RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 204.579 van 1 juni 2010
in de zaak A. 177.054/X-13.029.

In zake: Michel AGNEESSENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Carine Thijs
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Rijschoolstraat 1, bus 11
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente TREMELO
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Christiaan Goris
   kantoor houdend te 3128 Baal
   Baalsebaan 183
   bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Stijn Butenaerts
   kantoor houdend te 1080 BRUSSEL
   Leopold II-laan 180
   bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 22 september 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 25 juli 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van de verharding voor en naast de woning op een perceel gelegen te Tremelo, Steestraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 179/p.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 februari 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Carine Thijs, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Christiaan Goris, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Elke Baillien, die loco advocaat Stijn Butenaerts verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen 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

3.1. De verzoeker is eigenaar van een woning gelegen te Tremelo, Steestraat 1, op een perceel kadastraal bekend sectie A, nr. 180/f.

Het perceel bevindt zich achter het perceel van Johan Baumans en Maria Ruttens, gelegen Steestraat 2, kadastraal bekend sectie A, nr. 179/p. De verzoeker heeft toegang tot zijn perceel via dit voorliggend perceel.

Achter het perceel van de verzoeker bevindt zich een weiland dat eveneens eigendom is van Johan Baumans en Maria Ruttens. Deze laatsten beroepen zich op een recht van overgang over de eigendom van de verzoeker om toegang te hebben tot dit weiland.

De voormelde erfdienstbaarheden maken het voorwerp uit van een rechtsgeding voor de vrederechter van het kanton Haacht.

3.2. Op 26 januari 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dienen Johan Baumans en Maria Ruttens een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning tot het regulariseren van “het aanleggen van een kassei-verharding langsheen de woning aan de straatkant en het aanbrengen van een laagje dolomiet op een bestaande verharde wegenis” op hun perceel. Voor deze werken werd reeds een proces-verbaal opgesteld op 21 oktober 2005.

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

3.3. Johan Baumans en Maria Ruttens dienen tevens een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor instandhoudingswerken, renovatie en sanering van een bijgebouw op hetzelfde perceel.

3.4. Tijdens het openbaar onderzoek wordt één bezwaarschrift ingediend, door de verzoeker, waarin deze de volgende bezwaren doet gelden:

> “Betreft: Bezwaarschrift betreffende twee bouwdossiers van de Heer Baumans Johan en Mevrouw Ruttens Maria
> A. Regularisatie van de verharding voor en naast de woning gelegen te 3120 Tremelo, Steestraat 2, kadastraal gekend sectie A nr. 179 p, eigendom van Baumans-Ruttens,
> B. Het instandhouden, renoveren en saneren van een bijgebouw, gelegen te 3120 Tremelo, Steestraat 2, kadastraal gekend sectie A nr. 179 p, eigendom van Baumans-Ruttens,
>
> Ondergetekende, de Heer Agneesens Michel wonende Steestraat 1 te 3120 Tremelo, heeft kennis genomen van de beide bouwaanvragen dewelke ingediend werd door de aanpalende buren de Heer en Mevrouw Baumans-Ruttens.
>
> Ondergetekende heeft de dossiers van de Heer en Mevrouw Baumans-Ruttens ingekeken op de bouwdienst der gemeente.
>
> Ondergetekende heeft overleg gepleegd met zijn raadgevers, gelet op al de voorgaanden en heeft fundamentele opmerkingen in deze beide dossiers.
>
> Ondergetekende maakt zijn bezwaar, dewelke in wezen in beide dossiers gelden, voor elk dossier over.
>
> Er worden samen met dit bezwaarschrift heel wat foto’s mede overgemaakt omdat deze een precies beeld geven van de toestand vroeger en nu.
> Deze foto’s werpen ook een duidelijk licht op het feit dat in het voorstellen van de situatie deze totaal verkeerd wordt voorgesteld en vooral is er ook door de Heer en Mevrouw Baumans-Ruttens een toestand geschapen waardoor zij iedereen voor een voldongen feit plaatsen met alle gevolgen vandien.
>
> Het is duidelijk dat de Heer en Mevrouw Baumans-Ruttens bewust twee aparte dossiers indienen om U te misleiden en minstens een verwarrend beeld te geven op het vlak van de ruimtelijke ordening.

