

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0297 van 22 april 2014
in de zaak 2009/0025/SA/3/0013

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dominique MATTHYS
kantoor houdende te 9000 Gent, Opgeëistenlaan 8
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carina VAN CAUTER
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 september 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de voorwaardelijke beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 9 juni 2009 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het oprichten van een eengezinswoning type open bebouwing.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest met nummer S/2010/0007 van 3 maart 2010 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 april 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dominique MATTHYS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jürgen DE STAERCKE die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 21 november 2009 aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 januari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partijen kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing en vernietiging.

Er zijn geen redenen om hierover anders te oordelen.

IV. FEITEN

Op 24 november 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een eengezinswoning type open bebouwing”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’ gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 december 2008 tot en met 30 december 2008, wordt één bezwaarschrift ingediend, met name door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 27 januari 2009 een gunstig preadvies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 maart 2009 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 9 juni 2009, mede gelet op het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de ligging van de aanvraag in woongebied met landelijk karakter;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de aanvraag het oprichten van een ééngezinswoning type open bebouwing behelst;

*Overwegende dat in de omgeving nog woningen type open bebouwing voorkomen;
Overwegende dat minstens één van deze bestaande woningen type open bebouwing –
net als de geplande woning- over een volwaardige eerste verdieping beschikt;*

*Overwegende dat de voorgestelde woning qua oppervlakte, hoogte bouwdieptes en
materiaalgebruik niet afwijkt van de gangbare stedenbouwkundige normen;*

*Overwegende dat de ruimtelijke en visuele impact van de geplande woning door te
werken met een schilddak met hellingen van 30° beperkt zal blijven;*

*Overwegende dat de geplande woning weliswaar een aanzienlijke oppervlakte heeft,
maar mede gelet op de grote oppervlakte van het perceel, niet zal leiden tot een
overbezetting;*

*Overwegende dat de bouwvrije stroken aan weerszijden van de woning, gelet op de grote
breedte van het perceel en van de geplande woning weliswaar een beperkte breedte
hebben, maar desondanks nog steeds als voldoende kunnen worden beschouwd;*

*Overwegende dat het College zich akkoord kan verklaren met de vrij diepe inplanting,
aangezien [1] door deze diepe inplanting het eerder zware visuele en ruimtelijke effect
van de woning met aanzienlijke afmetingen vanaf de voorliggende [REDACTED] verminderd
wordt en [2] de grote afmetingen van het perceel – in het bijzonder dan de grote diepte –
een diepere inplanting van de woning met erachter een voldoende grote tuinzone
toelaten,*

Overwegende dat evenwel in het gunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 20/03/2009 als voorwaarde wordt gesteld dat de (voor)bouwlijn van de woning in het verlengde van de voorgevel van de links aanpalende woning () en niet de schuur dient te liggen;

Overwegende dat de balustrade op het plat dak links achter de woning niet kan worden aanvaard; Overwegende immers dat het gemeentebestuur van mening is dat [1] de aanwezigheid van de balustrade het gebruik van het plat dak in kwestie als terras in de hand werkt en [2] een terras op de verdieping bij de woning in kwestie- gelet op de grote afmetingen van de tuinzone – op geen enkele manier kan gerechtvaardigd worden;

Overwegende dat de ophogingen van het terrein ter hoogte van de voortuinstrook, de woning en de bouwvrije stroken bij de beoordeling van het oorspronkelijke dossier konden worden aanvaard, aangezien [1] deze ophogingen het noodzakelijke gevolg zijn van het bestaande reliëf van het terrein, [2] deze ophogingen al bij al beperkt blijven en [3] langsheen de laterale perceelsgrenzen over een strook van 0,6m gemeten het bestaande maaiveld behouden blijft; Overwegende dat het College echter – gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek- van oordeel is dat [1] het noodzakelijk is dat het bestaande maaiveld maximaal ongewijzigd blijft en dat [2] de boven vermelde strook ter hoogte van de laterale perceelsgrenzen – gelet op de grote afmetingen van het perceel en van de voorgestelde woning – een minimale breedte van 1m dient te hebben;

Overwegende dat deze laatste vermelde (en vroegere) overwegingen van het College in verband met het reliëf en de voorziene verhardingen in de voortuinstrook door het reeds vermelde gunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar overbodig zijn geworden; overwegende dat dit laatste genoemde advies ook maakt dat de uit te voeren nivelleringen van het terrein bij de concrete realisatie van de woning gewijzigd zullen zijn tov deze in de bouwplannen, dat het om deze reden beter is de inrichting van de voortuinstrook en de bouwvrije stroken uit de vergunning te sluiten zodat voor deze werken een nieuw aanvraagdossier kan worden ingediend aangepast aan de werkelijke inplanting op het perceel van de woning,

Overwegende dat het College eveneens van oordeel is dat – aangezien het over waterdoorlatende verhardingen gaat en rondom deze verhardingen voldoende niet-verharde zones voor infiltratie op het eigen terrein aanwezig zijn – er zich geen problemen op het vlmak van de waterhuishouding op de aanpalende percelen zullen stellen;

Overwegende dat het afzonderlijke tuinhuis qua oppervlakte, hoogte, dakvorm en materiaalgebruik aanvaard kan worden; Overwegende dat het tuinhuis bovendien op een gangbare locatie in de tuinzone op voldoende afstand van de verschillende perceelsgrenzen wordt voorzien;

Overwegende dat uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de aanvraag inpasbaar is in de bestaande bebouwde omgeving en dat geen inbreuk wordt gepleegd op de goede ruimtelijke ordening van het gebied;
Is de aanvraag – mits voorwaarde- voor vergunning vatbaar.

De voorwaarde van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in het advies 20/03/2009 dat de (voor)bouwlijn van de woning in het verlengde van de links aanpalende woning (...) en niet de schuur ligt. Dit heeft echter de volgende consequenties:

- *De pas van het gelijkvloers ligt op max. 0,20m boven het bestaande maaiveld, gemeten ter hoogte van de uiterste hoek tussen de achter- en de linkerzijgevel van de woning.*
- *De concrete inrichting van de voortuinstrook en de bouwvrije strook (verhardingen en wijzigingen van het reliëf) dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Wijzigingen aan het bestaande maaiveld in de achteruinstrook worden niet toegelaten.*
- *De balustrade ter afsluiting van het plat dak links achter de woning kan niet worden toegestaan. De beide platte daken (rechts en links achter de woning) mogen niet worden ingericht en gebruikt als terras en kunnen enkel worden betreden voor onderhoud van en herstellingswerken aan de achtergevel, de ramen en plat dak.*
- ...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 11 juli 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In haar verslag van 3 september 2009 adviseert de dienst Ruimtelijke Vergunningen de verwerende partij om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 1 september 2009 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Zij motiveert dit als volgt:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning. De woning werd ontworpen om te voldoen aan de noodzaken van de bewoners. Zo dient de woning voldoende ruim te zijn aangezien het gezin geconfronteerd is met de handicap van een kind. Het is dus onmogelijk om steile hellingen, niveauverschillen of trappen te realiseren. De bouwdiepte, kroonlijsthoogte en dakhelling zijn in overeenstemming met wat in de omgeving gangbaar is. De bouwvrije stroken van 3,23 m en 3,5 m kunnen als voldoende worden beschouwd.

De gevraagde inplantingsplaats van de woning, namelijk op gemiddeld 17 m van de rooilijn, in het verlengde van de linksgelegen schuur, kan gezien de grote diepte van het perceel aanvaard worden. Er rest nog een voldoende grote tuinzone. Ook de recentere woningen aan de overzijde van de straat, [REDACTED] bevinden zich op grotere afstand van de rooilijn (9,5 m tot 11 m), zodat mag worden aangenomen dat de toekomstige plaatselijke ordening eerder evolueert naar een dieper ingeplante voorbouwlijn. Ook de architecturale verschijningsvorm zal door de diepere inplanting beter tot zijn recht komen.

Een inplanting dicht bij de straat zou betekenen dat de hellingsgraad van de oprit onverantwoord wordt wat de toegankelijkheid van de woning moeilijk maakt.

Ten opzichte van de woning op het rechtsaanpalende perceel is er een afstand van ongeveer 19m, hetgeen ruim voldoende is om de privacy van deze aanpalende woning niet te schaden.

De balustrade ter afsluiting van het plat dak van de achterbouw kan niet worden toegestaan. De platte daken links en rechts mogen niet ingericht en gebruikt worden als

terras, dit zou de privacy van de aanpalende tuin kunnen schaden. Door de ruime tuinzone is de inrichting van een terras op de verdieping niet gerechtvaardigd. Het platte dak mag enkel worden betreden in functie van het onderhoud en herstellingswerken aan de achtergevel, de ramen en het platte dak.

De ophogingen van het terrein ter hoogte van de voortuinstrook, de woning en de bouwvrije stroken kunnen worden aanvaard gezien zij het gevolg zijn van het bestaande reliëf op het terrein. De ophogingen zijn zo beperkt mogelijk gehouden en langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen blijft het bestaande maaiveld over een breedte van 0,6 m behouden. Deze afstand zou een minimale breedte moeten hebben van 1 m gelet op de grootte van het perceel en van de voorgestelde woning. De verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende materialen. Op die manier zullen er op de aanpalende percelen geen problemen ontstaan op het vlak van de waterhuishouding.

Het tuinhuis wordt ingeplant op een gangbare locatie in de tuinzone en de vereiste afstanden tot de perceelsgrenzen worden gerespecteerd. Zodoende kan het aanvaard worden, qua oppervlakte, hoogte, dakvorm en materiaal gebruik (houten planketten).

Voorliggende aanvraag staat bijgevolg een goede integratie van het project in de buurt niet in de weg, de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving wordt niet overschreden.

2.8 Conclusie

Uit hetgeen voorafgaat dient besloten te worden dat de aanvraag voor vergunning vatbaar is onder voorwaarde dat de balustrade ter afsluiting van het plat dak links achter de woning kan niet worden toegestaan. De beide platte daken (rechts en links achter de woning) mogen niet worden ingericht en gebruikt als terras en kunnen enkel worden betreden onder voorbehoud van en herstellingswerken aan de achtergevel, de ramen en het plat dak.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een derde belanghebbende, voor wie de beroepstermijn overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

De verzoekende partij houdt voor dat de aanplakking gebeurde op 24 september 2009, wat noch door de tussenkomen partijen, noch door de verwerende partij wordt betwist. Een attest van aanplakking wordt echter niet voorgelegd. Dergelijk attest kan nochtans op eenvoudig verzoek door elke belanghebbende aangevraagd worden overeenkomstig artikel 4.7.23, §4 derde lid VCRO.

Op 16 juni 2011 bezorgt de gemeente [REDACTED], in toepassing van artikel 4.8.15 VCRO, een afschrift van het attest van aanplakking van de bestreden beslissing aan de Raad. Het attest bevestigt dat de bestreden beslissing op 24 september 2009 werd aangeplakt.

Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 23 oktober 2009, is dus tijdig ingediend conform artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het belang waarover zij meent te beschikken, als volgt:

“ ...

Verzoekster is eigenares van een woning, waarin ze met haar gezin is gedomicilieerd, aan de [REDACTED], kadastraal gekend onder [REDACTED], alsook van een tuin met schuur, kadastraal gekend onder [REDACTED]. Beide percelen palen rechtstreeks aan het perceel te [REDACTED] waarop de litigieuze stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Het belang van verzoekende partij is derhalve actueel en rechtstreeks.

...”

2.

De tussenkomende partijen betwisten evenwel het belang van de verzoekende partij omdat zij aan haar recht om zich tot de Raad te wenden, zou hebben verzaakt. Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

Verzoekster heeft door geen gebruik te maken van haar mogelijkheid om te worden gehoord door de deputatie, de indruk gewekt over enig bezwaar heen te stappen. Het is vaste rechtspraak van de Raad van State (...) dat een rechtsonderhorige die kennis had van de motieven en nalaat zich te verdedigen tegen die motieven, zich achteraf voor de rechter niet langer kan beroepen op de motiveringsplicht. Wanneer het doel van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering werd bereikt, is er geen belangenschade.

...”

Bovendien zou de verzoekende partij niet aantonen dat zij eigenaar is van het naastliggende perceel en steunt zij haar belang op een burgerlijk recht, met name het eigendomsrecht, waarvoor de Raad ingevolge artikel 144 GW niet bevoegd zou zijn. In de toelichting omtrent haar belang zou zij evenmin preciseren in hoeverre dat eigendomsrecht door de bestreden beslissing wordt aangetast. De tussenkomende partijen stellen hieromtrent het volgende:

“ ...

