

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 199.530 van 15 januari 2010
in de zaak A. 162.417/X-12.302.**

In zake: Lode VEREECKE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ivan Lietaer
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
President Roseveltplein 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

Tussenkomende partij:

Carlos DEPOORTERE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdend te 8420 DE HAAN
Mezenlaan 9
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 mei 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 10 maart 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende intrekking van het besluit van de bestendige deputatie van 12 februari 2004 en waarbij aan Carlos DEPOORTERE de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning op een perceel gelegen te Harelbeke, Fazantenstraat 13, kadastraal bekend sectie D, nr. 1433/a/2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 154.143 van 25 januari 2006 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoeker heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 30 maart 2006.

Adjunct-auditeur An Van Den Broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De tussenkomende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 november 2009.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ivan Lietaer, die verschijnt voor de verzoeker, Pieter Dewulf, adjunct-adviseur, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Kristien Grouwels, die loco advocaat Katia Bouve verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van Den Broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. De tussenkomende partij is eigenares van een perceel dat is gelegen aan de Fazantenstraat 13 te Harelbeke en dat kadastraal bekend is onder sectie D, nr. 1433/a/2.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan Kortrijk lag het perceel in woonuitbreidingsgebied. Sinds de inwerkingtreding op 28 februari 2006 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: GRUP) “afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk”, is die gewestplanbestemming voor dat perceel opgeheven en vervangen door de GRUP-bestemming “stedelijk woongebied”.

Het perceel is als lot 3 gelegen binnen het gebied van een op 3 december 1980 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling bestaande uit drie loten. De stedenbouwkundige voorschriften hiervan luiden als volgt :

- “1. Bestemming: zijn toegelaten: enkel ééngezinswoningen met max. één bouwlaag met een hoogte van 3.00m gemeten tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.
- 2. Inplanting: zie plan.
 - 1) t.o.v. rooilijn: 5m
 - 2) t.o.v. voetweg: 5m
 - 3) t.o.v. gemeenschappelijke perceelsgrens in de Fazantenstraat: 4m
 - 4) t.o.v. andere kavelgrenzen: 10m
- 3. Bouwdiepte: max. 20 m.
- 4. Dakvorm: hellende daken afgedekt met pannen of leien.
- 5. Autobergplaatsen: in het hoofdgebouw in te werken.
- 6. Andere afzonderlijke bergplaatsen: niet toegelaten.
- 7. Afsluitingen: 1) in de zone tussen rooilijn en voorgevellijn en grens met de voetweg: levende hagen van max. 0,50m hoogte.
2) verder op de gemeenschappelijke grenzen, hagen van ten hoogste 1,80 m hoogte”.

4. De verzoeker is eigenaar en bewoner van een woning die is gelegen aan de Fazantenstraat 14 te Harelbeke op een perceel dat gekend is als lot 2 van de voormelde verkaveling. Dat perceel is enkel door een voetweg van 2 m breed gescheiden van het lot 3 van de tussenkomende partij.

5. Inzake het voormelde lot 3 dient de tussenkomende partij op 10 maart 2003 (datum van het ontvangstbewijs) een aanvraag in tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 3 december 1980. De aangevraagde wijziging moet leiden tot de volgende stedenbouwkundige voorschriften:

- “1. Bestemming: zijn toegelaten: enkel ééngezinswoningen met max. één bouwlaag met een hoogte van 3.00m gemeten tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.
Over een beperkte zone wordt een kroonlijsthoogte (bovenzijde kroonlijst) van 8,75m t.o.v. kruin van voetweg

toegelaten. Deze zone staat ingetekend in bijgevoegd plan. Het uiterste punt van deze kroonlijst is gelegen op minimum 7,60 m van de perceelsgrens met voetpad. De nokhoogte dient beperkt te blijven tot 12,20 m boven de kruin van de voetweg.

2. Inplanting: zie plan.

1) t.o.v. rooilijn: 5m

2) t.o.v. voetweg: 5m

3) t.o.v. gemeenschappelijke perceelsgrens in de Fazantenstraat: 4m

4) t.o.v. andere kavelgrenzen: 10m

In de zone t.o.v. de kavelgrens west, zijn dakoversteken in de zone van 10m toegelaten, waarbij de bepalingen van de kroonlijsthoogte (van 3m) van kracht blijven. De maximale dakoversteek bedraagt in deze zone 1,65 m.

3. Bouwdiepte: max. 20 m.

4. Dakvorm: hellende daken afgedekt met pannen of leien.

Beperkte oppervlaktes platte daken zijn toegelaten; maximum oppervlakte van de platte daken: 15% van de dakoppervlakte.

5. Autobergplaatsen: in het hoofdgebouw in te werken.

6. Andere afzonderlijke bergplaatsen: toegelaten mits een maximum oppervlakte van 12 m², in te planten in de tuinzone op minimum 0.75 m van de perceelsgrenzen (niet in de noord- en ooststrook van het perceel).

7. Afsluitingen: 1) in de zone tussen rooilijn en voorgevellijn en grens met de voetweg: levende hagen van max. 0,50m hoogte.

2) verder op de gemeenschappelijke grenzen, hagen van ten hoogste 1,80 m hoogte”.

6. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek is één bezwaarschrift ingediend, met name door de verzoeker :

“Tegen de aangevraagde verkavelingswijziging door de heer Carlos Depoortere wens ik bezwaar aan te tekenen om volgende redenen:

- De bestaande verkavelingsvergunning voorziet eengezinswoningen met 20 m bouwdiepte en 1 bouwlaag met kroonlijsthoogte van 3,00 m. De aangevraagde wijzigingen slaan duidelijk op een (verdoken) KMO.
- De kopers zijn gehouden zich te schikken naar de voorschriften opgelegd door de bevoegde overheid.
- Het voorziene plat dak (15%) is duidelijk nodig om de maximale oppervlakte te bereiken op het gelijkvloers (plaatsen van koepels in donkere plaatsen).
- De kroonlijst (van toren) op ± 9,00 m hoogte betekent dat het gebouw zal bestaan uit gelijkvloers, 2 verdiepingen en zolder... Met bovenkant raam eerste verdieping op 5,00 m, bovenkant raam tweede verdieping op 7,20 m en nokhoogte op 12,20 m betekent dit een zware storing van de privacy door inkijk in de aanpalende woningen.
- De dakoversteken van 1,60 m dienen duidelijk om de hoogte van het gelijkvloers te verhogen (kroonlijst van 3,00 m + helling van 45° op 1,60 m diepte = muur van 4,50 m hoogte).
- Het bergen van verf enz...: het gaat hier om gevaarlijke stoffen met vlampunt gelegen tussen 21° C en 55° C + stallen van 2 camionetten = milieuklasse 3
- Het is hier duidelijk de bedoeling een KMO op te richten en aan alle milieuwetgevingen te ontsnappen. Dit bedrijf past zeker niet in een rustige woonzone. Nu reeds is er hinder door het constant parkeren van

wagens van personeelsleden van dit schildersbedrijf en het lossen van materiaal door vrachtwagens 's morgens vroeg en het laden van de camionetten 's avonds laat (activiteiten in Fazantenstraat 10).

- Er wordt eveneens een berging voorzien van 12 m² waar nu reeds 2 bergingen staan van meer dan 25 m².
- In de omgeving is nergens een eengezinswoning opgetrokken met muurhoogte van ± 9,00 m + dak (gelijkvloers + 2 verdiepingen): zie 6 bijgevoegde foto's genomen van op mijn eigendom.
- Een KMO naast mijn woning zal de waarde van mijn woning fel doen zakken. Er werd indertijd betaald voor villagrond en niet voor KMO-gronden.
- De handtekening van de eigenaar van lot 3 komt hier niet in aanmerking vermits op dit perceel geen enkele bouwactiviteit toegelaten is en er op deze grond enkel uitbreiding van bestaande tuin voorzien is.
- Het Gewestplan voorziet voor deze grond duidelijk woonuitbreidingsgebied.
- De weigering van de architect om meer duidelijkheid te verschaffen omtrent de ingediende verkavelingsaanvraag met voorontwerp wijst er tevens op dat het hier de bedoeling is om het Stadsbestuur en mijzelf op een dwaalspoor te brengen.
- De sociale gronden, eigendom van MIJN HUIS ten zuiden van mijn bouwperceel zijn eveneens duidelijk bestemd voor het oprichten van woningen met een gelijkvloers + 1 bouwlaag”.

Na een overlegvergadering die niet resulteerde in een vergelijk, besluit het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke in zitting van 21 mei 2003 dat de bezwaren van de verzoeker “voor wat het stedenbouwkundige betreft” ongegrond worden verklaard “gezien het gevraagde volume kleiner is dan het maximum realiseerbare volume met de bestaande voorschriften”, dat de aanvraag tot verkavelingswijziging van de tussenkomende partij gunstig wordt geadviseerd “voor zover het een eengezinswoning betreft met uitsluiting van bedrijfsgedeelten” en dat “er (...) voorbehoud (wordt) gemaakt voor wat betreft de beoordeling en de toetsing van het later in te dienen bouwdoossier aan het begrip ééngezinswoning en het begrip woonuitbreidingsgebied”.

7. De gemachtigde ambtenaar geeft op 4 augustus 2003 een ongunstig advies over de aanvraag. Daarin wordt vermeld:

“(…)

Evaluatie bezwaren

De bezwaren wijzen op mogelijk hinder tengevolge van de eventuele oprichting van een KMO-bedrijf en de aard van het bedrijf, van het volume van het gebouw en zware storing van privacy. Het college heeft op 21.05.2003 terzake beraadslaagd en de klachten ontvankelijk en ongegrond verklaard. Er wordt evenwel wel gesteld dat de bestemming eengezinswoning blijft, met uitsluiting van bedrijfsgedeelten. De beoordeling wordt deels verschoven naar de procedure van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning. Deze stelling kan niet volledig bijgetreden worden.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De ruimere omgeving straalt een bepaalde rust en harmonie uit, tengevolge van het relatief homogeen karakter van de bebouwing opgetrokken binnen eenzelfde gabariet, bestaande uit woningen met één bouwlaag van maximaal 3m afgewerkt met een hellend dak met een nokhoogte van maximaal 6 m, met de topgevel naar de straat gericht, soms naar de zijkavelgrenzen.

Hoewel de beoogde nieuwbouw conform de voorgestelde gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften, binnen het gabariet valt dat is toegelaten in de verkavelingsvoorschriften, is de impact op de omgeving groter. Het ontworpen gebouw van het bijgevoegd schetsvoorstel behelst, door het spel van volumes, ontegensprekelijk een ruimtelijk 'lichter' uitgewerkt geheel dan een zwaar en compact volume, wat mogelijk is binnen de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften (op een bouwkader van 23m x gemiddeld 25m, (bouwdiepte max. 20m), met een kroonlijst van maximaal 3m en een hellend dak waarvoor geen beperking van de nokhoogte is opgegeven). Binnen het voorgesteld concept zijn echter 3 of 4 woonlagen mogelijk, terwijl in de verkavelingsvergunning enkel eengezinswoningen met één bouwlaag met een hoogte van 3m toegelaten zijn. Er is geen aanpassing van het voorzien aantal bouwlagen opgenomen in onderhavige aanvraag om wijziging van verkaveling. Mede gelet op (het) karakter van de woonomgeving kan het inrichten van 3 of 4 bouwlagen binnen het mogelijks toegelaten profiel niet verantwoord worden, noch binnen de voorschriften van de bestaande verkaveling, noch binnen een wijziging van de verkavelingsvergunning.

Het voorstel waarbij de kroonlijst - zij het in het centrum van het gebouw, op 7,50m tot 10m van de voetweg en over een oppervlakte van 100m² - drie maal hoger ligt dan wat voorgeschreven is in de oorspronkelijke verkaveling en voorkomt bij de woningen op de aanpalende verkavelingen en waarbij het hoogste punt van het dak op 12,20m ligt, komt dominant over en verstoort het bestaand evenwicht in (de) omgeving.

De beoogde verkavelingswijziging doet afbreuk aan de fundamentele ordeningsopties van de vergunde verkaveling en houdt eigenlijk een schaalbreuk in tegenover de plaatselijke ordening.

Bovendien, en rekening houdend met de vloeroppervlakte en het ruim volume van het geheel, blijft er enigszins onduidelijkheid en strijdigheid omtrent de bestemming. Er wordt geen KMO-bedrijf opgericht; in de toelichting wordt benadrukt dat er geen activiteiten zullen doorgaan in de woning. Het betreft wel een bedrijfswoning en er worden bijhorende ruimten voorzien voor berging (bestelauto, materieel), administratie en functies die meldingsklasse III in het kader van de milieuwetgeving vereisen.

Het is aangewezen in de stedenbouwkundige voorschriften meer specifieke bepalingen op te nemen omtrent het aandeel van de nevenbestemming tegenover de hoofdbestemming wonen, die verplicht dient gerealiseerd te worden op het perceel.

Algemene conclusie

De aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar met de plaatselijke aanleg en met de goede ruimtelijke ordening. (...)"

8. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke weigert op 3 september 2003 de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning. Daartoe wordt aangevoerd dat "het formeel ongunstig en

bindend advies van de gemachtigde ambtenaar (...) de weigering van de vergunning (verantwoordt)”.

9. Tegen dat weigeringsbesluit van 3 september 2003 stelt de tussenkomende partij bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen een beroep in. Op 12 februari 2004 wordt dat beroep ontvankelijk en gegrond verklaard en wordt de gevraagde verkavelingswijziging toegestaan. Daartoe wordt overwogen:

“Overwegende dat het een aanvraag betreft tot wijziging verkavelingsvergunning, gelegen in de Fazantenstraat 13 te 8530 Harelbeke; dat het ontwerp het wijzigen voorziet van de voorschriften, waardoor de kroonlijsthoogte plaatselijk op 8,75m komt (i.p.v. 3m), de nokhoogte maximaal 12,20m en de dakoversteken maximum 1,65m bedragen en waardoor maximum 15% van de dakoppervlakte een plat dak mag zijn en tenslotte de mogelijkheid wordt gecreëerd voor een tuinhuisje van 12m²;

Overwegende dat de verkaveling dateert van 3 december 1980 en uit 3 loten bestaat (Fazantenstraat nr. 12, nr. 13 en nr. 14); dat binnen deze verkaveling lot 1 bestemd is als tuin bij de aanpalende woonkavel (nr. 12) en de loten 2 en 3 bestemd zijn voor eengezinswoningen; dat in de verkavelingsvoorschriften o.a. opgenomen is dat de woningen maximaal 1 bouwlaag van 3m kroonlijsthoogte mogen hebben met een hellend dak, dat er geen afzonderlijke bergplaatsen mogen worden opgetrokken en dat de bouwdiepte maximaal 20m mag zijn;