Het blijkt ook uit de details dat Uw College duidelijk zowel letterlijk als figuurlijk om de tuin wordt geleid.

De vraag kan ook gesteld worden waarom tegenpartij meent dat de dossiers zonder architect kunnen worden ingediend ofschoon wel degelijk er méér aan de hand is dan men wil voorhouden.

Het gaat wel duidelijk om een uitgebreid dossier want > 30 m².

Merkwaardig is ook de timing van de aanvragen die volop gebeurt op een ogenblik dat een procedure hangende is voor de Vrederechter te Haacht (...).

Voor geen enkele betrokken partij is het goed dat over deze kwestie een tegenstrijdige uitspraak komt tussen die van de rechter enerzijds en die van de overheid anderzijds.

Het is dan ook aangewezen te wachten op een gerechtelijke uitspraak gezien de inplanting eventueel gewijzigd zou kunnen worden en aldus de bouwdossiers een gans andere dimensie krijgen waardoor er wel een goede ruimtelijke ordening komt die de jarenlange problematiek ter plaatse kan oplossen. Ondergetekende wijst in dat verband naar een alternatief hetwelk wordt voorgebracht in verband met het herleggen van de bedding der weg zodat een goede ruimtelijke ordening wordt gecreëerd die iedereen voldoening geeft, ook de percelen dewelke achterin gelegen zijn. (...)

Het zou niet goed zijn dat hetzelfde gebeurt zoals de bouwdossiers van 1998 en er een tegenstrijdige benadering komt tussen die van de rechter enerzijds en die van de overheid anderzijds.

Het moet toch ook de bedoeling zijn om te komen tot een benadering op ruimtelijk vlak die voor alle betrokken partijen goed is en geen nadelige effecten geeft, ook niet voor het algemeen belang.

Hiernavolgend de inhoudelijke opmerkingen waarbij tevens naar bijgevoegde stukken wordt verwezen :

A) 1. Geen volledigheid en met name is er geen nota met toelichting ter inzage voorgelegd.
   Is het geval in de twee dossiers en geldt dus voor A en B
2. Geen preciesheid en correcte maten.
3. De gevel van de woning van de Heer en Mevrouw Baumans-Ruttens langs de straat is maar ongeveer 0,5 meter van de rooilijn (...) Ondergetekende meent dat daardoor een deel van het openbaar domein wordt ingepalmd.
   Ook in 1998 heeft ondergetekende moeten vaststellen dat bv. het kar-bakhuis, waarvoor nu een dossier wordt ingediend, niet op het plan was aangegeven.
   Ook op plan van 1970 (...) bij de verdeling en verkoop stond het kar-bakhuis (bijgebouw) er niet op.
4. Uit de tekening is niet af te leiden welke de pas nu en vroeger is!
   Hoeveel is er nu uiteindelijk opgehoogd?
   Terreinprofielen worden (wellicht bewust) misleidend weergegeven.
   Foto 4 en foto 6, in het dossier van de aanvragers, zijn genomen als de stabiliserende grond voor de dolomiet reeds is uitgevoerd en gespreid.
   Dit geeft de indruk dat er maar ongeveer 2 à 5 cm dolomiet is aangevoerd.
   Ondergetekende verwijst naar de foto’s dewelke hij in bijlage als stukken bijbrengt en inzonder de foto’s. (...)
   Ondergetekende verwijst ook naar de klachtenbrief van 2 augustus 2005 (...).
   Er is een systematische verhoging van het reliëf in landbouwgebied.
5. Over het bestaan en bedding van de erfdienstbaarheid loopt een procedure voor de Vrederechter en er was een plaatsbezoek op 1/12/2005.

Hoe kan men dan een regularisatie vragen zonder deze uitspraak af te wachten. (...)

6. De thans aangebrachte verharding geeft wateroverlast bij ondergetekende (...)

B) 1. Wanneer ondergetekende de grote lijnen van de oppervlakte neemt dan geeft 6,69 meter maal 7,76 meter 51,91 m² en heeft een aftrek van 7,76 meter maal 1,66 meter is gelijk aan 12,88 m² eveneens een aftrek van 1,10 meter maal 0,5 meter is gelijk aan 0,55 m².
Dus 51,91 m² min 12,88 m² min 0,45 m² is gelijk aan ongeveer 38,48 m².
Conclusie: enkelvoudig bouwdossier of een uitgebreid bouwdossier?

2. De weergave van de bestaande toestand is niet correct.
   - Gevel zuid: houtopslag is kleiner in realiteit
   - Velux of glas of camouflage is reeds geplaatst (...)
   - De tekenschalen worden niet vermeld op het plan
   - De aanduiding gevel materialen is niet aangeduid op de plannen
   - Aanduiding vloerpassen tegenover maaiveld is niet vermeld, belangrijk omwille van het water!
   - Merkwaardig is ook dat tegenpartij blijkbaar bewust heel het gebouw heeft laten verwoekeren door begroeiing om dan met een camouflage te kunnen werken (...).
     Ondergetekende brengt (...) foto's bij van de toestand in 1998 en foto's van de toestand nu, waaruit de camouflage duidelijk blijkt.

3. Kan hier al sprake zijn van een bouwovertreding?
Daar ondergetekende niet bevoegd is en een leek is heeft hij toch het vermoeden dat de vorige bouwaanvraag (1998 van de buren) eveneens de bestaande toestand niet correct weergaf!
Zie ook de opmerkingen onder A.

4. Ondergetekende verwijst ook in zijn bezwaarschrift naar de vorige bouwaanvraag van de Heer en Mevrouw Baumans-Ruttens die dateert van 9/3/1998.
Merkwaardig is ook dat in de bouwaanvraag van de Heer en Mevrouw Baumans-Ruttens geen sprake is van de verbouwing van het bestaande gebouwtje voor de woning (bakhuis-karhuis).
Dit is vooral merkwaardig omdat aldus geen garage wordt voorzien.
Dit bouwdossier heeft zelfs geen weergave van de bestaande toestand bak-karhuis.

5. Er is ook actueel een verharding aangebracht naast het gebouw. (...)
Er wordt ook verwezen naar de data op de foto's

Er is verder ook het probleem van het stationeren van de wagens op de weide dat nog steeds niet opgelost is (dateert al van af hun aankoop woning). De Heer en Mevrouw Baumans-Ruttens spreken niet over de verharding dewelke ze in de weide achteraan hebben aangebracht om daar hun auto's te plaatsen. Waarom vragen ze daar geen regularisatie voor ? (...).
Dit is nochtans verplicht ingevolge het cassatiearrest van 13 september 2005.

Dit aspect maakt ook het voorwerp van de procedure voor de Vrederechter uit.

Ondergetekende is eveneens wachtende voor het kunnen indienen van een bouwaanvraag betreffende zijn bakhuis-karhuis.

Ondergetekende wenst te onderlijnen dat dit huidig bezwaarschrift vooral is ingegeven uit bezorgdheid om een tegenstrijdige uitspraak te vermijden, nl. die van de rechter en die van de overheid en om een echt goede ruimtelijk ordening te realiseren.

Ondergetekende brengt in bijlage een afschrift bij van het plaatsbezoek van de Vrederechter dd. 1/12/2005 (...) en ook een alternatief om alle problemen

over de wegen op te lossen en vooral een goede ruimtelijke ordening te bekomen met tevens een oplossing van de wateroverlast (...).

Laat ons niet uit het oog verliezen dat precies door de aangebrachte verhoging op de weg, ondergetekende voortdurend onder water komt te staan en dus de onrechtmatig aangebrachte verharding echt niet kan (...).

Ondergetekende wenst te benadrukken dat hij in de best mogelijke verstandhouding met zijn onmiddellijke buren wenst samen te leven doch rekent erop dat dit uiteraard ook in hoofde van zijn buren het geval is".

3.5. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo verleent op 11 april 2006 een gunstig preadvies, waarin de bezwaren van de verzoeker als volgt worden weerlegd:

"Openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werd één schriftelijk bezwaar ingediend, door de heer Agneessens Michel. Uit dit ingediende schriftelijke bezwaar blijkt duidelijk dat het hier gaat om een burentwist. Deze geburenruzie maakt reeds het voorwerp uit van een zaak voor het Vredegerecht van het kanton Haacht met rolnummer 05A398 en rep.nr. 1882/2005".

3.6. Op 21 maart 2006 brengt de afdeling Land het volgende gunstig advies uit:

"Na onderzoek verleent de afdeling Land een gunstig advies om de volgende redenen:

- De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot de renovatie en instandhouding van een bestaand bijgebouw en de regularisatie van de aanleg van een verharding tegen en naast de bestaande particuliere koppelwoning.
- De voorgestelde werken zijn gesitueerd in agrarisch gebied, langs een verharde wegenis.
- De voorgestelde renovatie- en instandhoudingswerken zijn voorzien aan een bestaand bakhuis, op 5m van de woning.
- De voorgestelde werken en te regulariseren verharding veroorzaken geen bijkomende schade aan de externe agrarische structuren.

Aan het advies is/zijn de volgende voorwaarde(n) verbonden:

- De renovatiewerken dienen echter te kaderen binnen de context van de vigerende wetgeving m.b.t. de zonevreemde woningen en bijgebouwen".

3.7. De gemachtigde ambtenaar verleent op 24 juli 2006 een gunstig advies, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

"Het openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend door Dhr. Agneessens Michel (aanpalende bewoner/eigenaar).
Het bezwaar werd door het CBS in zitting van 11 april 2006 weerlegd.
De aanvraag betreft de regularisatie van de verharding. Enkel de bezwaren die betrekking hebben op het voorwerp van de aanvraag kunnen in overweging worden genomen.

De aangelegde verharding naast de woning wordt uitgevoerd in dolomiet. De reliëfwijziging die hieruit voortvloeit blijft binnen de normale uitvoering van een verharding. De impact op de omgeving is verwaarloosbaar.
In het PV opgemaakt door de Cel Handhaving op 04 oktober 2005 wordt enkel vastgesteld dat er verhardingen zijn aangelegd zonder stedenbouwkundige vergunning. Reliëfwijzigingen zijn niet aangeduid.
(...)
Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project
De bouwplaats situeert zich langs de Steestraat, buiten de kern van de gemeente Tremelo.
De aanvraag betreft de regularisatie van de aanleg van een verharding langs de bestaande woning, gedeeltelijk uitgevoerd in dolomiet, gedeeltelijk in kasseien.
Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
De voorgestelde verhardingen behoren tot de normale terreinaanleg rond een bestaande woning.
De reliëfwijziging die hieruit voortvloeit blijft binnen de normale uitvoering van een verharding. De impact op de omgeving is verwaarloosbaar.
Algemene conclusie
Om bovenvermelde redenen is het voorgestelde project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord".

3.8. Bij het bestreden besluit van 25 juli 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo de gevraagde vergunning, op basis van de volgende motivering:

"Beknopte beschrijving van de aanvraag
Het ingediende voorstel voorziet de regularisatie van een uitgevoerde verharding voor en naast de woning
Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg
De bouwplaats maakt deel uit van het gewestplan Leuven en is gelegen in een agrarisch gebied.
Openbaar onderzoek
Tijdens het openbaar onderzoek werd één schriftelijk bezwaar ingediend, door de heer Agneessens Michel. Uit dit ingediende bezwaar blijkt duidelijk dat het hier gaat om een burentwist. Deze geburenruzie maakt reeds het voorwerp uit van een zaak voor het Vredegerecht van het kanton Haacht met rolnummer 05A398 en rep.nr. 1882/2005.
(...)
Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project
De bouwplaats situeert zich langs de Steestraat, buiten de kern van de gemeente Tremelo. De verharding werd aangebracht naast en vooraan de woning, waarvoor reeds een verbouwingsvergunning werd toegekend.
Aangezien het een verharding betreft uitgevoerd in kassei, doet dit materiaal zeker geen afbreuk aan de omgeving.
Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
De bouwplaats situeert zich buiten de kern van de gemeente Tremelo. Gelet op het karakter van het gebruikte materiaal, zal de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang gebracht worden.
Algemene conclusie
Om bovenstaande redenen is het voorgelegde project stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord".

3.9. Op 8 augustus 2006 wordt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend voor instandhoudingswerken, renovatie en sanering van een bijgebouw op hetzelfde perceel. Dit besluit wordt door de verzoeker eveneens met een annulatieberoep bestreden. Deze zaak is gekend onder A. 177.452/X-13.045.

IV. Samenvoeging

4.1. In de memorie van wederantwoord vraagt de verzoeker de samenvoeging van deze zaak met de zaak A. 177.452/X-13.045. Hij voert onder meer aan dat beide dossiers hetzelfde pand betreffen, dat hij eenzelfde bezwaarschrift heeft ingediend in beide dossiers en dat de vergunningaanvragers twee afzonderlijke aanvragen hebben ingediend met het oog op het ontwijken van de regelgeving inzake de dossiersamenstelling en de medewerking van een architect.

4.2. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het om twee verschillende beslissingen gaat, gebaseerd op twee verschillende aanvragen. De loutere omstandigheid dat de verzoeker één bezwaarschrift heeft ingediend "geldig voor de twee inzake genomen besluiten", volstaat niet om te besluiten dat de zaken dermate verknocht zijn dat ze dienen te worden samengevoegd. De loutere bewering dat twee afzonderlijke aanvragen werden ingediend om de toepasselijke regelgeving te omzeilen, volstaat daartoe evenmin. Bovendien worden beide zaken tegelijkertijd behandeld.

Er is dan ook geen reden om op het verzoek tot samenvoeging in te gaan.

V. De regelmatigheid van de rechtspleging

5.1. De tweede verwerende partij vraagt om buiten de zaak te worden gesteld omdat het advies van de gemachtigde ambtenaar slechts een voorbereidende akte is en het te dezen een onvoorwaardelijk gunstig advies betreft dat niet bindend is voor het college van burgemeester en schepenen en derhalve geen rechtsgevolgen sorteert.

5.2. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op percelen die niet zijn begrepen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of binnen de omschrijving van een vergunde verkaveling.

Wanneer voor het gebied waarin het betrokken perceel gelegen is, geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch een vergunde verkaveling

blijkt te bestaan, kan de vergunning, krachtens het toentertijd geldende artikel 43, §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, slechts worden verleend op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar en mits vermelding van het beschikkend gedeelte van het advies in de vergunning zelf. Hieruit volgt dat het beroep tevens geacht moet worden te zijn gericht tegen het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar.

Op het verzoek van de tweede verwerende partij om buiten de zaak te worden gesteld, kan bijgevolg niet worden ingegaan.

VI. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

6.1.1. De verzoeker voert in een enig middel “onzorgvuldig bestuur” en “schending gelijkheidsbeginsel” aan. Hij doet gelden dat de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsprincipe miskent, daar geen rekening wordt gehouden met de gefundeerde bezwaren die hij heeft geuit tijdens het openbaar onderzoek. Hij stelt dat de afwijzing van zijn bezwaar op generlei wijze wordt gemotiveerd, nu het bezwaar eenvoudigweg wordt afgedaan als een “burentwist”, zonder dat er een doorgedreven onderzoek naar wordt verricht. De verzoeker voert aan dat hij in zijn bezwaarschrift heeft verwezen naar de situatie ter plaatse en naar de burgerlijke procedure voor de vrederechter van het kanton Haacht, zodat de eerste verwerende partij hiermee rekening diende te houden en “tevens de beslissing van de Vrederechter van het Kanton Haacht diende af te wachten, dit ook teneinde mogelijks tegenstrijdige beslissingen te vermijden”. Volgens de verzoeker impliceren de vergunde werken een reliëfwijziging die aanleiding geeft tot wateroverlast op zijn perceel. De verzoeker laat gelden dat de eerste verwerende partij, hoewel ze zeker op de hoogte is van deze problematiek, onvoldoende onderzoek heeft verricht naar de reliëfmaten, “dewelke zelfs nergens vermeld staan, terwijl dit nochtans een belangrijk punt is”. Voorts betoogt de verzoeker dat de eerste verwerende partij de vergunning heeft verleend “goed wetende dat het eerder verzoek van verzoekende partij om tot ophoging te mogen overgaan, precies werd afgewezen en zich thans, ingevolge de toestand dewelke hierdoor gecreëerd wordt, de beschreven problemen (...) kunnen stellen” en dat “destijds wél rekening gehouden werd met de bezwaren, zoals deze door de Heer en Mevrouw Baumans-Ruttens werden geuit in het door hen ingediende bezwaarschrift naar aanleiding van de door verzoekende partij aangevraagde vergunning”. De verzoeker brengt de twee bedoelde vergunningen bij en voert aan dat het gelijkheidsbeginsel wordt

geschonden “daar de verzoeker niet op een gelijke wijze wordt behandeld wat betreft het afleveren van de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen”. Ten slotte stelt de verzoeker nog dat het mogelijke voordeel dat de aanvragers van de vergunning genieten ingevolge de regularisatie van de verharding voor en naast hun woning niet opweegt tegen de nadelen die hij daardoor ondervindt.

6.1.2. In haar memorie van antwoord citeert de eerste verwerende partij het advies van de gemachtigde ambtenaar en het standpunt van het college van burgemeester en schepenen om daaruit te besluiten dat wel degelijk rekening werd gehouden met de bezwaren van de verzoeker en dat de aangehaalde argumenten nauwkeurig werden onderzocht. Wat de aangevoerde schending van het gelijkheidsbeginsel betreft, werpt ze op dat de verzoeker zeer vaag blijft en het onmogelijk is uit te maken in welk opzicht dit beginsel volgens de verzoeker geschonden zou zijn. Voorts voert ze aan dat ook de stelling dat het mogelijke voordeel voor de aanvragers van de vergunning niet opweegt tegen het nadeel dat de verzoeker ondervindt, niet verduidelijkt wordt in het verzoekschrift.

6.1.3. De verzoeker dupliceert dat de vergunde werken een reliëfwijziging inhouden, waardoor zijn perceel onder water komt te staan, aangezien niet in de nodige waterafloop werd voorzien. Hij verwijst onder meer naar de foto’s die bij zijn bezwaarschrift werden gevoegd. Hij stelt dat deze problematiek niet werd onderzocht, integendeel, enkel werd afgedaan als een “burenruzie” en dat deze benadering van de problematiek “subjectief gekleurd (is) en (...) de reële en feitelijke toedracht van de zaak (miskent) met miskenning van de objectieve rechten van verzoeker”.

6.1.4. De tweede verwerende partij laat in haar memorie van antwoord gelden dat wel degelijk het nodige werd gedaan teneinde de bezwaren van de verzoeker te onderzoeken. Ze verwijst dienaangaande naar het advies van het college van burgemeester en schepenen, het advies van de afdeling Land en het advies van de gemachtigde ambtenaar. Ze voert aan dat het feit dat de reliëfmaten niet uitdrukkelijk worden vermeld, niet betekent dat deze daarom niet werden onderzocht. Tevens betoogt de tweede verwerende partij dat een gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar niet bindend is, zodat het als louter voorbereidende handeling niet onder de motiveringswet valt en dat het advies te dezen desalniettemin wel degelijk een motivering bevat. Voorts voert ze aan dat in de bestreden beslissing niet op alle door de partijen aangevoerde feitelijke en juridische argumenten dient te worden geantwoord en dat de verzoeker nalaat aan te tonen op

welke wijze de administratieve overheid het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden. De tweede verwerende partij laat gelden dat de omstandigheid dat er een burgerlijke procedure hangende is de administratieve overheid geenszins belet een stedenbouwkundige vergunning af te leveren, daar stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Voorts merkt ze op dat de verzoeker niet bewijst dat de aangelegde verharding waarvoor de vergunning wordt verleend de oorzaak is van de wateroverlast op zijn perceel. Ten slotte, wat het gelijkheidsbeginsel betreft, stelt de tweede verwerende partij dat de verzoeker zich er enkel toe beperkt op te werpen dat een eerder verzoek van hemzelf om tot ophoging te mogen overgaan werd afgewezen, zonder concreet aan te tonen op welke wijze hierdoor sprake is van een ongeoorloofde ongelijke behandeling.

6.1.5. De verzoeker dupliceert dat de motivering van het bestreden besluit beperkt is tot “strikt planologische gegevens” zonder dat melding wordt gemaakt van de impact van de verharding op de natuurlijke waterafloop op de aanpalende percelen. De verzoeker voert aan dat de vergunde werken de natuurlijke waterafloop vertrekkende van de achterliggende weide over zijn perceel en dat van de vergunningaanvragers verstoren. Hij wijst er op dat hijzelf geen reliëfwijziging mag doorvoeren ingevolge een eerder besluit van de bestendige deputatie, waardoor zijn terrein lager is komen te liggen en al het water afkomstig van het achterliggend perceel op zijn perceel verzameld wordt en dat de aangebrachte verharding het effect heeft van een dam over een groot deel van het terreinoppervlak. Met betrekking tot de schending van het gelijkheidsbeginsel laat de verzoeker nog gelden dat het bestreden besluit een vergunning verleent voor een verharding zonder reliëfbeperkingen, terwijl hij gebonden is door een besluit van de bestendige deputatie waarbij de verhoging van zijn terrein wordt beperkt en dat “de strijdigheid tussen beide beslissingen een onevenwicht veroorzaakt en in concreto (leidt) tot een effectieve benadeling van (de verzoeker) met reële gevolgen, bestaande in het teweegbrengen van wateroverlast”.

Beoordeling

6.2.1. Het recht van belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek brengt voor de bevoegde overheid de verplichting mee om de gemaakte bezwaren en opmerkingen te onderzoeken en te beoordelen. De redenen waarom de gemaakte bezwaren en opmerkingen al dan niet worden bijgetreden moeten blijken, zo niet uit de beslissing zelf, dan wel minstens

uit de stukken van het dossier. Deze redenen moeten afdoende zijn. Een gebrek in de motivering van de beoordeling van de ingediende bezwaren leidt tot de onwettigheid van de vergunning die op grond daarvan is verleend.

6.2.2. In zijn bezwaarschrift heeft de verzoeker onder meer aangevoerd dat de situatie door de aanvragers van de vergunning “totaal verkeerd wordt voorgesteld”, dat ze “bewust twee aparte dossiers indienen om U te misleiden en minstens een verwarrend beeld te geven op het vlak van de ruimtelijke ordening” en dat er “geen volledigheid en met name (...) geen nota met toelichting ter inzage (is) voorgelegd”. Specifiek met betrekking tot de regularisatie van de verharding heeft de verzoeker onder meer laten gelden dat er een gebrek is aan “preciesheid en correcte maten”, dat “terreinprofielen (...) misleidend (worden) weergegeven”, dat “niet (is) af te leiden welke de pas nu en vroeger is”, dat “over het bestaan en bedding van de erfdienstbaarheid (...) een procedure voor de Vrederechter (loopt)” en dat “de thans aangebrachte verharding (...) wateroverlast (geeft) bij ondergetekende”.

6.2.3. Door het bezwaarschrift van de verzoeker enkel te beantwoorden met de stelling dat “het hier gaat om een burentwist” die “reeds het voorwerp uit(maakt) van een zaak voor het Vredegerecht van het kanton Haacht”, herleidt de eerste verwerende partij de bezwaren van de verzoeker ten onrechte tot louter burgerrechtelijke aspecten, waardoor de door de verzoeker aangebrachte concrete stedenbouwkundige elementen niet worden onderzocht en beoordeeld. De loutere verwijzing naar de omstandigheid dat de betrokkenen verwikkeld zijn in een gerechtelijke procedure, kan dan ook niet volstaan als een afdoende weerlegging van het gehele bezwaarschrift van de verzoeker. De door de verzoeker aangebrachte concrete elementen worden door de gemachtigde ambtenaar evenmin onderzocht, nu deze laatste in zijn in de bestreden vergunning overgenomen advies verwijst naar het preadvies van het college van burgemeester en schepenen en zich voor het overige beperkt tot de niet nader toegelichte beweringen dat “de reliëfwijziging die hieruit voortvloeit (...) binnen de normale uitvoering van een verharding (blijft)” en “de impact op de omgeving (...) verwaarloosbaar (is)”. De stelling van de tweede verwerende partij dat het advies van de gemachtigde ambtenaar geen motivering behoeft, aangezien het slechts een voorbereidende handeling is, dient te worden verworpen om dezelfde redenen zoals reeds uiteengezet onder randnummer 5.2. Ook de verwijzing naar het advies van de afdeling Land waarin gesteld wordt dat “de voorgestelde werken en te regulariseren verharding (...) geen bijkomende schade

(veroorzaken) aan de externe agrarische structuren", doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de bezwaren van de verzoeker niet afdoende worden weerlegd.

6.2.4. Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 25 juli 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van de verharding voor en naast de woning op een perceel gelegen te Tremelo, Steestraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 179/p.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro, elk voor de helft.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Tiny Temmerman **Roger Stevens**