Derdens preciseert verzoekster in haar motivering van haar belang niet in hoeverre haar eigendomsrecht aangetast zou worden door de bestreden beslissing.

Hierover heeft verzoekster wel meer uitleg in de bespreking van haar moeilijk te herstellen ernstig nadeel in het kader van de schorsingsprocedure... Verzoekster beweert m.a.w. dat de bestuurshandeling “zware hinder en last” tot gevolg zou hebben, en een “waardevermindering van haar eigendom”. Wat de vermeende “hinder” en “last” betreft, verwijst verzoekster eerstens naar een verminderde bezonning, die invloed zou hebben op “wooncomfort” en warmteverlies, tweedens naar “wateroverlast” en derdens naar een inbreuk op de privacy.

Tussenkomende partijen betwisten met klem dat er in zake sprake is van een aantasting van het eigendomsrecht...

Op generlei wijze toont verzoekende partij een negatief effect op bezonning of een warmteverlies aan... Uit een lichtanalyse die tussenkomende partijen zelf hebben laten uitvoeren door hun architect, blijkt bovendien het tegendeel...

Gelet op het feit dat de impact op vlak van zonlicht onbestaande hoogstens slechts zeer miniem is, hoeft het geen betoog dat ook de impact op vlak van gebeurlijk warmteverlies op de woning van verzoekster zeer miniem is...

De privacy van verzoekster wordt inderdaad gewaarborgd door de afstand tussen de woning van verzoekster en tussenkomende partijen, de groenvoorzieningen op het perceel van verzoekster zelf, evenals de bijkomende voorwaarden die verwerende partij in de bestreden vergunning heeft opgelegd.

Tenslotte kan ook inzake de vermeende "wateroverlast" het standpunt van verwerende partij worden bijgetreden:... Wat de "waardevermindering" betreft, dient eerstens te worden vastgesteld dat verzoekster geen enkel stuk voorlegt dat aantoonde dat zij effectief eigenares is van de kwestieuze eigendom, en als "aanpalende eigenaar" te beschouwen is. Andermaal wordt door verzoekster een stelling geponeerd, maar laat verzoekster na haar beweringen aan te tonen...

Geconcludeerd moet worden dat verzoekster beweert een belang te hebben als "aanpalende eigenaar", maar dat uit geen enkel element blijkt dat het eigendomsrecht van verzoekster aangetast zou worden door de bestreden beslissing.

...

3.

De verzoekende partij repliceert hierop in haar wederantwoordnota het volgende:

" ...

Tot vóór de inwerkingtreding van het nieuwe stedenbouwdecreet golden voor het Vlaamse Gewest twee regelingen, met name deze van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening (DRO), gecoördineerd op 22 oktober 1996, en deze van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DORO). Zolang een gemeente niet voldoet aan de voorwaarden, voorgeschreven in §1 van artikel 193 van het DORO, blijven de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning behandeld overeenkomstig artikel 43, §1 tot en met §5, artikel 44, 49, 51, 52, 53 en 55, §1, eerste lid, van het DRO in de plaats van overeenkomstig artikel 106 tot en met 126 van het DORO (zie artikel 193, §2 DORO).

De gemeente [REDACTED] voldeed ten tijde van de indiening van de litigieuze aanvraag van tussenkomende partij [REDACTED] niet aan voormelde voorwaarden, zodat dus de procedureregels van het DRO van toepassing waren op deze aanvraag.

Deze procedureregels, die toentertijd doorgingen als de 'overgangsregeling', staan zeer overzichtelijk beschreven in het standaardwerk "Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw" van de hand van R.Vekeman (Kluwer Rechtswetenschappen – Recht en Praktijk 5A, 1999).

Daarin leest men, wat betreft de procedure in beroep bij de Bestendige Deputatie, op blz. 446 onder randnummer 421 het volgende:

"Tegen de besluiten betreffende aanvragen van stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen staan twee opeenvolgende administratieve hogere beroepen open. Het eerste kan bij de bestendige deputatie worden ingesteld en is gericht, ofwel tegen het besluit in eerste aanleg door het schepencollege of, bij ontstentenis van dat laatste, door de gemachtigde ambtenaar genomen, ofwel tegen de impliciete weigering

die in diens verzuim om te beslissen besloten ligt. **Alleen de aanvrager kan dat hoger beroep instellen**" (eigen onderstreping).

...

Afgezien nog van de vaststelling dat de gemeente verplicht was om verzoekster als eigenares van een aanpalende eigendom aan te schrijven om haar in de gelegenheid te stellen deel te nemen aan het openbaar onderzoek, schrijft het Besluit van de Vlaamse regering van 28.05.2004 inzake de dossiersamenstelling in art. 1, 4° en 8° voor dat men als aanvrager de kadastrale percelen die aangrenzend zijn moet vermelden en dat men anderzijds de bebouwing op de aangrenzende percelen dient aan te duiden.

De aanvrager moet dus de kadastrale gegevens opvragen en verneemt aldus wie de eigenaars zijn van de aanpalende eigendommen.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de aanvragers hun eigendom hebben verworven tussen juli 2007 en juni 2008, zodat hun notariële aankoopakte terdege aangeeft dat verzoekster eigenares is van beide rechts aanpalende percelen. Ze verwierf deze respectievelijk uit de nalatenschap van haar vader, overleden in 1955, en via aankoop van haar enige zus, circa 1982.

Desgevraagd kan een kopie van de akte worden voorgebracht.

De echtgenoot en de beide kinderen van verzoekster hebben geen eigendomsrechten over beide litigieuze percelen (verzoekster is gehuwd onder een stelsel van volledige scheiding van goederen), en zijn derhalve alleen maar bewoners van de woning op het ene perceel ; vandaar hun belang in de burgerlijke procedure kort geding, die hier niet aan de orde is.

2.

Onder randnummer 10.2. schrijven de tussenkomende partijen dat krachtens art. 144 van de Grondwet alleen de rechterlijke macht bevoegd zou zijn.

Op mysterieuze wijze wordt gesteld dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen bijgevolg niet bevoegd zou zijn om uitspraak te doen in onderhavige zaak.

Verzoekster begrijpt het niet : hoe zit het dan met de procedure-regeling van de VCRO, die aan de Raad uitdrukkelijk de vernietigingsbevoegdheid in deze materie heeft verleend?

Is de tussenkomende partij niet op de hoogte van het duale stelsel dat in ons rechtssysteem van toepassing is ? Moet haar het leerstuk van het objectieve en het subjectieve contentieux in herinnering worden gebracht ?

De Raad is wel degelijk bevoegd om de schending van de administratieve voorschriften in dezen te beoordelen en te sanctioneren door een nietigverklaring. De vergoeding der schade zal dan uiteraard, desgevallend geënt op de beoordeling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, toekomen aan de 'gewone' rechter.

Verzoekster is ervan overtuigd dat de Raad zelf, zonder bijkomende toelichting te verlangen, de fundamentele absurditeit van dit door tussenkomende partij opgeworpen onbevoegdheidsargument inziet.

3.

Wat de aantasting van het eigendomsrecht van verzoekster betreft heeft verzoekende partij het eveneens verkeerd voor.

- Inzake het door verzoekster ingeroepen verlies aan licht en bezonning meent ze te mogen beweren dat er geen verlies van beide zou zijn, bewerend dat zij een studie zouden hebben verricht van de impact van de inplanting van hun geplande woning op het licht en, vandaar, van de zon in de woning van verzoekster. Deze studie ontbreekt echter volledig. Het enige wat tussenkommende partij voortbrengt is haar stuk 5 ('referentiekader bezonning'), hetwelk geen proefondervindelijke meting is over een gans jaar maar niets meer dan een klein document dat enkel aanwijst dat in Vlaanderen de norm ter meting van dit effect zou dienen te gebeuren op 21 maart 's middags, waarbij de zonnehoek te Ukkel (50° 48'NB) minstens 39° 15' dient te zijn. Dergelijke norm als berekeningsbasis van zonne- en, vandaar, van warmteverlies hanteren is volstrekt waardeloos, vermits de metingen in late herfst en gedurende de winter integraal worden uitgesloten, ofschoon dit precies de koudste maanden zijn waarbij de weliswaar meer kortstondige zonne-aanwezigheid nochtans het substantieel verschil uitmaakt op de warmte in de ganse woning van verzoekster die, het kan niet voldoende worden herhaald, werd geconcipieerd en gebouwd met dit doel.

Verder beweren dat de weinige naaldbomen (twee grove dennen van elk ca. 5 meter hoog), die verderop in de tuin staan, het licht zouden tegenhouden, houdt evenmin steek, daar ze te ver van verzoeksters woning zijn ingeplant en dus niet de minste impact hebben op de lichtinval in deze woning.

- Verzoekers in tussenkommst houden tevens voor dat de privacy van verzoekster zou gewaarborgd worden door de groenvoorziening op haar perceel zelf, met name de haag die langsheen de grensscheiding loopt. Zij vergeten echter dat de voorgenomen woning op een plateau zal staan, boven het voorheen bestaande maaiveld, zodat zij gemakkelijk inkijk zullen hebben boven de maximum 1,80 meter hoge haag die op het lager gelegen terrein van verzoekster staat, en dit nog afgezien van het feit dat de vensters op de verdieping aan de rechterzijde en aan de achterzijde van de geplande woning – ondanks de afwezigheid van terrassen – een rechtstreekse inkijk zullen geven in de living en de keuken van de woning van verzoekster. Er zal dus wel degelijk een constante schending zijn van de privacy in verzoeksters woning.

4.

Met wat verzoekster hierboven bij de bespreking van het feitenrelaas heeft uiteengezet aangaande de toepasselijke procedurele regeling, is meteen een antwoord gegeven op de door de tussenkommende partij gemaakte objectie. Vermits verzoekster niet bij machte was om beroep aan te tekenen, kon zij al evenmin op de hoorzitting van de Bestendige Deputatie worden gehoord, vermits dergelijk hoorrecht uitsluitend toekomt aan een partij in de zaak. Vandaar dat men bij de hierboven geciteerde auteur (Vekeman, J.) op blz. 452 leest: "De aanvrager of zijn raadsman evenals het schepencollege of zijn gemachtigde worden op hun verzoek door de bestendige deputatie (...) gehoord". Anderen komen bij dat verhoor dus niet te pas.

...

Nog belangrijker te vermelden is dat verzoekster niet eens kon gehoord worden, vermits de door de tussenkommende partij aangevochten vergunning aan verzoekster had toegekend wat zij net zoals de Gemachtigde Ambtenaar had nagestreefd (nl. het terugbrengen van de voorboulwijn in aansluiting met de voorgevel van de links gelegen hoevewoning en het verbod om terrassen te maken op de platformen). Verzoekster kon

dus – in de hypothese dat dit decretaal mogelijk zou zijn geweest, quod non - ook geen beroep aantekenen omdat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen voor haar niet ongunstig was.

De redeneringen van de tussenkomende partij nopens het feit dat verzoekster haar rechten zou hebben verbeurd zijn dus nergens op gesteund, omdat het uitgangspunt ervan per definitie verkeerd is : de toentertijd bestaande procedure-regeling van het DRO voorzag in hoofde van verzoekster niet in een beroepsmogelijkheid, en het is pas na de uitspraak van de Bestendige Deputatie dat de nieuwe procedure-regeling van de VCRO (met ingang van 1 september 2009) van kracht werd, reden overigens waarom verzoekster de administratieve nietigverklaring en schorsing heeft gevorderd voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen en niet voor de Raad van State.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad kan de tussenkomende partijen niet bijtreden in hun stelling dat de verzoekende partij, door geen administratief beroep in te stellen bij de verwerende partij en niet gevraagd te hebben om te worden gehoord, aan haar recht om zich tot de Raad te wenden zou hebben verzaakt.

Aangezien het administratief beroep bij de verwerende partij werd ingediend vóór 1 september 2009 en er pas na 1 september 2009 over werd beslist, blijven volgens artikel 7.5.8, §2 VCRO de procedureregels van kracht die golden vóór de inwerkingtreding van de VCRO.

De gemeente [REDACTED] was tijdens de administratieve beroepsprocedure bij de verwerende partij nog niet ontvoegd zodat op het administratieve beroep op grond van artikel 193, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, de procedureregels van toepassing waren zoals vervat in artikel 51 en volgende van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (Coördinatiedecreet).

Artikel 53, §1, eerste lid van het Coördinatiedecreet bepaalt dat de aanvrager van de vergunning bij de deputatie in beroep kan gaan tegen de vergunningsbeslissing van het schepencollege, evenals bij ontstentenis van een dergelijke vergunningsbeslissing. De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde en de gemachtigde ambtenaar kunnen op basis van artikel 53, §1, tweede lid Coördinatiedecreet op hun verzoek door de deputatie worden gehoord.

Voor een derde, zoals de verzoekende partij, is er in het Coördinatiedecreet geen mogelijkheid voorzien om een beroep bij de deputatie in te stellen, noch kan zij op grond van het Coördinatiedecreet door de deputatie worden gehoord. De verzoekende partij kon dan ook geen beroep instellen, noch had zij de mogelijkheid om door de verwerende partij te worden gehoord zodat haar niet verweten kan worden te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad te wenden.

2.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. In zoverre de verzoekende partij haar belang afleidt uit het feit dat zij eigenares is van het naastgelegen perceel, merkt de Raad op dat het loutere nabuurschap op

zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

Anderzijds blijkt uit het volledige verzoekschrift, ook het deel met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen, zoals de aantasting van haar privacy, het verlies van zonlicht en een waardevermindering van haar woning, kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Het is ook niet betwistbaar dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing worden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie van de tussenkommende partijen moet worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel haalt de verzoekende partij aan dat de oorspronkelijke bouwaanvraag bij het college van burgemeester en schepenen onontvankelijk had moeten worden verklaard. Zij licht dit als volgt toe:

“..."

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de oorspronkelijke bouwaanvraag door het College van burgemeester en schepenen onontvankelijk had moeten zijn verklaard, omdat het dossier niet toeliet de aanvraag ten gronde te onderzoeken en te beoordelen. Deze analyse ligt volledig in de lijn van de parlementaire werkzaamheden die aan de grondslag lagen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zie memorie van toelichting Parl.St. VI.Parl. 2008-2009, nr. 20011/1, 179).

Inderdaad, reeds in haar bezwaarschrift van 29.12.2008 had verzoekster aangegeven dat de hoogten van het bouwterrein, opgegeven door de bouwaanvragers op het door hen ingediende bouwplan, overduidelijk niet correspondeerden met de werkelijkheid, wat meteen voor gevolg had dat op het vlak van reliëf en bereikbaarheid van de woning geen objectieve motieven voorhanden waren die de ver van de straatzijde gelegen voorgenomen inplanting van de woning zouden hebben kunnen verantwoorden.

De door het Schepencollege gehuldigde motivering liep bijgevolg volledig mank, omdat niet kon worden voorgehouden dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn advies ook had moeten antwoorden op de door de bouwheren voorgenomen substantiële reliëfverhoging of toch minstens rekening had moeten houden met het bestaande maaiveld. Feit is immers dat de bouwaanvragers, nog vóór de indiening van hun bouwaanvraag, ingrijpende grondwerken lieten uitvoeren, waarvan het hoger beschreven proces-verbaal van vaststelling dd. 18 februari 2009 van gerechtsdeurwaarder [REDACTED] een onweerlegbaar bewijs vormt.

Nog vóór de indiening van hun bouwaanvraag hadden de bouwheren dus reeds op hun terrein een substantiële reliëfwijziging uitgevoerd waarvoor zij geen vergunning bezaten, alzo een toestand creërend in absolute miskenning van de geldende decretale regelgeving.

Ofschoon het College van burgemeester en schepenen van dit bouwmisdrijf op de hoogte was gebracht, werd met dit gegeven niets ondernomen, werden daar geen vragen rond gesteld, en stond zelfs in het advies van het college te lezen "dat uit het aanvraagdossier duidelijk kan worden afgeleid dat de ophogingen van het perceel beperkt zullen blijven tot de zone van de beide bouwvrije stroken en de voortuinstrook", en "dat de ophogingen in deze voortuinstrook tot doel hebben om het gelijkvloerse pas van de woning op een elegante manier te laten aansluiten op de pas van de voorliggende straat". Het college stelde zelfs gewoonweg "dat uit een studie van het inplantingsplan, het dwarsprofiel en de gevelzichten kan worden geconcludeerd dat de geplande ophogingen in de bouwvrije stroken niet als onaanvaardbaar kunnen worden aangeduid: ter hoogte van de rechterhoek van de voorgevel van de geplande woning zal het hoogteverschil tussen het bestaande maaiveld en het nieuwe maaiveld ca. 0,5 m bedragen om dan verder te verminderen naar 0 m ter hoogte van de rechterhoek van de achtergevel", daar aan toevoegend "dat uit het aanvraagdossier inderdaad nergens kan worden afgeleid wat het verschil is tussen het niveau van het vermelde bestaande maaiveld en het niveau van het rechts aanpalende eigendom (...); ... dat dit echter strikt genomen niet relevant is aangezien de aanvragers er zich met de vermelding van het 'bestaande maaiveld' toe verbinden effectief het bestaande maaiveld te respecteren (...)".

Het is hierbij zonder belang te weten wat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar daar dan uiteindelijk mee heeft aangevangen in zijn bindend advies, te meer daar uitgerekend de kwestie van de terrein-ophoging en het reliëf in graad van beroep door de beslissing van de Bestendige Deputatie werd teruggebracht naar wat aanvankelijk het College van burgemeester en schepenen daarmee heeft gedaan.

Door het feit dat de reliëfgegevens in de bouwaanvraag alles behalve correct waren opgegeven, en dat daarenboven door de aanvragers helemaal geen toelichting werd gegeven (en door het college helemaal geen toelichting werd gevraagd) bij de gevolgen van de tegensprekelijk bewezen ophogingswerken met aanvoer van grond, liet het dossier niet toe met voldoende kennis van zaken de aanvraag te beoordelen.

De aanvraag diende ab initio als onontvankelijk te worden teruggestuurd, wat het College van burgemeester en schepenen niet heeft gedaan. De sanctie is bijgevolg de nietigheid van de aanvraag, en deze nietigheid kon achteraf niet worden goedge maakt, vermits nooit meer een onderzoek is verricht naar wat de reële status ante quem van de bouwgrond is geweest. Een onontvankelijk dossier kan door de aanvrager niet zonder meer worden rechtgezet; het College van burgemeester en schepenen had de indiening van een nieuw dossier moeten opleggen (TROS 2009/54, blz. 156157).

Niet onbelangrijk in dit verband is te verwijzen naar de foto's, gevoegd bij de deurwaardersvaststelling van 18.02.2009, maar ook naar de bij huidig verzoekschrift gevoegde foto's van de woning van destijds, die door de bouwheer werd afgebroken. Deze foto's bewijzen immers dat het terrein in die tijd helemaal niet zo hoog was, en dat m.a.w. de bouwheer zelf, zonder enige vergunning, een voldongen feit heeft tot stand gebracht waarop hij doorheen de administratieve procedure van de vergunningsaanvraag rechten heeft pogen te verkrijgen door het bepleiten van de noodzaak van een grotere afstand tot de openbare weg omwille van een anders onmogelijk te overbruggen

hellingsgraad van de toegang tot de woning. Welnu, destijds paalde de woning omzeggens aan de straatrand, en was er van onoverbrugbare helling helemaal geen sprake. De aanvrager heeft dus door het plegen van een stedenbouwmisdrijf gepoogd zich "rechten" te verschaffen, de overheid aldus verschalkend (ofschoon de overheid door verzoekster op de hoogte was gebracht van de aan de gang zijnde ophogingswerken zonder vergunning).

Voorts moet worden vastgesteld dat het College van burgemeester en schepenen de desinformatie vanwege de aanvragers duidelijk heeft onderkend, vermits in het collegebesluit (daarin niet tegengesproken in de beslissing van de Bestendige Deputatie) staat:

"Overwegende dat inderdaad kan worden vastgesteld dat de opnameplaatsen en richtingen van de foto's zoals aangeduid op het inplantingsplan niet altijd volledig overeenkomen met de werkelijke opnameplaatsen en richtingen van de foto's die bij het aanvraagdossier werden gevoegd".

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop het volgende:

" ...

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat het college van burgemeester en schepenen is die krachtens artikel 51 van het coördinatiedecreet nagaat of het dossier van de aanvraag volledig is vooraleer een ontvangstbewijs te verlenen. Op pagina 6 van het bestreden besluit kan men lezen op welke wijze het schepencollege dit bezwaar betreffende de reliëfgegevens heeft weerlegd:...

In de weerlegging van het bezwaar in verband met de reliëfgegevens heeft het college van burgemeester en schepenen derhalve duidelijk aangegeven waarom het van mening was dat het dossier van de aanvraag m.b.t. deze gegevens volledig was.

De deputatie heeft zich akkoord verklaard met de weerlegging van de bezwaren door het schepencollege en ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sloot zich aan bij de door het college van burgemeester en schepenen gemotiveerde beoordeling van de bezwaren.

Bovendien werd door de deputatie, vooraleer zij zich aansloot bij de weerlegging van de bezwaren door het college, eveneens een onderzoek ter plaatse ingesteld, waarbij de bezwaren punt voor punt werden onderzocht.

Daar waar verzoekende partij nog stelt dat de foto's zoals aangeduid op het inplantingsplan niet altijd volledig overeenkomen met de werkelijke opnameplaatsen en richtingen van de foto's, kan worden gesteld dat er zich in het dossier zoveel foto's bevinden waardoor men zich wel degelijk een goed beeld kan vormen van de situatie ter plaatse. Bovendien, zoals hierboven reeds geschreven, wordt voor elk dossier door de deputatie een onderzoek ter plaatse ingesteld, waardoor deze foto's dan minder relevant worden.

..."

3.

De tussenkomen partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Eerstens dient ook hier te worden herinnerd dat verzoekster sowieso geacht moet worden geen belang meer te hebben bij deze manifest onware bewering die ze tot den treure toe herhaalt.

Verzoekster heeft immers nagelaten een beroep in te stellen bij de deputatie.

Het eerste middel van verzoekster gaat uit van de (onterechte) bewering dat tussenkomende partijen een substantiële reliëfverhoging zouden hebben doorgevoerd vóór de indiening van hun bouwaanvraag. Ook elders in andere middelen komt deze stelling terug. Deze reliëfverhoging zo volgens verzoekster o.m. wateroverlast tot gevolg kunnen hebben.

Niettegenstaande deze vermeende “verhoging” van het terrein die volgens verweerder door tussenkomende partijen met het oog op de bouwwerkzaamheden zou zijn doorgevoerd vóór de indiening van debouwaanvraag, heeft verzoekster nagelaten op grond van deze bewering beroep in te stellen bij de deputatie.

Verzoekster heeft ter zake haar beroepsmogelijkheden niet uitgeput. Aangezien verzoekster aldus over deze vermeende bezwaren heen is gestapt, kan zij zich bezwaarlijk nu plots op dit element beroepen voor Uw Raad. Aangezien verzoekster geen gebruik heeft gemaakt van haar beroepsmogelijkheid en de administratieve procedure derhalve niet volledig heeft uitgeput, kan zij zich nu niet richten tot Uw Raad.

19.2. De bewering van verzoekster is buitendien manifest onwaar.

Het betreft een onwaarheid die verzoekster tegenover diverse instanties blijft herhalen, zowel in het kader van administratieve bezwaarmogelijkheden, van klachten bij diverse overheden, als nu voor Uw Rechtbanken voor de Raad voor Vergunningenbetwistingen.

Deze onwaarheid werd reeds door diverse instanties onderzocht, en telkens was de conclusie dat er van een substantiële reliëfwijziging geen sprake is.

Ter zake verwijzen tussenkomende partijen in de eerste plaats naar **het dossier van het parket van de heer Procureur des Konings te [REDACTED]** met notitienummer [REDACTED] (stuk 3). Dit dossier bevat een proces-verbaal met vaststellingen gedaan door de politie op 9 februari 2009:

- op het ogenblik van de vaststellingen was de woning reeds gesloopt. Een aannemer was met een kraan bezig met het beëindigen van de noodzakelijke opvullingen van de kelder en funderingen. De ontstane putten werden aan de straatkant waar de oprit komt opgevuld met grond en steengruis afkomstig van de sloopwerken;
- op de plaats waar de nieuwbouw komt werd de teelaarde afgegraven. Deze aarde werd op een hoop gestort, en lag aan de linkerzijde van het terrein achter de plaats waar de nieuwbouw komt;
- de werken kunnen volgens het proces-verbaal worden beschouwd als het voltooien van de afbraakwerken;
- er waren evenmin sporen zichtbaar van vrachtwagens die grond zouden hebben aangebracht;
- in samenspraak met de inspecteur bouwovertradingen werd beslist om de werken NIET stil te leggen;
- opstellers van het proces-verbaal stellen dat ze duidelijk, doch enkel op het zicht konden

vaststellen dat het niveau in het midden van het perceel door de werken niet hoger was komen te liggen dan het oorspronkelijk profiel (te zien aan de zijkant van het terrein door de afzetting van de teelaarde op de betonplaten);

- opstellers van het proces-verbaal hebben een beknopt buurtonderzoek gedaan waaruit vernomen werd dat er GEEN grond werd aangevoerd, de afgebroken woning gedeeltelijk onderkelderd was en tevens een septische put uit de grond is verwijderd, en de ontstane putten met aarde en steenafval aangevuld werden;

Tussenkommende partijen treden deze vaststellingen bij.

Voordat verzoekster afbraakwerken hebben aangevat, werd het reliëf van het terrein vastgesteld door een beëdigd landmeter (stuk 4): [Afbeelding]

De hoogtemetingen die aldus werden vastgesteld werden overgenomen op ieder verder plan dat tussenkommende partijen in de vergunningsprocedure hebben aangewend.

Bovendien hebben tussenkommende partijen in december 2009 nog het reliëf laten heropmeten: [afbeelding]

Een vergelijking van beide opmetingen toont aan dat er van een substantiële reliëfwijziging geen sprake kan zijn.

De stelling van verzoekster dat de reliëfgegevens in de eerste aanvraag onjuist zouden zijn, of dat tussenkommende partijen op het perceel substantiële reliëfwijzigingen zouden hebben aangebracht, is derhalve feitelijk onjuist.

Daarna en dit vóór de vergunningsaanvraag werden op het terrein geen wijzigingen aangebracht aan het reliëf, behoudens de wijzigingen die het evidente en onvermijdelijke gevolg zijn van de afbraakwerken.

Tijdens de afbraakwerken werd:

- een gedeelte van de bovengrond afgegraven om nutsleidingen te verwijderen;
- een kelder en twee beerputten uitgegraven;
- grond uitgegraven om een voorlopige oprit te maken;
- er werd GEEN grond van buiten het terrein aangevoerd: op het terrein bevindt/bevond zich een hoop grond die louter bestond uit grond afkomstig van de afgravingen van het afgebroken gebouw.

Verzoekster verwijzen voortdurend naar een reliëfverhoging, waarvan verzoekster zelfs beweren dat zij een stedenbouwmisdrijf zouden inhouden.

Wat verzoekster verzwijgen is dat zij bij de gemeentelijke instanties effectief klacht hebben ingediend, dat de gemeentelijke instanties de klacht effectief onderzocht hebben en ongegrond hebben bevonden.

Vervolgens hebben zij ook klacht ingediend bij de politie, die zoals uiteengezet op zijn beurt na onderzoek de klacht van verzoekster als ongegrond heeft verworpen.

Ook de Procureur des Konings te Dendermonde heeft zich over het dossier gebogen, en geen vervolging ingesteld.

Verzoekster steunen zich louter op vaststellingen gedaan op 18 januari 2009 door gerechtsdeurwaarder Dumortier.

De gerechtsdeurwaarder stelde vast dat er op het kwestieuze perceel “hoge hopen grond” lagen. Hieruit concludeerde de deurwaarder zonder meer dat dit grond zou betreffen die is aangevoerd, aangezien de hopen “vers” waren. Dat deze grond van het terrein zelf afkomstig was, over het terrein verplaatst was, en het onvermijdelijke gevolg was van de

afbraakwerken, kwam blijkbaar in de gerechtsdeurwaarder niet op. Uit het dossier van het parket van de heer Procureur des Konings te [REDACTED] met notitienummer [REDACTED] blijkt duidelijk dat aanwezige hopen grond louter en alleen hun oorsprong vonden uit de afbraakwerken. Er werd geen aarde aangevoerd.

Verder stelde de gerechtsdeurwaarder ook vast dat tussenkomende partijen reeds zouden begonnen zijn met de aanleg van de oprit. Het klopt dat grond uitgegraven werd om een voorlopige oprit te maken.

Verzoekster zien evenwel over het hoofd dat reglementair gezien de aanleg van een oprit niet eens vergunningsplichtig is. De strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het gebouw of de gebouwen, evenals de tuinpaden in de zij- en achtertuinstrook zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht.

...

4.

In de wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar standpunt uit haar verzoekschrift en voegt hieraan nog het volgende toe:

“... ”

Probleem is echter dat de Bestendige Deputatie had moeten vaststellen dat het College van burgemeester en schepenen nooit had mogen overgaan tot aflevering van dit ontvangstbewijs omdat uit de gegevens van het dossier blijkt dat de oorspronkelijke bouwaanvraag door het College van burgemeester en schepenen onontvankelijk had moeten zijn verklaard. Het dossier liet immers niet toe de aanvraag ten gronde te onderzoeken en te beoordelen wegens niet-conformiteit van de door de bouwaanvragers in hun plan opgegeven hoogten met de werkelijkheid.

Verwerende partij geeft op de pertinente bezwaren die zowel in feite als in rechte de bovenstaande redenering onderbouwen geen enkel adequaat antwoord, en weerlegt al evenmin de vaststelling dat de analyse van verzoekster volledig in de lijn ligt van de parlementaire werkzaamheden die aan de grondslag lagen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zie memorie van toelichting Parl.St. VI.Parl. 2008-2009, nr. 20011/1, 179).

Feit is immers dat de bouwaanvragers, nog vóór de verkrijging van hun bouwaanvraag, ingrijpende grondwerken lieten uitvoeren, waarvan het in het annulatieverzoekschrift beschreven proces-verbaal van vaststelling dd. 18 februari 2009 van gerechtsdeurwaarder [REDACTED] een onweerlegbaar bewijs vormt. De bouwheren hadden dus reeds nog vóór de verkrijging van hun vergunning op hun terrein een substantiële reliëfwijziging uitgevoerd waarvoor zij geen vergunning bezaten, alzo een toestand creërend die een absolute miskennen uitmaakt van de geldende decretale regelgeving. Door het feit dat de reliëfgegevens in de bouwaanvraag alles behalve correct waren opgegeven, en dat daarenboven door de aanvragers helemaal geen toelichting werd gegeven (en door het college helemaal geen toelichting werd gevraagd) bij de gevolgen van de tegensprekelijk bewezen ophogingswerken met aanvoer van grond, liet het dossier niet toe met voldoende kennis van zaken de aanvraag te beoordelen. De aanvraag diende bijgevolg ab initio als onontvankelijk te worden teruggestuurd, wat het College van burgemeester en schepenen niet heeft gedaan. De sanctie is bijgevolg de nietigheid van de aanvraag, en deze nietigheid kon achteraf niet worden goedge maakt.

Een onontvankelijk dossier kan door de aanvrager niet zonder meer worden rechtgezet; het College van burgemeester en schepenen had de indiening van een nieuw dossier moeten opleggen (TROS 2009/54, blz. 156-157)...

Het blijft voor verzoekster (terecht) een onopgelost raadsel waarom geen reliëfmeting op lijn is gebeurd, en dat in de plaats daarvan de vermelde hoogten "at random" werden genomen, zodat dit eigenlijk een correct beeld van de toen op het terrein der aanvragers bestaande reliëfsituatie uitsloot. Komt daarbij nog dat het college van burgemeester en schepenen, daarin later gevolgd door de Bestendige Deputatie en zelfs de gemachtigde ambtenaar, daar geen graten in zag en zich verstopte achter de nietszeggende belofte dat de bouwaanvragers "zich ertoe verbinden effectief het bestaande maaiveld te respecteren". Iedereen kan nochtans vaststellen dat dit niet is gebeurd, en de verwerende partij, die nochtans beweert iemand ter plaatse te hebben gestuurd, had dit zeker moeten vaststellen wat overduidelijk niet is gebeurd.

Het antwoord van verwerende partij is niet van aard om de gegrondheid van het eerste middel aan kritiek te onderwerpen, en de bewering dat alles werd ondervangen door het bezoek ter plaatse dat in opdracht van de Bestendige Deputatie zou zijn uitgevoerd, is in ieder geval volstrekt irrelevant:

- *vooreerst ligt nergens een bewijs voor dat dit beweerd onderzoek wel degelijk zou hebben plaats gehad: het dossier bevat daarvan niet het minste verslag of proces-verbaal;*
- *vervolgens valt niet in te zien wat ter plaatse nog zou kunnen zijn vastgesteld dat de initieel begane fout van het college van burgemeester en schepenen zou kunnen goed maken; het voldongen feit was immers gepleegd, en alleen de indiening van een nieuw dossier bij het college van burgemeester en schepenen had de adequate reactie kunnen zijn geweest.*

...

Verzoekers in tussenkomst blijven staande houden dat zij nooit aan terreinophoging zouden hebben gedaan.

Deze gratuite ontkenning blijft twee vragen oproepen:

- *Hoe komt het dan dat de beweerdelijk opnieuw opgemeten terreinhoogten door een nieuwe landmeter in december 2009 dezelfde resultaten opleveren als deze van augustus 2008, terwijl nochtans in geen van beide metingen de hoogtepunten in één lijn werden opgemeten maar willekeurig, en terwijl nochtans eind januari - begin februari 2009 substantiële grondegalisaties werden doorgevoerd en grondmassa's op het terrein werden aangebracht.*
- *Hoe verklaart de tussenkomende partij het feit dat deze metershoge berg grond nog steeds aanwezig is, terwijl zij destijds aan de verbalisanten hadden verklaard dat deze berg grond onder het plateau der woning zou worden aangebracht ter opvulling? Het plateau is inmiddels gegoten, en men is volop bezig aan het opgaand metselwerk; van aanvulling onder het plateau kan dus niets meer terecht komen. Wat zal dan wel gebeuren?*

...

Beoordeling door de Raad

Nog los van de omstandigheid dat de verzoekende partij niet uitdrukkelijk aangeeft welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zij door de bestreden beslissing geschonden acht, stelt de Raad vast dat de kritiek die de verzoekende partij in het eerste middel, zoals ontwikkel in het inleidend verzoekschrift, formuleert in wezen gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 9 juni 2009 stellende dat het college de aanvraag onontvankelijk had moeten verklaren.

Overeenkomstig artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO kan de Raad zich als administratief rechtcollege echter enkel uitspreken over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen die genomen zijn in laatste administratieve aanleg. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 9 juni 2009 is geen in laatste administratieve aanleg genomen beslissing.

Ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep heeft de verwerende partij immers op grond van een eigen beoordeling uitspraak gedaan over de aanvraag van de tussenkomende partijen en is de beslissing van de verwerende partij van 10 september 2009 in de plaats gekomen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 9 juni 2009.

Het eerste middel is dan ook onontvankelijk.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de materiële motiveringsplicht, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 19991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel. Zij licht dit als volgt toe:

“..."

Welnu, verzoekster zal hieronder aantonen dat de motivering van de aangevochten beslissing allerm minst pertinent, consequent en draagkrachtig is, en dat ze bovendien wordt gevormd door een aantal overwegingen die de toets van de redelijkheid en de zorgvuldigheid niet kunnen doorstaan.

Aangezien de beslissing deels een herhaling is van wat door het College van burgemeester en schepenen werd beslist, gevolgd door het standpunt van de appellanten, en deels een motivering vanwege de Deputatie, zal hieronder het onderscheid worden gemaakt tussen deze onderdelen:

De motivering van de collegebeslissing, die door de verwerende partij wordt overgenomen, bevat naar het oordeel van de verzoekende partij een aantal foute feitengegevens en tegenstrijdigheden. Dit licht zij als volgt toe:

1. De motivering van de collegebeslissing, die door de Bestendige Deputatie wordt overgenomen, bevat een aantal foute feitengegevens

Bij de beschrijving van de omgeving (blz. 3 van de beslissing) staat dat in de [REDACTED] een “vrij heterogene bebouwing met oudere en recentere bebouwingen, gelegen op diverse

afstanden van de rooilijn” zou voorkomen, wat manifest incorrect is, vermits aan de straatzijde van de bouwplaats alle woningen zeer dicht bij de rooilijn zijn gebouwd (cfr. het kadasterplan);

Op de zelfde blz. 3 wordt geschreven dat voor het terrein een vergunning werd verleend voor het slopen van de bestaande boerderij en kapel, terwijl niet wordt gezegd dat de sloopwerkzaamheden reeds wederrechtelijk plaats vonden vóór de aanvraag van de sloopvergunning en dienden te worden stilgelegd na klacht van verzoekster in haar eerste bezwaarschrift, waarna in de tweede aanvraag werd gesproken van een bouwvallige hoeve, wat door de aanvragers zelf was bewerkstelligd;

Nog op blz. 3 staat: “Het rechtsaanpalend perceel betreft een hoekperceel waarop een recente woning van 1 bouwlaag onder een zadeldak staat die gericht is naar de [REDACTED], en zich situeert op 40,52 m van de rooilijn van de [REDACTED]”. Ook dit is manifest incorrect, daar de rooilijn van de woning van verzoekster deze van de [REDACTED] is, en niet van de [REDACTED], wat duidelijk zichtbaar is op het kadasterplan en de luchtfoto’s, doch ook expressis verbis wordt bevestigd door de Bestendige Deputatie wanneer deze schrijft: “Op dit perceel staat ook een stalling op de rooilijn van de [REDACTED]”. Op die wijze wordt een meer dan misleidende informatie verstrekt, die de valse indruk zou wekken dat 40,52 m de afstand zou zijn van de rooilijn vanaf de woning van verzoekster tot de [REDACTED], terwijl uiteraard de afstand moet worden weergegeven naar de rooilijn in de [REDACTED], wat in de aangevochten beslissing niet gebeurt.

Nochtans wordt dit argument overgenomen door het College van burgemeester en schepenen, daarin niet tegengesproken in de thans aangevochten beslissing van de Bestendige Deputatie. ...

In de Collegebeslissing staat dat het vorige aanvraagdossier werd ingetrokken omwille van onvolledigheid en/of incorrectheid op verschillende punten. Wanneer dan echter in de nieuwe aanvraag de afmetingen van het perceel en de hoogtemetingen plotseling verschillen, stelt het College van burgemeester en schepenen dat er geen enkele reden bestaat om de afmetingen te gaan betwisten. Een dergelijke attitude is manifest onredelijk en kennelijk onzorgvuldig, vermits deze afmetingen en de exactheid ervan een absoluut noodzakelijke schakel zijn ter beoordeling van de aanvraag, waar het accent komt te liggen bij de inplanting van de woning, het volume ervan, de bouwhoogte ingevolge het reliëf en de afstand tot de aanpalende perceelsgrenzen.

De bewering “... dat de bestaande beplanting aan de grenzen van het perceel van de bezwaarindieners ([REDACTED]) vandaag reeds in grote mate zonlicht wegnemen van de tuinzone en de woning” is incorrect, daar deze beplanting zich enerzijds hoofdzakelijk bevindt ter hoogte van de vroegere (gesloopte) woning en derhalve niet zo diep naar achter als waar de woning ingeplant zou worden, en dat het anderzijds quasi kale naadbomen betreft van 3 à 5 meter hoogte die wel degelijk zonlicht doorlaten, in tegenstelling tot een woning met 10 meter hoogte.

Een exacte hoogteweergave werd zelfs kennelijk niet eens nodig geacht, wat uiteraard gelijkstaat met een ontoereikende, want op onnauwkeurige gegevens gesteunde motivering....

2. De motivering van de collegebeslissing bevat tegenstrijdigheden

Men leest: "Overwegende dat het College de vrij diepe inplanting van de woning weliswaar erkent, maar deze toch aanvaardbaar acht aangezien (1) door deze diepere inplanting het nogal zware visuele en ruimtelijk effect van de woning met behoorlijke afmetingen vanaf de voorliggende [REDACTED] verminderd wordt en (2) de grote afmetingen van het perceel – in het bijzonder de grote diepte – een diepere inplanting van de woning met erachter een voldoende grote tuinzone toelaten".

Dat er zware hinder is ingevolge de "behoorlijke afmetingen" wordt echter met zoveel woorden toegegeven. De hierboven geciteerde overweging betekent dus noch min noch meer dat rekening moet worden gehouden met de zware visuele hinder langs de straatkant (langs de [REDACTED]), doch kennelijk helemaal niet met die zelfde hinder, veroorzaakt ten aanzien van de aanpalende percelen, inzonderheid deze van verzoekster.

Dit accent vindt men verder in het Collegebesluit nogmaals terug, waar men leest: "... dat uit het voorgaande kan worden afgeleid dat de woning weliswaar grote afmetingen zal hebben, maar (...)", alsook "... dat uit de voorgaande argumentatie kan worden afgeleid dat het College van burgemeester en schepenen het grootschalige karakter van de aanvraag weliswaar erkent, maar deze desondanks als aanvaardbaar beschouwt".

Deze vaststellingen staan haaks op de motivering "dat hieruit kan worden geconcludeerd dat (1) het effect van de nieuwe woning op de bezonning van de woning van de bezwaarindiener zeer beperkt of zelfs onbestaande zal zijn (...)".

Er moet trouwens ten overvloede worden opgemerkt dat door de bijkomende ophoging van het terrein (+ 1,6 meter tov. de pas in de [REDACTED]) de hinder uiteraard nog aanzienlijker zal zijn.

Terwijl het College van burgemeester en schepenen betoogt dat de voorgenomen woning in overeenstemming is met de rest van de bestaande woningen, stelt het toch "... dat de dakranden inderdaad relatief ver uitsteken ten opzichte van de gevels en dat dakhellingen van 30° in zekere mate afwijken van de gangbare norm van 35° à 45° (...)".

3. De argumentatie van de appellanten in verband met de diepte van de inplanting is feitelijk incorrect

Voor het eerst in het stadium van de beroepsprocedure wordt door appellanten verwezen naar de bestemming van de geplande woning voor hun gehandicapte zoon, die rolstoelpatiënt is, "waardoor niveauverschillen worden vermeden en is ook de toegang naar de woning/garage zonder treden voorzien evenals de achtertuinstrook welke vloeiend aansluit".

Verzoekster kan zich niet van de indruk ontdoen dat dit een drogreden is, vermits in de aanvraag de diepe inplanting noodzakelijk werd genoemd omwille van verkeerstechnische redenen, wat verzoekster in haar bezwaarschrift heeft weerlegd met de vaststelling dat de vroegere hoogbejaarde bewoner aldaar zonder problemen uit zijn garage — toen gelegen pal tegen de rooilijn — kon rijden.

Het argument van appellanten dat het naar voor toe inplanten van de woning zou leiden tot "het niet meer betreedbaar/toegankelijk maken" van de woning is derhalve absoluut incorrect.

Komt daar nog bij dat de vroegere bewoner, die slecht te been was, zonder problemen die zogenaamde 'helling' kon opstappen, ofschoon die toen met slecht gelegde kasseien bedekt was. Er mag daarenboven niet worden vergeten dat, indien de zorg van de appellanten voor hun gehandicapte zoon ter zake zo primordiaal was, zij er beter hadden aan gedaan te opteren voor het behoud van de voorheen egalere toestand op straatniveau, waardoor zich geen problemen met betrekking tot de hellingsgraad en gevaarlijk zijpad zouden manifesteren.

Er kan niet voldoende worden herhaald dat de appellanten zelf aan de oorsprong van het door hen aangehaalde probleem liggen, vermits zij het zijn die, zonder enige vergunning, grond vooraan aan de [REDACTED] hebben weggeschraapt en verder (waar zij hun woning wensen in te planten) het terrein hebben verhoogd, waardoor zij zelf de oorspronkelijke hellingsgraad in aanzienlijke mate hebben doen toenemen.

4. De motivering van de Bestendige Deputatie is niet draagkrachtig, onzorgvuldig en onredelijk

Bij de beoordeling van het dossier heeft de Bestendige Deputatie uitsluitend rekening gehouden met de argumentatie van de appellanten en de voorheen uitgewerkte argumenten van het College van burgemeester en schepenen, daarbij evenwel geen antwoord biedend op de door verzoekster in haar bezwaarschrift opgesomde grieven. Zo wordt niets gezegd over de voorbouwlijn die in de voorgevel van de links aanpalende woning ligt en niet in de schuur op dit perceel; de Bestendige Deputatie beperkt zich ertoe te stellen dat in het verlengde van de schuur mag worden gebouwd, wat compleet in tegenspraak is met wat voordien door het College van burgemeester en Schepenen in navolging van het bindend advies van de gevolmachtigde ambtenaar werd beslist. Deze ambtenaar had overigens ook als voorwaarde gesteld dat wijzigingen aan het maaiveld in de achtertuin niet mochten plaats vinden, doch, zoals hierboven reeds uiteengezet, deze werden reeds voordien door de aanvragers onvergund doorgevoerd.

De Bestendige Deputatie stelt dat de inplantingsplaats “gezien de grote diepte van het perceel” kan aanvaard worden, doch de meeste percelen langs dezelfde straatzijde hebben een even grote diepte, die overigens niet bijzonder is, wat dus betekent dat dit argument irrelevant dient te worden genoemd, zeker wanneer men klaarblijkelijk de voldoende grote tuinzone als criterium hanteert terwijl uit het kadasterplan blijkt dat deze tuin nochtans slechts even diep is als de andere tuinen der belendende percelen aan deze zijde van de [REDACTED].

De Deputatie motiveert: “Zo dient de woning voldoende ruim te zijn aangezien het gezin geconfronteerd is met de handicap van een kind. Het is dus onmogelijk om stijle (sic) hellingen, niveauverschillen of trappen te realiseren”.

Deze redenering klopt uiteraard niet: het volume van het gebouw terzijde gelaten, gaat het hem over de inplantingsproblematiek, en oplossingen bestaan wel degelijk, afhankelijk van het reliëf (dat de aanvragers zelf hebben gewijzigd) en de corresponderende inplanting van het gebouw. Conform de plannen zou op het pad naast de op te richten woning minstens één trede aanwezig zijn om zo het niveauverschil naar de tuin toe te overbruggen. Dit pad is bovendien amper breed genoeg om daar met een rolstoel op te rijden. Daarenboven – en dit is niet onbelangrijk – is er tussen het pad en de bufferzone een steile helling naar beneden toe, wat voor rolstoelgebruikers ronduit gevaarlijk is.

De bouwdiepte is helemaal niet in overeenstemming met wat in de omgeving gangbaar is, gelet op het supra reeds vermelde, dat aan de straatzijde van de bouwplaats de woningen allemaal zeer dicht bij de rooilijn gebouwd zijn (zie het kadasterplan en de luchtfoto's). Voorts is de verwijzing naar de recentere woningen aan de overzijde van de straat – en derhalve niet aan de zijde waar de bouwplaats zich bevindt – irrelevant, daar er aldaar op respectievelijk 11 meter en 9,5 meter een inplanting is, wat helemaal wat anders is dan de litigieuze inplanting op gemiddeld 17 meter van de rooilijn (aan de zijde van verzoekster is het zelfs 21 meter), wat de “toekomstige plaatselijke ordening” (wat dat ook moge betekenen) ruimschoots te boven zal gaan. De toestand aan de overzijde is trouwens helemaal niet vergelijkbaar... Belangrijk is tenslotte ook dat de beide woningen aan de overzijde zelf een uitzondering uitmaken op de ruimere plaatselijke ordening, waardoor zij onder geen enkel beding kunnen worden gehanteerd als criterium voor de “toekomstige plaatselijke ordening”.

De inplanting zou ertoe leiden dat de te vergunnen woning op 19 meter zou komen te liggen van de woning van verzoekster, maar er wordt niet gesproken over de gevolgen van deze grote bouwdiepte voor het andere aan verzoekster toebehorende bouwperceel (■■■■■). Deze inplanting zal immers onmiskenbaar een onomkeerbare impact en waardevermindering tot gevolg hebben op deze toekomstig te bebouwen kavel, zeker nu “mag worden aangenomen dat de toekomstige plaatselijke ordening” verder zal evolueren naar een dieper ingeplante voorbouwlijn aan de ■■■■■.

Al te zeer wordt geschermd met het begrip “toekomstige plaatselijke ordening”, waarvan de contouren overigens helemaal niet concreet worden ingevuld, terwijl in de allereerste plaats moet worden gekeken naar de huidige plaatselijke ordening. Er is immers geen enkel element voorhanden dat erop wijst dat toekomstige aanvragers hun woning zodanig diep zullen willen inplanten, waardoor er geen enkele zekerheid bestaat dat dit de toekomstige plaatselijke ordening zou kunnen worden. Ook in dat opzicht is de motivering van de beslissing van de Bestendige Deputatie volstrekt ondraagkrachtig.

In de bufferzone, dienend om het regenwater dat van de steile helling afloopt op te vangen, grenzend aan de percelen van verzoekster, is een drievoudige rioleringslijn gepland, waardoor de infiltratie sowieso niet natuurlijk kan geschieden met alle gevolgen van dien voor wat de afwatering betreft naar de percelen van verzoekster, die lager gelegen zijn. De geplande woning zal, gelet op haar grootte, door de diepe inplanting en ophoging, in ieder geval enorme overlast veroorzaken voor de omgeving (er wordt bijvoorbeeld gedacht aan de wegspoelende aarde).

...

Een tegenstrijdige motivering staat gelijk met een gebrek aan motivering.

Welnu, de Bestendige Deputatie is van oordeel dat de te vergunnen woning een aanzienlijke impact zal hebben op de omgeving, stellend: “ook de architecturale verschijningsvorm zal door de diepere inplanting beter tot zijn recht komen”, wat in feite betekent dat de woning niet in het straatbeeld past, te meer daar men iets verder in de motivering kan lezen: “gelet op de grootte van het perceel en van de voorgestelde woning” (zie blz. 15). Hoe valt deze redenering te rijmen met de beschouwing op de zelfde blz. 15 dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet wordt overschreden?

Op blz. 12 van de beslissing leest men dat het College van burgemeester en schepenen ervan uitgaat dat de strook van de laterale perceelsgrenzen een minimum breedte van 1

meter dient te hebben. Dit wordt dan door de Bestendige Deputatie wel in de conclusie vermeld, maar niet herhaald in de voorwaarden voor het verlenen van de vergunning.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop het volgende:

“ ...

Vooreerst dient duidelijk gesteld dat de deputatie zich enkel heeft aangesloten bij de weerlegging van de bezwaren door het schepencollege. Zij heeft echter ook zelf een onderzoek – met inbegrip van een onderzoek ter plaatse - ingesteld. Tijdens dit onderzoek is zij nagegaan of de gegevens van het dossier correct waren en heeft zij onderzocht of zij zich, wat de weerlegging van de bezwaren betreft, kon aansluiten bij de desbetreffende standpunten van het schepencollege. Het is dus niet zo, zoals verzoekende partij beweert, dat de deputatie zo maar de motivering van het schepencollege heeft overgenomen.

Zo kan men in het punt 2.1 van het bestreden besluit de volgende beschrijving van de omgeving lezen:...

Verzoekende partij vergist zich wanneer zij meent dat enkel aandacht moet worden besteed aan de inplanting van de oudere woningen aan één kant van de straat. Men moet wel degelijk het volledige straatbeeld bekijken, en daarbij ook aandacht besteden aan de inplanting van de recent gebouwde woningen.

De deputatie diende in het kader van onderhavige aanvraag enkel vast te stellen dat er voor de gesloopte gebouwen een sloopvergunning werd verleend. Zij diende geen uitspraken te doen over de omstandigheden waarin deze vergunning werd verleend. Verzoekende partij had deze sloopvergunning kunnen betwisten bij de Raad van State indien zij van mening was dat het college niet correct had gehandeld.

Daar waar verzoekende partij vreest dat de deputatie niet zou geweten hebben waar haar woning precies is ingeplant, wil ik verwijzen naar de plannen bij het aanvraagdossier, naar de foto's die bij het dossier werden gevoegd, naar de uitvoerige weerlegging van de bezwaren van verzoekende partij door het schepencollege, bijgetreden door de deputatie, naar het verslag van het onderzoek ter plaatse, naar de hoorzitting waarop de deputatie eventueel nog bijkomende vragen kon stellen indien bepaalde feiten nog niet volledig duidelijk zouden geweest zijn. De deputatie heeft wel degelijk haar beslissing op grond van feiten gesteund en zij heeft met kennis van zaken kunnen oordelen.

De deputatie heeft kunnen vaststellen dat er vroeger reeds een stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend, die later werd ingetrokken. Deze aanvraag heeft dan ook in het kader van onderhavig dossier geen enkele betekenis.

Wat de hoogtegegevens betreft, verwijs ik naar de weerlegging van het eerste middel en het daar weergegeven citaat betreffende de bespreking van desbetreffend bezwaar.

Verzoekende partij vreest verder zware hinder ingevolge de behoorlijke afmetingen van het geplande gebouw. Wij willen er toch op wijzen dat de woning wordt ingeplant in een woongebied, op een groot perceel en in een omgeving waar nog dergelijke woningen voorkomen. Er kan worden opgemerkt dat ook de woning van verzoekende partij een omvangrijk gebouw is. Tevens kan worden benadrukt dat zowel door het

schepencollege, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de deputatie zeer uitvoerig aandacht is besteed aan de bezwaren van verzoekende partij. Zo werden door de deputatie, om tegemoet te komen aan deze bezwaren, ook voorwaarden opgelegd. Tevens kan worden opgemerkt dat tijdens het openbaar onderzoek slechts één bezwaar werd ingediend, wat betekent dat de andere inwoners in de straat het geplande gebouw aanvaardbaar vonden. De nieuwe toestand, na de oprichting van het gebouw, zal inderdaad een sanering betekenen ten opzichte van de vroegere toestand met de oude gebouwen.

De deputatie kon dan ook het volgende beslissen:...

Bovendien werden volgende voorwaarden opgelegd in het belang van verzoekende partij:...

Dat de zoon van de aanvragers van de vergunning wel degelijk gehandicapt is, zal blijken uit de stukken van het dossier (stuk 1). Ik verwijs naar de brief van de FOD Sociale Zekerheid, Directie-Generaal, Personen met een Handicap, van 2 april 2007.

Het kan niet worden betwist dat voor personen met een handicap vaak een aangepaste bebouwing nodig is. Hoe het ook zij, de deputatie heeft onderzocht of de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar was, rekening houdend met de bebouwing in de omgeving en niet enkel met de handicap van de betrokken persoon.

Daar waar verzoekende partij poneert dat geen rekening zou zijn gehouden met haar grieven, volstaat het te verwijzen naar de zeer uitvoerige weerlegging van haar bezwaar, het enige dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend. We verwijzen naar het punt 2.3 van het besluit van de deputatie: bijna 8 bladzijden. Verzoekster kan het met deze weerlegging niet eens zijn, maar er werd in elk geval voldoende aandacht aan besteed. De deputatie dient een beslissing te nemen met het oog op een goede ordening van het gebied, zij mag hierbij geen rekening houden met de persoonlijke belangen van deze of gene partij.

De deputatie is derhalve van mening dat haar besluit afdoende werd gemotiveerd, dat de motivering begrijpelijk, logisch en consistent is. De deputatie heeft een grondig onderzoek gevoerd van alle stukken in het dossier, die zij ter plaatse heeft gecontroleerd. Van enige onredelijkheid of onzorgvuldigheid is derhalve geen sprake.
...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Het is niet ernstig dat verzoekster nagelaten heeft om haar standpunt voor de deputatie uiteen te zetten, en vervolgens de beslissing van de deputatie aan te vechten op basis van de motivering van de collegebeslissing.

20.1. Verzoekster stelt:...

De feitelijke vaststelling dat in de [REDACTED] een “vrij heterogene bebouwing met oudere en recentere bebouwingen, gelegen op diverse afstanden van de rooilijn” zou voorkomen”, is correct.

Het is evident dat bij dergelijke vaststelling de vergunningbevoegde overheid niet alleen rekening houdt met bebouwing aan dezelfde straatkant die zich ver van het perceel van tussenkomende partijen bevinden, maar ook rekening houdt met de bebouwing in de

onmiddellijke omgeving van het perceel aan de overkant. Recht tegenover het kwestieuze perceel bevinden zich een drietal woningen die zich op geruime afstand van de rooilijn bevinden. De beslissing van de deputatie verwijst op pagina 14 uitdrukkelijk naar deze tegenoverliggende woning, die op 9,5 tot 11 meter van de rooilijn gesitueerd zijn.

De feitelijke vaststelling opgenomen in het collegebesluit en overgenomen door de deputatie, is correct.

20.2. Verzoekster stelt:...

De stelling van verzoekster dat tussenkomende partijen vóór de aanvraag van een sloopvergunning, wederrechtelijk sloopwerkzaamheden zou hebben uitgeoefend, wordt niet bewezen, en wordt door tussenkomende partijen met klem betwist.

Deze ponering wordt door tussenkomende partijen met klem tegengesproken. Tussenkomende partijen hebben zich vóór het bekomen van een sloopvergunning louter beperkt tot een aantal nietvergunningsplichtige werkzaamheden, zoals het verwijderen van lambrisering.

Ook hier hebben verzoekster indertijd menen klacht te moeten neerleggen bij de politie. Aan deze klacht werd uiteraard geen gevolg gegeven. Het is onjuist dat er ooit wederrechtelijke werken stilgelegd zijn geweest.

Ook hier poneren verzoekster veel, maar tonen zij andermaal niets aan.

20.3. Verzoekster stelt:...

Wat de positionering van de woning van verzoekster ten opzichte van de "■■■■■" en de "■■■■■" betreft, citeert verzoekster zelf een passage waaruit duidelijk blijkt dat de deputatie een correcte positionering van de woning voor ogen had: een positionering van de woning tegenover de ■■■■■, en een afstand van 40,52 meter tegenover de ■■■■■.

20.4. Verzoekster stelt:...

De verschillen in de hoogtepunten opgenomen in de eerste en de tweede aanvraag, hebben te maken met het feit dat de eerste aanvraag nog gebaseerd was op het verkavelingsplan van de verkoop en de hoogtemetingen uitgevoerd door de architect.

Gelet op de vijandige houding die verzoekster na haar eerste bezwaar innam, wensten tussenkomende partijen aangaande het reliëf van hun perceel geen enkel risico te nemen, en hebben zij de hoogtemetingen opnieuw laten bepalen door een beëdigd landmeter, ■■■■■.

Er is derhalve geen enkele reden voorhanden om te twifelen aan de correctheid van de hoogtemetingen opgenomen in de tweede aanvraag.

Verder is er geen enkele rechtsgrond die vergunningverlenende overheden verplicht om via een beëdigd landmeter nogmaals de gegevens die vergunningaanvragers in hun aanvraag opgeven, op hun juistheid te controleren.

De vergunningsbevoegde overheden hebben ter zake steeds gehandeld zoals ieder normale, zorgvuldige en redelijke vergunningverlenende overheid.

20.5. Verzoekster stelt:...

De bomen van verzoekster veroorzaken wel degelijk schaduw gedurende lente, zomer en herfst, dit gezien de oostwestelijke richting van het terrein [REDACTED] tegenover het perceel van tussenkomende partijen.

Dit wordt ook bevestigd door fotomateriaal van tussenkomende partijen: [afbeelding]

Dat deze bomen zelfs in de winter niet kaal staan, kon worden vastgesteld tijdens het plaatsbezoek.

20.6. Verzoekster stelt:...

Het citaat dat verzoekster weergegeven verklaart zelf expliciet de reden waarom melding wordt gemaakt van “ongeveer” 1,6 meter hoogteverschil tussen de tuinzone achter de geplande woning en de voorliggende straat: het perceel begint vanaf het rechts aanpalend perceel, waardoor er altijd kleine verschillen zullen zijn.

21. Wat de tweede grief betreft, stelt verzoekster verder dat de overgenomen motivering van het gemeentebestuur, tegenstrijdigheden zou bevatten.

Niets is minder waar.

21.1. Verzoekster stelt:...

Het klopt geenszins dat het gemeentebestuur de afmetingen van de vergunde woning als hinderlijk heeft gekwalificeerd. Het gemeentebestuur heeft slechts overwogen dat het, gelet op de behoorlijke afmetingen van de woning én de grote afmetingen van het perceel, aanvaardbaar is dat de woning een diepere inplanting krijgt.

Het gemeentebestuur heeft m.a.w. ook nadrukkelijk rekening gehouden met de grote omvang van het perceel.

In dit licht is het geenszins strijdig dat het gemeentebestuur ook overwogen heeft dat het effect op de bezonning van de woning van verzoekster zeer beperkt tot onbestaande is. Het gemeentebestuur heeft immers rekening gehouden met de omvang van het perceel. Bovendien is meteen duidelijk dat het gemeentebestuur het effect van de bezonning onderzocht heeft.

21.2. Verzoekster stelt:...

Dat de dakranden van het vergund gebouw relatief ver uitsteken van de gevel en dat de dakhellingen in zeker mate afwijken van de gangbare norm, betreft geen tegenstrijdigheid, maar een nuancering.

Had het gemeentebestuur deze nuancering niet aangebracht, dan had verzoekster het gemeentebestuur ongetwijfeld verweten deze nuancering niet opgemerkt te hebben, en aangeklaagd dat de bewering dat de voorgenomen woning in overeenstemming is met de rest van de bestaande woningen, te algemeen en incorrect zou zijn geweest.

Het enige dat verzoekster aantoont is dat het gemeentebestuur zeer uitvoerig en genuanceerd de situatie heeft geanalyseerd.

22. Verzoekster stelt:...

Dat verzoekster durft beweren dat het een drogreden zou zijn dat de diepte van de inplanting is ingegeven door de toegang die de gehandicapte zoon van tussenkomende partijen tot de woning dient te hebben, is zonder meer kwetsend voor tussenkomende partijen.

Door de diepere positionering van de woning wordt de toegangshelling, gelet op het rolstoelgebruik van de gehandicapte zoon van tussenkomende partijen, beperkt tot een aanvaardbaar percentage van ongeveer 8% (stuk 1).

Dit is geenszins een overbodige luxe wanneer men rekening houdt dat voor openbare gebouwen een toegangshelling van slechts 5% voorgeschreven is (artikel 19 § 1, 4° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 “tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid”) (stuk 6).

Indien de woning zou worden ingepland gelijk met de voorgevel van de buur links, zou het hellingspercentage oplopen tot ongeveer 12% (stuk 1).

Bovendien wordt het door de voorziene positionering van de woning mogelijk dat de woning aansluit op de achtertuin zonder treden.

De stelling van verzoekster dat tussenkomende partijen zelf aan de oorsprong van het probleem zouden liggen aangezien zij reliëfwijzigingen zouden hebben aangebracht, is regelrechte onzin.

Zoals aangetoond is het onwaar dat tussenkomende partijen in hun aanvraag niet de correcte hoogtepunten zouden hebben doorgegeven.

23. Verder meent verzoekster nog een aantal elementen te kunnen aanvoeren waaruit zou blijken dat de motivering van de Deputatie niet draagkrachtig, zorgvuldig en redelijk zou zijn.

23.1. Verzoekster stelt:...

Eerstens dient ook hier andermaal gewezen te worden op het feit dat verzoekster afschrift ontvangen hebben van het beroep van tussenkomende partijen, en noch gevraagd hebben om gehoord te worden door de deputatie noch aan de deputatie schriftelijk gereageerd hebben op het beroep van tussenkomende partijen.

Tweedens wordt de kwestie van de voorbouwlijn wel degelijk gemotiveerd. Deze kwestie is onlosmakelijk verbonden met de discussie over de bouwdiepte. De bouwdiepte wordt uitvoerig gemotiveerd door de deputatie.

23.2. Verzoekster stelt:...

Verzoekster neemt er aanstoot aan dat de deputatie heeft overwogen dat de inplantingsplaats aanvaard kan worden gelet op de grote diepte van het perceel.

Verzoekster wijst erop dat de meeste percelen langs dezelfde straatzijde een even grote diepte hebben, en minder diep gesitueerd zijn.

Wat verzoekster verzwijgt is dat die andere percelen langs dezelfde straatzijde een totaal andere configuratie hebben. De woningen zijn dichter tegen de straat gesitueerd omdat het achterliggende terrein ingepalmd wordt door schuren en bedrijfsgebouwen.

Daarentegen worden de percelen in de omgeving met een gelijkaardige configuratie als het perceel van tussenkomende partijen, gekenmerkt door een diepere inplanting.

Verzoeker vergelijkt andermaal appels met citroenen.

23.3. Verzoekster stelt:...

Het betoog van verzoekster inzake het pad gelegen naast de woning is irrelevant. Wat, zoals gesteld, van belang is voor tussenkommende partijen, is dat aan de voorzijde toegang kan worden gekregen via een aanvaardbare helling, en dat langs de achterzijde uitgang kan worden verkregen zonder dat treden moeten worden genomen.

23.4. Verzoekster stelt:...

De bouwdiepte is zoals gesteld wel degelijk in overeenstemming met wat gangbaar is in de omgeving. Recentere woningbouw in de omgeving wordt gekenmerkt door een ruimere bouwdiepte. In de omgeving zijn percelen die gekenmerkt worden door een beperkte bouwdiepte, maar deze zijn niet recent en hebben zoals gesteld een andere configuratie gelet op achterliggende schuren, enz.

23.5. Verzoekster stelt:...

Wat perceel [REDACTED] betreft, is er geen enkel verplichting op grond waarvan de bouwlijn voor dit perceel eveneens de lijn van de schuur zou moeten aanhouden.

23.6. Verzoekster stelt:...

De afvoer van hemelwater maakte deel uit van de bouwaanvraag. Het vereiste afzonderlijke controledocument werd bij de aanvraag toegevoegd. De voorgeschreven berekening heeft niet geleid tot bijkomende maatregelen.

24. Verzoekster stelt:...

Op pagina 14-15 van het verzoekschrift zou er volgens verzoekster een tegenstrijdigheid bestaan tussen de overweging dat de architecturale verschijningsvormen beter tot hun recht zullen komen door een diepere inplanting, en de overweging dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet wordt overschreden.

De vergunningverlenende overheid heeft, zoals reeds gesteld, rekening gehouden met diverse elementen, zoals de grote omvang van het perceel.

Zoals gesteld, heeft het gemeentebestuur slechts overwogen dat het, gelet op de behoorlijke afmetingen van de woning én de grote afmetingen van het perceel, aanvaardbaar is dat de woning een diepere inplanting krijgt.

De ruimtelijke draagkracht van het perceel is geenszins overschreden.

25. Verzoekster stelt:...

De drievoudige rioleringslijn betreft de wettelijk voorgeschreven gescheiden afwatering van regenwater, huishoudelijk afvalwater en toiletafwatering.

26. Ter afronding herhaalt verzoekster andermaal hun niet aangetoonde, door tussenkomende partijen weerlegde stelling dat tussenkomende partijen zogezegd het reliëf van het terrein zouden hebben gewijzigd...

Dit is manifest onjuist.

...

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij in eerste instantie naar de middelen zoals uiteengezet in het inleidende verzoekschrift. Hieraan voegt zij nog het volgende toe:

“ ...

Eens te meer moet worden beklemtoond dat de bewering van verwerende partij, als zou zij zelf een onderzoek hebben ingesteld – met inbegrip van een onderzoek ter plaatse – nergens is bewezen. Verweerster spreekt van het ‘verslag van het onderzoek ter plaatse’, maar verzoekster kan alleen maar vaststellen dat dit verslag in het administratief dossier niet is terug te vinden.

Onthutsend is ook dat verweerster stelt dat de deputatie op de hoorzitting eventueel nog bijkomende vragen had kunnen stellen indien bepaalde feiten nog niet volledig duidelijk zouden zijn geweest. Nochtans weet verweerster maar al te best dat verzoekster op deze hoorzitting niet was uitgenodigd, en dat ze bij het beroep, ingesteld door de vergunnings-aanvragers (huidige verzoekers tot tussenkomst), niet eens partij was. De procedure voor de Bestendige Deputatie verliep immers volgens de bepalingen van het DRO van 22 oktober 1996, vermits de gemeente [REDACTED] niet voldeed aan de voorwaarden van artikel 193, § 1, van het DORO, zodat de aanvraag werd behandeld overeenkomstig de artikelen 43, § 1 tot en met § 5, 44, 49, 51, 52, 53 en 55, § 1, eerste lid van het DRO (zie artikel 193, § 2 van het DORO van 18 mei 1999).

In haar nota wil verwerende partij aanduiden dat haar beslissing op weloverwogen wijze werd genomen, maar de kern van het aangevoerde middel heeft in wezen daarmee niets te maken. Wat verzoekster in duidelijke bewoordingen heeft toegelicht bij de uitwerking van haar tweede middel, is dat de motivering niet pertinent, noch consequent, noch draagkrachtig is, en dat ze werd gevormd door een aantal overwegingen die de toets van de redelijkheid en de zorgvuldigheid niet kunnen doorstaan.

Zo mag verweerster dan wel staande houden dat ook aandacht mocht worden besteed aan de gebouwen die in een recent verleden aan de overzijde van de straat werden opgericht, maar hoort zij te weten dat de context waarin de vergunningen van die aan de overzijde gelegen gebouwen werden afgeleverd hoegenaamd niet te vergelijken is met de situatie aan de straatzijde van het gebouw waarop de litigieuze vergunning betrekking heeft. Immers, achter de woningen aan de overzijde van de straat ligt een ongerept agrarisch landschap, terwijl het uitgerekend de aanwezigheid van de woning van verzoekster in het verlengde van de achtertuin van de ontworpen woning van de tussenkomende partij is die een andere planologische aanpak noodzakelijk maakt.

Stellen dat tegen de afgeleverde vergunning slechts één enkel bezwaar werd ingediend is al evenmin een overtuigend argument; de configuratie ter plaatse toont immers aan dat maar één enkele eigenaar bezwaar kan hebben tegen de op te richten woning. Trouwens, niet het aantal bezwaren, maar wel de inhoudelijke draagkracht ervan bepaalt hun pertinentie.

Tot slot is verzoekster de mening toegedaan dat verweerster zich er snel tracht van af te maken door vast te stellen dat de geplande woning niet in een overstromingsgebied is gelegen en dat de aanvraag voldoet aan de verordening inzake hemelwaterputten (een put van 10.000 liter) en blijkbaar ook aan de bufferverplichtingsvoorziening.

Ondanks het feit dat de aanvragers destijds zelf aan het college van burgemeester en schepenen hadden te kennen gegeven dat ze met een gelijkgrondse bufferstrook van 1 meter (i.p.v. 60 cm) konden instemmen, waarmee het college van burgemeester en schepenen zelfs geen rekening hield, gaat verwerende partij overduidelijk voorbij aan de inplanting op een hoger plateau dan de eigendom van verzoekster, zodat deze niettegenstaande de hemelwaterput en de (overigens te smalle) te smalle bufferstrook de nadelige effecten van de wateroverlast zal moeten dragen, met verzuring van de grond, mosvorming e.d.m. voor gevolg.

De aanleg van een parking en oprit voor de woning (304,22 m² betonnen klinkers, en dus geen tuinzone, zoals verweerster verkeerdelijk stelt) zal daar zeker toe bijdragen, en dat terwijl in de aanstipijst verbatim zelfs staat dat “het hemelwater op natuurlijke wijze naast of onder de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem zal infiltreren”.

Hoe dat laatste zal gebeuren is voor verzoekster absoluut onduidelijk, want iedereen hoort te weten dat een lager gelegen bufferstrook van amper 60 cm breed niet bij machte is om al het regenwater van een meer dan 300 m² grote parking in betonklinkers te slikken, temeer daar in die zelfde smalle strook ook nog afvoerbuizen naar de regenwaterput zullen worden gelegd.

Zich verbergen achter de regenwatertoets, zonder rekening te houden met het terdege gewijzigd reliëf, de lager gelegen gronden van verzoekster en de impermeabiliteit van de betonnen klinkers, is volstrekt onbegrijpelijk en onredelijk.

...

Tussenkomen de partij negeert de evidentie, m.n. dat haar eerste bouwaanvraag door haar zelf werd ingetrokken omdat ze zonder sloopvergunning reeds tot de sloop van de achterliggende gebouwen was overgegaan.

De door verzoekster voorgelegde foto's waren nochtans overduidelijk: het ging om meer dan het louter wegnemen van lambriserings.

Het is echter juist dat deze aangelegenheid nu niet echt meer aan de orde is, vermits tussenkomen de partij de eerste bouwaanvraag stillegde nadat verzoekster op 12.08.2008 bezwaar had ingediend tegen deze eerste aanvraag, in dewelke ook het wederrechtelijk slopen werd vermeld.

2.

Thans gaat het er de tussenkomen de partij vooral om de al te diepe inplanting van haar woning te pogen te verantwoorden.

Nadat werd aangetoond dat de inplantingen van een aantal woningen aan de overzijde van de [REDACTED] zich lieten verantwoorden door enerzijds hun gelijkgrondse inplanting op afstanden tussen ca. 9,5 en 11 meter van de rooilijn en de aanwezigheid achter deze woningen van weiden, akkers en bossen over meerdere honderden meters diepte, wat aan deze zijde van de [REDACTED] niet bestaat, meent tussenkomen de partij thans te mogen beweren dat de woningen, aan deze zijde langsheen de straatrand opgetrokken, ook achteraan stallen, schuren en bijgebouwen zouden hebben.

Nazicht van het kadasterplan bewijst evenwel dat deze bewering manifest onjuist is, aangezien alleen de links gelegen hoeve () twee schuren als achterbouw omvat, terwijl de daarnaast gelegen eigendom een eenvoudige woning is met een klein meubelatelier.

Al de overige gebouwen aan deze zijde van de zijn eenvoudige woningen, op of dicht tegen de rooilijn ingeplant.

De bewering dat de voorgenomen inplanting strookt met de goede ruimtelijke ordening is dus een meer dan lichte overdrijving. Veeleer het tegendeel is waar.

Niets verantwoordt dus de vergunde al te diepe inplanting op een verhoogd plateau (aan de zijde van de eigendommen van verzoekster eindigend op meer dan 33 meter van de rooilijn van de), tenzij om buiten iedere redelijke proportie de andere woningen aan deze zijde der qua diepte-inplanting te overtreffen.

Verzoekster doet dus helemaal geen vergelijking van “appelen met citroenen”, wel integendeel.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Wanneer de verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert dus niet, zoals de verzoekende partij lijkt te beweren, dat de verwerende partij als vergunningsverlenend bestuursorgaan alle in het bezwaarschrift aangehaalde argumenten rechtstreeks en punt na punt moet weerleggen. Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in deze het woongebied, te oordelen of een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

2.

In de bestreden beslissing treedt de verwerende partij de beoordeling van het bezwaarschrift door het college van burgemeester en schepenen bij en toetst ze de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening met de volgende motivering:

“ ...

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning. De woning werd ontworpen om te voldoen aan de noodzaken van de bewoners. Zo dient de

woning voldoende ruim te zijn aangezien het gezin geconfronteerd is met de handicap van een kind. Het is dus onmogelijk om stijle hellingen, niveauverschillen of trappen te realiseren. De bouwdiepte, kroonlijsthoogte en dakhelling zijn in overeenstemming met wat in de omgeving gangbaar is. De bouwvrije stroken van 3,23 m en 3,5 m kunnen als voldoende worden beschouwd.

De gevraagde inplantingsplaats van de woning, namelijk op gemiddeld 17 m van de rooilijn, in het verlengde van de linksgelegen schuur, kan gezien de grote diepte van het perceel aanvaard worden. Er rest nog een voldoende grote tuinzone. Ook de recentere woningen aan de overzijde van de straat, [REDACTED], bevinden zich op grotere afstand van de rooilijn (9,5 m tot 11 m), zodat mag worden aangenomen dat de toekomstige plaatselijke ordening eerder evolueert naar een dieper ingeplante voorbouwlijn. Ook de architecturale verschijningsvorm zal door de diepere inplanting beter tot zijn recht komen.

Een inplanting dicht bij de straat zou betekenen dat de hellingsgraad van de oprit onverantwoord wordt wat de toegankelijkheid van de woning moeilijk maakt.

Ten opzichte van de woning op het rechtsaanpalende perceel is er een afstand van ongeveer 19m, hetgeen ruim voldoende is om de privacy van deze aanpalende woning niet te schaden.

...

De ophogingen van het terrein ter hoogte van de voortuinstrook, de woning en de bouwvrije stroken kunnen worden aanvaard gezien zij het gevolg zijn van het bestaande reliëf op het terrein. De ophogingen zijn zo beperkt mogelijk gehouden en langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen blijft het bestaande maaiveld over een breedte van 0,6 m behouden. Deze afstand zou een minimale breedte moeten hebben van 1 m gelet op de grootte van het perceel en van de voorgestelde woning. De verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende materialen. Op die manier zullen er op de aanpalende percelen geen problemen ontstaan op het vlak van de waterhuishouding.

...

Voorliggende aanvraag staat bijgevolg een goede integratie van het project in de buurt niet in de weg, de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving wordt niet overschreden.

...”

De Raad is van oordeel dat deze beoordeling in het licht van de materiële en formele motiveringsplicht in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waarbij de bezwaren van de verzoekende partij op voldoende wijze worden ontmoet en weerlegd. De argumentatie van de verzoekende partij over vermeende tegenstrijdigheden, foute feitelijke gegevens en onzorgvuldigheden in de motivering overtuigt niet van het tegendeel.

De Raad stelt aan de hand van de stukken van het dossier, waaronder de bijgevoegde foto's en het uittreksel van het kadastrale plan, vast dat de verwerende partij, gelet op de diepte van het perceel en de nog resterende tuinzone en ongeacht de redenen van de diepere inplanting, in alle redelijkheid kon oordelen dat de inplanting en het uitzicht van de geplande woning verenigbaar zijn met de in de omgeving bestaande toestand en de woning de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. Anders dan wat de verzoekende partij beweert, kon de verwerende partij hierbij niet enkel rekening houden met de woningen aan dezelfde zijde van de [REDACTED], maar ook met de woningen aan de overzijde van de straat. Bovendien blijkt uit de beoordeling dat de verwerende partij ook de eventuele hinder ten aanzien van de aanpalende burelen concreet heeft onderzocht en oordeelt dat er geen hinder te verwachten valt van de geplande woning. De verzoekende partij

maakt in haar uiteenzetting niet concreet aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

3.

In zoverre de verzoekende partij verder stelt dat reeds voor de verkregen sloopvergunning wederrechtelijk afbraakwerken werden uitgevoerd en het terrein wederrechtelijk zou zijn opgehoogd, merkt de Raad op dat deze vermeende wederrechtelijke sloopwerkzaamheden en ophogingen van geen belang zijn bij het beoordelen van de huidige stedenbouwkundige aanvraag. Het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg en de verwerende partij in graad van administratief beroep dienden bij de beoordeling van de aanvraag enkel vast te stellen dat reeds een sloopvergunning verleend werd voor het betrokken perceel en enkel rekening te houden met de bestaande toestand van het terrein, zoals aangegeven op het bij de aanvraag ingediende plan.

Wat de afwatering betreft, stelt de Raad vast dat het terrein niet in een recent overstroomd of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen is. De plannen voorzien bovendien in een hemelwaterput, een bufferstrook en waterdoorlatende verharding. De verwerende partij kon in het kader van de watertoets dus in alle redelijkheid van oordeel zijn dat er geen problemen te verwachten zijn voor de aanpalende percelen op het vlak van de waterhuishouding. De verzoekende partij toont het tegendeel niet met voldoende concrete gegevens aan.

4.

De verwerende partij heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en heeft dit op een voldoende zorgvuldige en concrete wijze gemotiveerd.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 16, 3°, c, 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Zij licht dit als volgt toe:

"...

Luidens deze bepaling moet het plan bij het dossier onder meer bevatten:

"De aanzet van de perceelsgrenzen van de percelen, palend aan het goed tot op minstens tien meter buiten de uiterste grenzen van het goed, met minstens het bovenaanzicht van de hierbinnen voorkomende bebouwing, met vermelding van haar functie, kadastraal nummer en huisnummer".

Welnu, op de ingediende plannen werd de schuur op de aanpalende kavel [REDACTED] niet weergegeven, en vindt men bovendien geen bovenaanzicht van die schuur maar al evenmin een huisnummer bij de woning van verzoekster.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop het volgende:

“ ...

Zoals reeds gesteld bij de weerlegging van het eerste middel is het het college van burgemeester en schepenen dat nagaat of het dossier van een stedenbouwkundige aanvraag volledig is.

Hoe dan ook beschikte de deputatie over voldoende gegevens om zich een correct beeld te vormen van het betrokken terrein en zijn omgeving. Zoals hierboven reeds weergegeven wordt voor elk beroepsdossier door de deputatie een onderzoek ter plaatse ingesteld, zodat eventuele onduidelijkheden in het dossier kunnen worden opgehelderd.

In het punt 2.1 van het betwiste besluit vindt men onder meer een beschrijving van het eigendom van verzoekster, waar duidelijk sprake is van de schuur op het perceel [REDACTED]. Deze tekst luidt als volgt:...

Op het uittreksel uit het kadastraal plan staat de schuur wel degelijk aangeduid. Ook op de foto's in het dossier is de schuur zichtbaar.

Bovendien kan worden verwezen naar het bezwaarschrift van verzoekster, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, waarin de deputatie heel wat gegevens kon vinden over het eigendom [REDACTED].

...”

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

28.1. Deze grief is onterecht, aangezien de schuur niet binnen de reglementair voorgeschreven grens van 10 meter valt.

In de plannen wordt de woning van verzoekster opgenomen, doch dit gebeurde niet omdat deze woning binnen de 10-metergrens valt. Dit werd door tussenkomende partijen opportuun geacht gezien de vijandige houding die verzoekster tegenover tussenkomende partijen innam. Dit impliceert natuurlijk niet dat tussenkomende partijen ook de schuur op perceel [REDACTED] diende op te nemen.

Het derde middel uit het verzoekschrift dat verzoekster heeft ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen is niet ernstig.

28.2. Buitendien had verzoekster dit middel sowieso reeds kunnen opwerpen voor het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED], evenals de deputatie (indien zij niet nagelaten had om beroep in te stellen bij de deputatie, of indien zij de deputatie minstens verzocht had om te worden gehoord). In een arrest van 22 februari 1995 (nr. 51.727) oordeelde de Raad van State:...

Het derde middel is derhalve sowieso onontvankelijk.

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

Verzoekster herhaalt dat in het administratief dossier geen spoor is terug te vinden van het beweerde onderzoek ter plaatse.

Het is bovendien zeer de vraag waartoe het bovenvermeld Besluit van de Vlaamse regering dd. 28 mei 2004 moet dienen wanneer met de grootste lichtzinnigheid kan worden betoogd dat de miskenning ervan kan worden goedge maakt door een niet verifieerbaar bezoek ter plaatse en een door verzoekers ingediend bezwaarschrift “waarin de deputatie heel wat gegevens kon vinden over het eigendom █████, d.i. de eigendom van verzoekster zelf (en niet dezen van de verzoekers in tussenkomst)”, d.i. de eigendom van verzoekster (en niet tussenkomende partij)...

Lezing van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 leert dat luidens artikel 1, 6° onder “onmiddellijke omgeving van het goed” dient te worden verstaan “de omgeving van het goed, begrensd tot op dertig meter buiten de uiterste grenzen van het goed”.

Welnu, aangezien de kwestieuze schuur zich in deze situatie bevond, moest zij worden vermeld, wat niet is gebeurd, zodat de bouwaanvraag op het vlak van de formele geldigheid is aangetast.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Anders dan wat de tussenkomende partij in haar exceptie aanhaalt, heeft de verzoekende partij er in haar bezwaarschrift op gewezen dat het inplantingsplan geen melding maakt van de bestaande schuur op de rechtsaanpalende eigendom.

De exceptie van de tussenkomende partij mist, wat dit aspect betreft, dan ook een feitelijke grondslag. Wat de beroepsmogelijkheid van de verzoekende partij bij de verwerende partij betreft, verwijst de Raad naar zijn beoordeling onder sub V. B.1.

De exceptie van de tussenkomende partij kan daarom niet worden aangenomen.

2.

Artikel 16, 3°, c, 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning bepaalt slechts dat het dossier een inplantingsplan moet bevatten, waarbij een aanzet wordt gegeven van de perceelsgrenzen van de percelen, palend aan het goed tot op minstens tien meter buiten de uiterste grenzen van het goed, waar minstens het bovenaanzicht van de voorkomende bebouwing wordt opgenomen met vermelding van haar functie, kadastraal nummer en huisnummer.

De woning van de verzoekende partij ligt op 12,42 meter van de uiterste perceelsgrens van de tussenkomende partijen. De schuur staat nog verder van de perceelsgrens ingeplant. Aangezien de schuur en de woning zich niet binnen de grens van tien meter van de perceelsgrens bevinden, dienden zij volgens artikel 16, 3°, c, 9 van vermeld besluit niet op het inplantingsplan te worden vermeld. De Raad stelt bovendien vast dat het inplantingsplan de betrokken woning van de verzoekende partij wel degelijk in bovenaanzicht weergeeft, dit met haar functie en de kadastrale nummer. Enkel het huisnummer van de woning wordt niet vermeld. Ook de schuur op het perceel █████ staat op de plannen van de tussenkomende partijen aangeduid, meer bepaald op het kadasterplan op plan BA 01-02.

Het middel mist in de aangegeven mate feitelijke en juridische grondslag en dient als ongegrond te worden verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER