegrond verklaard op basis van de volgende motivatie:

- de oppervlakte (180m² voor de woning en 132 m² voor het bijgebouw) goedgekeurd in de verkavelingsvergunning dd. 05.10.1983 en de wijziging dd. 10.11.1986 wordt behouden en niet overschreden.

- Het bijgebouw wordt opgericht met een oppervlakte conform de vroegere verkavelingswijziging goedgekeurd in de verkavelingsvergunning dd. 10.11.1986.

- De grootte, het concept en het architecturaal karakter van de op te richten woning zijn conform de voorschriften van de verkaveling. De gabarieten en de kroonlijsthoogte van de aanpalende woning nr. 135 en de rechtovergelegen woningen nrs. 90 en 92 zijn groter. De hoogte van het bijgebouw is beperkt tot maximum 5 m. t.o.v. het natuurlijk niveau, terwijl deze bij de gewijzigde verkaveling dd. 10.11.1986 niet bepaald is. De bouwvrije stroken zijn bepaald om min. 4 m voor het hoofdgebouw en zal steeds meer dan 4m bedragen voor het bijgebouw, zodat geen abnormale afnames van zon- en lichtinval te verwachten zijn.

- de bestemmingswijziging van loods naar zwembad is minstens neutraal voor de omgeving. Normaliter geeft een loods aanleiding tot meer hinder voor de omwonenden o.a. door toevoer van goederen. Bijgevolg komt de algemene woonbestemming van het woongebied meer tot zijn recht.

- het gebruik van het bijgebouw naar zwembadgarage-bergplaats voor serristenmateriaal meer in overeenstemming met de algemene

bestemming van de verkavelingsvoorschriften die residentieel en familiaal gebruik voorstaan.

- Aangezien de bebouwde oppervlakte van de geplande constructies niet vergroot ten opzicht van de oorspronkelijke verkaveling, kan ook de wateroverlast niet vergroten. De dorpelhoogte van de gebuur is 10cm hoger dan het ontwerp van de verkavelingsvergunning toelaat zodat het praktisch onmogelijk is dat vooraan wateroverlast door grondaanhogingen kan optreden. De gevraagde reliëfwijzigingen achteraan zullen bovendien verder gespecificeerd worden in de navolgende bouwvergunning en voorzien van maatregelen welke de wateroverlast naar de twee geburen tot een normale proportie herleid.'

In de tweede plaats heeft de gemachtigde ambtenaar de aanvraag beoordeeld:

'De bezwaren zijn ongegrond. 1) momenteel kan een oppervlakte van 357m² worden bebouwd: 72.00x 18,80 (woning + 12m x 17 m (loods). De aanvraag voorziet een oppervlakte van 308 m² (woning+zwembad). De aanvraag overschrijdt dus niet de reeds toegelaten oppervlakte, integendeel; 2) idem als 1), met name de oppervlakte zal afnemen; 3) het terrein wordt aangevuld tot het niveau van de gebuur rechts. Omdat er geen niveauverschil is, kan het water alleszins niet naar de rechter gebuur lopen. De aanvullingen maken het terrein bovendien vlak rondom de woning, zodat het water ook daar niet kan aflopen. Enkel de reliëf-overgangen zijn onderhevig aan afstromend water, maar deze hellingen zijn beperkt in omvang zodat het waterprobleem niet overmatig zal zijn. Bovendien is ten opzichte(e) van de linkse perceelsgrens een deel voorzien dat niet wordt aangehoogd, zodat eventueel afstromen water daar in de bodem kan dringen. Indien dit niet volstaat, zal het dan nog overtollige water langsheen de voetweg naar beneden stromen. Het eigendom van de linkse gebuur ligt hoger dan de voetweg, zodat er geen hinder te verwachten is. 4) De afstand tot de perceelsgrens overschrijdt ruimschoots de hoogte van het gebouw, zodat de zon- en lichtinval nauwelijks wordt gehinderd; 5) in de vergunning zal als voorwaarde worden ingelast dat het zwembad louter voor particulier gebruik is. 6) de achterste bouwlijn van de loods ligt op 30,5 meter van de voorgevelbouwlijn. Door de aangevraagde wijziging ligt de achterste bouwlijn op 23 meter van de voorgevelbouwlijn. De impact vermindert bijgevolg. 7) er zijn inderdaad twee niveaus. Dit is een logisch gevolg van de niveauverschillen op het terrein. 8) de bestemming als zwembad stemt inderdaad niet overeen met de vergunde bestemming als garage-bergplaats, maar daarom precies wordt deze verkavelingswijziging aangevraagd. 9) waardevermindering is geen stedenbouwkundig argument en hoeft dus niet feitelijk behandeld te worden. Overigens is het geenszins overtuigend dat door de oprichting van een villa met zwembad de waarde van de omliggende gronden verlaagt. Eerder kan verwacht worden dat de aanwezigheid van dergelijk gebouw de omgeving opwaardeert.

De uitbreiding van de bouwzone voor de oprichting van een zwembad en wintertuin bij een eengezinswoning is in overeenstemming met het planologisch voorschrift van woongebied. De huidige voorschriften laten de bouw van een loods toe. Deze loods is reeds effectief opgericht, maar de verkavelingswijziging houdt in dat de loods wordt afgebroken. Dit is een aanmerkelijke verfraaiing van de omgeving. Met inbegrip van het zwembad zal de woning groter zijn dan nu mogelijk is, maar omdat de loods zal verdwijnen, wordt (de) globale bouwmogelijkheid verkleind, Dit is aangewezen in deze landelijke omgeving. Bovendien is een bestemming als zwembad in plaats van een berging voor

serristenmateriaal meer in overeenstemming met de algemene bestemming als woongebied.'

Het College van Burgemeester en Schepenen stelt ten derde bij de eigenlijk beslissing omtrent de verkavelingswijziging het volgende:

'De bezwaarschriften zijn ongegrond en kunnen verworpen worden overeenkomstig hoger vermeld standpunt en overeenkomstig het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

De integratie van een eengezinswoning met een zwembad en wintertuin is in overeenstemming met het planologisch voorschrift van het woongebied. Bovendien blijft het residentieel en familiaal karakter van de omgeving gehandhaafd en zelfs opgewaardeerd door de bestemmingswijziging van het bijgebouw van loods naar zwembad. Ingevolge deze verkavelingswijziging wordt een verouderde loods afgebroken, zodat een verbetering en verfraaiing van de omgeving het normaal gevolg is.

De gevraagde reliëfwijzigingen zullen overeenkomstig de toegevoegde voorwaarden van deze verkavelingsvergunning verder gespecificeerd worden.'

Zowel het College van Burgemeester en Schepenen hebben, onder meer naar aanleiding van de behandeling van de bezwaren, de impact van de voorliggende aanvraag op de goede ruimtelijke ordening getoetst, meer bepaald door te evalueren of hetgeen nu wordt aangevraagd vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening beter was dan de vergunde toestand die op dat ogenblik bestond.

Deze beoordeling is gebeurd vanuit alle relevante elementen:

- bebouwingsdichtheid (die vermindert)
- bouwdiepte (de achterste bouwlijn verschuift naar voren).
- de bestemming (die is in residentiële buurt gunstiger dan een garage-bergplaats)
- de grootte, het concept en het architecturaal karakter van de op te richten woning (conform de huidige voorschriften van de verkaveling; bovendien zijn de gabarieten de kroonlijsthoogte kleiner dan de aanpalende en overliggende woning)
- de hoogte van het bijgebouw (beperkt tot maximum 5 m. t.o.v. het natuurlijk niveau, terwijl deze bij de gewijzigde verkaveling dd. 10.11.1986 niet bepaald is.)
- bouwvrije stroken (min. 4 m voor het hoofdgebouw en meer dan 4 m bedragen voor het bijgebouw)
- impact van de reliëfwijziging (geen impact doordat de gronden op hetzelfde niveau komen, en er bijkomende voorwaarden worden opgelegd).

Zowel het College van Burgemeester en Schepenen hebben dus de aanvraag in alle relevante onderdelen onderzocht en beoordeeld, zonder dat de verzoekende partijen kunnen aantonen - de verzoekende partijen doen hier niet eens een poging toe - dat deze overheden de hun toegekende discretionaire appreciatiebevoegdheid hebben overschreden.

Dat de bouwdiepte in concreto niet werd vergeleken met de bouwdiepte van de aanpalende woning is correct. Echter, dit is ook niet vereist. De vergunningverlenende overheid moet de bouwdiepte beoordelen. Zij kan dit doen door deze te vergelijken met de bouwdiepte van de aanpalende woningen. In casu heeft de vergunningverlenende overheid dit gedaan door de aangevraagde bouwdiepte vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening te evalueren ten aanzien van de op dat ogenblik vergunde bouwdiepte. Deze evaluatie valt gunstig uit.

Wanneer men rekening houdt met de door de verzoekende partijen in hun verzoekschrift aangehaalde redenen waarom de vergunning het redelijkheidsbeginsel schendt, kan hierop het volgende worden geantwoord:

‘zeer dicht bij de perceelsgrens’

Er is een zijdelingse bouwvrije strook van 4 meter, hetgeen bezwaarlijk ‘zeer dicht’ te noemen is.

‘woning van beroepers op onduldbare wijze beroofd van bezonning en uitzicht’

De afstand van de wintertuin tot de achtergevel van de woning van de verzoekende partijen bedraagt 14 meter. Deze wintertuin heeft een hoogte van 3 meter ten opzicht van het peil van de tuin op lot 2. De wintertuin is bovendien gelegen in het oosten ten aanzien van de achtergevel van de verzoekende partijen, en komt in de plaats van een bestaande garage-bergplaats, die hoger is, en over het algemeen meer naar het zuiden is gelegen.

‘de woning bedreigd met wateroverlast’,

Zoals gezegd worden er geen terreinophogingen toegestaan die hoger komen dan de tuin van de verzoekende partijen.

‘elke waarborg voor de privacy teniet doet’.

Dit wordt niet verder geconcretiseerd, maar de beperkte bouwhoogte en de zijdelingse bouwvrije strook tonen aan dat er hier niets onredelijks is.

‘geen rekening houdt met het reliëf van het terrein’

Er wordt een beperkte ophoging voorzien op het bewuste terrein, hetgeen geenszins abnormaal te noemen is, temeer daar de verzoekende partijen dit bij de bouw van hun woning zelf ook hebben gedaan.

‘Geen rekening houdt met de bestaande bebouwing op het naastliggend perceel’.

Dit wordt niet verder geconcretiseerd. Zoals gezegd is er voor deze bestaande bebouwing geen onredelijk gevaar voor verlies van uitzicht, bezonning en privacy, zodat er ook hier geen onredelijke beslissing te onderkennen valt.

Het middel is dan ook ongegrond”.

3.1.1.5. De verzoekers dupliceren in hun memorie van wederantwoord wat volgt:

“(…)

De bevoegde overheid is er immers toe gehouden de bouwvergunning te weigeren, wanneer uit de gegevens van de zaak blijkt dat de onderworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, met andere woorden wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erv(e)n op ernstige wijze verbroken zal worden.

De gemeente Asse poneert dat het middel is afgeleid uit de schending van een subjectief recht en het bijgevolg niet aan de Raad is om zich hierover uit te spreken.

Vooreerst wensen beroepers te wijzen op het arrest (...), 29 juni 1998 waar wordt gesteld dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wel de afweging van de wederzijdse belangen van de aanpalende erven omsluit, waarbij aspecten van de bescherming van de privacy aan bod kunnen komen, zonder dat daarmee de schending van een subjectief recht wordt ingeroepen.

Vervolgens wensen beroepers te verwijzen naar een vroeger arrest (...) van Uw Raad waarin duidelijk sprake is van subjectieve rechten en waarin er wel uitspraak is gedaan.

In dit arrest wordt onomwonden gesteld dat wanneer de overheid de verenigbaarheid van een bouwwerk met de goede plaatselijke ordening onderzoekt, zij ook moet nagaan of de constructie niet van aard is om kennelijk

overdreven hinder te veroorzaken voor de buren waardoor de grens van de gewonen ongemakken tussen buren wordt overschreden.

Het behoud van het evenwicht tussen naburige erven wordt in dit arrest expliciet als een element van goede plaatselijke ordening (erkent) (...).

Het feit dat het in dit arrest een appartementsgebouw betreft dat de hinder zou veroorzaken, neemt niet weg dat de omschreven hinder die het gevolg zou zijn geweest van het optrekken van dit appartementsgebouw niet te omschrijven zou zijn als burenhinder, en zodoende een subjectief recht is.

Ook toen heeft Uw Raad geoordeeld dat de constructie hinder zal veroorzaken die de normale drempel van de burenhinder overtreft en het evenwicht tussen de erven ingrijpend zal verstoren.

Beroepers zijn dan ook verwonderd dat in welbepaalde gevallen de Raad zich wel kan uitspreken over subjectieve rechten terwijl beroepers daarentegen hiervoor naar een burgerlijke rechter zouden moeten stappen. Dat dit neerkomt op discriminatie.

Het bestreden besluit brengt dan ook mede dat een storende toestand in het leven wordt geroepen en beroepers hun verdere leven, en daarna rechtsopvolgers, blijvend met het ernstige nadeel van een onesthetische en uitzichtbelemmerend gebouw op amper enkele meters van de perceelsgrens zullen worden opgezaald.

Het feit dat juist, zij het impliciet via de wijziging van de verkavelingsvergunning, een totale nieuwbouw en niet slechts een verbouwing wordt vergund, maakt dat de met een goede plaatselijke aanleg onverenigbare toestand een situatie met abnormale burenongemakken definitief wordt verankerd.

Wat geldt inzake een goede ruimtelijke ordening, gaat evenzeer op voor een goede plaatselijke aanleg. Het vergunnen van een nieuwbouw heeft voor de plaatselijke aanleg een veel verregaander, meer langdurig en bestendig karakter dan het louter laten voortbestaan van een bestaande toestand.

Die bestendiging, juist wanneer de mogelijkheid bestond de goede plaatselijke aanleg te herstellen, getuigt op zich van een schending van het redelijkheidsbeginsel en van de miskennis van de verplichting voor de vergunningverlenende overheid om elke vergunningsaanvraag te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ordening.

De doelstellingen van de stedenbouwwetgeving - een, ook uit sociaal en esthetisch oogpunt, goede ordening en plaatselijke aanleg - worden daarmee miskend.

Uw Raad is perfect bevoegd om de kennelijke onredelijkheid van het bestreden besluit vast te stellen en het bestreden besluit te vernietigen. Het middel is dus alleszins ontvankelijk en gegrond.

Tot slot wensen beroepers nog het volgende op te merken.

In haar memorie van antwoord stelt het Vlaamse Gewest dat de Wet van 29 juli 1991 niet van toepassing is op beslissingen inzake verkavelingsvergunningen.

Nochtans wordt in de rechtsleer er algemeen vanuit gegaan dat uit artikel 1 van voornoemde wet moet worden afgeleid dat inzake de materie ruimtelijke ordening deze wet in concreto van toepassing is wanneer het gaat over de toekenning of weigering van vergunningen (...).

Ook andere rechtsleer stelt dat beslissingen over bouw- en verkavelingsaanvragen als bestuurshandelingen onderworpen zijn aan de Motiveringswet, ongeacht of de vergunning wordt verleend of geweigerd. Deze wet is van toepassing naast de specifieke motiveringsplicht vervat in de artikelen 42 en 54 van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996.

Ook de verlening of weigering van een wijziging van een verkavelingsvergunning moet aldus formeel worden gemotiveerd in toepassing van de Motiveringswet van 29 juli 1991 (...).

Ook wat betreft dit onderdeel is het eerste middel dus ontvankelijk en gegrond”.

3.1.1.6. In hun laatste memorie voeren de verzoekers nog aan:

“Aangaande het eerste middel stelt de Auditeur dat beroepers enkel kritiek zouden uitbrengen op de eerste zin van de beoordeling van de gemachtigde ambtenaar. In het Verslag wordt daartoe het gehele advies onder de rubriek ‘beoordeling van de goede ruimtelijke ordening’ geciteerd.

Beroepers hebben inderdaad enkel die eerste zin geciteerd omdat moet vastgesteld worden dat het vervolg van de motivering door de gemachtigde ambtenaar niets wezenlijks toevoegt aan deze ene zin, en er geenszins een verdere motivering of uitdieping voor vormt.

Het is al te gemakkelijk te stellen dat een zwembad binnen een verkaveling fraaier oogt dan een loods — beroep(er)s zullen de laatste zijn om zulks te betwisten -, doch de afbraak van de loods mag voor de aanvrager van de verkavelingswijziging uiteraard geen vrijgeleide zijn om een gebouw op te richten dat ontegensprekelijk het evenwicht tussen de naburige erven verstoort door zijn inplanting en omvang.

Het is net dit aspect dat beroepers in het eerste middel hebben willen bekritisieren. Het volstaat immers niet vast te stellen dat vanuit esthetisch oogpunt een zwembad met villa meer te verantwoorden is dan een loods. Men moet daarnaast tevens nagaan of wat in de plaats komt wel verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

De motivering dat ‘een bestemming als zwembad in plaats van een berging voor serristenmateriaal meer in overeenstemming is met de algemene bestemming als woongebied’ kan hiervoor uiteraard niet volstaan, en vormt in de ogen van beroepers inderdaad een clichémotivering die de toets van een afdoende motivering niet kan doorstaan”.

3.1.1.7. In haar laatste memorie voert de eerste verwerende partij nog aan:

“Eerste verwerende partij blijft niettemin van oordeel dat het eerste middel op een dergelijke wijze is geformuleerd dat het in wezen is afgeleid uit de schending van subjectieve rechten. Deze vaststelling wordt nog versterkt door wat verzoekende partijen in hun laatste memorie met verzoek tot voortzetting van de procedure stellen :

‘Het is al te gemakkelijk te stellen dat een zwembad binnen een verkaveling fraaier oogt dan een loods — beroeps (...) zullen de laatste zijn om zulks te betwisten -, doch de afbraak van de loods mag voor de aanvrager van de verkavelingswijziging uiteraard geen vrijgeleide zijn om een gebouw op te richten dat ontegensprekelijk het evenwicht tussen de naburige erven verstoort door zijn inplanting en omvang.’ (...)
(...)”.

3.1.1.8. De tweede verwerende partij dient geen laatste memorie in.

3.1.2. Onderzoek van het eerste middel

3.1.2.1. Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel of het overtreden rechtsbeginsel en van de wijze waarop deze rechtsregel of dit beginsel wordt geschonden.

Artikel 55, §1 van het coördinatiedecreet luidde op het ogenblik van het bestreden besluit als volgt:

“De artikelen 43, 44, 46, 51, 52 en 53 zijn mede van toepassing op de verkavelingsvergunning. De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.”

Met de tussenkomen de partij moet worden vastgesteld dat de verzoekers in hun verzoekschrift niet uiteen zetten om welke reden die bepaling is geschonden. Het middel is dan ook inzake deze ingeroepen schending niet ontvankelijk.

3.1.2.2. Wat de aangevoerde schending van artikel 55, §2, laatste lid van het coördinatiedecreet betreft, moet -zoals de tussenkomen de partij het terecht stelt- worden vastgesteld dat die bepaling op het ogenblik van het bestreden besluit was opgeheven door artikel 171 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), zoals vervangen door artikel 38 van het decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Het eerste middel is dan ook niet ontvankelijk in de mate erin de schending van artikel 55, §2, laatste lid van het coördinatiedecreet wordt ingeroepen.

3.1.2.3. Artikel 43, §2 van het coördinatiedecreet bepaalde op het ogenblik van het bestreden besluit hetgeen volgt:

“Het advies van de gemachtigde ambtenaar kan, mits behoorlijk met redenen omkleed, tot weigering van de vergunning besluiten. Het kan aan de afgifte van de vergunning ook voorwaarden verbinden om een goede plaatselijke ordening veilig te stellen, en in dat verband desnoods afwijken van alle bestaande verordenende voorschriften, inzonderheid van die welke uit rooiplannen voortvloeien.

Bij het verlenen van een gunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar, op voorstel van het college van burgemeester en schepenen, afwijken van de voorschriften van een algemeen plan van aanleg die betrekking hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.

Bij het verlenen van een ongunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar afwijken van de voorschriften van een streek- of gewestplan, hetzij van een algemeen plan van aanleg, in zoverre het nieuwe plan waarmede de werken, handelingen en wijzigingen strijdig zijn voorlopig werd vastgesteld.

Bij het verlenen van een gunstig advies mag voor werken van algemeen belang de gemachtigde ambtenaar afwijken van de voorschriften van een streek- of gewestplan, in zoverre het nieuwe plan waarmede de werken, handelingen en wijzigingen verenigbaar zijn voorlopig werd vastgesteld. De Vlaamse regering bepaalt bij de voorlopige vaststelling van het plan de werken van algemeen belang.

De vergunning kan worden geweigerd of vernietigd om redenen dat de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld plan van aanleg.

Bij het verlenen van een gunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar toepassing maken van de bepalingen van de artikelen 145, 145bis, 145quater, 195bis en 195quinquies van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening”.

In het verzoekschrift wordt niet aangegeven waarin de schending van de voormelde bepaling zou bestaan. Het middel is wat de beweerde schending van die bepaling betreft -zoals de tussenkommende partij het opnieuw terecht stelt- dan ook niet ontvankelijk.

3.1.2.4. Artikel 19, laatste lid van het inrichtingsbesluit is volgens de verzoekers geschonden omdat noch de gemachtigde ambtenaar, noch het college van burgemeester en schepenen bij de beoordeling van de gevraagde verkavelingswijziging de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening zouden hebben nagegaan. Die bepaling luidde op het ogenblik van het bestreden besluit als volgt :

“De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening”.

Wat betreft het argument dat er bij de aanvraag geen plan met de exacte situering van de omliggende bebouwde eigendommen is gevoegd, moet worden vastgesteld dat uit het administratief dossier blijkt dat bij de aanvraag wel degelijk een “inplantingsplan bestaande toestand” is gevoegd waarop de omliggende bebouwde eigendommen zijn aangeduid.

Voorts kunnen de verzoekers niet worden bijgetreden waar ze stellen dat de gemachtigde ambtenaar in zijn gunstig advies en het gemeentebestuur in het bestreden besluit “ook maar in enige zin motiveren” waarom de afgifte van de vergunning verantwoord is in het licht van de plaatsing van hun woning. Uit het overwegende gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, dat in het bestreden besluit volledig is overgenomen, blijkt immers dat de door de verzoekers tijdens het openbaar onderzoek gemaakte bezwaren zijn onderzocht en

weerlegd. Zo wordt onder meer met betrekking tot de aanvulling van het terrein tot het niveau van “de gebuur rechts” vermeld dat “het water alleszins niet naar de rechter gebuur (kan) lopen” “omdat er geen niveauverschil is”, wordt inzake het bezwaar over de zon- en lichtafname gesteld dat “de afstand tot de perceelsgrens (...) ruimschoots de hoogte van het gebouw (overschrijdt) zodat de zon- en lichtinval nauwelijks wordt gehinderd” en wordt het bezwaar betreffende waardevermindering van de eigendom van de verzoekers ongegrond bevonden om volgende redenen :

“Waardevermindering is geen stedenbouwkundig argument en hoeft dus feitelijk niet behandeld te worden. Overigens is het geenszins overtuigend(d) dat door de oprichting van een villa met zwembad de waarde van de omliggende gronden verlaagt. Eerder kan verwacht worden dat de aanwezigheid van dergelijk gebouw de omgeving opwaardeert”.

Uit de in het bestreden besluit vermelde weerlegging van de bezwaarschriften door het college van burgemeester en schepenen (zie randnummer 1.3.), de motivering van zijn standpunt alsook de voorwaarden die aan de afgifte van de vergunning zijn verbonden (zie randnummer 1.5.), blijkt dat het college van burgemeester en schepenen -naast de verwijzing naar het in het bestreden besluit overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar- zelf ook de nodige elementen aangeeft die het verlenen van de vergunning verantwoorden in het licht van de plaatsing van de woning van de verzoekers, waar in het bestreden besluit wordt gesteld dat “de bouwvrije stroken zijn bepaald op min. 4 m voor het hoofdgebouw en (...) steeds meer dan 4 m (zal) bedragen voor het bijgebouw zodat geen abnormale afnames van zon- en lichtinval te verwachten zijn”, dat “ingevolge deze verkavelingswijziging (...) een verouderde loods (wordt) afgebroken zodat een verbetering en verfraaiing van de omgeving het normaal gevolg is” en dat “de gevraagde reliëfwijziging (...) in de navolgende bouwaanvraag verder (moet) (worden) gespecificeerd (...) en dient voorzien van maatregelen (o.a. drainering) welke de wateroverlast voor de twee geburen volkomen neutraliseert”.

De argumenten die de verzoekers in hun verzoekschrift aanvoeren inzake de beweerde schending van artikel 19, laatste lid van het inrichtingsbesluit kunnen dan ook niet worden aangenomen.

3.1.2.5. Inzake de aangevoerde schending van het redelijkheidsbeginsel dient te worden vastgesteld dat de verzoekers in de uiteenzetting van het middel nalaten te verduidelijken waarin de schending van dit beginsel is gelegen. Het middel is in zoverre niet ontvankelijk.

3.1.2.6. Wat betreft de aangevoerde schending van het “continuïteitsbeginsel” moet -zoals de tussenkomen partij het terecht stelt- worden opgemerkt dat het bestaan van een eerdere verkavelingsvergunning nooit bij de verzoekers een gewettigd vertrouwen kan hebben gecreëerd dat deze vergunning nooit zou worden gewijzigd, aangezien de decreetgever zelf de mogelijkheid heeft gecreëerd om een verkavelingsvergunning te wijzigen. Ook dit middelonderdeel kan niet worden aangenomen.

3.1.2.7. Tenslotte voeren de verzoekers nog de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet.

De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn.

Onder de rubrieken “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” en “algemene conclusie” stelt de gemachtigde ambtenaar in zijn advies van 23 juli 2001, dat in het bestreden besluit is overgenomen, wat volgt:

“De uitbreiding van de bouwzone voor de oprichting van een zwembad en wintertuin bij een eengezinswoning is in overeenstemming met het planologisch voorschrift van woongebied. De huidige voorschriften laten de bouw van een loods toe. Deze loods is reeds effectief opgericht, maar de verkavelingswijziging houdt in dat de loods wordt afgebroken. Dit is een aanmerkelijke verfraaiing van de omgeving. Met inbegrip van het zwembad zal de woning groter zijn dan nu mogelijk is, maar omdat de loods zal verdwijnen, wordt (de) globale bouwmogelijkheid verkleind. Dit is aangewezen in deze landelijke omgeving. Bovendien is een bestemming als zwembad in plaats van een berging voor serristenmateriaal meer in overeenstemming met de algemene bestemming als woongebied”.

Uit de hierboven geciteerde motivering, die in het bestreden besluit is overgenomen en die het college van burgemeester en schepenen tot de zijne heeft gemaakt, alsook uit de eigen motivering van dat college (zie randnummer 1.5.) blijkt dat deze niet is beperkt tot die ene zin die de verzoekers aanvoeren. Het onderdeel van het middel mist dan ook feitelijke grondslag.

Hetgeen de verzoekers desbetreffend nog in hun laatste memorie aanvoeren, houdt een uitbreiding of alleszins nieuwe invulling in van het oorspronkelijke middel. Die uitbreiding of nieuwe invulling van het middel is laattijdig en om die reden niet ontvankelijk.

3.1.2.8. Het eerste middel is deels niet ontvankelijk en deels niet gegrond.

3.2.1. Tweede middel - standpunt van de partijen

3.2.1.1. In een tweede middel voeren de verzoekers de schending aan van artikel 43, §1 van het coördinatiedecreet en de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet,

“Doordat het bestreden besluit de wijziging van de verkavelingsvergunning verleent aan de NV De Becker Immo zonder dat van enige eigen motivering omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving, los van het advies van de gemachtigde ambtenaar, sprake is.

Terwijl men weliswaar in de bestreden beslissing kan lezen ‘het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt’, maar voor het overige enkel de loutere bewering kan terugvinden dat ‘de integratie van een ééngezinswoning met een zwembad en wintertuin in overeenstemming is met het planologisch voorschrift van het woongebied’.

En terwijl het voor beroepers dan ook totaal onmogelijk is om uit de bestreden beslissing op te maken welke de persoonlijke eigen beoordeling is geweest van de bouwaanvraag, los van de beoordeling van de gemachtigde ambtenaar in zijn advies, nu uit niets blijkt dat het college van burgemeester en schepenen zelf een persoonlijk onderzoek heeft gewijd aan de aanvraag en zo tot een eigen opvatting is gekomen en deze onder eigen motieven heeft verwoord.

En terwijl het college van burgemeester en schepenen er zich immers toe beperkt louter te poneren dat ‘de integratie van een ééngezinswoning met een zwembad en wintertuin in overeenstemming is met het planologisch voorschrift van het woongebied’, zonder duidelijk te maken op grond van welke argumenten het tot die vaststelling is kunnen komen.

En terwijl de Raad van State reeds herhaaldelijk heeft gesteld dat ‘evenwel het feit dat op de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen door de gemachtigde ambtenaar controle wordt uitgeoefend, dit college er niet van ontslaat zich een eigen opvatting te vormen en te onderzoeken of een bouwaanvraag de behoorlijke aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt en of aan de eisen gesteld ter waarborging van die goede aanleg — door het college beter gekend dan door de gemachtigde ambtenaar — is tegemoet gekomen’ en zodoende, doordat het over een eigen beslissingsbevoegdheid beschikt, zijn eigen motivering moet doen kennen (...)

En terwijl ook in woongebied de aanvraag tot wijziging van een verkavelingsaanvraag moet worden getoetst met betrekking tot zijn verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke aanleg.

En terwijl de Raad van State tevens heeft beslist dat ‘in zeer algemene bewoordingen gestelde formules’ niet kunnen volstaan (...)

En terwijl de bestreden beslissing dus onmogelijk afdoende kan zijn gemotiveerd op grond van de overweging dat ‘de integratie van een ééngezinswoning met een zwembad en wintertuin in overeenstemming is met het planologisch voorschrift van het woongebied’ en waarbij enkel wordt verwezen naar de toepasselijke bepalingen van het gewestplan (...)

3.2.1.2. De eerste verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord wat volgt:

“Het tweede middel zegt hetzelfde als het eerste middel, maar dan in gedeeltelijk andere bewoordingen. De artikelen waarop verzoekende partijen zich beroepen zijn de artikelen 43 § 1 van het Coördinatiedecreet en de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet.

In dit middel wordt beweerd dat het College van Burgemeester en Schepenen zijn eigen beoordeling van de aanvraag niet formeel tot uiting heeft gebracht.

Opnieuw geven de verzoekende partijen een selectieve lezing van het bestreden besluit.

Het ganse besluit moet in ogenschouw genomen worden.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft zich wel degelijk een eigen oordeel gevormd over de zaak, zoals onmiskenbaar blijkt uit de bestreden beslissing.

Er staat namelijk klaar en duidelijk te lezen :

‘- De oppervlakte (180 m² voor de woning en 132m² voor het bijgebouw) goedgekeurd in de verkavelingsvergunning d.d. 5.10.1983 en de wijziging d.d. 10.11.1986 wordt behouden en niet overschreden.

- Het bijgebouw wordt opgericht met een oppervlakte conform de vroegere verkavelingswijziging goedgekeurd d.d. 10.11.1986.

- De grootte, het concept en het architecturale karakter van de op te richten woning zijn conform de voorschriften van de verkaveling. De gabarieten den de kroonlijsthoogte van de aanpalende woning nr. 135 en de rechtovergelegen woningen nrs. 90 en 92 zijn groter. De hoogte van het bijgebouw is beperkt tot max. 5 m t.o.v. het natuurlijke niveau, terwijl deze bij de gewijzigde verkaveling d.d. 10.11.1986 niet bepaald is. De bouwvrije stroken zijn bepaald op min. 4 m voor het hoofdgebouw en zal steeds meer dan 4 m bedragen voor het bijgebouw zodat geen abnormale afnames van zon- en lichtinval te verwachten zijn.

- De bestemmingswijziging van loods naar zwembad is minstens neutraal voor de

- Het gebruik van het bijgebouw naar zwembad i.p.v. garage-bergplaats voor serristenmateriaal is meer in overeenstemming met de algemene bestemming van de verkavelingsvoorschriften die residentieel en familiaal gebruik voorstaan.

- Aangezien de bebouwde oppervlakte van de geplande constructies niet vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling, kan ook de wateroverlast niet vergroten. De dorpelhoogte van de buur rechts is 10 cm hoger dan het ontwerp van de verkavelingsvergunning toelaat zodat het praktisch onmogelijk is dat vooraan wateroverlast door grondaanhogingen kan optreden. De gevraagde reliëfwijzigingen achteraan zullen bovendien verder gespecificeerd worden in de navolgende bouwvergunning en voorzien van maatregelen welke de wateroverlast naar de twee burens tot een normale proportie herleid.’

En verder:

‘1) De bezwaarschriften zijn ongegrond en kunnen verworpen worden overeenkomstig hogervermeld standpunt en overeenkomstig het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

2) De integratie van een éénsgezinswoning met een zwembad en winter tuin is in overeenstemming met het planologisch voorschrift van het woongebied. Bovendien blijft het residentieel en familiaal karakter van de omgeving gehandhaafd en zelfs opgewaardeerd door de bestemmingswijziging van het bijgebouw van loods naar zwembad.

Ingevolge deze verkavelingswijziging wordt een verouderde loods afgebroken zodat een verbetering en verfraaiing van de omgeving het normale gevolg is.

3) De gevraagde reliëfwijzigingen zullen overeenkomstig de toegevoegde voorwaarden van deze verkavelingswijziging verder gespecificeerd worden.'

Uit het laatste blijkt bovendien dat de gemeente de weerlegging van de bezwaarschriften door de gemachtigde ambtenaar expliciet tot de hare heeft gemaakt, waardoor ook deze overwegingen de uitdrukking van haar eigen oordeel uitmaken.

Het middel faalt weerom in feite. Het is ongegrond".

3.2.1.3. De tweede verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord wat volgt:

"De verzoekende partijen beweren dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen - los van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar - onvoldoende wijze formeel werd gemotiveerd.

Bij de bespreking van het tweede onderdeel van het eerste middel heeft de tweede verwerende partij met verwijzing naar rechtsleer en rechtspraak aangetoond dat de wet van 29 juli 1991 niet toepasselijk is op verkavelingsvergunningen.

In ieder geval heeft het college van burgemeester en schepenen zich wel degelijk een eigen mening gevormd over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, niet alleen in de verkavelingsvergunning van 5 oktober 1983 - waarvan de motivering wordt geacht te zijn aanvaard in hoofde van de verzoekende partijen -, doch ook in de bestreden beslissing zelf, minstens in het preadvies van 11 juni 2001.

Het tweede middel in ongegrond".

3.2.1.4. De tussenkomen partij voert in haar memorie aan wat volgt:

"(...)

Artikel 43, §1 van het stedenbouwdecreet bepaalt in het eerste lid dat de vergunning niet kan worden afgeleverd zonder het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, en stelt in het tweede lid een aantal werken en handelingen vrij van dit advies. Het valt niet in te zien wat dit artikel in deze ter zake doet. Het verzoekschrift verschaft hier ook geen duidelijkheid over. Het middel is onontvankelijk in zoverre het de schending inroept van dit artikel.

Voor het overige blijken de verzoekende partijen in dit middel te stellen dat het College van Burgemeester en Schepenen geen eigen motivering van de beslissing heeft gegeven.

Volgens vaste rechtspraak van uw Raad dient het College van Burgemeester en Schepenen zich een eigen opvatting te vormen over het aangevraagde. Indien het college zich aansluit bij het advies van de gemachtigde ambtenaar, moet het college dit ook met zoveel woorden zeggen.

In casu heeft het college zich geenszins beperkt tot een verwijzing naar het advies van de gemachtigde ambtenaar.

De aanvraag werd immers onderworpen aan een openbaar onderzoek, en het College van Burgemeester en Schepenen heeft de ingediende bezwaarschriften onderzocht en beantwoord. In deze bezwaarschriften en in de bespreking worden alle relevante aspecten van ruimtelijke ordening van de aanvraag

behandeld. Het College van Burgemeester en Schepenen motiveert dan ook, door weerlegging van de bezwaarschriften, de onderhavige aanvraag.

De gemachtigde ambtenaar heeft zich vervolgens een eigen opvatting gevormd over deze bezwaarschriften, en heeft deze bezwaarschriften ook zelf beoordeeld en beantwoord.

Het college van burgemeester en schepenen heeft tenslotte, in de eigenlijke beslissing, een verwijzing opgenomen naar zowel haar eigen weerlegging van de bezwaarschriften als naar de weerlegging zoals die is gebeurd door de gemachtigde ambtenaar.

Het middel gaat er van uit dat het College van Burgemeester en Schepenen er zich toe beperkt heeft louter te stellen dat de ‘integratie van de ééngezinswoning met een zwembad en winter tuin in overeenstemming is met het planologisch voorschrift’. Het middel negeert zo doelbewust de aangehaalde passages in de bestreden beslissing.

Het middel mist feitelijke grondslag. Minstens is het ongegrond”.

3.2.1.5. De verzoekers repliceren in hun memorie van wederantwoord wat volgt:

“(…)

Voor wat betreft de toepassing ratione materiae van de Wet van 29 juli 1991, verwijzen beroepers naar het gestelde onder het eerste middel.

Samengevat komt het tweede middel van beroepers hierop neer dat het College van Burgemeester en Schepenen nagelaten heeft in een zelfstandige motivering te voorzien in haar beslissing.

Beroepers beklemtonen dat de motivering vervat in het advies van de gemachtigde ambtenaar niet in ogenschouw mag worden genomen voor het beoordelen van de motiveringsvereiste in hoofde van het schepencollege.

In tegenstelling tot wat tegenpartijen beweren, bevat het bestreden besluit geen zelfstandige motivering, hoogstens een zeer clichématige motivering, die daarenboven letterlijk de argumentatie van het advies van de gemachtigde ambtenaar overneemt.

Zowel het beantwoorden van de bezwaren als het uiteindelijke standpunt van de gemeente m.b.t. het verlenen van de vergunning zijn een letterlijke overname van het advies van de gemachtigde ambtenaar, zonder dat hieruit blijkt dat deze overwegingen haar eigen overtuiging inhouden.

Dit wordt trouwens bevestigd in de overweging dat de bezwaarschriften kunnen worden verworpen ‘overeenkomstig hogervermeld standpunt en overeenkomstig het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar’.

Op deze manier wordt de persoonlijke motivering door het gemeentebestuur herleid tot een inhoudsloze vormvereiste.

Het tweede middel is ontvankelijk en gegrond”.

3.2.1.6. In hun laatste memorie voeren de verzoekers nog aan:

“-Wat betreft het tweede middel, kunnen beroepers enkel vaststellen dat de Auditeur niet antwoordt op de argumenten van beroepers.

Beroepers blijven er dan ook bij dat het bestreden besluit geen zelfstandige motivering, hoogstens een zeer clichématige motivering, bevat die daarenboven letterlijk de argumentatie van het advies van de gemachtigde ambtenaar overneemt.

Zowel het beantwoorden van de bezwaren als het uiteindelijke standpunt van de gemeente m.b.t. het verlenen van de vergunning zijn een letterlijke

overname van het advies van de gemachtigde ambtenaar, zonder dat hieruit blijkt dat deze overwegingen haar eigen overtuiging inhouden.

Op deze manier wordt de persoonlijke motivering door het gemeentebestuur herleid tot een inhoudsloze vormvereiste.

De Auditeur kan dan ook niet louter verwijzen naar het gestelde onder het eerste middel, nu ook wat betreft de motivering gegeven door het gemeentebestuur moet worden vastgesteld dat deze zich beperkt tot de mededeling de loods wordt afgebroken waardoor verfraaiing optreedt en een ééngezinswoning met zwembad en wintertuin in overeenstemming is met het planologisch voorschrift.

Net zomin als de motivering van de gemachtigde ambtenaar, heeft het College van Burgemeester en Schepenen zodoende voldaan aan haar motiveringsplicht”.

3.2.1.7. In haar laatste memorie verwijst de eerste verwerende partij naar hetgeen ze heeft uiteengezet in haar memorie van antwoord.

3.2.1.8. De tweede verwerende partij dient geen laatste memorie in.

3.2.2. Onderzoek van het tweede middel

3.2.2.1. Artikel 43, §1 van het coördinatiedecreet bepaalde op het ogenblik van het bestreden besluit:

“Zolang voor het gebied waar het goed gelegen is, geen door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk uitvoeringsplan bestaat, kan de vergunning enkel worden verleend op eensluidend advies van de door de Vlaamse regering gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, hierna ‘de gemachtigde ambtenaar’ te noemen.

De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken en handelingen waarvoor het advies van de gemachtigde ambtenaar niet is vereist. In dat geval is artikel 44 toepasselijk”.

De verzoekers voeren aan dat voormelde bepaling alsook de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet zijn geschonden doordat het bestreden besluit de wijziging van de verkavelingsvergunning verleent aan de tussenkomende partij zonder dat van “enige eigen motivering” omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving, los van het advies van de gemachtigde ambtenaar, sprake is.

3.2.2.2. Wat betreft de aangevoerde schending van het voormeld artikel 43, §1 van het coördinatiedecreet geven de verzoekers niet aan op welke wijze die bepaling volgens hen is geschonden. Bijgevolg is het middel ten aanzien van die ingeroepen schending niet ontvankelijk.

3.2.2.3. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekers beweren, beperkt de motivering van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen zich niet tot de loutere bewering dat “de integratie van een ééngezinswoning met een zwembad en wintertuin (...) in overeenstemming (is) met het planologisch voorschrift van het woongebied” (zie randnummer 1.5.).

Het college van burgemeester en schepenen verwijst immers ook naar zijn eigen standpunt inzake de bezwaarschriften. Voorts voegt het daaraan toe dat de bezwaren kunnen worden verworpen “overeenkomstig het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar”, waaruit blijkt dat het college het standpunt dat erin is vermeld tot het zijne heeft gemaakt en dat integraal in het bestreden besluit is overgenomen. Daarnaast stelt het nog dat “bovendien (...) het residentieel en familiaal karakter van de omgeving gehandhaafd (blijft) en zelfs opgewaardeerd (wordt) door de bestemmingswijziging van het bijgebouw van loods naar zwembad”, dat “ingevolge deze verkavelingswijziging (...) een verouderde loods (wordt) afgebroken zodat een verbetering en verfraaiing van de omgeving het normaal gevolg is” en dat “de gevraagde reliëfwijzigingen (...) overeenkomstig de toegevoegde voorwaarden van deze verkavelingswijziging verder (zullen) gespecificeerd worden”. Tot slot stelt het college van burgemeester en schepenen ook eigen voorwaarden (zie randnummer 1.5.), namelijk onder andere het “voorzien in maatregelen (o.a. drainering) welke de wateroverlast voor de twee geburen volkomen neutraliseert”.

Uit die elementen blijkt dat het college van burgemeester en schepenen wel degelijk een eigen motivering heeft en die in het bestreden besluit te kennen heeft gegeven. De aangevoerde schending van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet is niet gegrond.

3.2.2.4. Het tweede middel is deels niet ontvankelijk en deels niet gegrond.

3.3.1. Derde middel - standpunt van de partijen

3.3.1.1. In een derde middel voeren de verzoekers de schending aan van artikel 55, §§ 1 en 2 van het coördinatiedecreet en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur,

“Doordat het gemeentebestuur het bestreden besluit heeft genomen op basis van het dossier van de aanvraag waarin sommige gegevens misleidend zijn.

En doordat de door de aanvrager voorgelegde plannen zonder meer misleidend zijn, nu bijvoorbeeld in de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning geen wijziging van het reliëf wordt voorzien of gevraagd.

En doordat op het plan met de gevelzichten de afstand ten opzichte van de eigendomsgrenzen onjuist wordt weergegeven, en also de indruk wordt (gegeven) dat het op te richten gebouw op een zeer ruime afstand zal worden ingeplant van de eigendomsgrenzen van beroepers, wat niet het geval is.

Terwijl dan ook moet worden vastgesteld dat het gemeentebestuur en de gemachtigde ambtenaar zijn misleid bij de beoordeling van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning, of zich toch alleszins op onvoldoende wijze van hun zorgvuldigheidsplicht hebben bekommerd.

En terwijl tegenpartijen de toestand binnen de verkaveling, voor wat betreft de afstand van de geplande inplanting tot de perceelsgrens en het reliëf van het terrein, op grond van (foutieve) gegevens hebben beoordeeld”.

3.3.1.2. De eerste verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord wat volgt:

“Het bestreden besluit zou artikel 55 §§ 1 en 2 van het coördinatiedecreet en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden hebben. De aanvraag tot wijziging zou geen reliëfwijziging voorzien hebben. Op het plan met de gevelaanzichten zou de afstand ten opzichte van de eigendomsgrenzen onjuist zijn weergegeven, zodat de overheid misleid zou zijn.

Het middel is gedeeltelijk zonder voorwerp en mist alleszins volledig feitelijke grondslag. Eerste verwerende partij heeft immers geoordeeld dat de reliëfwijziging naar aanleiding van de bouwaanvraag verder zal gespecificeerd worden. Het middel vertrekt ook vanuit een foutieve feitelijke premisse. De reliëfwijzigingen staan aangegeven op de plannen, zodat eerste verwerende partij daaromtrent geenszins misleid werd. De plannen maken integraal deel uit van de aanvraag. Zonder plan heeft een verkavelingsvergunning immers geen enkele bindende kracht (...).

De afstanden tot de perceelsgrenzen staan aangegeven op plan 3. Dit plan bekijkt de op te richten woning vanuit vogelperspectief. Het is normaal dat de afstand tot de perceelsgrenzen op dit plan staat en niet op het plan met de zijgevels en de voorgevels. Het plan met de zijgevels en de voorgevels heeft als doel een beeld te geven van het uiterlijk van de op te richten woning. Het heeft niet als doel de afstand tot de eigendomsgrenzen weer te geven. Daar dient het ‘inplantingsplan nieuwe toestand’ voor. Dit plan duidt aan hoe de op te richten woning ingeplant wordt t.o.v. de andere woningen”.

3.3.1.3. De tweede verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord wat volgt:

“De verzoekende partijen beweren dat de bestreden beslissing werd genomen op grond van een aanvraag waarvan sommige gegevens - ondermeer nopens het reliëf en de afstand tot de perceelsgrenzen - misleidend zouden zijn.

Dit standpunt kan niet worden begrepen.

Met betrekking tot de wijziging van het reliëf dient te worden vastgesteld dat de ingediende bezwaren werden beantwoord (...). Bovendien werd aan de aanvrager de volgende voorwaarde opgelegd:

‘de gevraagde reliëfwijziging moet in de navolgende bouwaanvraag verder gespecificeerd worden en dient voorzien van maatregelen (o.a. drainering) welke de wateroverlast voor de twee geburen volkomen neutraliseert.’

Hierbij aansluitend vraagt de tweede verwerende partij zich af in welke mate de wijziging van een verkavelingsvergunning terzake misleidend zou kunnen zijn. Hoe kan men ondermeer de afstand tot de perceelsgrenzen van een ‘op te richten gebouw’ — zoals de verzoekende partijen zelf in hun verzoekschrift stellen — op misleidende wijze voorstellen?

Alleen in geval van een regularisatievergunning lijkt een verkeerdelijke voorstelling mogelijk!

Het middel is ongegrond”.

3.3.1.4. De tussenkomenende partij voert in haar memorie aan wat volgt:

“(…)

Zoals reeds werd uiteengezet is de enige bepaling uit artikel 55 die nog van toepassing is, het eerste lid van artikel 55, §1, dat als volgt luidt:

‘De artikelen 43, 44, 46, 51, 52 en 53 zijn mede van toepassing op de verkavelingsvergunning. De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.’

Het valt niet in te zien wat deze bepaling in deze ter zake doet. Het verzoekschrift verschaft hier ook geen duidelijkheid over. Het middel is onontvankelijk in zoverre het de schending inroept van dit artikel.

De schending van het zorgvuldigheidsbeginsel menen de verzoekende partijen te kunnen afleiden uit hun ‘vaststelling’ dat het aanvraagdossier misleidend is. De verzoekende partijen zien deze misleiding in de volgende punten:

- de aanvraag voorziet geen wijziging van het reliëf.
- op het plan met de gevelzichten wordt de afstand ten opzichte van de eigendomsgrenzen verkeerd weergegeven, zodat de indruk wordt gewekt dat het gebouw wordt ingeplant op een ruime afstand van de eigendomsgrenzen. Deze opmerkingen zijn niet ernstig.

De plannen horend bij de aanvraag voorzien zeer duidelijk een reliëfwijziging. Bovendien blijkt dat de problematiek van de reliëfwijziging aanleiding heeft gegeven tot bezwaarschriften, en dat deze problematiek uitgebreid besproken werd door de gemachtigde ambtenaar en het College van Burgemeester en Schepenen. Er valt niet in te zien wie er in deze misleid zou zijn. Het is gewoon onmogelijk dat iemand misleid is, omdat het dossier op dit punt duidelijk is.

De plannen met de gevelaanzichten duiden in het geheel niet aan waar de eigendomsgrens gelegen is. Het bewuste plan kan op dat vlak ook geen fouten bevatten. Het plan strekt er ook niet toe om de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen weer te geven. Immers, dit plan wil enkel tonen hoe de gevels

eruit zien. Het inplantingsplan van de nieuwe toestand bevat heel duidelijk de juiste aanduiding van de perceelsgrenzen, zodat opnieuw niemand misleid kan worden. De verzoekende partijen beweren alvast niet dat iemand misleid werd. Het middel is ongegrond”.

3.3.1.5. De verzoekers repliceren in hun memorie van wederantwoord wat volgt:

“(…)

Dit middel is afgeleid uit de vaststelling dat het reliëf op de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning onjuist of op zijn minst zeer misleidend werd weergegeven op de dwarsprofielen.

Vermits in de aanvraag niet de juiste voorstelling werd gemaakt van het bouwproject, kon noch de gemeente, noch de gemachtigde ambtenaar bij de beoordeling van het project rekening houden met het werkelijke verloop van het reliëf.

Zo blijkt niet uit de aanvraag dat voor het realiseren van het project een ophoging van ongeveer 1,80 meter nodig zal zijn op een relatief korte afstand van de perceelsgrens.

Daarnaast wordt het niveau van de eigendom van beroepers t.o.v. dit van tussenkomen partij verkeerd weergegeven en wordt dit op een hoogte ingetekend die niet overeenstemt met de werkelijkheid. De eigendom van beroepers wordt zo ten onrechte meer dan één meter hoger ingetekend.

Deze inbreuk op de werkelijke toestand ter plaatse wordt nog verergerd doordat anderzijds de eigendom van tussenkomen partij ter hoogte van de achtergevel van de ontworpen woning verkeerdelijk hoger wordt getekend.

Hetzelfde geldt voor de bijgebouwen. Ook deze werden op een verkeerd niveau getekend op de dwarsdoorsneden.

Het spreekt voor zich dat deze beide elementen leiden tot een totaal verkeerde voorstelling van de toestand die zal ontstaan eens het bouwproject is gerealiseerd.

Door de verkeerde voorstelling wordt het effect van het hoogteverschil tussen beide eigendommen verdoezeld en wordt de negatieve impact van het bouwproject op de eigendom van beroepers geminimaliseerd.

Het moge duidelijk zijn dat het enige doel van deze verkeerde voorstelling in de dwarsdoorsneden is geweest om de vergunningverlenende overheid te misleiden. Onjuistheden of onnauwkeurigheden in de aanvraag leiden tot de onwettigheid van de vergunning wanneer de vergunningverlenende en/of adviesverlenende overheden daardoor werden misleid (...)

Het derde middel is ontvankelijk en gegrond”.

3.3.1.6. In hun laatste memorie voeren de verzoekers nog aan:

“M.b.t. het derde middel zien beroepers vooreerst niet in op welke manier zij in de memorie van wederantwoord een nieuw middel zouden hebben ingeroepen.

Het blijkt immers duidelijk uit de uiteenzetting onder het derde middel in het beroep tot nietigverklaring dat beroeper van oordeel zijn dat sommige gegevens die in de aanvraag waren verwe(r)kt misleidend zijn.

Dat zij die misleidende gegevens pas in hun memorie van wederantwoord meer preciseren, o.m. aan de hand van een technische nota, kan bezwaarlijk als een ‘nieuwe’ argumentatie worden bestempeld.

Wat er ook van zij, feit blijft dat, vermits in de aanvraag niet de juiste voorstelling werd gemaakt van het bouwproject, kon noch de gemeente, noch de gemachtigde ambtenaar bij de beoordeling van het project rekening houden met het werkelijke verloop van het reliëf.

Zo blijkt niet uit de aanvraag dat voor het realiseren van het project een ophoging van ongeveer 1,80 meter nodig zal zijn op een relatief korte afstand van de perceelsgrens.

Daarnaast wordt het niveau van de eigendom van beroepers t.o.v. dit van tussenkomende partij verkeerd weergegeven en wordt dit op een hoogte ingetekend die niet overeenstemt met de werkelijkheid. De eigendom van beroepers wordt zo ten onrechte meer dan één meter hoger ingetekend.

Deze inbreuk op de werkelijke toestand ter plaatse wordt nog verergerd doordat anderzijds de eigendom van tussenkomende partij ter hoogte van de achtergevel van de ontworpen woning verkeerdelijk hoger wordt getekend.

Hetzelfde geldt voor de bijgebouwen. Ook deze werden op een verkeerd niveau getekend op de dwarsdoorsnedes.

Het spreekt voor zich dat deze beide elementen leiden tot een totaal verkeerde voorstelling van de toestand die zal ontstaan eens het bouwproject is gerealiseerd.

Door de verkeerde voorstelling wordt het effect van het hoogteverschil tussen beide eigendommen verdoezeld en wordt de negatieve impact van het bouwproject op de eigendom van beroepers geminimaliseerd.
(...)”.

3.3.1.7. In haar laatste memorie verwijst de eerste verwerende partij naar hetgeen ze heeft uiteengezet in haar memorie van antwoord.

3.3.1.8. De tweede verwerende partij dient geen laatste memorie in.

3.3.2. Onderzoek van het derde middel

3.3.2.1. Inzake de aangevoerde schending van artikel 55, §1 van het coördinatiedecreet, zetten de verzoekers in hun verzoekschrift, zoals bij het eerste middel (zie randnummers 3.1.2.1. en 3.1.2.2.), niet uiteen om welke reden ze die bepaling geschonden achten, zodat het middel in die mate niet ontvankelijk is.

3.3.2.2. Voorts was op het ogenblik van het bestreden besluit, ten gevolge van de decreetwijziging die reeds onder randnummer 3.1.2.2. is vermeld, artikel 55, §2 opgeheven. Het middel mist wat die bepaling betreft dan ook juridische grondslag.

3.3.2.3. Uit de vergelijking van de reliëfcijfers vermeld op het “inplantingsplan bestaande toestand” met die op het “inplantingsplan nieuwe toestand” alsook uit het plan “plannen+ gevels+ snedes”, waarop is vermeld dat er een “aanvulling” zal gebeuren “tot (het) niveau (van de) gekeur rechts”, blijkt

ontegensprekelijk dat er wel degelijk een wijziging van het reliëf wordt voorzien. Daarenboven is in het bestreden besluit bij de motivering van het college van burgemeester en schepenen sprake van “grondaanhogingen” en “gevraagde reliëfwijzigingen”, zodat niet kan worden gesteld dat geen wijziging van het reliëf is gevraagd. Het middel mist wat dit betreft feitelijke grondslag.

Hetgeen de verzoekers desbetreffend in hun memorie van wederantwoord en hun laatste memorie aanvoeren, houdt een uitbreiding of alleszins nieuwe invulling in van het oorspronkelijke middel. Die uitbreiding of nieuwe invulling van het middel is laattijdig en om die reden niet ontvankelijk.

3.3.2.4. Inzake de afstand van de geplande inplanting tot de perceelsgrens is in het bestreden besluit bij het ongegrond bevinden van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren vermeld dat “de bouwvrije stroken zijn bepaald op min. 4 m voor het hoofdgebouw en (...) steeds meer dan 4m (zal) bedragen voor het bijgebouw zodat geen abnormale afnames van zon- en lichtinval te verwachten zijn”.

De verzoekers voeren in hun middel niet aan dat de voormelde afstanden onjuist zijn. In hun uiteenzetting beperken ze zich immers enkel tot de volgens hen onjuiste weergave “op het plan van de gevelzichten” van de afstand ten opzichte van de eigendomsgrenzen, waardoor “de indruk wordt (gegeven) dat het op te richten gebouw op een zeer ruime afstand zal worden ingeplant van de eigendomsgrenzen van beroepers, wat niet het geval is”.

Daarbij stellen de verzoekers niet dat de afstand ten opzichte van hun eigendomsgrenzen zoals die is weergegeven op plan nr. 3 “inplantingsplan nieuwe toestand” onjuist of misleidend is. Het is nochtans net dit plan dat tot doel heeft aan te duiden hoe de op te richten woning ingeplant wordt ten opzichte van de andere woningen, wat onder andere inhoudt dat de afstand tot de perceelsgrenzen erop wordt weergegeven.

Het plan nr. 4 “plannen + gevels + snedes” heeft een ander doel, namelijk een beeld geven van het uiterlijk van de op te richten woning. Op dat plan zijn geen perceelsgrenzen weergegeven. Het enige wat van dat plan kan worden afgelezen inzake de afstand die is gepland tussen de nieuw op te richten woning en de woning van de beroepers, staat rechts bovenaan. Daar is melding gemaakt van “dorpel gebuur rechts”, waarbij de verticale lijn als zijgevel van de woning van de verzoekers moet worden beschouwd. De afstand gemeten tussen die zijgevel en de zijgevel van de nieuw op te richten woning bedraagt volgens het plan circa 10 m. Die afstand komt overeen met de afstand die blijkt uit het plan nr. 3. Aangezien er

geen perceelsgrenzen staan vermeld op plan nr. 4 mist het middel wat dit betreft bijgevolg eveneens feitelijke grondslag.

3.3.2.5. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen zouden zijn misleid, zoals aangevoerd in het verzoekschrift. De aangevoerde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kan om deze reden ook niet worden aangenomen.

3.3.2.6. Het derde middel is bijgevolg deels niet ontvankelijk en deels niet gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 697,06 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, elk voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig september 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.