Overwegende dat het voorafgaand advies van het schepencollege gunstig was, voor zover het een eengezinswoning betreft met uitsluiting van bedrijfsgedeelten;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift ingediend werd door de eigenaar van lot 2 (Fazantenstraat nr. 14); dat daarin gesteld wordt dat het ontwerp in feite een verdoken KMO voorziet, dat het bouwen van een KMO een minwaarde zou betekenen voor de woning van bezwaarindiener en dat de hoge toren in het midden van het ontwerp een inkijk zou tot gevolg hebben waardoor de privacy van de aanpalende eigendommen geschonden zou worden; dat het college dit bezwaarschrift ontvankelijk maar ongegrond heeft verklaard;

Overwegende dat het ongunstig advies van Arohm gebaseerd is op 2 elementen : enerzijds oordeelt de gemachtigd(e) ambtenaar dat het ontwerp dominant overkomt en het bestaand evenwicht in de omgeving verstoort, anderzijds merkt hij op dat er onduidelijkheid bestaat m.b.t. de bestemming van de woning en de verhouding tussen de nevenbestemming en de hoofdbestemming wonen;

Overwegende dat de plaats van de aanvraag zich in een bijna volledig ingerichte wijk bevindt in het centrum van Harelbeke; dat desbetreffend perceel het laatste is in een doodlopende straat; dat tussen dit perceel en het perceel van de bezwaarindiener een voetweg van 2m breed loopt;

dat ten westen van het perceel een momenteel nog onbebouwd stuk grond ligt dat bestemd is voor sociale woningen;

Overwegende dat het ontwerp een aantal wijzigingen voorziet van de verkavelingsvoorschriften, meer bepaald :

- kroonlijsthoogte plaatselijk 8,75m (i.p.v. 3m)
- nokhoogte maximaal 12,20m
- dakoversteken maximum 1,65m

- maximum 15% van de dakoppervlakte mag plat dak zijn
- een tuinhuisje van 12 m²

Overwegende dat artikel 132 §3 van het decreet bepaalt dat de wijziging van de verkavelingsvergunning geweigerd moet worden als de eigenaar of eigenaars van meer dan een vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een gegrond bevonden bezwaar indienen; dat in desbetreffend geval de verkaveling uit 3 loten bestaat, waarvan door één eigenaar bezwaar werd ingediend; dat bijgevolg de wijziging verplichtend geweigerd moet worden, indien dit bezwaar gegrond bevonden wordt; (een derde van de kavels)

Overwegende dat het bezwaarschrift in eerste instantie gebaseerd is op vermoedens; dat het enige stedenbouwkundige argument de mogelijke inkijk betreft die veroorzaakt zou worden door de toren en die een schending van de privacy van de burens tot gevolg zou hebben; dat uit het inplantingsplan ingediend door de aanvrager blijkt dat de toren t.o.v. de noordelijke kavelgrens op 7,60m van de voetweg verwijderd is (de voetweg zelf is 2m breed), t.o.v. de oostelijke kavelgrens (Fazantenstraat nr. 11) is de toren 12,20m verwijderd, t.o.v. de zuidelijke kavelgrens 17,20m en t.o.v. de westelijke grens 15,45m; dat gezien de grote afstand tot de verschillende kavelgrenzen, de vrees voor inkijk niet gegrond is;

Overwegende dat het ontwerp bestaat uit een gelijkvloers, een tussenverdiep 1, een verdieping, een tussenverdiep 2 en een zolder; dat het ontwerp binnen het gabariet zoals toegelaten in de verkavelingsvoorschriften blijft; dat de ruime garage op het gelijkvloers enkel zal dienen voor het bergen van camionetten en ladders van het schildersbedrijf;

Overwegende dat er op het perceel zelf geen beroepsactiviteit wordt uitgeoefend; dat het enkel het stallen van de voertuigen en het materiaal betreft; dat het ontwerp bovendien binnen het toegelaten g(a)bariet blijft; dat het ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening”.

10. Ingevolge een vordering daartoe van onder andere de verzoeker, heeft de Raad van State bij het arrest nr. 135.631 van 1 oktober 2004 (in de zaak gekend onder het nummer A. 151.484/X-11.863) de schorsing van de tenuitvoerlegging van het voormelde besluit van 12 februari 2004 bevolen. In het arrest wordt overwogen “dat het verlenen van de bestreden vergunning op het eerste gezicht niet afdoende is gemotiveerd.

11. Bij het bestreden besluit van 10 maart 2005 heeft de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen het besluit van 12 februari 2004 ingetrokken en, opnieuw uitspraak doende over het door de tussenkomende partij ingestelde beroep, dat beroep andermaal ontvankelijk en gegrond verklaard en de gevraagde verkavelingswijziging toegestaan. Daartoe wordt overwogen:

“Overwegende dat de Bestendige Deputatie in zitting van 12 februari 2004 beslist heeft vergunning te verlenen; dat tegen deze beslissing schorsings- en vernietigingsberoep bij de Raad van State werd aangetekend door twee burens; dat deze beslissing bij arrest dd. 1 oktober 2004 werd geschorst door de Raad van State; dat de Raad van State oordeelde dat het verlenen van de bestreden vergunning op het eerste gezicht niet afdoende gemotiveerd is; dat dit middel in die mate ernstig bevonden werd; dat de Bestendige Deputatie aldus deze

onvoldoende gemotiveerde beslissing intrekt; dat deze mogelijkheid bestaat zolang de procedure bij de Raad van State nog lopende is en de debatten nog niet gesloten zijn; dat het besluit van 12 februari 2004 vervangen wordt door hetgeen volgt;

(...)

Overwegende dat het een aanvraag betreft tot wijziging verkavelingsvergunning, gelegen in de Fazantenstraat 13 te 8530 Harelbeke; dat het ontwerp het wijzigen voorziet van de voorschriften, waardoor de kroonlijsthoogte plaatselijk op 8,75 m komt (i.p.v. 3 m), de nokhoogte maximaal 12,20 m en de dakoversteken maximum 1,65 m bedragen en waardoor maximum 15% van de dakoppervlakte een plat dak mag zijn en tenslotte de mogelijkheid wordt gecreëerd voor een tuinhuisje van 12 m²;

Overwegende dat de verkaveling dateert van 3 december 1980 en uit 3 loten bestaat (Fazantenstraat nr. 12, nr. 13 en nr. 14); dat binnen deze verkaveling lot 1 bestemd is als tuin bij de aanpalende woonkavel (nr. 12) en de loten 2 en 3 bestemd zijn voor eengezinswoningen; dat in de verkavelingsvoorschriften o.a. opgenomen is dat de woningen maximaal 1 bouwlaag van 3 m kroonlijsthoogte mogen hebben met een hellend dak, dat er geen afzonderlijke bergplaatsen mogen worden opgetrokken en dat de bouwdiepte maximaal 20 m mag zijn;

Overwegende dat het voorafgaand advies van het schepencollege gunstig was, voor zover het een eengezinswoning betreft met uitsluiting van bedrijfsgedeelten;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift ingediend werd door de eigenaar van lot 2 (Fazantenstraat nr. 14); dat daarin gesteld wordt dat het ontwerp in feite een verdoken KMO voorziet, dat het bouwen van een KMO een minwaarde zou betekenen voor de woning van bezwaarindiener en dat de hoge toren in het midden van het ontwerp een inkijk zou tot gevolg hebben waardoor de privacy van de aanpalende eigendommen geschonden zou worden; dat het college dit bezwaarschrift ontvankelijk maar ongegrond heeft verklaard;

Overwegende dat het ongunstig advies van Arohm gebaseerd is op 2 elementen : enerzijds oordeelt de gemachtigd(e) ambtenaar dat het ontwerp dominant overkomt en het bestaand evenwicht in de omgeving verstoort, anderzijds merkt hij op dat er onduidelijkheid bestaat m.b.t. de bestemming van de woning en de verhouding tussen de nevenbestemming en de hoofdbestemming wonen;

Overwegende dat de plaats van de aanvraag zich in een bijna volledig ingerichte wijk bevindt in het centrum van Harelbeke; dat desbetreffend perceel het laatste is in een doodlopende straat; dat tussen dit perceel en het perceel van de bezwaarindiener een voetweg van 2 m breed loopt; dat ten westen van het perceel een momenteel nog onbebouwd stuk grond ligt dat bestemd is voor sociale woningen;

Overwegende dat het ontwerp een aantal wijzigingen voorziet van de verkavelingsvoorschriften, meer bepaald :

- kroonlijsthoogte plaatselijk 8,75 m (i.p.v. 3 m)
- nokhoogte maximaal 12,20 m
- dakoversteken maximum 1,65 m
- maximum 15% van de dakoppervlakte mag plat dak zijn
- een tuinhuisje van 12 m²

Overwegende dat artikel 132 §3 van het decreet bepaalt dat de wijziging van de verkavelingsvergunning geweigerd moet worden als de eigenaar of eigenaars van meer dan een vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een gegrond bevonden bezwaar indienen; dat in desbetreffend geval de verkaveling uit 3 loten bestaat, waarvan door één eigenaar bezwaar werd ingediend; dat bijgevolg de wijziging verplichtend

geweigerd moet worden, indien dit bezwaar gegrond bevonden wordt; (een derde van de kavels)

Overwegende dat het bezwaarschrift in eerste instantie opwerpt dat het ontwerp een verdoken KMO voorziet en dat het bouwen van een KMO een minwaarde zou betekenen voor de omliggende woningen; dat dit bezwaar vooral gebaseerd is op vermoedens omdat aanvrager een schildersbedrijf uitbaat; dat er in het ontwerp inderdaad een ruime garage voorzien is; dat dit enkel is om een aantal wagens, ondermeer ook voor het schildersbedrijf, te stallen; dat dit echter niet betekent dat er ter plaatse een KMO zal worden uitgeoefend; dat de verkavelingswijziging bovendien geen bestemmingswijziging voorziet, zodat de bestemming wonen blijft; dat de vergunning aldus geen toelating geeft om een KMO uit te oefenen op die plaats; dat de bestemming eengezinswoning blijft gelden; dat het stallen van een aantal voertuigen binnen in de garage in de woning echter geen bedrijvigheid inhoudt die afbreuk doet aan die bestemming en die zou storend zijn voor de omgeving; dat de ruime garage op het gelijkvloers enkel zal dienen voor het bergen van camionetten en ladders van het schildersbedrijf;

Overwegende dat de architect in een bijkomende nota duidelijk maakt dat de bedrijvigheid van de aanvrager inderdaad meldingsplichtig is, maar dat een melding reeds voor heel wat zaken vereist is, bijvoorbeeld ook voor een architectenbureau, een dokterskabinet enzomeer; dat in de nota heel duidelijk is opgenomen wat de aanvrager precies in de woning wil opslaan; dat het meer bepaald een 150 liter verf, 20 liter thinner en 20 liter white spirit betreft; dat alle verf bovendien watergedragen is; dat het allemaal kleine verpakkingen betreft wat het risico bij lekkage tot een minimum beperkt; dat in dit kader nogmaals expliciet wordt aangetoond dat er aan de bestemming, zoals opgenomen in de bestaande verkavelingsvoorschriften, niets gewijzigd wordt; dat de bestemming namelijk eengezinswoning blijft; dat in deze woning weliswaar een bureau voorzien is, evenals een garage voor de voertuigen en een berging voor het materiaal; dat een bureau praktisch in elke nieuwgebouwde woning voorkomt, dat dit dan ook bezwaarlijk als strijdig met de bestemming wonen kan aanzien worden; dat in dit kader bovendien kan opgemerkt worden dat bureaus en dergelijke met een oppervlakte van maximum 100m² zelfs vrijgesteld zijn van vergunning; dat de garage voor de voertuigen beperkt is; dat er in de huidige samenleving reeds heel wat gezinnen zijn met twee à drie wagens; dat dus ook deze garage kan verantwoord worden in de verkaveling; dat de berging voor het materiaal tenslotte ook beperkt blijft tot de opslag van ladders en wat schildergerief, naast de bovengenoemde hoeveelheden product; dat de ruimtes die deels zullen gebruikt worden voor de beroepsactiviteit van de aanvrager dan ook uiterst beperkt blijven en niet voor bijkomende hinder zullen zorgen; dat er ter plaatse namelijk geen enkele bedrijfsactiviteit zal plaatsvinden; dat het ontwerp trouwens geen bestemmingswijziging voorziet, zodat er op die plaats enkel een eengezinswoning kan opgetrokken worden;

Overwegende dat een tweede element van het bezwaarschrift een stedenbouwkundig argument is; dat namelijk gesteld wordt dat de zogenaamde 'toren' in het midden van het ontwerp een mogelijke inkijk veroorzaakt; dat dit een schending van de privacy van de burens tot gevolg zou hebben; dat uit de plannen blijkt dat het ontwerp uit een gelijkvloers, een tussenverdiep 1, een verdieping, een tussenverdiep 2 en een zolder bestaat; dat het ontwerp binnen het gabariet zoals toegelaten in de verkavelingsvoorschriften blijft; dat uit het inplantingsplan, zoals ingediend door de aanvrager, blijkt dat het middenvolume (waar de tussenverdiepen gesitueerd zijn) t.o.v. de oostelijke kavelgrens op 7,60m van de voetweg verwijderd is (de voetweg zelf is ook nog eens 2m breed), t.o.v. de oostelijke kavelgrens (Fazantenstraat nr. 11) is het middenvolume 12,20m verwijderd, t.o.v. de zuidelijke kavelgrens 17,20m en

t.o.v. de westelijke grens 15,45m; dat deze afstanden tot de verschillende kavelgrenzen behoorlijk groot zijn, wat de mogelijkheid tot inkijk sterk vermindert;

Overwegende dat de architect een verduidelijkende stukkenbundel heeft toegevoegd aan het dossier; dat dit de evaluatie van een studie inzake inkijk en schaduwschade betreft; dat op de bijgevoegde plannen het concept van de woning duidelijk wordt gemaakt; dat de woning een recent veel voorkomende stijl heeft; dat dit ondermeer het optrekken van een hoger middenvolume betreft; dat dit middenvolume een apart dak heeft met vier zijvlakken; dat op die manier een luchtiger geheel bekomen wordt door de verschillende dakvlakken en de verspringende dakvormen; dat deze studie ook een doorsnede met een terreinprofiel bevat; dat daarop duidelijk te zien is dat er geen inkijk vanuit de ramen mogelijk is; dat deze ramen enkel bedoeld zijn om licht te trekken; dat de onderzijde van de ramen namelijk gelegen is op 190cm boven het gebruiksniveau; dat achter de ramen bovendien ook nog een vide is voorzien, zodat een rechtstreekse doorkijk niet mogelijk is; dat het zichtpe(r)spectief, hetgeen zichtbaar is door deze ramen, ook werd aangeduid op deze doorsnede; dat daaruit onomstotelijk blijkt dat er vanuit de te bouwen woning van de aanvrager geen inkijk mogelijk is op de aanpalende eigendommen; dat het bezwaar voor wat betreft de inkijk dan ook niet gegrond is;

Overwegende dat het ontwerp op zich verenigbaar moet zijn met de omgeving; dat niet om het even welke constructie in woongebied kan aanvaard worden; dat nog steeds de ruimtelijke toets dient gemaakt te worden, meer bepaald de inpasbaarheid in de goede plaatselijke aanleg; dat daartoe moet bestudeerd worden wat de impact van het ontwerp op zijn omgeving zal zijn; dat de architect zelf reeds daartoe een uitgebreide stukkenbundel heeft samengesteld; dat er daarin op gewezen wordt dat het een verkaveling betreft met eengezinswoningen, die echter wel omgeven wordt door recent gebouwde en nog in aanbouw zijnde appartementsgebouwen tot 5 bouwlagen met dak; dat het namelijk een drukbebouwde regio in het centrum van Harelbeke betreft; dat het achterliggende perceel momenteel nog wel braak ligt, maar dat dit bedoeld is voor sociale woningbouw; dat het ontwerp (in) een ruime, moderne woning voorziet; dat er, gelet op het grote gabariet, toch gezocht werd naar een lichtig geheel, vandaar de verspringende dakvormen; dat het een ruim perceel betreft, meer bepaald 14a 52ca; dat dergelijk perceel dan ook heel wat mogelijkheden biedt qua bebouwing; dat de aanvrager ervoor geopteerd heeft om de woning zo centraal mogelijk op het perceel op te richten; dat er op die manier voor gekozen is om de afstanden tot de verschillende zijperceelsgrenzen zo ruim mogelijk te houden om de privacy van de burens zowel als van de aanvrager zelf maximaal te kunnen respecteren; dat dit ook blijkt uit het ontwerp; dat het ontwerp weliswaar een middenvolume voorziet met een kroonlijsthoogte die driemaal de kroonlijsthoogte zoals voorgeschreven in de verkaveling voorziet; dat dit echter geen hinder zal veroorzaken voor de omliggende percelen;

Overwegende dat de architect daartoe een studie heeft verricht naar inkijk en naar schaduwschade; dat uit deze studie duidelijk gebleken is dat er in eerste instantie geen inkijk mogelijk is; dat dit een rechtstreeks gevolg is uit het concept van de woning; dat de te bouwen woning een centraal middengedeelte heeft met twee tussenverdiepen; dat rondom dit middengedeelte de trap voorzien is, zodat er automatisch een vide gecreëerd wordt tussen het niveau da(t) kan betreden worden en de muren m.i.v. de ramen; dat deze ramen bovendien t.o.v. het te betreden niveau op maar liefst 1,90m hoogte zitten; dat het enige zicht dat de bewoners door deze ramen zullen hebben de lucht is; dat deze ramen dan ook uitsluitend tot functie hebben om licht te trekken; dat de architect ook een uitgebreide schaduwschadestudie heeft verricht; dat deze schaduwsimulaties zowel voor de zomer als voor de lente en de herfst werden

uitgevoerd; dat voor de lente en de herfst twee simulaties werden uitgevoerd, één met de zon in het zuiden en één met de zon in het zuidwesten; dat in beide gevallen gebleken is dat het ontwerp geen schaduw zal werpen op de omliggende woningen; dat voor de zomer enkel een simulatie met de zon in het zuiden werd uitgevoerd; dat ook daarbij gebleken is dat er geen schaduwshade zal zijn voor de omliggende woningen; dat er geen simulatie is gebeurd voor de zomer met de zon in het zuidwesten, omdat de zon in de zomer hoger staat dan in de lente of de herfst en, aangezien er in die seizoenen al geen schaduwshade zal optreden, zal dat in de zomer zeker het geval niet zal zijn; dat uit deze studies dan ook een duidelijke conclusie kan getrokken worden dat het ontwerp geen hinder zal veroorzaken voor de omliggende woningen en in die mate dan ook verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat een goede plaatselijke aanleg echter ook inhoudt dat het ontwerp niet dominerend zal werken voor de omgeving; dat ook dit dient nagegaan te worden; dat het ontwerp inderdaad een woning voorziet die groter is dan de omliggende woningen; dat dit echter kan toegelaten worden gelet op het feit dat de woning in woonuitbreidingsgebied gelegen is en dus niet onderhevig is aan maximumvolumes; dat de grootte van de woning bovendien samen met de grootte van het perceel moet bekeken worden; dat het perceel namelijk behoorlijk groot is; dat een woning met een grondoppervlakte van 413m² op dergelijk perceel verantwoord is; dat het perceel zelf namelijk 1452m² groot is; dat er dus nog ruim 1000m² onbebouwd zal zijn, dat dit ook blijkt uit de ruime afstanden tot de verschillende perceelsgrenzen, die toch gaan van minimum 7,60m tot maar liefst 17,20m; dat in de huidige verkavelingen geopteerd wordt om een minimumafstand tot de zijperceelsgrenzen van 3m of 4m te voorzien; dat huidig ontwerp met dergelijke afstanden tot de zijperceelsgrenzen dan ook het open karakter van de verkaveling in ere houdt; dat huidig ontwerp weliswaar een moderner geheel omvat, maar dat dit niet betekent dat het niet verenigbaar zou zijn met de omgeving; dat dan ook kan geconcludeerd worden dat het ontwerp beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dus wel degelijk verantwoord is in de plaatselijke omgeving”.

12. Op 11 mei 2005 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een eengezinswoning op het voormelde perceel nr. 1433/a/2.

Het beroep dat de tussenkomende partij tegen dat weigeringsbesluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen heeft ingediend, is bij besluit van 30 juni 2005 ontvankelijk en gegrond verklaard, waarbij de stedenbouwkundige vergunning volgens de ingediende plannen werd verleend.

Door de verzoeker is bij de Raad van State tegen het voormelde besluit van 30 juni 2005 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en een verzoekschrift tot nietigverklaring ingediend (zaak gekend onder het nummer A.165.675/X-12.459). Bij het arrest nr. 157.463 van 11 april 2006 is de vordering tot schorsing verworpen wegens gebrek aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

13. Door de tussenkommende partij wordt een exceptie van onontvankelijkheid van het verzoekschrift tot nietigverklaring opgeworpen, gestoeld op het ontbreken van een (actueel) belang in hoofde van de verzoeker:

“Niettegenstaande verzoeker, bewoner en eigenaar is van een woning die paalt aan het terrein waarop de bestreden beslissing betrekking op heeft, meent verzoeker in tussenkomst dat dit enkel gegeven niet voldoende is om in casu te kunnen voorhouden om een belang te hebben bij het voeren van de huidige schorsingsprocedure.

Opdat verzoeker beschikt over het vereiste belang om huidige schorsingsprocedure te voeren, wordt er in de rechtspraak van de Raad van State en de rechtsleer, dienaangaande immers gesteld dat als eerste voorwaarde verzoeker door de « administratieve rechtshandeling een persoonlijk, zeker, actueel en wettig nadeel lijden » (...)

De aangevochten administratieve handeling dient verzoeker een effectief nadeel te moeten toebrengen, hen m.a.w. schaadt.(...)

Op geen enkele wijze toont verzoeker aan dat de aangevochten beslissing hem effectief ook schade toebrengt.

Zoals duidelijk uit de stukken en het feitenrelaas blijkt, werd enkel door verzoeker tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend.

Dat het bezwaarschrift van verzoeker door hem werd ingediend omdat (samenvattend) : (...)

«Het gaat hier duidelijk om een bedrijf en niet om een private woning.

De huidige toestand is trouwens duidelijk : nu reeds bevinden zich 2 bergingen met schildersmateriaal, een afvalcontainer en regelmatig stapels lege verfpotten op bewuste grond.

Het bouwen van een KMO zou de waarde van mijn woning gevoelig doen zakken, er werd indertijd betaald voor de grond volgens de voorschriften inde verkavelingsvergunning.

Door de inkijk vanuit de hoge toren in de omliggende tuinen zal de privacy van de aanpalende eigendommen gevoelig geschonden worden. »

Dat de bezwaren geformuleerd door verzoeker duidelijk betrekking hebben op elementen die als dusdanig geen betrekking hebben op de verkavelingsvergunning minstens kunnen weerlegd worden door de plannen ter begeleiding van de verkavelingsvergunningsaanvraag, die nota bene voor het openbaar onderzoek reeds aan verzoeker werden overgemaakt. (...)

De bezwaren geformuleerd door verzoeker hebben in feite betrekking op de exploitatie en de vormgeving van het gebouw dat op het terrein door verzoeker in tussenkomst zou worden opgetrokken.

Het betreft hier duidelijk een situatie waartegen verzoeker perfect zijn rechten kan doen laten gelden tijdens de latere procedure die door verzoeker in tussenkomst zal moeten gevoerd worden tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Het is tijdens de procedure tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dat verzoeker zijn bezwaren inzake de bestemming van het pand en de mogelijke hinder door wegname van licht e.d.m kan formuleren opzichtens het op dat ogenblik door verzoeker in tussenkomst ingediende bouwplan.

De voornoemde rechten van verzoeker worden door de huidige aangevochten administratieve beslissing niet aangetast.

Indien zou aangenomen worden dat verzoeker kan aantonen in de huidige stand van zaken dat hij door de aangevochten administratieve beslissing toch een nadeel lijdt, quod non, dan dient opgemerkt te worden dat het verzoeker ontbreekt aan enig actueel belang.

Op dit ogenblik is het nadeel dat door verzoeker wordt ingeroepen nog niet bestaande.

Het door verzoeker ingeroepen nadeel is een zuivere eventualiteit en louter potentieel, waardoor dit door verzoeker ingeroepen belang niet volstaat voor het voeren van de huidige procedure.(...)

Volledigheidshalve dient trouwens opgemerkt te worden dat uit de stukkenbundel van verzoeker in tussenkomst overvloedig blijkt dat bij een eventuele realisatie van het door verzoeker in tussenkomst voorziene pand , er voldoende studies voor handen zijn waaruit blijkt dat de bezwaren inzake zon- en lichtwegname en inkijk worden weerlegd.(...)

Dat derhalve het verzoekschrift tot nietigverklaring onontvankelijk is wegens het ontbreken in hoofde van verzoeker van een belang, minstens het ontbreken van een actueel belang”.

14. De verzoeker is bewoner en eigenaar van een woning, gelegen aan een twee meter brede voetweg die paalt aan het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft. Dit besluit vormt de noodzakelijke juridische grondslag voor de toe te kennen stedenbouwkundige vergunning. Alleen al om die reden doet hij in principe blijken van het rechtens vereiste belang. De tussenkomende partij toont het tegendeel niet aan.

De exceptie is niet gegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

15. Het eerste middel van de verzoeker is afgeleid uit de onregelmatigheid van de voor de bestendige deputatie gevolgde procedure. In het middel roept de verzoeker de schending in van de artikelen “52 § 3, tweede alinea, 53 § 3 en 55 § 2, laatste alinea” van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: gecoördineerde decreet) alsook, “voor zoveel als nodig” van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: motiveringswet), van de regels inzake de bevoegdheid van de stellers van het bestreden besluit en van “de

algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid van het zorgvuldigheidsbeginsel”.

De verzoeker voert daartoe samengevat aan dat de regels inzake het openbaar onderzoek zijn geschonden aangezien het bestreden besluit mede steunt op stukken, met name faxberichten van 12 en 20 mei 2003 van de architect en een verduidelijkende stukkenbundel, die na het afsluiten van het openbaar onderzoek bij het dossier werden gevoegd, en dat, in zoverre de bedoelde stukken pas in het stadium van de procedure in beroep bij het dossier zijn gevoegd, tevens afbreuk is gedaan aan de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke om in eerste aanleg over de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning uitspraak te doen.

Beoordeling

16. Vooreerst moet worden vastgesteld dat de verzoeker niet aanvoert dat het voorwerp zelf van de aanvraag is gewijzigd.

Daarnaast blijkt dat het dossier van de tussenkomenende partij faxberichten bevat die haar architect op 12 en 20 mei 2003 aan de stad Harelbeke heeft gezonden en dat het administratief dossier van de verwerende partij een “verduidelijkende stukkenbundel met schaduwsimulaties, bijkomende motiveringen en argumentatie, (een) uitgebreide fotoreportage en verduidelijkende plannen” bevat die in de loop van de procedure in beroep naar de bestendige deputatie is gestuurd.

Geen van de in het middel aangehaalde bepalingen of beginselen verbiedt de overheid die in eerste aanleg of in beroep belast is met het onderzoek van een aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning, om acht te slaan op stukken die in de loop van de procedure door de aanvrager worden ingediend tot staving van de aanvraag of ter weerlegging van de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn gemaakt. De betrokken overheid is ook niet verplicht om die stukken ter kennis te brengen van de personen die een bezwaar hebben ingediend. De procedure voor het college van burgemeester en schepenen en, in beroep, voor de bestendige deputatie verloopt immers niet contradictoir ten opzichte van degenen die tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar hebben ingediend, ook al is de betrokken overheid verplicht om op de ingediende bezwaren te antwoorden.

Het middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

17. Het tweede middel van de verzoeker heeft betrekking op de bestemming die gegeven zal kunnen worden aan een gebouw waarvoor, ter uitvoering van de bestreden gewijzigde verkavelingsvoorschriften, een stedenbouwkundige vergunning zal worden aangevraagd. In het middel roept de verzoeker de schending in van de artikelen “53 § 3, eerste alinea en 55 § 2, laatste alinea” van het gecoördineerde decreet alsmede, “voor zoveel als nodig” van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: inrichtingsbesluit), van “artikel 1.g.4) en art. 3” van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd, van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel” en van “de bindende en verordenende kracht van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling van 3 december 1980, namelijk wat de bestemming betreft”.

In een eerste onderdeel van het middel voert de verzoeker aan dat het bestreden besluit onduidelijk en dubbelzinnig is wat betreft de bestemming die gegeven zal kunnen worden aan een gebouw waarvoor, ter uitvoering van de bestreden gewijzigde verkavelingsvoorschriften, een stedenbouwkundige vergunning zal worden aangevraagd en dat er een tegenstrijdigheid bestaat tussen, enerzijds, de motieven van het bestreden besluit, waarin wordt overwogen dat de ramen beperkt zouden worden tot lichten en dus geen zicht- of inblikmogelijkheid zouden bieden en waarin diverse overwegingen voorkomen in verband met de garage, de berging en het bureau, en anderzijds, het dispositief, waarin ter zake geen beperkingen of voorwaarden worden opgelegd.

In een tweede “subsidiair” onderdeel van het middel voert de verzoeker aan dat, in de veronderstelling dat de in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning bepaalde bestemming tot eengezinswoning niet zou worden gewijzigd, het bestreden besluit er niet kon van uitgaan dat de op te richten gebouwen niet enkel gebruikt kunnen worden voor bewoning, maar ook kunnen dienen voor bedrijfsmatig gebruik, “zoals in casu voor stalling van camionettes, opslag van producten, materialen en ladders en voor bureau”.

Beoordeling

18. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de bepalingen van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning niet dienstig kunnen worden ingeroepen tegen een besluit dat beslist over een aanvraag tot wijziging van diezelfde vergunning. In zoverre faalt het middel naar recht.

19. Waar in het eerste onderdeel van het middel een onduidelijkheid of een dubbelzinnigheid wordt aangevoerd, dient te worden vastgesteld dat in het bestreden besluit uitdrukkelijk wordt overwogen “dat de verkavelingswijziging (...) geen bestemmingswijziging voorziet, zodat de bestemming wonen blijft”, “dat de vergunning aldus geen toelating geeft om een KMO uit te oefenen op die plaats” en “dat de bestemming eengezinswoning blijft gelden”. Aldus geeft het bestreden besluit duidelijk en ondubbelzinnig te kennen dat er op het punt van de bestemming geen wijzigingen worden aangebracht in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning. Het middelonderdeel mist op dit punt dan ook feitelijke grondslag.

In zoverre, nog wat het eerste middelonderdeel betreft, een tegenstrijdigheid tussen de motieven en het dispositief wordt aangevoerd, blijkt dat het bestreden besluit, ter weerlegging van het tweede element van het bezwaarschrift van de verzoeker, onder meer verwijst naar de door de tussenkomende partij medegedeelde stukken in verband met de door haar ontworpen woning, om daaruit af te leiden dat geen inkijk vanuit de ramen mogelijk zal zijn en dat deze ramen enkel bedoeld zijn om licht te trekken. Die overweging moet zo worden begrepen dat de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning niet tot gevolg heeft dat een woning die beantwoordt aan de gewijzigde voorschriften noodzakelijk een inkijk op de aanpalende eigendommen biedt. Die vaststelling kon volstaan om het bezwaar van de verzoeker te verwerpen. De bestendige deputatie kon, in het kader van de beoordeling van een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning, geen uitspraak doen over het concrete ontwerp van het bouwwerk van de tussenkomende partij. Er bestaat dan ook geen tegenstrijdigheid tussen de motieven, die vaststellen dat de gewijzigde voorschriften van de verkavelingsvergunning niet noodzakelijk leiden tot inkijkmogelijkheden, en het dispositief, waarin ter zake geen beperkingen of voorwaarden worden opgelegd. Het middelonderdeel kan op dit punt bijgevolg niet worden aangenomen.

Voorts overweegt het bestreden besluit, ter weerlegging van het eerste element van het bezwaarschrift van de verzoeker, dat de bestemming van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning ongewijzigd blijft, en dat dus enkel een eengezinswoning opgetrokken zal kunnen worden. Weliswaar wordt vastgesteld dat uit de nota van de architect van de tussenkomen partij blijkt dat in de ontworpen woning een bureau is voorzien, evenals een garage voor de voertuigen en een berging voor het materiaal, en wordt overwogen dat een en ander niet strijdig is met de bestemming als eengezinswoning, maar die vaststellingen en overweging zijn ten overvloede gegeven. Ter gelegenheid van de beoordeling van de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning zal moeten worden nagegaan in hoeverre een woning met bureau, garage en berging te verenigen is met de voorschriften van de verkavelingsvergunning. Er bestaat dan ook geen tegenstrijdigheid tussen de motieven, die overwegingen bevatten in verband met de genoemde kenmerken van de ontworpen woning, en het dispositief, waarin ter zake geen beperkingen of voorwaarden worden opgelegd. Ook op dit punt kan het middelonderdeel niet worden aangenomen.

20. Wat het tweede middelonderdeel betreft, blijkt uit de bespreking van het eerste onderdeel, dat de overwegingen in het bestreden besluit in verband met de mogelijkheid om, op grond van de bestemming van eengezinswoning, een woning met bureau, garage en berging op te trekken, ten overvloede zijn gegeven. Het tweede middelonderdeel kan derhalve niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden en is bij gebrek aan belang onontvankelijk.

21. Het middel moet verworpen worden.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

22. Het derde middel van de verzoeker is gericht tegen de vaststelling in het bestreden besluit dat de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. In het middel roept de verzoeker de schending in van artikel 10 van de Grondwet, van de artikelen “53, § 3, eerste alinea, en 55, § 2, laatste alinea” van het gecoördineerde decreet en, “voor zoveel als nodig” van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, van artikel 19 “laatste alinea” van het inrichtingsbesluit, van “het verbod op machtsoverschrijding”, van

“het algemeen rechtsbeginsel luidens hetwelke arresten van de Raad van State bekleed zijn met het gezag van rechterlijk gewijsde” en van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid van het redelijkheidsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel”.

In een eerste onderdeel van het middel voert de verzoeker aan dat het bestreden besluit niet in concreto en op controleerbare wijze aangeeft waarom de gevraagde wijzigingen van de verkavelingsvergunning in overeenstemming zouden zijn met de goede plaatselijke ordening.

In een tweede middelonderdeel voert de verzoeker aan dat de conclusie volgens dewelke de gevraagde wijzigingen in overeenstemming zijn met de goede plaatselijke ordening, kennelijk onredelijk is en in strijd is met het gelijkheids- en het continuïteitsbeginsel, en dat de conclusie volgens dewelke de vrees voor inkijk niet gegrond is, kennelijk onredelijk is.

In een derde middelonderdeel voert de verzoeker aan dat het bestreden besluit het gezag van gewijsde van het arrest nr. 135.631 van de Raad van State van 1 oktober 2004 miskent doordat het oordeelt dat er geen mogelijkheid van inkijk op de aanpalende eigendommen is en dat het ontwerp geen hinder zal veroorzaken voor de omliggende woningen, terwijl de Raad van State in het genoemde arrest heeft aangenomen dat het gebouw dat ingevolge de toegestane wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden opgetrokken, aanleiding zou kunnen geven tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Beoordeling

23. Wat het eerste middelonderdeel betreft, blijkt uit het advies van 4 augustus 2003 van de gemachtigde ambtenaar (zie randnummer 7) dat deze de gevraagde wijziging onverenigbaar achtte met de plaatselijke aanleg en met de goede ruimtelijke ordening omdat die wijziging een schaalbreuk inhield ten opzichte van de bestaande plaatselijke ordening. Die schaalbreuk bleek met name uit de toename van het aantal woonlagen en uit de verhoging van de kroonlijst.

Uit de motieven van het bestreden besluit (zie randnummer 11) blijkt dat de verwerende partij de onmiddellijke omgeving, bestaande uit eengezinswoningen, in aanmerking heeft genomen. Het bestreden besluit gaat uitdrukkelijk na of het ontwerp niet dominerend zal zijn ten opzichte van de omgeving en erkent dat ten gevolge de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning een woning zal kunnen opgericht worden die groter is dan de omliggende woningen. Niettemin concludeert het bestreden besluit dat daaruit

niet volgt dat die woning onverenigbaar zou zijn met de omgeving. Daarvoor verwijst het voormelde besluit enerzijds naar de grootte van het perceel waarop de woning zal worden opgericht en anderzijds, naar de afstand tussen de woning en de onderscheiden perceelgrenzen.

Het bestreden besluit vermeldt aldus de redenen op grond waarvan de verwerende partij heeft geoordeeld dat de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. Die redenen houden in concreto verband met de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de wijziging betrekking heeft. Het blijkt niet dat de verwerende partij is uitgegaan van gegevens die in rechte of in feite onjuist zijn. Het eerste middelonderdeel kan niet worden aangenomen.

24. Wat het tweede middelonderdeel betreft, moet vooreerst worden opgemerkt dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet vermag in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, maar dat hij wel bevoegd is om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Wat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening betreft, blijkt uit de bespreking van het eerste middelonderdeel dat de verwerende partij is uitgegaan van gegevens waarvan niet blijkt dat ze in rechte of in feite onjuist zijn. Evenmin blijkt dat de beoordeling van die gegevens kennelijk onredelijk zou zijn. Door de gegevens in verband met de onmiddellijke omgeving in aanmerking te nemen en de redenen aan te geven waarom het ontwerp niet onverenigbaar is met die omgeving, wijkt het bestreden besluit niet plots af van een vaste beleidsregel, zoals door de verzoeker wordt betoogd, en miskent het derhalve het gelijkheids- en het continuïteitsbeginsel niet.

Wat de beoordeling van de mogelijkheden tot inkijk betreft, wordt in de motieven van het bestreden besluit vooreerst aangegeven dat uit de plannen, ingediend door de aanvrager, reeds blijkt dat de afstanden tussen het middenvolume, waarop de tussenverdiepingen gesitueerd zijn, en de grenzen met de aanpalende kavels behoorlijk groot zijn, in die mate dat de mogelijkheid tot inkijk daardoor sterk wordt verminderd. Voorts wordt daarin verwezen naar de in het eerste middel genoemde bijkomende, verduidelijkende stukken die door de architect van de tussenkomende partij aan het dossier zijn toegevoegd en die onder meer een studie

inzake inkijk bevatten. Volgens het bestreden besluit blijkt uit de bij die studie gevoegde plannen onomstotelijk dat geen inkijk vanuit de ramen op de aanpalende eigendommen mogelijk is. Het blijkt niet dat het bestreden besluit steunt op gegevens die in rechte of in feite onjuist zijn en evenmin dat de beoordeling van die gegevens kennelijk onredelijk is.

Ter staving van zijn tweede middelonderdeel verwijst de verzoeker ook nog naar de bouwplannen van de tussenkomende partij, waaruit zou blijken dat de geplande woning een aantal terrassen bevat die een bijkomende inkijsmogelijkheid creëren. De verwerende partij antwoordt hierop evenwel terecht dat zij geen uitspraak heeft gedaan over concrete bouwplannen, maar enkel over een wijziging van de verkavelingsvergunning. Zij moest dan ook geen rekening houden met de details van de bouwplannen, die overigens niet aan haar werden voorgelegd.

Het tweede middelonderdeel kan niet worden aangenomen.

25. Wat het derde middelonderdeel betreft, verwijst de verzoeker in het bijzonder naar de volgende overwegingen uit het arrest nr. 135.631 van de Raad van State van 1 oktober 2004 :

“(…) dat gelet op de concrete aard en inplanting van het gebouw dat op grond van de gewijzigde verkavelingsvergunning vatbaar is voor vergunning, verzoekers die wonen op aanpalende percelen, voldoende aannemelijk maken dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning hun bestaande woongenot en privacy kan wijzigen, alsook een inkijk kan inhouden die op grond van de oorspronkelijke vergunning niet of niet in dezelfde mate bestond; dat zulks in de concrete omstandigheden een ernstig nadeel is; dat (...) noch de omstandigheid dat tussenin een haag en wat eerste verzoeker betreft, ook een voetweg van 2 m aanwezig is, in concreto het ernstig karakter aan het voornoemde nadeel ontnemt”.

De aangehaalde overwegingen hebben betrekking op de gegevens die voorlagen op het ogenblik dat de Raad van State het genoemde arrest heeft gewezen. De Raad van State was toen van oordeel dat de toenmalige verzoekers het bestaan aannemelijk maakten van gevolgen die als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel beschouwd moesten worden.

Ter eerbiediging van de gevolgen die uit de schorsing van haar beslissing voortvloeiden, heeft de verwerende partij het bij haar ingestelde beroep aan een nieuw onderzoek onderworpen. Het gezag van gewijsde van het voormelde arrest belette haar niet om op grond van een nieuwe beoordeling van de gegevens van het dossier te besluiten dat uit de wijziging van de verkavelingsvergunning geen hinder voor de omliggende woningen zou voortvloeien. Die conclusie is niet

onverenigbaar met de vaststelling door de Raad van State dat het hem aannemelijk voorkwam dat er een moeilijk te herstellen ernstig nadeel was.

Het derde middelonderdeel kan niet worden aangenomen.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

26. De verzoeker roept in een vierde middel de schending in van artikel “132 § 2, inzonderheid de tweede alinea” van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO). Hij voert daartoe aan dat het bestreden besluit een wijziging van de verkavelingsvergunning toestaat, zonder dat is vastgesteld dat hem een voor echt verklaarde kopie van de aanvraag tot verkavelingswijziging ter kennis is gebracht.

Beoordeling

27. Daargelaten de vraag in hoeverre de verzoeker een middel afgeleid uit gebreken in de kennisgeving van de aanvraag voor het eerst kan invoeren voor de Raad van State, dient te worden vastgesteld dat artikel 132, § 2, tweede lid van het DRO onder meer bepaalt wat volgt :

“Alvorens zijn aanvraag in te dienen, zendt de eigenaar een eensluidend afschrift ervan, bij aangetekende brief, aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De postbewijzen van afgifte van de aangetekende zendingen worden bij het dossier van de aanvraag gevoegd. (...)”.

Het toezenden van een eensluidend afschrift van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning heeft tot doel, eensdeels, de eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben in staat te stellen naar behoren over de precieze inhoud en draagwijdte van de gevraagde wijziging te oordelen derwijze dat elkeen onder hen voor zichzelf kan uitmaken of er aanleiding bestaat daartegen bezwaar in te dienen en, in bevestigend geval, zijn verzet met voldoende kennis van zaken te kunnen formuleren, en anderdeels, die eigenaars met die mededeling op ondubbelzinnige wijze te informeren dat van dan af te hunnen opzichte de termijn van dertig dagen ingaat waarbinnen zij zich tegen de gevraagde wijziging kunnen verzetten.

De in artikel 132, § 2, tweede lid van het DRO bedoelde verplichting maakt een substantiële formaliteit uit in zoverre het gaat om de toezending van een afschrift van de gevraagde wijziging.

Uit het dossier blijkt dat de tussenkomende partij op 5 maart 2003 de eigenaars van de overige percelen van de verkaveling, waaronder de verzoeker, bij aangetekend schrijven in kennis heeft gesteld van haar aanvraag. Zij heeft daarbij onder meer de vigerende verkavelingsvoorschriften en de gewijzigde verkavelingsvoorschriften medegedeeld. De verzoeker heeft aldus de gelegenheid gehad om met kennis van zaken zijn bezwaren tegen de aanvraag in te dienen, een mogelijkheid waarvan hij trouwens gebruik heeft gemaakt. Het feit dat de bijlagen bij het genoemde schrijven van 5 maart 2003 niet voor eensluidend verklaard zouden zijn en niet de aanvraag zelf zouden bevatten, heeft in die omstandigheden geen invloed gehad op de mogelijkheid voor de verzoeker om zijn rechten uit te oefenen.

Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep

2. De verzoeker wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
met bijstand van	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens