RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. 200.070 van 26 januari 2010
in de zaak A. 194.251/X-14.430.

In zake: 1. Christophe DE PAEPE
2. Roland DE PAEPE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bert Roelandts en Robin Slabbinck
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de gemeente ASSENEDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrick Lachaert
kantoor houdende te 9820 MERELBEKE
Hundelgemsesteenweg 166, bus 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partijen:

1. Eddy WILLEMS
2. Sabine HEYMAN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves Loix
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 oktober 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 4 augustus 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede waarbij aan Eddy WILLEMS en Sabine HEYMAN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning te Bassevelde (Assenede), Assenedestraat 65/b, kadastraal bekend sectie B, nr. 368/r.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Auditeur Ann Van Mingeroet heeft, op grond van artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 januari 2009.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Robin Slabbinck, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Ellen Van Bogaert, die loco advocaat Patrick Lachaert verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Nele Ansoms, die loco advocaat Yves Loix verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ann Van Mingeroet heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Tussenkomst

3. Met een op 4 november 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vragen Eddy WILLEMS en Sabine HEYMAN om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen.

IV. Feiten

4. De tussenkomende partijen dienden op 30 oktober 2008 (datum van het ontvangstbewijs) bij het gemeentebestuur van Assenede een eerste aanvraag

in tot een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning aan de Assenedestraat te Bassevelde.

Deze aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen achter het perceel van de tweede verzoeker en naast het perceel van de eerste verzoeker.

De toegang tot dit achtergelegen perceel wordt genomen via een doorgang gelegen tussen de woningen van de eerste en de tweede verzoeker.

5. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede verleent op 3 februari 2009 de stedenbouwkundige vergunning op grond van de volgende motieven:

"Legaliteit
Volgens de planologische voorzieningen van het bij KB dd. 14.09.77goedgekeurd gewestplan Gentse en Kanaalzone, is het goed voor de eerste 50 m gelegen in woongebied met landelijk karakter, gevolgd door landschappelijk waardevol agrarisch gebied en vervolgens natuurgebied.
De gevraagde werken situeren zich integraal in het woongebied met landelijk karakter.
Het terrein maakt noch deel uit van een BPA, noch van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. Het terrein is gelegen langs een gemeenteweg.
De aanvraag is principieel in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.
Opportuniteit
Aanvrager wenst de bestaande stal op het terrein te slopen en een vrijstaande woning op te richten. Het terrein ligt in de tweede bouwzone maar sluit aan op de Assenedestraat via een toegangsweg van 3,00 m breed. De te bouwen woning heeft een sobere vormgeving en wordt uitgevoerd met 1 bouwlaag en een platte of licht hellende bedaking met een maximale hoogte tot 4,50 m. De platte daken worden afgewerkt als groendak. Vóór de woning wordt een voortuinstrook met open carport en groene patio voorzien. Tussen de voortuinstrook en de terrassen van de woningen in 1ste bouwzone wordt een tuinmuur opgetrokken op eigen terrein, met een hoogte van 1,80 m. Op de perceelsgrenzen tussen woningen nr. 55 en 65a worden levende hagen geplaatst met een hoogte van 1,80 m. Aan de oprit wordt ook een levende haag voorzien aan de perceelsgrens met woning nr. 65.
De woning is volledig gericht op de eigen achtertuin. De gevelopeningen naar de tuinen van de bestaande bebouwing toe worden tot het strikte minimum beperkt (1 deur en 1 raam).
De aanleg van de inrit wordt uitgevoerd in grasdallen.
Er worden twee regenwaterputten geplaatst van elk 5.000 liter en een septiek van 2.000 liter.
- advies Agentschap Wegen en Verkeer dd. 12.11.2008: gunstig
- advies gemeentelijke technische dienst: de aanvraag is gelegen in een te rioleren gebied. Het plaatsen van een septische tank is verplicht. Het rioleringstelsel zoals ingetekend op het bouwplan kan worden aanvaard. RWA en DWA zijn strikt te scheiden op perceelsniveau.
Vergunning B wordt verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, met de goede ruimtelijke aanleg van de plaats en met zijn onmiddellijke omgeving.
Voorwaarden:
- de werken dienen strikt te worden beperkt tot deze vermeld op het ingediende bouwplan;

- het advies van de gemeentelijke technische dienst dient strikt te worden gevolgd".

6. Op 17 februari 2009 schorst de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar deze vergunning omwille van de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Dit besluit stelt meer bepaald:

"De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidende advies van de gemachtigde ambtenaar, maar zijn strijdig met de goede plaatselijke ordening, omwille van volgende reden(en):
De aanvraag beoogt het bouwen van een vrijstaande woning en is niet voor vergunning vatbaar:
Overwegende dat het hier een perceel betreft gelegen in de tweede bouwzone die aansluit op de Assenedestraat via een toegangsweg van amper 3.00m.
Overwegende dat voor het bouwen van een woning in de tweede bouwzone de afstand tot op de aanpalende percelen 10.00m dient te bedragen.
Overwegende dat de woning deels opgericht wordt tot op de grens met het agrarisch gebied.
Overwegende dat de afstand tot het agrarisch gebied minimum 3.00m dient te bedragen.
Het voorgestelde ontwerp is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en komt dus niet in aanmerking voor vergunning.
Om deze reden wordt de huidige stedenbouwkundige vergunning geschorst".

Bij besluit van 24 februari 2009 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede de op 3 februari 2009 verleende vergunning in te trekken en de vergunning te weigeren om reden dat zij zich akkoord verklaart met de argumenten zoals gesteld in het schorsingsbesluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

7. De tussenkomende partijen tekenen tegen deze weigeringsbeslissing beroep aan bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

8. Het technische verslag van 15 mei 2009 van de provinciale dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van Oost-Vlaanderen concludeert dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is. Meer bepaald stelt dit verslag aangaande de goede ruimtelijke ordening :

"Voorliggend project beoogt de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning in tweede bouwzone achter het bestaande woonlint langs de

Assenedestraat. De bouwplaats omvat de restzone van het 50 m diepe woongebied langs deze weg.

De klassieke 50 m diepe woonlinten zijn in principe ontstaan om de mogelijkheid te bieden tot ontwikkeling van voldoende grote percelen met voldoende diepte, achteruitbouw en ruime bouwvrije stroken en kan in principe geen aanleiding geven tot gebouwen in tweede bouwzone.

De bouwplaats omvat echter een historisch ontstaan restperceel dat niet werd aangesneden bij de ontwikkeling van de straatkavels, die recent werden bebouwd met een 4-tal gekoppelde residentiële woningen en opgetrokken tot op relatief korte afstand met onderhavig perceel. De realisatie van dit project werd pas mogelijk nadat de vergunningverlenende overheid hiervoor zijn goedkeuring had verleend, maw werd door de vergunningverlenende overheid aanvaard dat niet de volledig diepte van de 50 m woonzone benut werd.

De vraag die zich nu stelt is in hoeverre de restzone over voldoende potentie beschikt om de oprichting van een woning in tweede bouwzone op te vangen. In eerste instantie is hierbij de ontsluiting van het perceel belangrijk.

De bouwplaats maakt via een 3 m brede toegang tussen de woningen 65 en 65A de verbinding met de voorliggende gewestweg die voldoende uitgerust is. Deze toegang behoort tot het eigendom van de aanvrager en lijkt aanvaardbaar voor de ontsluiting van één woning.

Gelet op de specifieke bebouwingscontext van het bouwen in tweede bouwzone dient ook de inplanting van de gebouwen met de nodige omzichtigheid te gebeuren met respect voor voldoende bouwvrije afstanden en een aangepast bouwprogramma.

De ontworpen woning, éénlaags gebouw met een totale hoogte tussen 3,5 m en 4,5 m, is aanvaardbaar ten opzichte van de omgevende bebouwing. Hekel punt echter is de bouwvrije zones die voorzien worden. De woning wordt ingeplant op 9,1 m achter de voorste perceelsgrens, op 3 m van de linkse perceelsgrens, op 6 m van de rechtse perceelsgrens. Tevens dient hierbij opgemerkt dat de woning rechts achteraan wordt ingeplant tot tegen de grens met het achterliggende agrarisch gebied.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan deze inplanting tot tegen de grens met het agrarisch gebied niet aanvaard worden en dient binnen de woonzone voldoende bouwvrije strook voorzien om een voldoende buffer te vormen naar het achterliggende agrarisch gebied. Ook de overige bouwvrije afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn niet aanvaardbaar, een bouwvrije afstand van minstens 8 m is hier noodzakelijk om het project op een voldoende wijze te integreren binnen de bestaande bebouwingscontext.

Uit dit alles dient besloten dat de bouwplaats onvoldoende ruim is om de oprichting van een woning in tweede bouwzone te verantwoorden . De voorgestelde inplanting is vanuit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar en geeft aanleiding tot verdere vertuining van het agrarisch gebied. De vertuining van het agrarisch gebied blijkt ondermeer uit het ontwerp van de woning dat in hoofdzaak geënt is op het achterliggende agrarisch gebied".

9. Bij besluit van 4 juni 2009 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen wordt akte genomen van de intrekking door de tussenkomende partijen van hun beroep, zodat de zaak zonder gevolg wordt gerangschikt.

10. Op 17 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen een nieuwe aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede.

Met het bestreden besluit van 4 augustus 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede de stedenbouwkundige vergunning op grond van volgende overwegingen:

"Opportuniteit

Voor dit terrein werd reeds eerder een aanvraag ingediend voor het bouwen van een woning, maar de vergunning werd toen geschorst door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar om volgende redenen :

'Overwegende dat het hier een perceel betreft gelegen in de tweede bouwzone die aansluit op de Assenedestraat via een toegangsweg van amper 3,00 m; overwegende dat voor het bouwen van een woning in de tweede bouwzone de afstand tot de aanpalende percelen 10,00 m dient te bedragen; overwegende dat de woning deels opgericht wordt tot op de grens met het agrarisch gebied; overwegende dat de afstand tot het agrarisch gebied minimum 3,00 m dient te bedragen. Het voorgestelde ontwerp is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en komt dus niet in aanmerking voor vergunning'. Aanvrager is toen in beroep gegaan bij de Deputatie en ook daar werd beslist de vergunning te weigeren. Wel werd aangegeven onder welke voorwaarden wel vergunning zou kunnen worden verleend. Voorliggend dossier is dus een nieuwe aanvraag voor het bouwen van een woning op betrokken perceel in tweede bouwzone, waarbij de plannen aangepast zijn aan de voorwaarden van de Deputatie, namelijk :

- een 3,00 m brede toegang als verbinding met de voorliggende uitgeruste weg is aanvaardbaar voor de ontsluiting van één woning;
- een woning, éénlaags gebouw met een totale hoogte tussen 3,50 m en 4,50 m is aanvaardbaar t.o.v. de omgevende bebouwing;
- de achtergevellijn van de nieuw te bouwen woning respecteert een afstand van minstens 3,00 m tot de grens met het achterliggend agrarisch gebied;
- er wordt een afstand van minstens 8,00 m gerespecteerd t.o.v. de linkse perceelsgrens en t.o.v. de voorliggende percelen.

Voor wat betreft het oorspronkelijk negatief advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, wordt in voorliggend aangepast ontwerp tegemoetgekomen aan de opmerkingen, behoudens de toegangsweg die nog steeds 3,00 m bedraagt maar slechts 1 woning dient te ontsluiten en het feit dat de woning een afstand houdt van 8,00 m tot de aanpalende percelen i.p.v. 10,00 m, wat ook algemeen aanvaard wordt.

Tussen de voortuinstrook en de voorliggende woningen wordt op eigen terrein een tuinmuur geplaatst van 1,80 m hoog. Aan de oprit wordt een levende haag opgetrokken aan de perceelsgrens met nr. 65.

Alle verharding is waterdoorlatend en de daken worden zoveel als mogelijk in groendak uitgevoerd. Er worden 2 regenwaterputten geplaatst van elk 5.000 liter en een septiek.

- advies Agentschap Wegen en Verkeer dd. 01.07.2009 : gunstig;
- advies gemeentelijke technische dienst : de aanvraag is gelegen in een te rioleren gebied. Het plaatsen van een septische tank is verplicht. Het rioleringstelsel zoals ingetekend op het bouwplan kan worden aanvaard. RWA en DWA zijn strikt te scheiden op perceelsniveau.

Vergunning B wordt verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, met de goede ruimtelijke aanleg van de plaats en met zijn onmiddellijke omgeving".

V. Ontvankelijkheid van het beroep

11. De tussenkomende partijen voeren aan dat “men (...) zich de vraag (dient) te stellen of het ingediende verzoekschrift niet onontvankelijk is ratione temporis”.

12. Het louter in vraag stellen van de tijdigheid van het ingestelde beroep kan niet worden begrepen als het opwerpen van een exceptie van onontvankelijkheid van dit beroep.

VI. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

13. De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van:

> “artikel 16 van het besluit van 28 mei 2004 van de Vlaamse regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning iuncto artikel 51 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, de schending van artikel 19, derde lid van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen,
>
> doordat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede op 4 augustus 2009 een stedenbouwkundige vergunning afleverde voor de bouw van een woning op een terrein in tweede bouwzone, waarin het college van burgemeester en schepenen poneert dat
>
> (1) een ‘3,00 m brede toegang’ aanvaardbaar is als ontsluiting en
> (2) de bouwvrije zones (met name 3,00 m tot de grens van het agrarisch gebied, 8,00 m ten aanzien van de voorste perceelsgrens en 8,00 m ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrens links) zouden volstaan,
>
> terwijl nader onderzoek uitwijst dat de vergunningverlenende overheid inzake zowel de toegangsweg als inzake de bouwvrije zones (waarvan de voorgaande vergunningsaanvraag heeft uitgewezen dat deze aspecten allesbepalend zijn voor de appreciatie van het bouwdossier) feitelijk heeft gedwaald en daarbij tevens werd misleid door de bouwheer”.

In hun toelichting laten zij het volgende gelden:

> “In casu moet worden vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van volstrekt foutieve feitelijke gegevens inzake enerzijds de omvang van het bebouwbare terrein binnen de 50 m-zone woongebied (op basis

waarvan de bouwheer claimt de aangegeven bouwvrije zones te kunnen realiseren) en anderzijds de beschikbare breedte van de toegangsweg tot het achterliggende terrein. Dit impliceert dat het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden en dat de motivering niet pertinent en draagkrachtig is. Uit de feitelijke misvattingen in hoofde van de vergunningverlenende overheid (zie hierna) kan tevens onmiddellijk worden besloten dat de bouwaanvraag niet vergunbaar was en het gevraagde niet beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

(...)

Eerste onderdeel: nopens de aanduiding van de zonegrens en de omvang van het bebouwbare terrein

Zoals aangegeven in het feitenrelaas, verschilt de tweede bouwaanvraag van de eerste in die zin dat de inplanting is gewijzigd en de woning iets is verkleind. Met name bevindt de woning zich nu (1) op 8 m van de zijdelings perceelsgrens links (i.p.v. op 3 m in de eerste bouwaanvraag), (2) op 3 m van de grenslijn met het agrarisch gebied (i.p.v. tegen de grenslijn in de eerste bouwaanvraag), en (3) op 8 m van de perceelsgrens vooraan (i.p.v. op 9,10 m in de eerste bouwaanvraag). Tevens is het gebouw voortaan 0,90 m minder diep (7,80 m i.p.v. 8,70 m) en 2,35 m minder breed (19,20 m i.p.v. 21,55 m).

Bij een vergelijking van de grondplannen en de inplantingsplannen van de eerste en de tweede bouwaanvraag valt meteen op dat de bebouwbare zone binnen de 50 m-zone woongebied groter lijkt te zijn in de tweede bouwaanvraag. Na studie van het eerste bouwdossier kan immers niet goed worden begrepen hoe de aanvrager de in de tweede bouwaanvraag vermelde bouwvrije zones (8 m vooraan, 8 m links en 3 m achteraan) kan realiseren.

Bij nameting met een schaallat blijkt dit vermoeden ook daadwerkelijk bewaarheid te worden, nu duidelijk wordt dat de aanvrager in de tweede bouwaanvraag de zonegrens met het agrarisch gebied 1,60 m verder heeft aangeduid dan in de eerste bouwaanvraag.

Dit kan worden nagemeten op de beide grondplannen, die immers dezelfde schaal 1/100 hanteren:

> Op het grondplan bij de eerste bouwaanvraag is de zonegrens niet aangeduid; de zonegrens snijdt evenwel de hoek (links onder) van de woning, zoals die onder meer wel uitdrukkelijk is aangegeven op het inplantingsplan van de eerste bouwaanvraag (zie ook hierboven p.5).
>
> Op het grondplan bij de tweede bouwaanvraag is de zonegrens wel aangeduid evenals op het inplantingsplan.
>
> De grenslijn zoals die is getekend op het grondplan van de tweede bouwaanvraag kan worden overgebracht op het grondplan van de eerste bouwaanvraag.
>
> Aldus wordt zichtbaar dat de grenslijn zich in de tweede bouwaanvraag 1,60 m verder in het binnengebied bevindt.

(...)

De bijgevoegde nota van de architect behoudt hierover overigens volstrekt het stilzwijgen (...); er wordt bijv. niet aangegeven dat de bouwgrens niet correct zou zijn weergegeven in de eerste bouwaanvraag, zodat zich in de tweede bouwaanvraag een correctie opdrong.

Op basis van deze foutieve aanduiding van de zonegrens kan de aanvrager laten uitschijnen dat de vermelde bouwvrije zones (waaromtrent in de eerste bouwaanvraag veel te doen was) zouden kunnen worden gerealiseerd, hetgeen in werkelijkheid kennelijk niet het geval is.

In huidig bouwdossier - waarin elke meter van belang is - mocht van de vergunningverlenende overheid worden verwacht dat zij dienaangaande een zorgvuldig en grondig onderzoek zou voeren en één en ander zou verifiëren, te meer nu een vergelijking op zicht van de beide grondplannen reeds wenkbrauwen doet fronsen. Dat de problematiek van de beschikbare

bouwruimte en de realiseerbare bouwvrije zones met de grootste omzichtigheid moest worden benaderd, is immers kennelijk gebleken in de eerste bouwaanvraagprocedure, ter gelegenheid waarvan

(1) de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de vergunning heeft geschorst omdat hij van mening is dat onvoldoende bouwvrije zones kunnen worden gerealiseerd, waarmee werd aangegeven dat de bebouwbare zone te beperkt is (...);

(2) de behandelend ambtenaar bij de provincie zich uitdrukkelijk de vraag heeft gesteld of de bebouwbare zone wel voldoende potentie had om te bebouwen en daarop zonder enige nuance negatief antwoordde (...):

> 'De vraag die zich nu stelt is in hoeverre de restzone over voldoende potentie beschikt om de oprichting van een woning in tweede bouwzone op te vangen.(...)
>
> Uit dit alles dient besloten dat de bouwplaats onvoldoende ruim is om de oprichting van een woning in de tweede bouwzone te verantwoorden.'

Gelet op deze context mocht van de vergunningverlenende overheid worden verwacht dat zij deze fout in de bouwplannen zou detecteren (hetgeen verzoekers immers ook hebben gedaan) en daaraan de gepaste gevolgen zouden koppelen.

In plaats daarvan is de overheid uitgegaan van een foutieve voorstelling van zaken inzake de bebouwbare oppervlakte en de bouwvrije zones en heeft zij precies op basis van deze foutieve gegevens besloten tot afgifte van een stedenbouwkundige vergunning".

14. De verwerende partij repliceert wat volgt:

"Eerste onderdeel: nopens de aanduiding van de zonegrens en de omvang van het bebouwbare terrein

Verzoekers stellen ten onrechte dat de bebouwbare zone binnen de 50m zone woongebied groter lijkt in de tweede bouwaanvraag dan in de eerste bouwaanvraag.

Vooreerst dient opgemerkt dat het kwestig perceel, waarop de bouwaanvraag zich situeert, 4344 m² groot is.

Vervolgens dient vastgesteld dat er volgende bouwvrije zones door de bouwheer worden gerespecteerd, m.n. 3 m tot de grens van het agrarisch gebied, 8 m ten aanzien van de voorste perceelsgrens en 8 m ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrens links.

Dienaangaande kan verwezen naar de motivering, waarop de Gewestelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar in zijn besluit dd. 17/02/2009 de beslissing dd. 03/02/2009 van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente ASSENEDE schorste:

> 'Overwegende dat het hier een perceel betreft gelegen in de tweede bouwzone dat aansluit op de Assenedestraat via een toegangsweg van amper 3,00m; overwegende dat voor het bouwen van een woning in de tweede bouwzone de afstand tot de aanpalende percelen 10,00 m dient te bedragen; overwegende dat de woning deels opgericht wordt tot op de grens met het agrarisch gebied; overwegende dat de afstand tot het agrarisch gebied minimum 3,00 m dient te bedragen...'

De door de echtgenoot WILLEMS-HEYMAN aangegeven maten in de tweede bouwaanvraag stroken wel degelijk met de realiteit ter plaatse. Verzoekers laten na op een deskundige wijze het tegendeel te bewijzen.

Er is derhalve geen enkele ernstige reden om de vergunning niet toe te kennen, nu er geen foutieve voorstelling inzake de bebouwbare oppervlakte en de bouwvrije zones is geschied".

15. De tussenkomende partijen repliceren wat volgt:

"VII.1.1 Eerste onderdeel: nopens de aanduiding van de zonegrens en de omvang van het bebouwbare terrein

28. Verzoekende partijen houden voor dat verzoekende partijen in tussenkomst in hun tweede stedenbouwkundige aanvraag bewust de zonegrens tussen het woongebied en het agrarisch gebied 1,60 meter verder hebben aangeduid dan in de eerste stedenbouwkundige aanvraag. Verzoekende partijen in tussenkomst zouden derhalve op slinkse wijze gepoogd hebben het woongebied groter te laten lijken in de tweede stedenbouwkundige aanvraag om aldus een stedenbouwkundige vergunning te bekomen.

29. Het is opvallend dat verzoekers zich beperken tot loutere stellingen en beweringen, zonder enig stuk voor te brengen waaruit de voorgehouden misleidingen en foutieve metingen zouden kunnen blijken. Het spreekt voor zich dat een loutere bewering niet volstaat om van een onwettigheid te kunnen spreken. Het komt aan verzoekers toe de eigen argumentatie te onderbouwen en aannemelijk te maken.

30. Er is geen sprake van een misleidend opzet in hoofde van verzoekers in tussenkomst. Nameting van de plannen leert dat het verschil in afbakening van het woongebied en het agrarisch gebied tussen het eerste en het tweede plan één graad bedraagt. Dit betreft een te verwaarlozen verschil.

31. De plannen bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag werden opgemaakt op basis van reeds bestaande plannen uit het gemeentelijk archief. Deze plannen bleken echter met één graad te verschillen van de reële toestand.

32. De plannen bij de tweede stedenbouwkundige aanvraag werden opgemaakt op basis van de reële toestand, nagemeten door de architect. De plannen bij de tweede stedenbouwkundige aanvraag zijn bijgevolg de correcte plannen. Deze verschillen zoals supra reeds uiteengezet met één graad van de plannen zoals ingediend bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag. Dit is een verwaarloosbaar verschil. Er is geen sprake van kennelijke onjuistheid, nog minder van een bewuste misleiding.

33. De aangeduide afstanden op de plannen zijn derhalve weldegelijk correct. Er is geen sprake van een verkeerde, misleidende aanduiding van de zonegrens met het agrarisch gebied zoals verzoekende partijen trachten voor te houden".

Beoordeling

16. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

17. Met de verzoekende partijen wordt vastgesteld vooreerst dat de zonegrens met het agrarische gebied en de afstand van de inplanting van de woning tot deze zonegrens zoniet essentieel, dan alleszins relevant geweest is bij de

beoordeling van de aanvraag en vervolgens dat het inplantingsplan gevoegd bij de tweede aanvraag de zonegrens anders aanduidt dan bij de eerste aanvraag, wat voor de tussenkomende partijen een voordeliger inplanting inhoudt. De tussenkomende partijen betwisten niet dat de zonegrens anders aangeduid werd. Zij stellen enkel dat dit een te verwaarlozen verschil zou zijn.

De verzoekende partijen merken terecht op dat noch in de nota gevoegd bij de tweede aanvraag noch in het bestreden besluit dienaangaande enige bemerking daaromtrent wordt gemaakt. Het bestreden besluit beperkt er zich op dat punt toe te stellen dat "de achtergevellijn van de nieuw te bouwen woning (...) een afstand (respecteert) van minstens 3,00 m tot de grens met het achterliggend agrarisch gebied".

Uit de gegevens van de zaak dient te worden afgeleid dat de verwerende partij zich niet bewust was van deze essentiële of relevante wijziging in de aanduiding van de zonegrens bij de tweede aanvraag en derhalve hieromtrent geen onderzoek heeft gevoerd.

De stelling van de tussenkomende partijen dat het om een verwaarloosbaar verschil zou gaan doet niet alleen aan deze vaststelling geen afbreuk maar kan ook niet worden gevolgd omdat uit de eerste aanvraagprocedure blijkt dat het respecteren van een afstand van 3 meter tot de voormelde zonegrens essentieel was voor de vergunningverlening. De stelling van de verwerende en de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen nalaten op deskundige wijze de onjuistheid van de aanduiding van de zonegrens aan te duiden is niet dienend, nu deze laatsten niet aanvoeren dat de zonegrens al dan niet foutief werd ingekleurd, maar dat van een zorgvuldige overheid kon verwacht worden dat in de gegeven omstandigheden hieromtrent enig onderzoek zou gevoerd zijn.

Het middel is in zoverre gegrond.

Vordering tot schorsing

18. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging is een accessorium van het beroep tot nietigverklaring. De nietigverklaring van het bestreden besluit impliceert dat de vordering tot schorsing zonder voorwerp is geworden en derhalve moet worden verworpen.

BESLISSING

1. Het verzoek van Eddy WILLEMS en Sabine HEYMAN tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State vernietigt het besluit van het besluit van 4 augustus 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede waarbij aan Eddy WILLEMS en Sabine HEYMAN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning te Bassevelde (Assenede), Assenedestraat 65/b, kadastraal bekend sectie B, nr. 368/r.

3. De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing.

4. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst in het administratief kort geding, begroot op 250 euro, ieder voor de helft.

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

Pierre Lefranc,	staatsraad, waarnemend voorzitter,

met bijstand van

Astrid Truyens,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Astrid Truyens	**Pierre Lefranc**