

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1191
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0463/A/0440

Verzoekende partijen	1. de heer Werner VAN DE VREKEN 2. mevrouw Maria NEIRYNCK vertegenwoordigd door advocaat Pieter DEWAELE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Groeningestraat 33
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de heer Dirk VANSTEENKISTE vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dentergem van 24 oktober 2014 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning en de regularisatie van de terreinaanleg op een perceel gelegen te 8720 Dentergem, Vijvestraat 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 0456A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 mei 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 23 juni 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 juni 2017.

Advocaat Ines VANDEVELDE *loco* advocaat Pieter DEWAELE voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Thomas QUINTENS *loco* advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 26 juni 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dentergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning + regularisatie terreinaanleg”*.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979 in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘89/78/V’ van 1 september 1989.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 juli 2014 tot en met 30 augustus 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert op 1 augustus 2014 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college beslist:

“ ...

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 31 juli 2014 tot en met 30 augustus 2014. Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend door: Van de Vreken - Neiryck, Vijvestraat 11, 8720 Dentergem/Oeselgem. Het bezwaarschrift handelt over :

- 1. De identiteit van de aanvrager*
- 2. Foutieve opmaak van diverse formulieren*
- 3. Creatie van een kelderverdieping*
- 4. Veiligheid met betrekking tot fundering*
- 5. Niet naleven van een voorwaarde opgenomen in een reeds verleende vergunning*
- 6. Functiewijziging horeca*

Behandeling van het bezwaarschrift:

- 1. Identiteit aanvrager*

Het opmaken van een bouwaanvraag kadert binnen de wet op de ruimtelijke ordening. Deze ordening wordt, zoals de wet op de ruimtelijke ordening bepaalt, ontworpen zowel uit economisch, sociaal en esthetisch oogpunt als met het doel 's lands natuurschoon ongeschonden te bewaren. Hieruit kan worden afgeleid dat het de hoedanigheid van de

grond is die telt voor het verlenen of weigeren van een bouwvergunning en niet de hoedanigheid van de aanvrager gezien dit geen ruimtelijke impact veroorzaakt. Het bezwaar is ongegrond.

2. Foutieve opmaak van diverse formulieren

- Vergunningsaanvraagformulier: De handelingen waarvoor de vergunning wordt aangevraagd worden bondig beschreven. De te regulariseren terreinaanleg wordt vermeld. Voor wat betreft de persoonlijke gegevens wordt naar punt 1 verwezen. Zoals in het onderwerp van de aanvraag wordt verwezen betreft het een regularisatie van de terreinaanleg. Hieruit blijkt dat de uitvoering van de werken als volgt dient te worden beschreven: "Ja, de werken of handelingen waarvoor ik nu een vergunning aanvraag zijn reeds begonnen. Er werd hierover geen proces-verbaal opgesteld". Gezien de omschrijving de regularisatie vermeldt is de intentie van de aanvrager duidelijk. Het bezwaar is ongegrond.*
- Statistiek van de bouwvergunning: Voor wat betreft de persoonlijke gegevens wordt naar punt 1 verwezen. De gevraagde oppervlaktes in het statistisch formulier betreffen de bewoonbare oppervlaktes, niet de totale buitenoppervlakte van het gebouw, hierdoor kan een verschil ontstaan. De getekende kruipkelder op het plan heeft een bruikbare hoogte van 2.1m. De architect geeft aan dat deze ruimte een kruipkelder betreft. Het is aan het kadaster om uit te maken of deze ruimte aanzien dient te worden als volwaardige kelder. De beschreven oppervlakte voor een "ander gebruik dan huisvesting" kan niet worden nagegaan. In de aanvraag worden geen functiewijzigingen aangevraagd. Het bezwaar is ongegrond.*
- Project-mer-screening: Het dossier omvat de uitbreiding van een eengezinswoning en het wijzigen van reliëf in woongebied met landelijk karakter. Deze werken vallen niet onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering. Verder kan worden gesteld dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. Het bezwaar is ongegrond.*
- Controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater: De hemelwaterverordening houdt enkel rekening met horizontale dakoppervlaktes, de uitbreiding is kleiner dan 40m² waardoor deze niet onder de verordening valt. Voor wat betreft verhardingen is de verordening eveneens van toepassing indien meer dan 40m² wordt verhard, op voorwaarde dat deze verharding niet op natuurlijke wijze infiltreert op het eigen terrein. De verhardingen die deel uitmaken van deze aanvraag vallen dus niet onder de verordening. De adviesaanvragen worden opgemaakt conform de watertoets, het advies van waterwegen en zeekanaal is niet van toepassing. Het bezwaar is ongegrond.*

3. Creatie van een kelderverdieping

De bestaande woning heeft een vloerplas die gelegen is 16cm boven de as van de weg. De voorziene uitbreiding is eveneens op deze hoogte voorzien. Gezien de helling van het perceel stijgt het hoogteverschil tussen de woning en het maaiveld naargelang de diepte van de woning. Om dit hoogteverschil op te vangen wordt een kelderfundering geplaatst onder de uitbreiding van de woning. Deze kelder is zichtbaar op de doorsnede AA' en maakt dus deel van de bouwaanvraag. Het bezwaar is ongegrond.

4. Veiligheid met betrekking tot fundering

De plaatsing van een regenwaterput is, voor zover deze niet gelegen is voor de rooilijn of achteruitbouwstrook en gelegen is binnen een straal van 30m van de woning, vrijgesteld van vergunning. De inplanting van deze regenwaterput is binnen deze zone dan ook niet bindend. Het is aan de aanvrager en de architect om de werken op een correcte manier uit te voeren. Het bezwaar is ongegrond.

5. Niet naleven van een voorwaarde opgenomen in een reeds verleende vergunning

In het verleden werd reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het reliëf onder de voorwaarde dat het zicht vanuit de woning gelegen te Vijvestraat 11 op de Leiemeander behouden wordt. Gezien de aanvrager met de huidige aanvraag een uitbreiding van de woning beoogd, conform de verkavelingsvoorschriften, blijft de voorwaarde in kader van de reliëfwijziging niet gehandhaafd. Bij aankoop van de grond wist de aanpaler dat tot op dergelijke diepte gebouwen konden worden opgetrokken. Het bezwaar is ongegrond.

6. Functiewijziging horeca.

In de bouwaanvraag is op geen enkele manier een verwijzing naar een functiewijziging. Het bezwaar is ongegrond.

...

HISTORIEK

Op 12.01.1990 werd een stedenbouwkundige vergunning 90/2 verleend voor het rooien van bomen (16 populieren).

