

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 209.139 van 24 november 2010
in de zaak A. 182.622/X-13.254.**

In zake : Christa BECKERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Gerald Kindermans
kantoor houdend te 3870 HEERS
Steenweg 161
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 21 april 2007, strekt tot de nietigverklaring van:

- a. het besluit van 12 oktober 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende, eensdeels, de inwilliging van het beroep van Jaak Eerdekens-Raemen tegen het besluit van 29 juni 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree waarbij aan hen de vergunning wordt geweigerd voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor een perceel gelegen te Bree, Mussenburgstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 1144/E/2, en anderdeels, de afgifte van de voormelde vergunning;
- b. het besluit van 12 oktober 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende, eensdeels, de inwilliging van het beroep van Jaak Eerdekens-Raemen tegen het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree inzake een vergunning voor het bouwen van twee woongelegenheden voor een perceel gelegen te Bree, Mussenburgstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 1144/E/2, en anderdeels, de afgifte van voormelde vergunning onder voorwaarden.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekster heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekster heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 april 2010.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ellen Marès, die loco advocaat Gerald Kindermans verschijnt voor de verzoekster, en Inge Willems, bestuurssecretaris, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck 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. Feiten

3. Het perceel waarop de bestreden beslissingen betrekking hebben, is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan Neerpelt-Bree gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is wel gelegen binnen het gebied van een vergunde en niet vervallen verkaveling, waarvoor de stad Bree op 3 september 1965 een vergunning nr. 7022/V34 heeft afgegeven en die bestaat uit 28 loten. In de stedenbouwkundige voorschriften bij deze vergunning wordt aangeduid dat de verkaveling bestemd is voor “woonhuizen, handelshuizen, gebouwen van openbaar nut, waarvan de bestemming past in het residentieel karakter van de omgeving (...)”.

Voorts wordt onder punt “c) Hoogten” het volgende bepaald:

“de hoogte gemeten van het peil van het voetpad tot bovenkant kroonlijst mag maximum bedragen :

1. voor gebouwen met 1 verdieping, schuin dak: 6,50 m.
2. voor gebouwen met 2 verdiepingen, plat dak: 9,50 m.

De hoogten der kroonlijst, dakhelling en nokhoogte en de afdekmaterialen dienen eenvormig te zijn per bouwblok. Het eerste toegelaten gebouw is toonaangevend”.

Onder punt “e) Daken” wordt het volgende bepaald:

“Gebouwen met één verdieping:

zadeldaken, halve schilddaken met helling begrepen tussen 30 en 45 graden, platte daken voor aangebouwde en één geheel vormende bijgebouwen.

Gebouwen met twee verdiepingen :
platte daken met roofing bedekt”.

Onder punt “h) Dakvensters” wordt het volgende bepaald:

“Enkel staande ramen zijn toegelaten. De afdekking mag plat of in kapvorm geschieden. De zijanten mogen in dezelfde materialen van de gevels, ofwel in hout om te schilderen, uitgevoerd worden. Opsteekvensters zijn verboden”.

De verzoekster is eigenaar van een woning gelegen aan de Mussenburgstraat 21 te Bree, op een perceel dat rechts van het voormelde perceel is gelegen.

4. Op 30 januari 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree aan Jaak Eerdeken-Raemen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie studio's op het voormelde perceel.

Bij 's Raads arrest nr. 128.170 van 13 februari 2004 wordt de tenuitvoerlegging van deze vergunning geschorst. De vergunning wordt vervolgens door het college ingetrokken bij besluit van 6 mei 2004.

5. Op 15 maart 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient Jaak Eerdeken-Raemen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 2 woongelegenheden op het voormelde perceel.

In de “bouwnota” bij de aanvraag wordt onder meer het volgende gesteld:

“Voorgeschiedenis

Er werd een vergunning bekomen voor het bouwen van 3 appartementen op bovenvermelde lo(c)atie. (...) Het vergunde gebouw heeft 3 volwaardige bouwlagen met een plat dak en wijkt af van het gabari(e)t van de bestaande naastliggende woningen. Vanuit de omringende bebouwing werd vervolgens een klacht geformuleerd bij de Raad van State tegen de afgeleverde bouwvergunning omwille van mogelijke procedurefouten.

In overleg met de stad Bree en met het oog op een goed nabuurschap beslist de opdrachtgever om de plannen aan te passen zodat de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de dakhelling aansluit bij de naastliggende bebouwing.

Hierdoor wordt een homogeen bouwblok bekomen.

Door het vergunnen van deze nieuwe aanvraag vervalt de klacht tegen de afgeleverde bouwvergunning en wordt alle mogelijke twijfel over de geldigheid van de vorige vergunning irrelevant.

(...)

Integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving

Het ontwerp (1 verdieping en hellend dak) sluit aan met de naastliggende bebouwing (zelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte)

Aan de voor- en achtergevel is er een dakuitbouw in hout voorzien, een gedeelte aan de voorzijde wordt uitgevoerd in metselwerk en plaatst een accent op de toegang van het gebouw.

De hoofdbouw van het nieuwe ontwerp heeft net als de naastliggende woningen een diepte van 9 meter en volgt het gabari(e)t van de aanpalende woningen (cfr. voorschriften nl. de eerstbouwende bebouwing)

(...)”.

6. Van 23 maart 2004 tot 21 april 2004 wordt over de aanvraag een openbaar onderzoek georganiseerd.

Op 17 maart 2004 brengt het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree met een ter post aangetekende brief de verzoekster op de hoogte van de bekendmaking van de aanvraag.

Op 13 april 2004 dient de raadsman van de verzoekster een bezwaarschrift in.

7. Op 4 augustus 2006 stelt architect Benny Eerdekenes namens Jaak Eerdekenes-Raemen administratief beroep in tegen het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree over de aanvraag.

8. Op 15 februari 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient Jaak Eerdekenes-Raemen een aanvraag in tot wijziging van de in randnummer 3 vermelde verkavelingsvergunning. Deze aanvraag behelst de volgende wijzigingen:

“A) Bestemming

De voorschriften voorzie(n) “woonhuizen”

Het ontwerp voorziet een bebouwing met 2 woongelegenheden, nl. een gelijkvloerse woning en een woning op verdieping. De woning op verdieping is met een buitentrap bereikbaar vanaf de voorgevel.

De 2 woongelegenheden hebben geen gemeenschappelijke toegang + trappenhal (cfr. appartementen)

D) Materialen

De voorschriften voorzien een ruwe handvorm gevelsteen/gladde machinesteen (geen geschilderde bakstenen). Een bewerking met witte steen, blauwe hardsteen, leisteen, grèszandsteen of soortgelijke sobere materialen is toegestaan.

De voorgevel krijgt een accent in gevelpleisterwerk, de voorzijde van de dakuitbouw krijgt een houten gevelbekleding (voorgevel + achtergevel).

De hedendaagse materiaalkeuze (gevelpleisterwerk + hout) staat niet uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften van de verkaveling, (enkel de term sobere materialen) volledigheidshalve zijn ze opgenomen in deze verkavelingswijziging”.

In de kennisgeving wordt als motivatie voor de aanvraag tot wijziging het volgende gesteld:

“De 2 woongelegenheden zorgen voor een rationeel gebruik van de nog beschikbare ruimte en sluit aan bij het huidig beleid om wonen in de stad te stimuleren (stadsinbreiding). Het ontwerp komt tegemoet aan de huidige maatschappelijke situatie met een grote vraag naar kleinere, betaalbare woningen op wandelafstand van het centrum. Het materiaalgebruik + architectuur zorgt voor een hedendaagse invulling van het bouwblok.

De bebouwing voldoet aan de overige verkavelingsvoorschriften.
(...)”.

Op 6 januari 2006 wordt de aanvraag aan de verzoekster ter kennis gebracht met een ter post aangetekende brief.

9. Op 19 januari 2006 dient de verzoekster een bezwaarschrift in.

10. Van 21 februari 2006 tot 22 maart 2006 wordt over de aanvraag een openbaar onderzoek georganiseerd.

Op 16 februari 2006 brengt het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree met een ter post aangetekende brief de verzoekster op de hoogte van de bekendmaking van de aanvraag.

11. Op 4 mei 2006 formuleert het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree een gunstig voorstel voor de wijziging van de verkavelingsvoorschriften voor lot 18.

12. Op 22 juni 2006 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“Het voorgestelde ontwerp omvat drie bouwlagen. De voorgestelde dakuitbouwen zijn van dergelijke grote omvang dat deze moeten beschouwd worden als een derde bouwlaag. Een derde bouwlaag is hier vanuit ruimtelijk oogpunt niet te verantwoorden gelet op de naastliggende woningen. Op het hoekperceel zijn wel drie bouwlagen voorzien ter accentuering van de hoek. Het voorzien van drie bouwlagen zit eveneens niet vervat binnen de wijziging van de verkaveling.

Deze overdreven dakuitbouwen moeten het mogelijk maken om een tweede woongelegenheid te kunnen voorzien. Aangezien niet akkoord kan gegaan worden met drie bouwlagen kan aldus ook niet akkoord gegaan worden met twee woongelegenheden. Eventueel kan de functie van een zorgwoning overwogen worden.

Betreffende materiaalkeuze moet gekozen worden voor sobere materialen die aansluiting vinden binnen het bestaande straatbeeld”.

13. Op 29 juni 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree de wijziging van de verkavelingsvergunning.

14. Op 4 augustus 2006 stelt architect Benny Eerdekenes namens Jaak Eerdekenes-Raemen administratief beroep in tegen de voormelde weigeringsbeslissing.

15. Op 12 oktober 2006 beslist de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg het ingestelde administratief beroep in te willigen en de gevraagde vergunning voor de wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen. Dit is de eerste bestreden beslissing, die onder meer als volgt wordt gemotiveerd:

“Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te verkrijgen voor het wijzigen van een verkaveling aan de Mussenburgstraat te Bree;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van de voorschriften voor lot 18; dat de oorspronkelijke verkaveling uit 28 loten bestaat; dat de verkaveling zich situeert binnen het woongebied;

Overwegende dat de wijziging als volgt wordt omschreven:

- bestemming van 2 woongelegenheden i.p.v. ‘woonhuizen’;

- materialen: gevelpleisterwerk en houten bekleding worden eveneens voorzien;

Overwegende dat het akkoord van de eigenaars van 15 overige loten binnen de verkaveling werd bijgevoegd; dat de andere eigenaars aangetekend werden aangeschreven;

dat bij het openbaar onderzoek één bezwaar werd ingediend met volgende argumenten:

- appartementen zijn niet in overeenstemming met de omgeving;

- het terras op de 1^e verdiep schendt de privacy van de achterliggende burelen;

- 3 bouwlagen zijn niet aanvaardbaar;

- ontbreken van garages met wild parkeren tot gevolg;

- bouwafwijkingen geven aanleiding tot conflicten in de buurt;

Overwegende dat de wijziging door het schepencollege werd geweigerd na ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar die stelt dat de dakuitbouwen dermate groot zijn dat ze als een derde bouwlaag dienen beschouwd te worden;

Overwegende dat de gevraagde wijziging geen wijziging inhoudt van het aantal bouwlagen; dat hierover derhalve niet dient geoordeeld te worden; dat de overeenstemming van het ontwerp met de verkavelingsvoorschriften enkel kan beoordeeld worden in het kader van de bouwaanvraag;

Overwegende dat twee woongelegenheden ter plaatse aanvaardbaar zijn voor zover voldaan kan worden aan de overige bouwvoorschriften; dat het perceel gelegen is binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bree waar verdichting aangewezen is; dat terrassen op de verdieping volgens de verkavelingsvoorschriften niet uitgesloten zijn; dat derhalve hieromtrent geen wijziging wordt aangevraagd;

Overwegende dat de voorschriften (art. (c). hoogten) gebouwen toelaten met 2 verdiepingen, hoogte 9,50m, afgewerkt met een plat dak; dat dit

inhoudt dat 3 bouwlagen binnen de verkaveling toegestaan zijn; dat de vermelding van 1V op het plan binnen de blok langs de Mussenburgstraat een mogelijke aanduiding is dat hier slechts 1 verdieping toegestaan is (2 bouwlagen); dat de verkaveling stelt dat de hoogten der kroonlijst, dakhelling en nokhoogte en de afdekmaterialen eenvormig dienen te zijn per bouwblok; dat het eerste toegelaten gebouw toonaangevend is;

Overwegende dat omtrent de plaatsing van garages geen voorschriften werden opgenomen in de verkaveling; dat het verhogen van het aantal woongelegenheden inderdaad een hogere belasting legt op het perceel ook inzake parkeervoorziening; dat aangezien het slechts om 2 woongelegenheden gaat, deze bijkomende parking nog voorzien kan worden binnen het bouwperceel;

Overwegende dat rekening houdend met bovenvermelde overwegingen de weerlegging van het schepencollege omtrent het ingediende bezwaar kan bijgetreden worden;

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd”.

Op dezelfde datum beslist de bestendige deputatie het in randnummer 7 vermelde ingestelde administratief beroep in te willigen en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Dit is de tweede bestreden beslissing, die onder meer als volgt wordt gemotiveerd:

“Gelet op het beroep dat is ingesteld door de heer Benny Eerdeken, architect, Beemdstraat 96, 3670 Meeuwen-Gruitrode namens de heer en mevrouw Eerdeken-Raemen tegen het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Bree inzake een bouwaanvraag voor het bouwen van 2 woongelegenheden op het kadastraal perceel 1-B, 1144E2 aan de Mussenburgstraat;

Gelet op het beroep dat is ingesteld bij aangetekende brief van 3 augustus 2006, bij de post afgegeven op 4 augustus 2006;

Gelet op het ontvangstbewijs afgegeven door het college van burgemeester en schepenen op 5 maart 2006;

Gelet op het feit dat de wettelijke termijn van 75 dagen na datum van het ontvangstbewijs, waarbinnen enkel het college van burgemeester en schepencollege bevoegd is om over de aanvraag te beslissen, verstreek op 20 mei; dat bij gebreke van een kennisgeving van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen huidig beroep geldig is ingesteld en derhalve ontvankelijk is;

Gelet op het feit dat het perceel overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 goedgekeurd gewestplan Neerpelt-Bree gelegen is in een woongebied;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden, dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 26 september 2006 de heer Eerdeken en architect Eerdeken zijn verschenen;

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te verkrijgen voor het bouwen van een gebouw met twee woongelegenheden aan de

Mussenburgstraat te Bree; dat het een gesloten bebouwing betreft bestaande uit 2 bouwlagen en hellend dak met dakuitbouwen;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een goedgekeurde verkaveling; dat gelijktijdig met de bouwaanvraag tevens de wijziging werd gevraagd van de verkaveling; dat het beroepschrift tegen de weigering van de verkavelingswijziging samen met dit dossier werd behandeld; dat de bestendige deputatie beslist heeft om de gevraagde verkavelingswijziging toe te staan;

Overwegende dat beroep wordt aangetekend tegen het uitblijven van de beslissing van het schepencollege, waardoor in dit dossier geen standpunten van het schepencollege of de gemachtigde ambtenaar opgenomen werden;

Overwegende dat deze standpunten wel blijken uit de adviezen die werden geformuleerd naar aanleiding van de aanvraag tot verkavelingswijziging, waarin ook het voorliggend ontwerp werd opgenomen; dat het schepencollege hieromtrent gunstig was; dat de gemachtigde ambtenaar een ongunstig standpunt in nam omwille van het creëren van een derde bouwlaag;

Overwegende dat het advies van de gemachtigde ambtenaar echter niet kan bijgetreden worden; dat binnen de verkaveling de bouw van een derde bouwlaag (2 verdiepingen) toegestaan is; dat de hoogte van de kroonlijst, dakhelling en nokhoogte echter in overeenstemming moeten zijn per bouwblok; dat dit in casu ook het geval is;

Overwegende dat door het schepencollege een openbaar onderzoek werd georganiseerd inzake de stedenbouwkundige aanvraag, waarbij 3 bezwaarschriften werden ingediend; dat deze procedure echter niet dient gevolgd te worden indien het perceel gelegen is binnen een goedgekeurde verkaveling en de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften; dat indien afgeweken wordt van de voorschriften uit de verkaveling wel een openbaar onderzoek dient gehouden te worden; Overwegende dat het schepencollege geen afwijkingen voorstelde; dat het openbaar onderzoek derhalve onterecht werd gevoerd; dat de bekendmaking ook foutief de inhoud van de aanvraag weergeeft, nl. het bouwen van 3 appartementen i.p.v. 2 woongelegenheden, waardoor de omwonenden verkeerd ingelicht werden omtrent de aard van de geplande werken;

Overwegende dat het terras op de verdieping deels ontoegankelijk dient gemaakt te worden, om inkijk op het aanpalend perceel onmogelijk te maken; dat de balustrade dient beperkt te worden tot de diepte van het toegankelijk terras;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewijzigde verkavelingsvoorschriften;

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd op voorwaarde dat in verband met de brandweerstand, brandveiligheid en evacuatievoorzieningen van de constructie het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd en onder voorwaarde dat het terras en de balustrade in diepte beperkt wordt tot de diepte van het toegankelijk terras, nl. 3 meter”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

16. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord een exceptie op met betrekking tot de tijdigheid van het beroep, die in het auditoraatsverslag ongegrond wordt bevonden. In haar laatste memorie gaat de verwerende partij niet meer in op deze exceptie en ter terechtzitting bevestigt zij dat zij er afstand van doet.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

17. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en van het gelijkheidsbeginsel.

De verzoekster stelt dat alle huizen in het bouwblok waarin haar perceel is gelegen, slechts één verdieping omvatten en dat de gemene muur van haar woning ontworpen is voor de oprichting van een even hoog gebouw op het naastliggende perceel. Er is dan ook geen enkele reden om af te wijken van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van de toepasselijke verkavelingsvergunning. Het feit dat desondanks een bouwvergunning werd verleend voor de oprichting van een gebouw met twee verdiepingen doet de indruk rijzen dat andere belangen meespelen dan de handhaving van de stedenbouwkundige voorschriften en de regeling van de goede plaatselijke ordening. Het feit dat aan de vorige eigenaar van het naastliggende perceel een stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd voor de oprichting van een gebouw met twee verdiepingen, doet vragen rijzen omtrent de gelijke behandeling van alle burgers. De verzoekster stelt zich dan ook de vraag of er te dezen geen sprake is van machtsafwending.

Beoordeling

18. Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden indien in rechte en in feite gelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording ongelijk worden behandeld of indien ongelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording gelijk worden behandeld. De verzoeker die de schending opwerpt, moet dit met concrete en precieze gegevens in zijn verzoekschrift aantonen.

Uit het loutere feit dat de eigenaar van het naastliggende perceel gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid die hem wordt geboden door het toentertijd geldende artikel 132, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), om een wijziging van de toepasselijke verkavelingsvergunning te vragen, kan niet worden besloten tot een schending van het gelijkheidsbeginsel. Voorts blijkt uit de gegevens van het dossier dat de aanvrager van de eerste bestreden beslissing niet de wijziging nastreefde van de verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de hoogten, de daken en de dakvensters.

Voor wat betreft de tweede bestreden beslissing legt de verzoekster geen stukken voor met betrekking tot de door haar aangehaalde weigeringsbeslissing betreffende een vroegere aanvraag voor de realisatie van een gebouw met twee verdiepingen. Zij toont bijgevolg niet concreet aan dat de twee situaties in die mate vergelijkbaar zijn dat het gelijkheidsbeginsel toepasselijk zou kunnen zijn.

19. In het verzoekschrift “stelt (de verzoekster) zich dan ook de vraag of er in deze geen sprake is van machtsafwending”. Dit volstaat evenwel niet om op ontvankelijke wijze een middel met betrekking tot machtsafwending te ontwikkelen.

20. In de mate dat de verzoekster in haar laatste memorie voor het eerst aanvoert dat “geen duidelijke afweging werd gemaakt met betrekking tot de ruimtelijke situatie” en dat de bestreden beslissingen “volkomen in strijd (zijn) met de ruimtelijke draagkracht”, geeft zij op onontvankelijke wijze een nieuwe wending aan het middel.

21. Het eerste middel kan niet worden aangenomen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

22. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van artikel 3, § 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, alsook van “de formele en de materiële zorgvuldigheidsplicht”.

De verzoekster stelt dat bij het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd naar aanleiding van de totstandkoming van de eerste bestreden beslissing, geen rekening werd gehouden met haar op 19 januari 2006 verzonden bezwaarschrift. In dat bezwaarschrift wees de verzoekster er op dat de zone overeenkomstig de geldende verkavelingsvoorschriften bestemd is voor woonhuizen met residentieel karakter en dat de bouwplannen van de heer en mevrouw Eerdekens-Raemen een verkapte vorm van appartementen betreft en niet in overeenstemming zijn met de bebouwing in de omgeving. In het bezwaarschrift wordt ook gewezen op de gevolgen van dat project voor wild parkeren en op het in randnummer 4 van het feitenrelaas aangehaalde schorsingsarrest van de Raad van State.

Beoordeling

23. Artikel 3, § 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen luidt als volgt:

“§ 4. Bij ontstentenis van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg dienen verkavelingsaanvragen en aanvragen tot wijziging van een verkaveling onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek”.

De verzoekster betwist evenwel niet dat een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden. Zij betwist enkel dat op haar bezwaarschrift werd geantwoord. Eerst in haar laatste memorie maakt de verzoekster gewag van een “onreglementaire openbaarmaking”, maar beperkt zij zich voorts tot enkele algemene beschouwingen. Aangezien de verzoekster niet uiteenzet hoe de aangehaalde bepaling zou zijn geschonden, kan het middel niet worden aangenomen.

24. Voorts blijkt uit de motivering van de eerste bestreden beslissing dat de deputatie wel degelijk op de argumentatie in het bezwaarschrift van de verzoekster ingaat en dat zij de verscheidene bezwaren heeft weerlegd. De verzoekster beperkt zich tot de loutere en feitelijk onjuiste stelling dat niet werd geantwoord op haar bezwaarschrift, zonder de beoordeling van haar bezwaren door de deputatie te bekritisieren.

Of in het middel nu de schending van “de formele en de materiële zorgvuldigheidsplicht” wordt aangevoerd, dan wel, in de veronderstelling van een materiële misslag, van de formele en de materiële motiveringsplicht, blijkt alleszins uit het voorgaande dat het middel niet kan leiden tot de nietigverklaring van de eerste bestreden beslissing.

25. Het tweede middel kan niet worden aangenomen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

26. In een derde middel voert de verzoekster de schending aan van de artikelen 110, § 2 en 121, § 2 DRO, van artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van de verplichting zich te onthouden van foutieve en schadeverwekkende handelingen, zoals bepaald in artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekster stelt dat de bouwplannen die hebben geleid tot de tweede bestreden beslissing een verkapte vorm van appartementen betreft die niet overeenstemt met de bebouwing in de omgeving. Het terras op de eerste verdieping schendt haar privacy en de luifel aan het terras ontnemt haar licht en uitzicht. De dakuitbouwen veroorzaken schaduw, waardoor er nauwelijks licht is in de kamers van de woning van de verzoekster, hetgeen neerkomt op een abnormale burenhinder. Het ongunstige advies van de gemachtigde ambtenaar erkende dit probleem, maar de deputatie oordeelde dat er geen wijziging is van het aantal bouwlagen en dat de overeenstemming van het gebouw met de verkavelingsvoorschriften enkel in het kader van de bouwaanvraag kan worden beoordeeld. In de tweede bestreden beslissing worden geen voorwaarden opgenomen die de privacy van de verzoekster waarborgen, terwijl de privacyhinder wel wordt erkend. De erfdienstbaarheid die op het perceel van de verzoekster rust, wordt verzwaard door de drukkere bewoning van de vergunde appartementen. Administratieve vergunningen kunnen geen afbreuk doen aan subjectieve rechten van de aanpalende eigenaars.

Beoordeling

27. In de mate dat de schending wordt aangevoerd van de artikelen 110, § 2 en 121, § 2 DRO, blijkt uit het toentertijd geldende artikel 193, § 2 DRO dat zogenaamde niet-ontvoogde gemeenten, waartoe de stad Bree behoorde ten tijde van het nemen van de bestreden beslissingen, dat de eerstgenoemde bepalingen niet van toepassing zijn. De aangevoerde schending van deze bepalingen kan bijgevolg niet tot de nietigverklaring van de bestreden besluiten leiden.

28. In de mate dat de verzoekster zich beroept op de “subjectieve rechten van de aanpalende eigenaars”, waaraan de bestreden beslissingen volgens haar geen afbreuk mogen doen, is de Raad van State niet bevoegd om van haar grieven kennis te nemen, gelet op de exclusieve bevoegdheid van de gewone hoven rechtbanken voor dergelijke burgerlijke subjectieve rechten en op het feit dat stedenbouwkundige vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van deze rechten.

29. Voor wat de aangevoerde schending betreft van artikel 19, laatste lid van het inrichtingsbesluit, vermag de Raad van State bij de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De loutere stelling dat de bouwplannen een verkapte vorm van appartementen behelzen die niet overeenstemmen met de bebouwing in de omgeving, is niet voldoende concreet om te kunnen besluiten tot een schending van de aangehaalde bepaling. De beweringen met betrekking tot de schending van de privacy en het wegnemen van lichtinval worden niet nader geconcretiseerd en wijzen evenmin op een beoordeling van de vergunningverlenende overheid die op foutieve gegevens is gebaseerd of die kennelijk onredelijk is.

30. Het derde middel kan niet worden aangenomen.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

31. In een vierde middel wordt de schending aangevoerd van artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en van het legaliteitsbeginsel.

De verzoekster stelt dat de aangevoerde onwettigheid van het eerste bestreden besluit de wettigheid van het tweede bestreden besluit aantast, aangezien een bouwvergunning moet overeenstemmen met de voorschriften van een verkavelingsvergunning.

Beoordeling

32. Uit de beoordeling van de eerste drie middelen is gebleken dat het eerste bestreden besluit niet door onwettigheid is aangetast. Het vierde middel kan bijgevolg niet tot de nietigverklaring van het tweede bestreden besluit leiden.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoekster wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens