

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 186.680 van 30 september 2008
in de zaak A. 133.179/X-11.303.**

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 :

de gemeente ASSE,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. GHYSELS,
kantoor houdende te 1170 BRUSSEL,
Terhulpesteenweg 187,

tussenkomen 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 18 februari 2003 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 2 december 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan de n.v. DE BECKER IMMO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een alleenstaande woning na slopen van bestaande gebouwen, op percelen gelegen te Asse, Zittert 137, kadastraal bekend onder sectie A, nrs. 52/r - 52/t;

Gelet op het arrest nr. 120.751 van 19 juni 2003 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 14 augustus 2003 ingediend door de verzoekende partijen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 19 september 2003 ingediend door de n.v. DE BECKER IMMO;

Gelet op de beschikking van 2 oktober 2003 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 adjunct-auditeur B. SPEYBROUCK;

Gelet op de beschikking van 11 juli 2006 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;

Gelet op de beschikking van 20 december 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 januari 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat Ph. VAN WESEMAEL, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat J. GHYSELS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat T. EYSKENS, die loco advocaat D. LINDEMANS 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. Op 28 november 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het “oprichten van een alleenstaande woning na slopen van bestaande gebouwen” op percelen gelegen te Asse, Zittert, kadastraal bekend sectie A, nrs. 52/r - 52/t. De “alleenstaande woning” betreft een ééngezinswoning met erachter een zwembad en wintertuin.

1.2. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, zijn de voormelde percelen gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen het gebied van een op 5 oktober 1983 behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling, die op 10 november 1986 en 27 augustus 2001 is gewijzigd. Bij arrest nr. 186.679 van 30 september 2008 heeft de Raad van State het verzoekschrift tot nietigverklaring dat door de verzoekers in de zaak gekend onder het nummer A. 113.367/X-10.686 is ingediend tegen die laatste wijzigingsvergunning, verworpen.

1.3. Rechts van de kwestieuze percelen wonen de verzoekers. Daar bevindt zich een perceel met woning waarvan zij eigenaar zijn. Dat perceel maakt deel uit van voornoemde verkaveling.

1.4. Bij het bestreden besluit van 2 december 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

2. Ten gronde

2.1. Voorafgaand

2.1.1. De verzoekers voeren in hun verzoekschrift voorafgaand aan de middelen onder de hoofding “voorafgaande opmerking: de bestreden vergunning is onwettig nu ze is gebaseerd op een onwettige verkavelingsvergunning” aan:

“De door beroepers bestreden bouwvergunning werd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Asse afgeleverd. Het College steunde zich hiervoor klaarblijkelijk op het bestaan van de door haarzelf afgeleverde vergunning tot verkavelingswijziging dd. 27 augustus 2001.

Zoals verder zal blijken, is deze verkavelingsvergunning echter onwettig, zodat Uw Raad in toepassing van artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet, deze verkavelingsvergunning buiten beschouwing moet laten eens zij geoordeeld heeft dat deze onwettig is (...). Tevens kan Uw Raad de bouwvergunning vernietigen op basis van een middel dat is genomen uit de onwettigheid van de verkavelingsvergunning waarop ze is gebaseerd (...).

De middelen gericht tegen het bestreden besluit zijn dus zowel genomen uit de onwettigheden van de verkavelingswijziging dd. 27 augustus 2002, waarop het bestreden besluit is geënt, als uit de onwettigheden van het bestreden besluit zelf in de mate dat dit is gebaseerd op een onwettige verkavelingsvergunning”.

2.1.2. De verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord:

“Verzoekers beweren dat de vergunning tot verkavelingswijziging onwettig is. Zij adstrueren deze bewering niet. Nochtans heeft de Raad van State geoordeeld dat, wanneer men zich beroept op artikel 159 Grondwet, de onwettigheid(s)argumenten volledig uitgelegd moeten worden in de eerste akte (...). Voor de verzoekende partij is dat in zijn verzoekschrift.

De verzoekende partij kan niet volstaan met te verwijzen naar een andere zaak. Ten deze doen de verzoekers zelfs dat niet. Aldus moet de onwettigheidsexceptie voor onbestaande worden gehouden”.

2.1.3. De tussenkomen partij stelt in haar memorie daarover het volgende:

“In het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt gesteld dat de bouwvergunning werd afgeleverd op grond van een verkavelingsvergunning dd. 27 augustus 2001 waarvan het verzoekschrift stelt dat deze ‘zoals verder zal blijken’ onwettig is.

Het verzoekschrift stelt dat de middelen die worden gericht tegen de stedenbouwkundige vergunning genomen zijn uit de onwettigheden van de verkavelingsvergunning.

IMMO DE BECKER ziet evenwel nergens in het verzoekschrift tot nietigverklaring enige uitleg omtrent dit vermeend onwettig karakter van de verkavelingsvergunning.

Het verzoekschrift tot nietigverklaring dient zelf de middelen aan te geven waarop het gegrond is. Het is onaanvaardbaar dat de verzoekende partij deze middelen in een andere stuk zou moeten zoeken.

In zoverre in het verzoekschrift tot nietigverklaring toch op ontvankelijke wijze zou worden teruggegrepen naar de middelen die werden aangehaald in de procedure tegen de verkavelingswijziging, moet IMMO DE BECKER zich hierop ook op ontvankelijke wijze kunnen verdedigen met een verwijzing naar de toelichtende memorie die zij indiende in die procedure”.

2.1.4. De verzoekers dupliceren in hun memorie van wederantwoord hetgeen ze in hun verzoekschrift hebben aangevoerd en voegen daaraan nog toe:

“Tegenpartij stelt in de memorie van antwoord dat de door beroepers ingeroepen ‘onwettigheidsexceptie’ voor onbestaande moet worden gehouden, nu beroepers niet in het beroep tot nietigverklaring de onwettigheid van de verkavelingsvergunning hebben uiteengezet.

Net zoals tegenpartij dit trouwens zelf ook doet, hebben beroepers in de uiteenzetting van de feiten voorafgaand aan het afleveren van de bestreden bouwvergunning uitdrukkelijk verwezen naar de procedure hangende voor de Raad van State, gericht tegen de toelating van de verkavelingswijziging waarop de bestreden bouwvergunning is gebaseerd (...).

In deze zaken werden de memories tussen partijen reeds uitgewisseld en is het wachten op de notificatie van het Auditoraatsverslag.

Beroepers hebben in hun voorafgaande opmerking, die door tegenpartij ten onrechte als een ‘onwettigheidsexceptie’ wordt bestempeld, enkel de aandacht van de Raad van State willen vestigen op het feit dat, wanneer zou worden besloten tot de onwettigheid van de wijziging van de verkavelingsvergunning in een eindarrest in hogervermelde procedure, dit tevens moet leiden tot de onwettigheid van de bestreden bouwvergunning.

Immers, wanneer een verkavelingsvergunning onwettig wordt bevonden, dienen ook de bouwvergunningen die in uitvoering van deze verkavelingsvergunning zijn verleend, vernietigd te worden (...).”

2.1.5. In hun laatste memorie verwijzen de verzoekers naar de uiteenzetting in hun verzoekschrift en hun memorie van wederantwoord en ze benadrukken nogmaals dat, indien de Raad van State zou besluiten tot de onwettigheid van de wijziging van de verkavelingsvergunning in een eindarrest in de procedure met als rolnummer A. 113.367/X-10.686, dit tevens moet leiden tot de onwettigheid van de bestreden bouwvergunning.

2.1.6. De verwerende partij sluit zich in haar laatste memorie aan bij het auditoraatsverslag.

2.1.7. Wat de voorafgaande opmerking betreft, moet worden vastgesteld dat de Raad van State bij arrest nr. 186.679 van 30 september 2008 het beroep van de verzoekers in de zaak gekend onder het nummer A. 113.367/X-10.686 heeft verworpen. Hieruit volgt dat de vergunning van 27 augustus 2001 tot wijziging van de verkavelingsvergunning definitief is geworden. Aangezien deze vergunning geen reglementair karakter heeft kan de beweerde onwettigheid ervan niet meer op grond van artikel 159 van de Grondwet worden ingeroepen om de wettigheid van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning te betwisten.

De “voorafgaande” argumentatie van de verzoekers kan niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden.

2.2.1. Eerste middel - standpunt van de partijen

2.2.1.1. In een eerste middel voeren de verzoekers de schending aan van artikel 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van artikel 19, laatste lid van datzelfde besluit, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet) en van het redelijkheids- en continuïteitsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur,

“Doordat het bestreden besluit de vergunning verleent voor het oprichten van een gezinswoning met bijgebouw met een totale woonoppervlakte van 312 m², en dit in uitvoering van een verkavelingsvergunning die de oprichting van eengezinswoningen met landelijk karakter voorziet.

En doordat de vergunde woning daarenboven wordt opgetrokken op een perceel dat volgens het gewestplan is gelegen in een woongebied met landelijk karakter, dat wordt gekenmerkt door kleinschalige landelijke eengezinswoningen.

Terwijl vooreerst moet worden vastgesteld dat het gemeentebestuur in zijn advies geen rekening houdt met het landelijk karakter van het woongebied overeenkomstig het gewestplan, maar dit als een puur woongebied beschouwd zonder zich te bekommeren om het landelijk karakter ervan (cf. ter illustratie hiervan de vermelding in het advies onder ‘stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg’ van de bestemming woongebied volgens het inrichtings-KB van 28 december 1972, doch niet van woongebied met landelijk karakter én de vermelding dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische voorschriften van ‘woongebieden’).

En terwijl het bestreden besluit op die manier geen rekening houdt met de constellatie van het betrokken gebied en de graad van bebouwing en bezettingsgraad van de percelen in de onmiddellijke omgeving, en zodoende de plaatselijke aanleg, gekenmerkt door de aanwezigheid van kleinschalige landelijke eengezinswoningen, negeert.

En terwijl het project in de motivering van de bouwvergunning wordt voorgesteld als het oprichten van een hoofdgebouw (woongedeelte) en verplaatsen van een bestaand bijgebouw (zwembad en wintertuin).

En terwijl nochtans alleen reeds uit de omschrijving van de aanvraag ‘oprichten van een alleenstaande woning’, maar tevens uit de plannen blijkt dat het hier in werkelijkheid om de oprichting van één woonvolume van in totaal 312 m² gaat, en niet om de oprichting van hoofdgebouw (woongedeelte) en bijgebouw (niet bestemd voor bewoning).

En terwijl also in de bestreden beslissing wordt gedaan alsof de bestemming van ‘landelijk’ woongebied en de constellatie van het gebied onbestaande is, en wordt voorbijgegaan aan het feit dat oorspronkelijk in 1986 de oprichting van een bijgebouw (bergplaats voor serristenmateriaal) werd toegelaten, net omwille van deze bestemming als landelijk woongebied.

En terwijl immers in landelijke woongebieden zowel bewoning als landbouw (en dus ook para-agrarische activiteiten zoals serristen) de hoofdbestemmingen van het gebied zijn en beide bestemmingen op gelijke voet staan .

En terwijl het thans toelaten van één groot woonvolume van 312 m² volledig afbreuk doet aan het landelijk karakter van dit gebied en de ratio van de verkavelingswijziging van 10 november 1986, en tevens in strijd is met de, weliswaar onwettige, verkavelingswijziging van 27 augustus 2001.

En terwijl de grote bouwdiepte en het dominante volume van de woning belastend zijn voor het aangrenzend perceel van beroepers en de leefbaarheid ervan in het gedrang brengt.

En terwijl het ontwerp daarenboven qua schaalgrootte en bouwdiepte niet in harmonisch evenwicht is met de aanwezige landelijke bebouwing in de omgeving en de ruimtelijke draagkracht van het gebied aantast.

En terwijl de Raad van State bevoegd is om 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 uit nazicht van de bouwvergunning en de verkavelingswijziging blijkt dat het College van Burgemeester en Schepenen nagelaten heeft zich bij het beoordelen van het ontwerp te bekommeren om het effect van de vergunning op de onmiddellijke omgeving en het werkelijke voorwerp van de aanvraag.

En terwijl uit de motivering van het bestreden besluit ('beoordeling van de goede ruimtelijke ordening') allerm minst blijkt dat de gemeente de aanvraag aan de goede plaatselijke ordening zou hebben getoetst, nu zij zonder enige motivering hiervoor en in strijd met wat op de ingediende plannen is te zien, stelt dat de woning zich naar vormgeving naar de bouwwijze in de verkaveling richt.

En terwijl de uitdrukkelijke motiveringsplicht inzake de 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 zowel in de verkavelingswijziging waarop het bestreden besluit is gebaseerd als uit het bestreden besluit zelf blijkt dat het gemeentebestuur volstaat met te stellen dat 'het residentieel en familiaal karakter van de omgeving gehandhaafd blijft' en 'door de voorziene inplanting, de gebruikte materialen en de vormgeving van de woning zich richt naar de bouwwijze in de verkaveling', wat uiteraard een loutere clichémotivering is die te kort komt aan de vereisten van de Uitdrukkelijke Motiveringswet.

En terwijl de motivering dat de gebruikte materialen en de vormgeving van de woning zich richten naar de bouwwijze in de verkaveling, zonder hierover enig concreet gegeven aan te brengen, geen aanvaardbaar motief kan zijn om een woonvolume van 312 m² toe te laten in een verkaveling die voorziet in het oprichten van eengezinswoningen met landelijk karakter en een onmiddellijke omgeving die wordt gekenmerkt door kleinschalige landelijke bebouwing".

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

“(…)

2.Het middel zou zowel de beweerde onwettigheden van de verkavelingswijziging betreffen, als de onwettigheden van het bestreden besluit

zelf. Het middel laat echter na aan te geven welke grieven tegen welk besluit gericht zijn. Aldus is het middel niet ontvankelijk (...).

3. De bouwvergunning wordt verweten toe te laten om een gezinswoning met een bijgebouw op te richten met een totale woonoppervlakte van 312 m² in uitvoering van een verkavelingsvergunning die de oprichting van een eengezinswoning met landelijk karakter voorziet. Hoe dit strijdt met de aangehaalde bepalingen, wordt helemaal niet uitgelegd.

4. Luidens artikel 6.1.2.2. van het Inrichtingsbesluit zijn woongebieden met landelijke karakter bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Een woongebied met landelijk karakter is en blijft een woongebied. De toevoeging 'met landelijk karakter' heeft niet dezelfde betekenis als 'landelijk waardevol'. De toevoeging betekent enkel dat er in de woongebieden een uitzondering wordt gemaakt voor agrarische bedrijven. (...)

Het wordt niet betwist dat het in casu gaat om een gezinswoning. Er valt dan ook niet in te zien hoe artikel 6.1.2.2. van het Inrichtingsbesluit geschonden is.

5. De verzoekende partijen geven een uitleg aan artikel 6.1.2.2. van het Inrichtingsbesluit die klaarblijkelijk niet met dit besluit in overeenstemming te brengen is. In tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden heeft de toevoeging 'met landelijk karakter' geen betrekking op de landschapswaarde of het uitzicht. Het middel berust dus op een verkeerde lezing.

6. Het is ook een raadsel hoe de kritiek op een advies van het gemeentebestuur tot de vernietiging van het bestreden besluit zou kunnen leiden.

Die kritiek mist ook elke grond. Er wordt gesteld dat het dossier beoordeeld werd alsof het om een woongebied gaat in plaats van een woongebied met landelijk karakter. Weerom berust deze kritiek op een verkeerde lezing van het Inrichtingsbesluit. Artikel 6.1.2.2. bevat immers enkel nadere aanwijzingen met betrekking tot woongebieden, zodat artikel 5.1.0. blijft gelden (...).

7. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, werden zowel de bouwplaats, de omgeving als de goede ruimtelijke ordening onderzocht.

Verzoekende partijen menen te kunnen volstaan met de bewering dat 'het bestreden besluit op die manier geen rekening houdt met de constellatie van het betrokken gebied en de graad van bebouwing en bezettingsgraad van de percelen in de onmiddellijke omgeving, en zodoende de plaatselijke aanleg, gekenmerkt door de aanwezigheid van kleinschalige landelijke eengezinswoningen, negeert'.

Het minste wat men kan zeggen is dat deze bewering vaag is. Wie de schending van de goede ruimtelijke ordening aanvoert, draagt de bewijslast. Die partij dient uit te leggen hoe de onmiddellijke omgeving eruit ziet en zal dan in concreto moeten aantonen waarom het bouwproject storend is voor die omgeving. De verzoekende partijen laten na een concrete beschrijving te geven van de onmiddellijke omgeving. Zij hebben dat klaarblijkelijk niet gevraagd aan hun technische raadsman, want deze heeft geen omgevingsonderzoek gedaan. Nochtans blijkt uit de rechtspraak van Uw Raad dat de deskundige weet hoe het argument van de goede ruimtelijke ordening dient geadstrueerd te worden. (...).

Verder leggen verzoekers niet uit waarin het gebouw storend is voor de niet-omschreven omgeving. Is het storend qua omvang, qua bouwstijl, qua ligging, qua afwerking, of nog iets anders? En waarom?

De afwijzing van het verzoek tot schorsing illustreert duidelijk dat er geen schending van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit kan zijn. Als de onmiddellijke uitvoering geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkend, hoe kan er dan strijdigheid zijn met de onmiddellijke omgeving?

Artikel 19 van het Inrichtingsbesluit is duidelijk niet geschonden.

8. Verzoekende partijen hebben blijkbaar zelf de bui al zien hangen. Daarom willen (zij) inspelen op de omvang en spreken zij over 'één

bouwvolume'. Onder deze benaming brengen zij de woningen en het bijgebouw samen. Daarmee gaan verzoekers aan de rechtspraak van Uw Raad en aan de feiten voorbij. In zijn arrest (...) heeft Uw Raad immers geoordeeld dat een bijgebouw zijn hoedanigheid niet verliest omdat het deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

In de vergunning wordt duidelijk ingegaan op de situatie van het bijgebouw. Deze analyse wordt door verzoekers niet tegengesproken.

9. Het argument van de schending van de redelijkheid, valt eigenlijk maar samen met dat van de beweerde schending van artikel 19 van het inrichtingsbesluit.

Verzoekers tonen niet aan dat een andere overheid in dezelfde omstandigheden duidelijk niet hetzelfde zou hebben beslist. Het redelijkheidsbeginsel is derhalve niet geschonden.

10. Verzoekers hebben last van de balk in hun eigen oog. Zij verwijten verwerende partij nog niet genoeg uitleg te hebben gegeven, maar laten zelf na te vermelden waarom de motivering niet juist of onvolledig zou zijn. De rechtspraak die wordt aangehaald, gaat helemaal niet over twee éénpersoonswoningen naast elkaar en is derhalve niet relevant.

11. Ook de bewering dat de woning niet zou passen in de voorschriften van de verkaveling, steunt op niets. Verzoekers menen dat weerom niet te moeten uitleggen. Zij voeren trouwens de schending van de verkavelingsvergunning niet aan. Zij stellen wel dat deze onwettig zou zijn, maar naar het waarom hebben we weer het raden.

Het eerste middel is niet gegrond".

2.2.1.3. De tussenkomende partij stelt in haar memorie:

"In dit, enigszins wanordelijk geformuleerde, middel wordt de schending ingeroepen van de artikelen 6.1.2.2 en 19 van het Inrichtingsbesluit, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet en van het redelijkheids- en continuïteitsbeginsel.

De verzoekende partijen leggen niet uit op welke wijze het redelijkheids- of continuïteitsbeginsel geschonden wordt, zodat het middel onontvankelijk is in zoverre het op die middelen is gesteund.

De artikelen 6.1.2.2. en 19 van het Inrichtingsbesluit zijn van toepassing op de beoordeling van een aanvraag aan de hand van de gewestplanvoorschriften. In deze gaat het echter om de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van een goed dat gelegen is binnen een regelmatig vergunde verkaveling. Deze verkavelingsvergunning heeft de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg vastgesteld en nader gespecificeerd in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. De vergunningverlenende overheid is gebonden door de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning en de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, ligt besloten in het onderzoek van de overeenstemming van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning (...).

Ten aanzien van percelen gelegen in een dergelijke verkaveling zijn de voorschriften van artikel 6.1.2.2. en 19 van het Inrichtingsbesluit, noch de voorschriften van het gewestplan, nog relevant.

Het middel is dan ook onvankelijk in zoverre het de schending inroept van die artikelen.

Voor het overige kunnen in het middel de volgende onderdelen worden onderscheiden.

a) Eerste onderdeel

In dit eerste onderdeel wordt gesteld dat ter plekke enkel ‘landelijke eengezinswoningen’ kunnen worden gebouwd.

Dit vloeit voort uit de stedenbouwkundige voorschriften van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, die beide loten bestemmen tot het oprichten van alleenstaande eengezinswoningen met landelijk karakter.

Los van de vraag wat hieronder moet worden begrepen, kan worden gesteld dat deze verkavelingsvergunning onderhevig is geweest aan twee wijzigingen. De eerste wijziging impliceerde enkel het toelaten van een bijgebouw achter de woning. De tweede wijziging had betrekking op een concreet project, dat eerst als wijziging van een verkavelingsvergunning en vervolgens als aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend.

Dit nieuwe project is ofwel in overeenstemming met het voorschrift ‘eengezinswoning met landelijk karakter’. In dat geval stelt zich geen probleem met dit voorschrift. Ofwel is het project dit niet. In dat geval moet de verkavelingsvergunning geacht worden op dit punt te zijn gewijzigd, nu bij de laatste wijziging juist dit project voor ogen werd gehouden.

In elk geval legt de verzoekende partij niet uit wat volgens haar moet worden verstaan onder de term ‘landelijk karakter’, noch waarom het vergunde hiermee in strijd zou zijn.

Het middel is in dit onderdeel niet gegrond .

b) Tweede onderdeel

In wat zou kunnen worden omschreven als een twee onderdeel wordt gesteld dat de vergunning het doet uitschijnen alsof het gaat om het oprichten van een hoofdgebouw en het verplaatsen van een bestaand bijgebouw, terwijl er in werkelijkheid één volume wordt opgericht.

Dit middel mist feitelijke grondslag .

De bestreden beslissing maakt een duidelijk onderscheid tussen de afbraak van de bestaande berging en de nieuwbouw. De bestreden beslissing stelt duidelijk dat in eerste instantie de loods wordt afgebroken, en in twee instantie een ‘alleenstaande eengezinswoning met zwembad en wintertuin’ wordt opgericht.

Het woord ‘verplaatsing’ komt in de vergunning niet voor.

De vergunning stelt zeer duidelijk dat het gaat om één volume, met name een ‘alleenstaande eengezinswoning met zwembad en wintertuin’. De vergunning spreekt wel over ‘hoofdgebouw’ en ‘bijgebouw’, maar een ‘bijgebouw’ kan uiteraard hetzij (fysisch) één geheel uitmaken met het hoofdgebouw, of ervan afgescheiden zijn (zie bijvoorbeeld artikel 145 bis, §1, lid 1, b/ DORO dat spreekt over ‘woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen’).

Het valt dan ook niet in te zien hoe het gebruik van het woord ‘bijgebouw’ kan leiden tot de vernietiging van de vergunning, temeer daar de verzoekende partijen zelf stellen dat het volgens de plannen overduidelijk gaat om één bouwvolume.

Het middel is niet gegrond in dit onderdeel.

c) Derde onderdeel

In wat als een derde onderdeel kan worden omschreven wordt gesteld dat de grote bouwdiepte en het dominante volume van de woning belastend zijn voor het aangrenzend perceel en de leefbaarheid ervan in het gedrang brengt, en qua schaalgrootte en bouwdiepte niet in harmonisch evenwicht is met de aanwezige landelijke bebouwing in de omgeving en de draagkracht in de omgeving aantast.

Niet alleen blijft het hier bij loutere beweringen, ook hier kan gezegd worden dat de beoordeling van de bouwdiepte, het volume, de schaalgrootte en bouwdiepte reeds gebeurd is in de verkavelingsvergunning, zodat de beoordeling hier niet moet worden overgedaan.

Het middel is niet gegrond in dit onderdeel.

d) Vierde onderdeel

In wat als een vierde onderdeel kan worden omschreven wordt gesteld dat het college van burgemeester en schepenen nagelaten heeft zich bij het beoordelen van het ontwerp te bekommeren om het effect van de vergunning op de onmiddellijke omgeving.

Weerom kan worden gezegd dat deze beoordeling reeds is geschied in de beoordeling van de verkavelingsvergunning.

Het middel is in geen van zijn onderdelen gegrond”.

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

“(…)

Volgens tegenpartij hebben beroepers het bij het verkeerde eind wanneer zij stellen dat het gemeentebestuur verkeerdelijk geen rekening heeft gehouden met het feit dat de kwestieuze percelen zijn gesitueerd in een landelijk woongebied overeenkomstig het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Tegenpartij voert met name aan dat beroepers ‘landelijk karakter’ zouden verwarren met ‘landelijk waardevol’. Waar tegenpartij deze bewering haalt, is beroepers echter geenszins duidelijk. Nergens in het middel, zoals verwoord in het beroep tot nietigverklaring, wordt immers door beroepers voorgehouden dat de verleende vergunning in strijd zou zijn met het ‘waardevol’ karakter van de omgeving.

Zij uiten nergens kritiek op het feit als zou de bestreden vergunning afbreuk doen aan het ‘waardevol’ karakter van het landelijk woongebied in kwestie.

Uiteraard beseffen beroepers maar al te goed dat het hier een woongebied betreft, bestemd dus voor woningbouw, maar ook voor landbouw. Zoals reeds aangehaald in het beroep tot nietigverklaring, zijn dit de beide hoofdbestemmingen van dergelijk gebied, en staan zij beide op gelijke voet (en wordt niet, zoals tegenpartij verkeerdelijk beweert, ‘per uitzondering’ een agrarisch bedrijf toegelaten).

Wat tegenpartij echter veronachtzaamd - en dit zelfs letterlijk door in de bestreden vergunning enkel te verwijzen naar de ligging in een gewoon woongebied, is dat de wetgever het woongebied waarvan in casu sprake is, een landelijk karakter heeft toegedicht om een specifieke reden. Het gaat weliswaar om een woongebied, maar één dat omwille van zijn landelijk karakter ook zo is benoemd.

Bij het verlenen van vergunningen moet men dan ook steeds rekening houden met dit landelijk karakter. Zodoende moet de vergunningverlenende overheid met betrekking tot de evaluatie van de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming als landelijk woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving steeds rekening houden met de vorm en de stijl van de bebouwing die reeds aanwezig is.

Er anders over denken, zou immers afbreuk doen aan het landelijk karakter van het woongebied, waar nieuwe structuren slechts per uitzondering kunnen worden toegelaten.

In beginsel kan immers, teneinde de gewestplanbestemming als woongebied met landelijk karakter te respecteren, slechts bebouwing worden toegelaten die overeenstemt met de vorm en de stijl die reeds aanwezig is, teneinde zo het landelijk karakter van het gebied te vrijwaren.

In casu kan bezwaarlijk worden voorgehouden dat het optrekken van een woonvolume van 312 m², met daarin geïntegreerd een zwembad en wintertuin,

als ‘landelijk’ kan worden bestempeld of als bebouwing die zich inpast in de vorm en de stijl van de reeds bestaande huizen en eigendommen.

Beroepers hebben het dan ook wel degelijk bij het rechte eind waar zij stellen dat de vergunningverlenende overheid geen rekening heeft gehouden met het landelijk karakter van het woongebied.

Nergens wordt immers ook maar enige motivering gegeven aangaande de inpasbaarheid van het project binnen het landelijk karakter van de gewestplanbestemming. Nochtans dient de overheid zich in de eerste plaats te buigen over de bestaanbaarheid van de aanvraag met dit landelijk karakter.

Het is niet voldoende om vast te stellen dat het hier om een aanvraag voor residentiële bebouwing betreft, om zomaar te besluiten tot de bestaanbaarheid van het project met de gewestplanbestemming. Het epitheton ‘landelijk’ is immers niet zonder reden door de wetgever aan het gebied gegeven, en moet omwille van de bindende en verordenende kracht van het gewestplan dan ook te worden gerespecteerd.

In casu is dit niet gebeurd.

Tegenpartij kan zich dan ook niet verschuilen achter het feit dat beroepers ‘landelijk’ met ‘landelijk waardevol’ zouden hebben verward, noch achter het feit dat zij zagezegd geen concrete elementen aanbrengen om de karakteristieken van de omgeving aan te tonen.

Deze karakteristieken vloeien immers voort uit de gewestplanbestemming zelf, en dienen tot op het moment van een eventuele wijziging van deze bestemming te worden gerespecteerd en nageleefd.

Daarenboven verliest tegenpartij tevens uit het oog dat ook de voorschriften van de verkavelingsvergunning, en dit is ook ná de vergunde wijziging bij besluit van 27 augustus 2001 van het gemeentebestuur, uitdrukkelijk voorzien dat binnen de verkaveling eengezinswoningen ‘met landelijk karakter’ kunnen worden opgericht.

Het is voor beroepers een raadsel hoe het vergunde project met deze dwingende omschrijving te rijmen valt.

Het eerste middel is ontvankelijk en gegrond”.

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

“Aangaande het eerste middel stelt de Auditeur dat de door beroepers aangevoerde schendingen van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (K.B. 7 maart 1977) en het K.B. dd. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, niet dienstig zijn.

De Auditeur wijst erop dat, gezien de grond gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling, de stedenbouwkundige vergunningen binnen een dergelijk gebied niet dienen te worden getoetst aan de voorschriften van het gewestplan, maar enkel aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning.

Beroepers menen echter dat daarbij wordt voorbijgegaan aan het feit dat het besluit tot wijziging van de verkavelingsvergunning volgens hen onwettig is, en als dusdanig ook werd aangevochten.

Bovendien heeft de verkaveling, volgens de voorschriften van de verkavelingsvergunning, een landelijk karakter. De verkavelingsvergunning volgt op dit punt aldus het Inrichtings-KB, waardoor de bepalingen ervan eveneens in acht dienen genomen te worden.

Hieruit volgt dat de vergunningverlenende overheid met betrekking tot de evaluatie van de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming als landelijk woongebied en de (...) verenigbaarheid met de onmiddellijke

omgeving steeds rekening moet houden met de vorm en de stijl van de bebouwing die reeds aanwezig is. Er anders over denken zou afbreuk doen aan het landelijk karakter van het woongebied, waar nieuwe structuren slechts per uitzondering kunnen worden toegelaten.

Zoals beroepers uitvoerig hebben gemotiveerd in hun beroep tot nietigverklaring en hun memorie van wederantwoord, is dit in casu niet gebeurd.

Verder meent de Auditeur dat beroepers ten onrechte beweren dat de verkavelingsvergunning vereist dat de bijgebouwen los dienen te staan van de hoofdgebouwen. De Auditeur verwijst hiervoor naar de omschrijving in de Van Dale van de begrippen “hoofdgebouw” en “bijgebouw”.

Nochtans roept het begrip “bijgebouw” zoals dagdagelijks gebruikt wordt, steeds het beeld op van een apart staand gebouw, zodat men ervan uit dient te gaan dat men, bij het opstellen van de verkavelingsvergunning, eveneens een apart gebouw voor ogen had. De gemeente maakt nu een artificiële opsplitsing van het op te richten gebouw in een hoofdgebouw en een bijgebouw, om tegemoet te komen aan de normen vastgesteld in de verkavelingswijziging van 27 augustus 2002, daar waar het in werkelijkheid een aaneengesloten geheel betreft.

De bestreden vergunning is aldus in strijd met de voorschriften van de verkavelingsvergunning.

Beroepers benadrukken nogmaals dat er verder in geen enkel opzicht rekening werd gehouden met de constellatie van het betrokken gebied en de graad van bebouwing en bezettingsgraad van de percelen in de onmiddellijke omgeving, en zodoende de plaatselijke aanleg, gekenmerkt door de aanwezigheid van kleinschalige eengezinswoningen genegeerd werd, zonder dat dit gemotiveerd werd.

Het middel is gegrond”.

2.2.1.6. In haar laatste memorie sluit de verwerende partij zich aan bij het auditoraatsverslag.

2.2.2. Onderzoek van het eerste middel

2.2.2.1. Het bestreden besluit werd genomen met toepassing van de artikelen 43 en 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het coördinatiedecreet). Uit artikel 44 van dat decreet volgt dat aanvragen voor vergunningen tot bouwen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling, niet dienen te worden getoetst aan de voorschriften van het gewestplan, maar enkel aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning.

Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat het perceel waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, is gelegen binnen het gebied van een op 5 oktober 1983 vergunde verkaveling, gewijzigd bij vergunningen verleend op 10 november 1986 en 27 augustus 2001, en dat deze verkavelingsvergunning, als zodanig gewijzigd, definitief is geworden.

De aangevoerde schending van de bestemmingen van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en van de desbetreffende artikelen van het inrichtingsbesluit zijn derhalve niet dienstig.

2.2.2.2. De verzoekers stellen voorts dat niet “alleen reeds uit de omschrijving van de aanvraag ‘oprichten van een alleenstaande woning’, maar tevens uit de plannen blijkt dat het hier in werkelijkheid om de oprichting van één woonvolume van in totaal 312 m² gaat, en niet om de oprichting van hoofdgebouw (woongedeelte) en bijgebouw (niet bestemd voor bewoning)”, zoals het “project in de motivering van de bouwvergunning wordt voorgesteld”.

Uit de relevante verkavelingsvoorschriften, zoals gewijzigd op 27 augustus 2001, blijkt dat er voor het lot 1 toelating is gegeven tot het oprichten van een hoofdgebouw van 180 m² (woning) en een bijgebouw van 132 m² (zwembad met wintertuin). Deze laatste wijziging van de verkavelingsvergunning heeft als essentieel gegeven dat de bestemming van het bijgebouw wordt gewijzigd van een loods, die achteraan het perceel op 6,5 meter van het hoofdgebouw is gelegen en conform de wijzigingsvoorschriften moet worden gesloopt, tot een zwembad en wintertuin achter een eengezinswoning.

Daarenboven wordt in deze laatste verkavelingswijziging gespecificeerd dat de oppervlakte van 180 m² voor de woning en 132 m² voor het bijgebouw, goedgekeurd in de verkavelingsvergunning van 5 oktober 1983 en in de wijziging van 10 november 1986, wordt behouden en niet wordt overschreden, alsook dat “(m)et inbegrip van het zwembad (...) de woning groter (zal) zijn dan nu mogelijk is, maar omdat de loods zal verdwijnen, (...) de globale bouwmogelijkheid (wordt) verkleind”. Dit kan niet anders worden begrepen dan dat het bijgebouw (zwembad en wintertuin) aan het hoofdgebouw (woning) mag worden gebouwd. Daaruit kan evenwel, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekers voorhouden, niet worden afgeleid dat de bouwoppervlakte van het zwembad en de wintertuin in de toegestane bouwoppervlakte van de woning moet worden begrepen.

Uit de gebruikte begrippen kan evenmin worden afgeleid dat een “bijgebouw” enkel los van een “hoofdgebouw” kan worden vergund. De verkavelingsvoorschriften zelf geven geen omschrijving van deze begrippen, zodat moet worden gekeken naar de spraakgebruikelijke betekenis ervan. Onder hoofdgebouw wordt begrepen “het belangrijkste gebouw van het complex”, terwijl onder bijgebouw wordt begrepen “gebouw dat behoort bij het hoofdgebouw, waarin ondergebracht wordt wat daar niet geplaatst kan worden of op zijn plaats is”. Bijgevolg dient te worden vastgesteld dat het feit dat een bijgebouw één geheel

vormt met een hoofdgebouw niet inhoudt dat zij als dusdanig het karakter van bijgebouw verliest. De bewering van de verzoekers dat “men ervan uit dient te gaan dat men bij het opstellen van de verkavelingsvergunning een apart gebouw voor ogen had” aangezien “het begrip ‘bijgebouw’ zoals het dagdagelijks gebruikt wordt, steeds het beeld (oproept) van een apart staand gebouw”, vindt dan ook geen bevestiging in de betreffende verkavelingsvoorschriften.

Hoewel de woning met zwembad en wintertuin één volume mag vormen, volgt uit de verkavelingsvoorschriften dat voor de toegelaten bouwooppervlakte het hoofd- en bijgebouw afzonderlijk moeten worden beschouwd. Uit de gegevens van de zaak blijkt niet dat de toegelaten bouwooppervlakte voor het vergunde hoofdgebouw (woning) en het vergunde bijgebouw (zwembad en wintertuin) zou zijn overschreden.

2.2.2.3. Volgens de verzoekers doet dergelijk groot woonvolume van 312 m² ook volledig afbreuk aan het landelijk karakter van het woongebied - bestemming waarvan zij stellen dat er in de bestreden stedenbouwkundige vergunning volledig aan wordt voorbijgegaan- en aan de ratio van de verkavelingsvergunning van 10 november 1986, en is dit tevens in strijd met de, door hen onwettig geachte, verkavelingswijziging van 27 augustus 2001.

Zoals reeds aangegeven, heeft de verkavelingsvergunning, zoals gewijzigd, het uitvoeren van onderhavig stedenbouwkundig project met een dergelijk bouwvolume mogelijk gemaakt. Bijgevolg faalt het uitgangspunt van verzoekers kritiek in rechte.

2.2.2.4. De grief dat de motivering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning in verband met de goede plaatselijke ordening zich louter er toe beperkt te stellen dat “het residentieel en familiaal karakter van de omgeving gehandhaafd blijft” en dat “door de voorziene inplanting, de gebruikte materialen en de vormgeving van de woning zich richt naar de bouwwijze in de verkaveling”, zonder hierover enig concreet gegeven aan te brengen, kan niet worden bijgetreden.

In het bestreden besluit wordt onder de hoofding “Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” het volgende gesteld:

“De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van woongebieden en voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.

Het residentieel en familiaal karakter van de omgeving blijft gehandhaafd. Het hoofdgebouw wordt 10 centimeter lager ingeplant dan het aanpalende gebouw (De Ridder-Gielis) terwijl de bestemming van de lokalen (eethoek,

zithoek, keuken, berging, bureau, inkom, slaapruimtes, badkamer) alsmede de afmetingen (zie hoger) volledig op een residentiële bestemming wijzen.

Het zwembad opgetrokken achter de woning heeft slechts een hoogte van 3,40 meter en bevindt zich op minimum 6,52 meter van de scheidingslijn.

Deze afstand is voldoende om elk licht en zonhinder ten opzichte van de aanpalende eigenaar als normaal en aanvaardbaar te beschouwen.

De gedeeltelijke overgang van het nieuwe reliëf naar het oorspronkelijke reliëf en de aanleg van een afvoergeul zal elke mogelijke waterschade naar aanpalende eigenaar (opvangen).

Door de voorziene inplanting, de gebruikte materialen en de vormgeving richt de woning zich naar de bouwwijze in de verkaveling”.

Daarenboven wordt erin onder de hoofding “Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project” zeer uitgebreid en gedetailleerd ingegaan op de inplanting ten aanzien van de aanpalende eigenaar, in casu de verzoekers, op de afmetingen van de constructie, op de gebruikte materialen, alsook de vormgeving van de vergunde woning en daaruit wordt geconcludeerd dat “de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning in alle aspecten verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting dd. 5.10.83, gewijzigd 10.11.86 en 27.08.01 nr. 5/V/167”.

In zoverre de verzoekers in hun memorie van wederantwoord en laatste memorie nieuwe argumenten aanvoeren, zijn deze laattijdig en aldus niet ontvankelijk.

2.2.2.5. Het middel dient in al zijn onderdelen te worden verworpen.

2.3.1. Tweede middel - standpunt van de partijen

2.3.1.1. In een tweede middel voeren de verzoekers de schending aan van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: het DRO), van artikel 2, §1 van het coördinatiedecreet, van artikel 19, laatste lid van het inrichtingsbesluit, van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur,

“Doordat het College van Burgemeester en Schepenen de afgifte van de bouwvergunning motiveert onder verwijzing naar het feit dat het een aanvraag tot de oprichting van een hoofdgebouw (leefruimtes) en bijgebouw (wintertuin en zwembad) betreft.

Terwijl uit de ingediende plannen en de omschrijving van de aanvraag blijkt dat de aanvrager de oprichting van één bouwvolume van in totaal 312 m² beoogt en niet van een hoofd- en bijgebouw.

En terwijl het gemeentebestuur trouwens zelf in de vergunning stelt dat de bestaande loods wordt afgebroken met het oog op de oprichting van de 'hoofdgebouwen'.

En terwijl het opsplitsen van het op te richten gebouw in een hoofdgebouw en een bijgebouw terwijl het in werkelijkheid een aaneengesloten geheel betreft, en dit enkel met het doel om te voldoen aan de normen vastgesteld in de verkavelingswijziging van 27 augustus 2002, afbreuk doet aan de werkelijke impact van het gebouw op de onmiddellijke omgeving.

En terwijl also een vergunning wordt afgeleverd in strijd met de onwettige verkavelingswijziging van 27 augustus 2002 (bestemmingswijziging van het bijgebouw van loods naar zwembad) en de bestemming als woongebied met landelijk karakter.

En terwijl er immers geen hoofd- en bijgebouw worden opgericht, maar één groot woonvolume waarbij in het achterste gedeelte een zwembad en een wintertuin worden voorzien.

En terwijl uit het bestreden besluit aldus blijkt dat het gemeentebestuur geen concrete afweging heeft gedaan omtrent de bestaanbaarheid van het ontworpen bouwvolume met de voorschriften van het gewestplan en de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

En terwijl artikel 4 DRO 18 mei 1999 stelt dat bij de organisatie van de ruimtelijke ordening moet worden rekening gehouden niet de draagkracht van het gebied, en de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

En terwijl artikel 19 van het Inrichtings-KB van 28 december 1972 stelt dat een vergunning slechts kan worden afgeleverd voor zover ze verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

En terwijl uit het bestreden besluit blijkt dat het gemeentebestuur zich in casu op manifest onjuiste feiten baseert, waar wordt gesteld dat een hoofd- en een bijgebouw, zijnde twee onderscheiden bouwvolumes van 180 m² en 132 m², zullen worden opgetrokken in overeenstemming met de verkavelingswijziging van 10 november 1986 en de bestemmingswijziging zoals goedgekeurd in de laatste wijziging van 27 augustus 2002.

En terwijl op die manier de vergunningverlenende overheid aan een onzorgvuldige feitenvinding heeft gedaan en is te kort geschoten in haar motiveringsplicht".

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

"(...)

2 . Verwerende partij zou verkeerdelijk gesteld hebben dat het gaat om een hoofdgebouw en een bijgebouw.

3 . Zoals uiteengezet bij het eerste middel is deze bewering onjuist (...). Verzoekers komen hier opnieuw aandragen met hun theorie van 'één woonvolume' die op niets steunt, allerminst op de wet of de rechtspraak.

4 . De strijdigheid met de verkavelingsvergunning wordt niet in het middel aangevoerd. Bovendien wordt zij in de toelichting niet uitgelegd . Wel wordt de onwettigheid van die verkavelingsvergunning aangevoerd. Waarom? Daarom.

5 . De beweerde schending van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit is de herneming van een deel van wat reeds in het eerste middel is gesteld. Dat is hoger al beantwoordt.

6 . Verzoekers laten na uit te leggen hoe artikel 4 DRO dan wel geschonden is.

7 . Uit het hogervermelde blijkt dat er geen foutieve en onzorgvuldige feitenvinding geweest is, wel het tegendeel is waar.

Het tweede middel is dan ook niet gegrond”.

2.3.1.3. De tussenkomende partij stelt in haar memorie:

“(…)

Artikel 4 van het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening stelt inderdaad dat de ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig (tegen) elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Dit is een beleidsverklaring, ten einde aan te geven wat de doelstelling is van de ‘ruimtelijke ordening’. Deze ruimtelijke ordening wordt echter, luidens artikel 3, vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen. Artikel 5 stelt dat het grondbeleid instrumenten omvat ter verwezenlijking van artikel 4 van dit decreet.

Artikel 4 is dan ook een intentieverklaring die aangeeft wat de doelstellingen zijn van de ‘ruimtelijke ordening’, en bepaalt zo ook de grenzen van het optreden binnen de ruimtelijke ordening. Het grondbeleid bevat instrumenten die ingezet kunnen worden teneinde de doelstellingen van artikel 4 te bereiken, en kunnen niet worden afgewend van hun doel. Hetzelfde geldt voor de ruimtelijke structuurplannen, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verordeningen.

Artikel 4 heeft niet tot gevolg dat bij elke individuele beslissing over een vergunningsaanvraag de ruimtelijke behoeften moeten worden afgewogen, moet worden nagegaan of de behoeften van toekomstige generaties niet in het gedrang worden gebracht, etc.

Het middel is niet ontvankelijk in zoverre het gesteund is op de schending van die bepalingen.

In elk geval is het artikel 4 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening niet van toepassing in de zogenaamde ‘overgangperiode’, de periode waarbinnen de gemeenten nog niet voldoen aan de voorwaarden om vergunningen af te leveren overeenkomstig de procedure voorzien in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In tussentijd is het artikel 2 van het Stedenbouwdecreet van toepassing, in vervanging van artikel 4 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (zie artikel 171 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening).

Zoals gezegd is artikel 19 van het Inrichtingsbesluit niet aan de orde wanneer een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor een perceel binnen een behoorlijk vergunde verkaveling moet worden beoordeeld.

Voor zover het middel ontvankelijk is kan het worden opgedeeld in 4 onderdelen.

a) Eerste onderdeel

Wat kan worden omschreven als het eerste onderdeel van het tweede middel valt samen met het tweede onderdeel van het eerste middel, met name een kritiek op het gebruik van de woorden 'hoofdbouw' en 'bijgebouw'.

Dit middel werd hoger reeds beantwoord.

Het middel is niet gegrond in dit onderdeel .

b) Tweede onderdeel

In wat kan worden omschreven als een tweede onderdeel lijken de verzoekende partijen te stellen dat de 'verkavelingswijziging van 27 augustus 2002' enkel de oprichting van een bijgebouw toeliet, en dus niet de integratie in één volume van hoofd- en bijgebouw.

De verkavelingswijziging van 27 augustus 2001 liet toe om een gebouw te bouwen overeenkomstig de plannen die gevoegd waren bij de aanvraag . Deze verkavelingswijziging heeft letterlijk het volgende voorwerp:

'De aanvraag beoogt de oprichting van een zwembad achter een eengezinswoning. Het gebouw heeft twee bouwlagen waarvan de bouwlaag op straatniveau een wintertuin is. Onder de wintertuin bevindt zich een zwembad.'

Dit is exact wat er nu wordt gebouwd .

Nergens wordt verboden om een zwembad met wintertuin aansluitend bij de woning te bouwen .

Het middel is niet gegrond in dit onderdeel.

c) Derde onderdeel

Het derde onderdeel lijkt te stellen dat het gemeentebestuur geen concrete afweging heeft gedaan van de bestaanbaarheid van het ontworpen bouwvolume met het gewestplan en de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

Zoals reeds herhaaldelijk gezegd dient (de) beoordeling te gebeuren ten aanzien van de voorschriften van de verkavelingsvergunning. Dit is ook gebeurd.

Het middel is niet gegrond in dit onderdeel.

d) Vierde onderdeel

In het vierde onderdeel wordt gesteld dat het gemeentebestuur zich op manifest onjuiste feiten baseert, waar het stelt dat een hoofd- en een bijgebouw, 'zijnde twee onderscheiden bouwvolumes van 180 m² en 132 m² zullen worden opgetrokken'.

Ook dit onderdeel lijkt samen te vallen met het tweede onderdeel van het eerste middel.

Het middel is (in) geen van zijn onderdelen gegrond".

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

"(...)

Opnieuw moet worden vastgesteld dat tegenpartijen geenszins pogen de door beroepers aangevoerde argumentatie ten gronde te weerleggen en zodoende de wettelijkheid van de door het gemeentebestuur afgeleverde vergunning aan te tonen, maar louter stellen dat de beweringen van beroepers 'onjuist' zijn.

Beroepers hebben in het tweede middel, dat inderdaad in nauwe samenhang kan gelezen worden met het eerste middel, aangevoerd dat het gemeentebestuur ten onrechte de aanvraag heeft behandeld en geëvalueerd als zijnde een aanvraag voor een gewone eengezinswoning.

Tegenpartij kan immers niet ontkennen, en zulks blijkt trouwens ook uit de plannen, dat het geplande project is opgevat als enerzijds het optrekken van een

grote villa, en anderzijds het aansluitend oprichten van een overdekte wintertuin en zwembad.

Beide gebouwen worden weliswaar aansluitend aan mekaar gebouwd, maar kunnen bezwaarlijk worden beschouwd als één eengezinswoning.

Deze vaststelling illustreert nog maar eens dat het gemeentebestuur bij haar beoordeling geen rekening heeft gehouden met het landelijk karakter van de omgeving, en zo zowel de gewestplanbestemming als de voorschriften van de verkavelingsvergunning heeft geschonden.

Zoals hierboven reeds vermeld, voorziet de verkavelingsvergunning immers uitdrukkelijk de oprichting van eengezinswoning met landelijk karakter.

Voor het overige verwijzen beroepers naar de uiteenzetting onder het eerste middel hierboven en de argumentatie in het beroep tot nietigverklaring”.

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

“Wat het tweede middel betreft, meende de Auditeur te kunnen volstaan met een verwijzing naar zijn bespreking van het eerste middel, gezien het de grieven uiteengezet in het eerste middel zou herhalen.

Beroepers zijn dan ook zo vrij om te verwijzen naar hetgeen zij omtrent het tweede middel hebben uiteengezet in het beroep tot nietigverklaring en de memorie van wederantwoord, alsook naar hetgeen zij hierboven hebben aangehaald met betrekking tot het eerste middel.

Ook dit middel is gegrond”.

2.3.1.6. In haar laatste memorie sluit de verwerende partij zich aan bij het auditoraatsverslag.

2.3.2. Onderzoek van het tweede middel

2.3.2.1. Artikel 4 DRO bepaalt:

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit”.

Dit artikel dient te worden samengelezen met artikel 3 van hetzelfde decreet, dat bepaalt dat de ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen, en heeft dus enkel betrekking op de opmaak en de vaststelling van de plannen en verordeningen. De schending ervan

kan derhalve niet dienstig worden ingeroepen ten aanzien van een stedenbouwkundige vergunning.

2.3.2.2. Voorts moet worden vastgesteld dat de verzoekers in het tweede middel dezelfde grieven aanvoeren als in het eerste middel, dat om de hiervoor uiteengezette redenen niet gegrond is bevonden.

2.3.2.3. Het middel dient te worden verworpen.

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

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 700 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, ieder 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 30 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,

A. TRUYENS.

De voorzitter,

R. STEVENS.