Op 27.12.1990 werd een stedenbouwkundige vergunning 90/142/B verleend voor het bouwen van een woning.

Op 22.11.1991 werd een stedenbouwkundige vergunning 91/112 verleend voor het rooien van 35-tal canada-populieren.

Op 29.01.1993 werd een stedenbouwkundige vergunning 93/10/B verleend voor nivelleringswerken.

Op 05.03.1993 werd een stedenbouwkundige vergunning 93/31/B verleend voor de regularisatie: bouwen van een woning (wijziging inplanting, aanbouw zijmuur links en uitgangsmuur kruipruimte, aanbouw zijmuur rechts).

WATERTOETS

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het perceel is gelegen te Oeselgem, Afdeling 3, Sectie B, nr. 456a stroomt af naar onbekend, een waterloop, die beheerd wordt door de gemeente Dentergem. De locatie is volgens de watertoetskaarten mogelijk overstromingsgevoelig.

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

...

PROJECT-M.E.R.-SCREENING

In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt gesteld dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten

worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft het verbouwen van een woning in woongebied met landelijk karakter langs een goed uitgeruste weg (Vijvestraat). Het perceel is gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling d.d. 01.09.1989 (Gem. Ref. 89/78N - lot 8). De omgeving van het project wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing, aan de achterzijde palen de loten van de verkaveling aan een oude Leie-meander. Het perceel situeert zich ten zuidwesten ten opzichte van het centrum van Oeselgem. Door de bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied gekend.

De aanvrager wenst aan de rechter achterzijde van zijn woning, ter hoogte van de keuken, een uitbreiding te voorzien. De uitbreiding heeft een oppervlakte van 36.5m² en een volume, boven vloerpas, van ongeveer 120m³. De vloerpas is ongeveer 16cm boven het straatniveau gelegen (idem bestaande woning). Gezien de helling van het terrein is de uitbreiding 1.75m boven het maaiveld gelegen. Deze hoogte wordt opgevangen d.m.v. een kruipkelder. De uitbreiding is afgewerkt met een plat dak en heeft een hoogte van 3.28m. De uitbreiding zal dienst doen als zitplaats en is opgetrokken uit dezelfde materialen als de bestaande woning. In de zijgevel van het bestaande volume wordt een nieuwe raamopening voorzien.

Naast de uitbreiding van de woning wenst de aanvrager het bestaande reliëf te regulariseren. Na de regularisatievergunning (93/10/B) d.d. 29.01.1993 voor nivelleringswerken werd het terrein op een gewijzigde manier aangelegd. In tegenstelling tot de helling, die bij de regularisatieaanvraag werd aangevraagd, werd het reliëf opgevangen via terrassen. De reliëfwijzigingen bevinden zich volledig in het woongebied met landelijk karakter. Ter hoogte van de zijperceelsgrenzen wordt aangesloten op het bestaande maaiveld.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag integreert zich door de inplanting, de morfologie en het uitzicht goed op het perceel en in de omgeving. De uitbreiding van de woning is conform de voorschriften van de verkaveling. Het project is aanvaardbaar en brengt de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het perceel en van het gebied niet in het gedrang.

BESLUIT:

Gunstig advies.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 20 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 januari 2015 om dit beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen mits verduidelijkende plannen.

Na de hoorzitting van 3 februari 2015, waar de tussenkomen partij de verduidelijkende plannen bezorgt, verklaart de verwerende partij het beroep op 12 februari 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het **gewestplan Roeselare-Tielt** (KB 17.12.1979) gelegen in een **woongebied met landelijk karakter**.

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Woongebieden met landelijk karakter zijn woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De aanvraag ligt in een dd. 01.09.1989 vergunde **verkaveling**.

3 MER-SCREENING

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft geen betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. De aanvraag is dan ook niet screeningsplichtig.

...

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag ligt ten zuidwesten van het centrum van Oeselgem. De Vijvestraat volgt de oude loop van de Leie en maakt de verbinding met Wakken. De omgeving typeert zich door vrijstaande en aaneengesloten bebouwing. Op het desbetreffend perceel van 6.251m² staat een witgeschilderde villa met zicht op de Leie. Op het terrein is een groot hoogteverschil waar te nemen, er is een verval van 6m tot aan de Leieoever. Ter hoogte van de woning is gebruik gemaakt van keerwanden die afgewerkt zijn met houten planken, terrassen, trappen en verharding. Het achterliggend gebied maakt als het ware deel uit van de tuin, er is o.m. een petanqueveld.

Het ontwerp voorziet het regulariseren van reliëfwerkzaamheden en het uitbreiden van de woning met 36,5m². De keuken wordt uitgebreid met een zitplaats (6,6m x 5,68m), deze wordt geplaatst op een kelderfundering. De uitbreiding heeft een hoogte van 3,28m en wordt afgewerkt met een platte dakvorm. Dezelfde materialen als de woning worden gebruikt.

De reliëfwerkzaamheden bestaan uit de regularisatie van de terrassering en het deels anders uitvoeren van de tuinhelling.

Tijdens het openbaar onderzoek heeft de aanpalende buur bezwaar ingediend.

Relevante historiek

- Op 27.12.1990 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning;
- Op 29.01.1993 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor nivelleringswerken (93/10/B);

- Op 05.03.1993 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie: bouwen woning (wijziging inplanting, aanbouw zijmuur links en uitgangsmuur kruipruimte, aanbouw zijmuur rechts) (93/31/B).

Ingevolge de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning komt de aanpalende buur – dewelke ook bezwaar indiende tijdens het openbaar onderzoek - in beroep.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het **gewestplan Roeselare-Tielt** (KB 17.12.1979) gelegen in een **woongebied met landelijk karakter**.

De aanvraag ligt in lot 8 van de **goedgekeurde verkaveling** op naam van Van Haesebrouck, Sabbe Martha, gekend onder nummer 89/78/V. De stedenbouwkundige voorschriften luiden als volgt:

- | | |
|---------------------|--|
| “1. Bestemming | Vrijstaande woningen. Hedendaagse bouwtrant met landelijk karakter.
De zogenaamde fermette-stijl is niet toegelaten. |
| 2. Inplanting | Zie plan
Vrije zijstrook 4m
Bouwdiepte max. 25m
Bouwdiepte op minimum 10m van de rooilijn
De inplanting van het gebouw in het perceel is vrij voor zover de toegelaten bouwzone wordt gerespecteerd |
| 3. Aantal bouwlagen | Maximum 2 bouwlagen
Maximum vloeroppervlakte van de verdieping (daken niet meegerekend) mag ten hoogste 160m ² bedragen |
| 4. Materialen | Blinkende of felgekleurde materialen zijn verboden. Er zal gestreefd worden naar eenheid in kleur en materiaal |
| 5. Garage | Minimum één garage of carport dient per woning voorzien te worden (ondergrondse garages zijn niet toegelaten) |
| 6. Voortuinstraken | Geen bouwwerken toegelaten, met uitzondering van gemetselde brievenbus
Verharding tot 30% van de oppervlakte is toegelaten |
| 7. Afsluitingen | Levend groen max. 1.85m hoog, eventueel met draadwerk en paaltjes in verwerkt |
| 8. Bijgebouwen | Max. vloeroppervlakte 30m ²
Max hoogte 3m tot kroonlijst
Inplanting op minimum 10m van de bouwlijn en op 2m van de perceelgrens indien geen koppeling mogelijk is in dezelfde bouwtrant als het hoofdgebouw
De inplanting van een open (d.i. zonder wanden) carport is vrij vanaf de bouwlijn
Geen bouwwerk mag opgetrokken worden in het landschap waardevol agrarisch gebied, dat begint op 50m van de rooilijn |
| 9. Samenvoeging | Het is toegelaten twee loten samen te voegen” |

Volgens het college van burgemeester en schepenen wijkt de aanvraag af van de vigerende verkavelingsvoorschriften, waardoor de aanvraag getoetst wordt aan artikel 4.4.1.VCRO. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt inderdaad niks vermeld over reliëfwijzigingen. Het is niet omdat de verkaveling hierover geen voorschriften oplegt dat er sprake is van een afwijking. Een verkaveling kan niet alles regelen of verfijnen. De beroeper verwijst naar artikel 10 van de

verkavelingsvoorschriften, waar in zou staan dat het verboden is om het niveau van een kavel te wijzigen. Dit standpunt kan niet gevolgd worden, aangezien de verkavelingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning van 1 september 1989 geen artikel 10 bevatten.

Volgens het BVR van 5 mei 2000 dient volgens art. 3.§3. 5° voor het **aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem** een openbaar onderzoek georganiseerd.

Tijdens het **openbaar onderzoek** heeft de aanpalende buur een bezwaarschrift ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had volgende **tekortkomingen aan het dossiersamenstellingsbesluit** (BVR 28.05.2004) vastgesteld:

- De oorspronkelijke hoogtepunten zijn niet vermeld op het plan;
- Op profiel A en B dient de oorspronkelijk vergunde hoogte ook vermeld te worden;
- Het inplantingsplan is niet volledig op schaal getekend (op plan staat 1/500, maar meting blijkt dat de grafische vermelding niet correct is (vb. afstand voorbouwlijn is 17m en geen 18m zoals vermeld op plan);
- Op het plan ontbreekt de haag en houten afsluiting ter hoogte van de zijperceelgrens (op plaats waar uitbreiding is voorzien).

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan overeenkomstig artikel 4.3.1 § 1 VCRO de vergunning afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

Een aanpassing van de plannen is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De gevraagde aanvullingen zijn niet van die aard dat het voorwerp van de aanvraag wordt aangepast, het betreft louter verduidelijkingen. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het openbaar onderzoek en de rechten van derden worden niet geschonden, gezien het voorwerp op zich genoegzaam bekend was in de oorspronkelijke aanvraag. Hetgeen bijkomend gevraagd werd, betreft louter verduidelijkingen.

De aanvrager dient een verduidelijkend plan in op de hoorzitting. Dit plan komt tegemoet aan de tekortkomingen die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had vastgesteld. De oorspronkelijke hoogtepunten zijn vermeld op het plan, het inplantingsplan is op schaal getekend, de haag en houten afsluiting zijn op het plan getekend en op profiel A en B is de oorspronkelijk vergunde hoogte vermeld.

De **brandweer Tielt** heeft dd. 01.08.2014 een gunstig advies uitgebracht.

Natuurtoets

Op grond van art. 16 van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu dient de vergunningverlenende overheid in het kader van de "algemene natuurtoets" in de vergunningsprocedure te onderzoeken of de vergunningsplichtige activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan veroorzaken.

Het perceel grenst aan het zuidelijk gelegen **natuurgebied 'de Oude-Leiearm'**. De aanvraag ligt volgens de landschapsatlas in de Leievallei. Nochtans blijkt uit de biologische waarderingskaart dat het desbetreffend perceel niet opgenomen is op de biologische waarderingskaart, enkel de Leiearm is gekarteerd als biologisch zeer waardevol. De reliëfwijziging wordt aangevraagd binnen de volgens het gewestplan bestemming woongebied met landelijk karakter, aangezien geen terreinwerkzaamheden worden aangevraagd in het agrarisch gebied met ecologisch belang kan geconcludeerd worden dat de aanvraag geen negatieve impact zal hebben op de aanwezige natuurwaarden.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Volgens de gemeente stroomt het perceel af naar een onbekende waterloop, dewelke beheerd wordt door Dentergem. De aanvraag is gelegen in een gebied met mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Volgens het plan zijn voldoende drainagebuizen aanwezig in de tuin. De uitbreiding is kleiner dan 40m² en voorziet de regularisatie van waterdoorlatende verharding. In alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is.

Volgens het beroepsschrift is de aanvraag strijdig met de **gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (BVR 05.07.2013). Dit standpunt kan echter niet gevolgd worden. De uitbreiding van de woning is kleiner dan 40m², waardoor deze niet valt onder de verordening. Het hemelwater dat op de verharding valt infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem, waardoor de aanvraag niet strijdig is met de verordening.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de uitbreiding zal plaats vinden op de regenwaterput, waardoor de regenwaterput gesupprimeerd zal worden. In de replieknota van de aanvrager zit een proces-verbaal van vaststelling opgesteld door een gerechtsdeurwaarder waaruit blijkt dat de hemelwaterput zich vooraan de woning bevindt en niet op de plaats waar de uitbreiding zal gebeuren. In deze aanvraag is dan ook geen sprake dat de bestaande regenwaterput zal verdwijnen.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Ingevolge artikel 4.3.1 §2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de "in de omgeving bestaande toestand" en kan er tevens rekening worden gehouden met een aantal aspecten zoals "functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen".

Functionele inpasbaarheid – schaal - ruimtegebruik - visueel-vormelijke elementen – bodemreliëf

De omgeving typeert zich door vrijstaande woningen. De woningen gelegen aan de zuidelijke zijde van de Vijverstraat hebben allen zicht op de oude Leiearm. De desbetreffende villa breidt achteraan uit. De uitbreiding is compact en sluit qua architectuur en materiaalgebruik aan met de bestaande bebouwing.

De tuininrichting die aansluit met de woning bestaat uit constructies (een terras, trappen en houten keerwanden) die omgeven zijn door groenstructuren (hagen). Achteraan helt het terrein af naar de Leie.

*De woning van de beroeper is **veel dieper** gebouwd dan de villa van de aanvrager. De beroeper heeft dan ook geen enkel probleem met de gevraagde uitbreiding. In het beroepsschrift staat: “De uitbreiding van de woning zelf, tast het uitzicht van de beroepsindieners immers niet aan, doch wel de huidige niet vergunde reliëfwijziging die de aanvrager, na uitbreiding van de woning, in stand wenst te houden.”*

*Ondanks de **ruime afstand** tussen beide woningen wordt een vermindering van zicht op de oude Leiearm opgeworpen door een gewijzigd reliëf. Echter blijkt uit het plan dat het gewijzigd reliëf zich bevindt ter hoogte van de woning, dus niet in de landschappelijke glooiing naar de Leie toe. In het beroepsschrift staat dat vanuit hun ‘panoramisch raam’ minder uitzicht zou zijn op de Leie door de al uitgevoerde terreinwerken.*

De vraag kan gesteld worden in welke mate het zicht op de Leie manifest wordt verhinderd door de reliëfwerkzaamheden. Het verminderde uitzicht is volgens de luchtfoto en het fotomateriaal te wijten door aanplantingen op het perceel van de beroeper. Dit bosgoed heeft ook een zekere hoogte, waardoor de maximale weidsheid van de beroeper geschaad wordt. In de replieknota van de aanvrager wordt deze vaststelling tevens bevestigd door een proces-verbaal dewelke is opgesteld door een gerechtsdeurwaarder.

*De aanvraag is **in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening**.*

5D CONCLUSIE

*Het **ontwerp** voorziet het regulariseren van reliëfwerkzaamheden en het uitbreiden van de woning met 36,5m².*

*De aanvraag ligt volgens het **gewestplan Roeselare-Tielt** (KB 17.12.1979) in een **woongebied met landelijk karakter** alsook in een goedgekeurde verkaveling.*

*Voor het **aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem** dient een openbaar onderzoek georganiseerd. Er werd één bezwaarschrift ingediend.*

***De aanvrager dient een verduidelikend plan in**, om tegemoet te komen aan de tekortkomingen aan het dossiersamenstellingsbesluit (BVR 28.05.2004) vastgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

De omgeving typeert zich door vrijstaande woningen. De woningen gelegen aan de zuidelijke zijde van de Vijverstraat hebben allen zicht op de oude Leiearm. De desbetreffende villa breidt achteraan uit. De uitbreiding is compact en sluit qua architectuur en materiaalgebruik aan met de bestaande bebouwing.

De tuininrichting die aansluit met de woning bestaat uit constructies (een terras, trappen en houten keerwanden) die omgeven zijn door groenstructuren (hagen). Achteraan helt het terrein af naar de Leie.

*De woning van de beroeper is **veel dieper** gebouwd dan de villa van de aanvrager. De beroeper heeft dan ook geen enkel probleem met de gevraagde uitbreiding.*

*Ondanks de **ruime afstand** tussen beide woningen wordt een vermindering van zicht op de oude Leiearm opgeworpen door een gewijzigd reliëf. Echter blijkt uit het plan dat het gewijzigd reliëf zich bevindt ter hoogte van de woning, dus niet in de landschappelijke*

glooiing naar de Leie toe. In het beroepschrift staat dat vanuit hun ‘panoramisch raam’ minder uitzicht zou zijn op de Leie door de al uitgevoerde terreinwerken.

De vraag kan gesteld worden in welke mate het zicht op de Leie manifest wordt verhinderd door de reliëfwerkzaamheden. Het verminderde uitzicht is volgens de luchtfoto en het fotomateriaal te wijten door aanplantingen op het perceel van de beroeper. Dit bosgoed heeft ook een zekere hoogte, waardoor de maximale weidsheid van de beroeper geschaad wordt. In de replieknota wordt deze vaststelling tevens bevestigd door een proces-verbaal dewelke is opgesteld door een gerechtsdeurwaarder.

*Bijgevolg wordt beslist om het ingestelde beroep **ongegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning **te verlenen volgens ingediend plan**.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat zij rechtstreekse hinder zullen ondervinden door de uitgevoerde en geregulariseerde reliëfwijziging. De verzoekende partijen stellen dat het natuurlijke en glooiende karakter van de omgeving is aangetast en dat hun waardevol uitzicht op de oude Leiearm verloren gaat. Doordat de tussenkomende partij haar perceel heeft opgehoogd, is het perceel van de verzoekende partijen drassig en onbegaanbaar geworden.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. De tussenkomende partij wijst er op dat de verzoekende partijen hun belang enten op het verminderde uitzicht op de oude Leiearm door de terreinwerken, en niet op de aangevraagde uitbreiding van de woning.

Volgens de tussenkomende partij wordt het uitzicht van de verzoekende partijen op de oude Leiearm hoofdzakelijk beperkt door de aanplantingen van de verzoekende partijen zelf. Dit wordt bevestigd door het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder dat zij heeft laten opstellen. Uit dit proces-verbaal blijkt ook dat het reliëf van de tuin van de tussenkomende partij niet hinderlijk is voor het uitzicht van de verzoekende partijen.

4.

De verzoekende partijen wijzen op hun bijgebrachte foto's waaruit blijkt dat hun zicht vanuit hun panoramisch raam op de oude Leiearm verloren gaat. De tussenkomende partij kan niet zonder meer verwijzen naar de vaststelling van de gerechtsdeurwaarder, want de gerechtsdeurwaarder heeft zich niet begeven op het perceel van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen benadrukken verder dat door de reliëfwijziging de natuurlijke afwatering naar de oude Leie verstoord wordt en dat het water vooral naar haar perceel afvloeit. Zij beschrijven als bewoners van de naastliggende woning op een afdoende wijze de aard en de omvang van de hinder en nadelen.

5.

De tussenkomende partij verwijst wat het verlies van het uitzicht betreft naar de vaststelling van de gerechtsdeurwaarder. Verder wijst de tussenkomende partij er op dat het terrein van de verzoekende partijen hoger gelegen is dan haar perceel, zodat er van wateroverlast geen sprake is. De tussenkomende partij brengt een foto bij van haar perceel dat onder water staat. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet zonder goed gevolg enige wateroverlast inroepen om hun belang te verduidelijken.

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Zij dienen de ingeroepen hinder of nadelen in dit stadium niet op absolute wijze aan te tonen.

Het volstaat dat zij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en aantonen, minstens waarschijnlijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of meent te zullen ondervinden.

De verzoekende partijen voeren in hun verzoekschrift aan dat hun uitzicht vanuit een panoramisch raam zal worden aangetast door de uitgevoerde terreinwerken. Daarnaast stellen de verzoekende partijen ook dat zij wateroverlast ondervinden op hun perceel doordat de natuurlijke afvloeiing verstoord is. De verzoekende partijen maken naar het oordeel van de Raad voldoende aannemelijk dat zij zichthinder en wateroverlast kunnen ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.15 VCRO, van de artikelen 3, 8 en 11 van het besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna Besluit Openbare Onderzoeken), van de artikelen 10, 11 en 13 van

het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 20004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna Besluit Dossiersamenstelling), en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In hun eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag geen gegevens bevat over de terreinaanleg (reliëfwijziging en inrichting van diverse terrassen achteraan de woning). De stedenbouwkundige plannen focussen uitsluitend op de uitbreiding van de woning. Volgens de verzoekende partijen wordt de huidige toestand vergeleken met de toestand zoals deze werd geregulariseerd door de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning van 29 januari 1993, die echter niet correct werd uitgevoerd en dus vervallen is. De verzoekende partijen wijzen er op dat het verduidelijkend plan, dat tijdens administratief beroep wordt neergelegd, niet tegemoet komt aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Doordat dit verduidelijkend plan pas in administratief beroep wordt bijgebracht heeft dit geen deel uitgemaakt van het openbaar onderzoek. Volgens de verzoekende partijen zijn de hoogte van het oorspronkelijke maaiveld, het volume van de reliëfwijziging en de materialen van de verhardingen essentiële gegevens. Deze moesten dan ook aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

In hun tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de aanvraag niet voldoet aan de artikelen 11, 3°, C), 6); 11, 3°, D), 2); 11, 3°, E), 4) en 13 van het Besluit Dossiersamenstelling.

In strijd met artikel 11, 3°, C), 6) van het Besluit Dossiersamenstelling vermeldt het inplantingsplan enkel de verbouwing van de woning als onderwerp van de aanvraag. Het inplantingsplan bevat volgens de verzoekende partijen geen gegevens over de afmeting en de materialen van de reliëfwijziging en de te behouden constructies en verhardingen.

In strijd met artikel 11, 3°, D), 2) van het Besluit Dossiersamenstelling ontbreekt het peil van het oorspronkelijke maaiveld evenals het peil van het aanpalende perceel van de verzoekende partijen. In strijd met artikel 11, 3°, E), 4) van het Besluit Dossiersamenstelling wordt op de plannen niet aangeduid welke werken zonder vergunning werden uitgevoerd.

Wanneer de aanvraag grondverzet met zich meebrengt, dan dient de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag overeenkomstig artikel 13 van het Besluit Dossiersamenstelling een aantal gegevens te bevatten. De verzoekende partijen stellen dat deze gegevens ontbreken.

De aanvraag wordt dan ook ten onrechte onvolledig bevonden. De verwerende partij heeft geen zorgvuldig onderzoek gevoerd en heeft niet met kennis van alle relevante gegevens over de aanvraag kunnen oordelen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij nooit in de veronderstelling is geweest dat de werken nog moeten uitgevoerd worden, aangezien de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen van een woning en de regularisatie van de terreinaanleg. Wanneer de verzoekende partijen stellen dat de stedenbouwkundige vergunning van 29 juni 1993 vervallen is, roept zij hierbij geen enkele schending van enige bepaling in. Overeenkomstig artikel 52 van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 vervalt de vergunning pas indien binnen een jaar na afgifte ervan niet met de werken is begonnen. De verzoekende partijen tonen dit niet aan en de verwerende partij heeft dan ook terecht enkel de te regulariseren toestand onderzocht en in aanmerking genomen. De verwerende partij maakt dit duidelijk aan de hand van de stedenbouwkundige plannen.

Uit de stedenbouwkundige plannen, die in het administratief beroep worden verduidelijkt, blijkt ook dat het oorspronkelijke maaiveld wordt aangeduid. De verwerende partij heeft dan ook een vergelijking kunnen maken van de te regulariseren toestand ten opzichte van de oorspronkelijke toestand. Uit de stedenbouwkundige plannen kunnen de oorspronkelijke hoogtepunten worden

afgeleid. De oorspronkelijk hoogte gaat van -0,12 meter naar -3 meter (profiel A) en van -0,12 meter naar -1,15 meter (profiel B). De verwerende partij benadrukt hierbij dat het voor haar vooral belangrijk is hoe hoog de te regulariseren toestand is.

De verwerende partij stelt verder dat er geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd diende te worden. In de bestreden beslissing oordeelt zij duidelijk dat het louter gaat om verduidelijkingen en dat het voorwerp van de aanvraag reeds voldoende gekend was. De terreinaanleg was verder ook reeds aanwezig op de eerste stedenbouwkundige plannen, zodat dit meegenomen is in het openbaar onderzoek.

Wanneer de verzoekende partijen aanvoeren dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het Besluit Dossiersamenstelling, stelt de verwerende partij dat zij niet aantonen dat de zogezegde ontbrekende gegevens essentieel zijn om een beslissing te nemen.

Daarenboven vermeldt het inplantingsplan wel degelijk dat de aanvraag ook de regularisatie van de terreinaanleg bevat. Tevens wordt de bestaande en de te regulariseren toestand weergegeven, zodat zij de relevante afmetingen kan berekenen. Ook de verzoekende partijen hebben dit trouwens in hun derde middel gedaan. Verder wijst de verwerende partij er op dat in de plannen duidelijk vermeld wordt hoe de terreinaanleg is gebeurd.

Vervolgens wordt het peil van de oorspronkelijke toestand vermeld op de verduidelijkte plannen. Het peil ten opzichte van het perceel van de verzoekende partijen kan worden afgeleid uit foto's en het verslag van de gerechtsdeurwaarder en de verzoekende partijen tonen niet aan dat de beslissing hierdoor aangetast is door een onzorgvuldigheid.

Op het plan staat verder duidelijk vermeld welke werken geregulariseerd moeten worden.

Wat de grief inzake grondverzet betreft, stelt de verwerende partij dat de aanvraag geen grondverzet bevat. De terreinaanleg is zoals uit de plannen blijkt gebeurd met houten boorden, kasseistroken, grind en bankirai. Het grondverzet waarnaar de verzoekende partijen verwijzen heeft reeds plaatsgevonden in 1993.

3.

De tussenkomende partij betwist vooreerst het belang van de verzoekende partijen bij hun eerste middel.

De verduidelijkingen die worden aangebracht op de stedenbouwkundige plannen hebben immers geen invloed gehad op de argumentatie van de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift. Indien het aanvullende plan deel uitmaakte van het aanvraagdossier tijdens het openbaar onderzoek, dan zou dit geen impact gehad hebben op de argumentatie van de verzoekende partijen. Zij hebben volgens de tussenkomende partij dan ook geen belang bij het eerste middelonderdeel.

De omstandigheid dat bepaalde gegevens zouden ontbreken waardoor niet voldaan zou zijn aan het Besluit Dossiersamenstelling, heeft er volgens de tussenkomende partij niet toe geleid dat de verzoekende partijen hun standpunt niet hebben kunnen veruitwendigen. De argumenten in het administratief beroepschrift en in het verzoekschrift komen op hetzelfde neer zodat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het tweede middelonderdeel.

Wat de gegrondheid van het eerste onderdeel betreft, stelt de verzoekende partij dat er geen nieuw openbaar onderzoek moet worden georganiseerd als de planaanpassingen geen essentiële wijzigingen inhouden. Het gaat louter om een verduidelijkingen die geen impact hebben op het project. Het voorwerp van de aanvraag wordt niet gewijzigd.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, stelt de tussenkomende partij dat de ingeroepen schendingen niet van toepassing zijn. De artikelen 10, 11, en 13 van het Besluit Dossiersamenstelling zijn slechts van toepassing bij een aanmerkelijke reliëfwijziging. De

tussenkomen de partij stelt aan de hand van een afdruk uit de stedenbouwkundige plannen dat de te regulariseren toestand geenszins kan worden aanzien als een aanmerkelijke reliëfwijziging. Los van deze vaststelling wijst de tussenkomen de partij er op dat op het verduidelijkende plan wel degelijk alle gegevens staan waarvan de verzoekende partijen melding maken in hun verzoekschrift. Het plan bevat de hoogtepunten van het oorspronkelijke maaiveld, van het terrein van de eerste reliëfwijziging in 1993 en van de te regulariseren toestand. De bebouwingen, constructies en verhardingen worden eveneens weergegeven, alsook de materialen. De as van de weg wordt ook weergegeven, alsook de dorpelhoogte en de hoogte van het terrein op 3 punten. De verwerende partij heeft dan ook de verhouding ten opzichte van het peil van de weg kunnen onderzoeken. De tussenkomen de partij benadrukt hierbij dat geregulariseerde terreinaanleg geen nieuw grondverzet met zich mee heeft gebracht zodat de vereiste informatie uit artikel 13 van het Besluit Dossiersamenstelling niet moet worden bijgebracht. Er is geen sprake van grondverzet, wel werd een soort van terras aangelegd volgens de tussenkomen de partij. Ook het tweede middelonderdeel is niet gegrond.

4.

In hun wederantwoordnota antwoorden de verzoekende partijen dat zij een voldoende belang hebben bij dit middel. Een van de schadelijke effecten die zij aanhalen, is immers de verstoring van de natuurlijke afvloeiing van het hemelwater. Om de impact hiervan correct in te schatten is het noodzakelijk dat kennis kan genomen worden van de hoogteverschillen tussen het oorspronkelijke en het huidige maaiveld en van de wijze waarop de terrassen en verhardingen zijn aangelegd. Dit zijn essentiële gegevens die aan een openbaar onderzoek moeten worden onderworpen. De verzoekende partijen blijven erbij dat het verduidelijkende plan niet tegemoet komt aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat de oorspronkelijke hoogtepunten niet vermeld zijn.

Wat het eerste onderdeel betreft, brengen de verzoekende partijen verder foto's bij waaruit moet blijken dat de tussenkomen de partij begonnen is met de afbraak van de terrassen met het oog op de uitbreiding van de woning. Uit de foto's leiden de verzoekende partijen af dat er zich achter de keermuren een betonnen fundering bevindt en onder de klinkerverharding en terrassen een stabilisé laag. Mocht een correct en volledig aanvraagdossier aan een openbaar onderzoek worden onderworpen, dan hadden de verzoekende partijen dit kunnen aantonen.

Verder stellen zij dat het terras over een oppervlakte van meer dan 40m² niet waterdoorlatend is en dat de aanvraag ook getoetst moest worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna Hemelwaterverordening). Volgens de verzoekende partijen ontbraken dan ook een aantal essentiële gegevens in het aanvraagdossier en is het openbaar onderzoek niet op grond van correcte gegevens gesteund.

Wat het tweede onderdeel betreft, stellen de verzoekende partijen dat de reliëfwijziging wel aanmerkelijk is. Zij verwijzen naar een advies van het Agentschap Natuur en Bos over de regularisatie van het drainagesysteem van de woning Vijvestraat 9 en stellen dat door de ligging nabij ruimtelijk kwetsbaar gebied de reliëfwijziging invloed heeft op de waterhuishouding en vergunningsplichtig is. Bovendien vergelijken de tussenkomen de en de verwerende partij de aanvraag ten onrechte met de toestand zoals vergund in 1993. De huidige toestand betreft volgens de verzoekende partijen de regularisatie van een toestand die in strijd met de vergunning van 29 januari 1993 werd aangebracht. Deze vergunning is vervallen overeenkomstig artikel 52 Stedenbouwwet omdat de vergunning niet conform is uitgevoerd. Bij de beoordeling van de aanvraag moet de verwerende partij bijgevolg rekening houden met het oorspronkelijke maaiveld.

5.

De verwerende partij stelt nog dat indien er een onwettige fundering aanwezig is, dit een aspect van handhaving betreft. De foto's tonen niet aan dat zij zich op foutieve gegevens heeft gebaseerd. De verwerende partij heeft geoordeeld dat het hemelwater naast of door de verhardingen kan infiltreren.

6.

De tussenkomende partij wijst er nog op dat de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift reeds de strijdigheid met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater hebben aangevoerd. Zij wisten dus welke materialen zich onder het terras bevonden en kunnen en hebben daarvan geen enkel nadelig gevolg ondervonden. De tussenkomende partij benadrukt het gebrek aan belang bij het eerste middelonderdeel.

Daarnaast brengt de tussenkomende partij ook foto's bij. Zij stelt dat de terrassen geen betonnen fundering hebben, maar dat het om stabilisé gaat, hetgeen waterdoorlatend is. Daarenboven bevatten de verduidelijkende plannen alle vereiste gegevens.

Ook inzake het tweede middelonderdeel volhardt de tussenkomende partij in haar exceptie. Het perceel van de verzoekende partijen is hoger gelegen zodat zij geen wateroverlast kunnen ondervinden.

De tussenkomende partij beklemtoont verder dat de vergunning van 29 januari 1993, die een terrasconstructie vergunde, niet is vervallen. Er is geen sprake van een aanzienlijke reliëfwijziging, noch van een schending van het Besluit Dossiersamenstelling.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het eerste en het tweede middelonderdeel, omdat de verduidelijkingen die op het stedenbouwkundig plan werden aangebracht de verzoekende partijen niet hebben belet hun standpunt kenbaar te maken en te ontwikkelen.

De vraag of de verzoekende partijen hun belangen voldoende hebben kunnen vrijwaren tijdens het openbaar onderzoek en of de verwerende partij met voldoende kennis van zaken heeft kunnen oordelen, houdt een beoordeling ten gronde in.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

2.

De verzoekende partijen breiden in hun wederantwoordnota het middel uit met een schending van de Hemelwaterverordening in de mate dat zij aanvoeren dat de residentiële tuinaanleg het natuurlijke karakter van de Leiebocht verstoort, waarbij zij verwijzen naar een regularisatievergunning van een drainagesysteem van hun (andere) links aanpalende buur.

Een middel moet in beginsel in het inleidend verzoekschrift worden uiteengezet om op ontvankelijke wijze in de debatten te kunnen worden gebracht, dit om de rechten van verdediging van de andere procespartijen te vrijwaren. De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij de aldus aangevoerde schending van de Hemelwaterverordening niet reeds in het inleidend verzoekschrift hadden kunnen opwerpen. De schending van de Hemelwaterverordening, voor zover die wordt ingeroepen in de wederantwoordnota in het eerste middel, en de uiteenzetting aangaande residentiële tuinaanleg zijn niet ontvankelijk.

3.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij de aanvraag ten onrechte vergelijkt met de toestand zoals vergund op 29 januari 1993 omdat deze vergunning vervallen is.

Overeenkomstig artikel 52 van de Wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw vervalt de vergunning indien niet met de werken is begonnen binnen een jaar na de afgifte van de vergunning. De verzoekende partijen tonen niet aan dat niet met de werken is begonnen binnen een jaar na de afgifte van deze vergunning.

Volgens de verzoekende partijen werden de tuinhelling en de terrassen niet volledig uitgevoerd volgens de vergunning van 29 januari 1993, zodat de vergunning vervallen is. Los van het gegeven dat het zuivere feit dat een vergunning niet volledig correct werd uitgevoerd, niet hoeft te leiden tot het verval van die vergunning, is de Raad geen regelgeving bekend die de vergunningverlenende overheid belet om in het kader van een regularisatie-aanvraag te verwijzen naar de anders uitgevoerde werken waarvoor thans een regularisatie wordt gevraagd. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing in het onderdeel '*Beschrijving van de aanvraag*' duidelijk dat de reliëfwerkzaamheden bestaan uit de regularisatie van de terrassen en het deels anders uitvoeren van de tuinhelling. Op het stedenbouwkundig plan staat duidelijk welke terreinaanlegwerken vergund waren volgens de vergunning van 29 januari 1993, wat de oorspronkelijke toestand was en wat de te regulariseren toestand is. Zij kunnen niet gevolgd worden in hun betoog.

4.

4.1

In hun eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de formaliteit van het openbaar onderzoek geschonden is omdat het verduidelijkend plan niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar onderzoek

4.2

Artikel 4.7.15, §1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

De Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 4.4.1, eerste lid. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen. Hetzelfde geldt voor vergunningsaanvragen op grond van artikel 4.4.6, artikel 4.4.10 tot en met 4.4.23, en artikel 4.4.26, §2.

... ”

Uit artikel 3 van het Besluit Openbare Onderzoeken volgt dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek moest onderworpen worden. Dit wordt op zich ook niet betwist door de partijen, en het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 juli 2014 tot en met 30 augustus 2014. De verzoekende partijen hebben een bezwaarschrift ingediend.

Het openbaar onderzoek bestaat onder meer uit het ter inzage leggen van de vergunningsaanvraag en zijn bijlagen bij de diensten van het betrokken gemeentebestuur. Het openbaar onderzoek heeft tot doel, enerzijds, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen het aangevraagde de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen kenbaar te maken, en anderzijds, om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.

Het voorwerp van de aanvraag, dit wil zeggen de handelingen waarvoor vergunning wordt aangevraagd, mag in beginsel niet gewijzigd worden in de loop van de vergunningsprocedure. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op basis van een aanvraag die na de indiening ervan essentiële wijzigingen heeft ondergaan, zou immers meebrengen dat het openbaar onderzoek en desgevallend de adviesverlening door de gespecialiseerde instanties worden uitgesteld.

Noch de VCRO noch de uitvoeringsbesluiten ervan verzetten er zich echter tegen dat een aanvrager lopende de aanvraag aanvullende gegevens en informatie ter beschikking stelt van de vergunningverlenende overheid en dit ter verduidelijking van reeds ingediende stukken en in antwoord op of als reactie op een negatief advies of bezwaar. Meer nog laat artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO zelfs het opleggen van voorwaarden en een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen toe om een aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening. Deze mogelijkheden gelden uiteraard niet voor stukken die essentieel zijn voor een volledige en correcte inschatting van de aanvraag. Wanneer belanghebbenden bij de uitoefening van hun inzage- en bezwaarrecht geen kennis kunnen krijgen van gegevens of documenten die essentieel zijn om de omvang en mogelijke gevolgen van de aanvraag in te schatten, zou dit immers een uitholling van het openbaar onderzoek inhouden.

4.3

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt in zijn verslag van 29 januari 2015 dat de aanvraag niet geheel in overeenstemming is met het Besluit Dossiersamenstelling. Hij stelt dat:

- De oorspronkelijke hoogtepunten zijn niet vermeld op het plan;
- Op profiel A en B dient de oorspronkelijk vergunde hoogte ook vermeld te worden;
- Het inplantingsplan is niet volledig op schaal getekend (op plan staat 1/500), maar meting blijkt dat de grafische vermelding niet correct is (vb. afstand voorbouwlijn is 17m en geen 18m zoals vermeld op plan);
- Op het plan ontbreekt de haag en houten afsluiting ter hoogte van de zijperceelgrens (op plaats waar uitbreiding is voorzien).

Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan een aangepast plan worden ingediend overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO en zijn de gevraagde aanvullingen niet van die aard dat de aanvraag wordt gewijzigd. Er wordt evenmin afbreuk gedaan aan het openbaar onderzoek en de rechten van derden, aangezien het onderwerp van de aanvraag voldoende duidelijk was in de oorspronkelijke aanvraag.

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de tussenkomende partij de nodige verduidelijkingen aangebracht op het stedenbouwkundige plan en dient zij op de hoorzitting het verduidelijkende plan in. De verwerende partij stelt dat de oorspronkelijke hoogtepunten vermeld zijn, dat het inplantingsplan op schaal is ingetekend, dat de haag en de houten tuinafsluiting zijn weergegeven en dat op profiel A en B de oorspronkelijke vergunde hoogte is vermeld. De verwerende partij oordeelt eveneens dat de gevraagde aanvullingen de aard van de aanvraag niet wijzigen en dat er dan ook geen afbreuk wordt gedaan het openbaar onderzoek en de rechten van derden.

De verzoekende partijen hebben een bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek waarbij zij bezwaren formuleren over de identiteit van de aanvrager, over het foutief invullen van het formulier “*statistiek van de bouwvergunningen*”, over een uitbreiding van de kelderverdieping, over de veiligheid van de fundering, over het niet voldoen aan de Hemelwaterverordening, over de functiewijziging naar horeca en over het niet naleven van een voorwaarde bij een vorige stedenbouwkundige vergunning.

Het komt aan de verzoekende partijen toe om aan te tonen dat de substantiële pleegvorm van het openbaar onderzoek wordt miskend wanneer er na afloop ervan nog essentiële wijziging of aanvullingen aan de aanvraag worden aangebracht die niet aan de formaliteit van het openbaar onderzoek werden onderworpen.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat een essentiële wijziging van de aanvraag voorligt. Het voorwerp van de aanvraag in de loop van de administratieve procedure is niet gewijzigd en de verzoekende partijen maken evenmin aannemelijk dat essentiële aanvullingen werden aangebracht die een beslissende invloed hebben gehad op de beoordeling door de verwerende partij. De verzoekende partijen hebben in administratief beroep een replieknota naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ingediend waarin zij stellen dat de aanpassing van plannen niet mogelijk is omdat deze geen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat het voorwerp van de aanvraag niet wordt gewijzigd en dat het loutere verduidelijkingen betreffen die geen afbreuk doen aan het openbaar onderzoek of aan de rechten van derden, zoals de verzoekende partijen. De Raad sluit zich hierbij aan. Er worden geen essentiële wijzigingen of aanvullende gegevens toegevoegd aan de aanvraag die zouden nopen tot een nieuw openbaar onderzoek, minstens tonen de verzoekende partijen dit niet aan.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

5.

5.1

In hun tweede middelonderdeel roepen de verzoekende partij de schending in van de artikelen 11, 3°, C), 6); 11, 3°, D), 2); 11, 3°, E), 4) en 13 van het Besluit Dossiersamenstelling. Volgens de verzoekende partijen voldoet de aanvraag niet aan deze bepalingen en heeft de verwerende partij dan ook niet op grond van alle relevante gegevens haar beslissing genomen.

5.2

Artikel 4.7.14, §1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“§ 1. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. In niet-ontvoogde gemeenten die nog niet over een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikken, wordt dit ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek gevoerd door de gemeentelijke administratie.

Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 4.7.13, en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.”

Artikel 4.7.13, lid 2 VCRO, waarnaar in voormeld artikel wordt verwezen, luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen omtrent de opbouw van het aanvraagdossier. Zij kan daarbij diverse vormen van dossiersamenstelling onderscheiden, naar gelang van de aard, de ruimtelijke implicaties en de complexiteit van de betrokken handelingen.”

Aan voormeld artikel wordt uitvoering gegeven door het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (Besluit Dossiersamenstelling). Hoofdstuk IV, waaronder de artikelen 11 en 13 zich

situëren, bepaalt welke stukken het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning (voor terreinaanlegwerken) moet bevatten.

Los van de vraag of de aanvraag al dan niet volledig is, leidt de vaststelling dat het aanvraagdossier niet in overeenstemming zou zijn met de vereisten uit het Besluit Dossiersamenstelling niet automatisch tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

5.3

Het ontbreken van bepaalde stukken in het aanvraagdossier kan slechts tot de onwettigheid van de op grond van dat dossier verleende stedenbouwkundige vergunning leiden, indien blijkt dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag ingevolge het ontbreken van de betreffende stukken niet met de vereiste kennis van zaken kon beoordelen dan wel misleid werd. Het staat daarbij in eerste instantie aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een bepaald stuk in het aanvraagdossier essentieel is voor de beoordeling van de bouwaanvraag, waarbij de Raad slechts beschikt over een marginaal toetsingsrecht.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag niet volledig in overeenstemming is met het Besluit Dossiersamenstelling. Zij oordeelt echter dat de plannen overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO beperkt kunnen worden aangepast. Samen met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt de verwerende partij dat de aanvullingen loutere verduidelijkingen zijn en dat ze de aard van de aanvraag niet wijzigen. Op de hoorzitting dient de tussenkomenende partij het verduidelijkende plan in dat volgens de verwerende partij tegemoet komt aan vastgestelde tekortkomingen uit het Besluit Dossiersamenstelling.

Zelfs indien zou worden aangenomen dat het aanvraagdossier (in tegenstelling tot wat de verwerende partij oordeelt) onvolledig was, zoals door de verzoekende partijen wordt beweerd, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de aangevoerde lacunes van aard waren om de adviserende en vergunningverlenende overheid te misleiden, en beslissend waren voor de toekenning van de bestreden vergunning.

De verzoekende partijen betwisten deze vaststellingen en voeren zij aan dat (1) het inplantingsplan enkel de verbouwing van de woning als onderwerp vermeldt waarbij de relevante gegevens van de reliëfwijziging ontbreken, dat (2) het peil van het oorspronkelijke maaiveld ten opzichte van de weg ontbreekt evenals het peil van het perceel van de verzoekende partijen, dat (3) op het plan ontbreekt welke werken zonder vergunning werden uitgevoerd, en dat (4) de aanvraag grondverzet meebrengt en de relevante gegevens daarover ontbreken.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing ondubbelzinnig vast dat op het verduidelijkende plan de oorspronkelijke hoogtepunten vermeld zijn op het plan, dat het inplantingsplan op schaal is ingetekend, dat de haag en de houten afsluiting op het plan zijn getekend en dat op profiel A en B de oorspronkelijke vergunde hoogte is vermeld. De Raad stelt vast dat deze gegevens inderdaad op het verduidelijkende plan zijn aangebracht en dat er wel degelijk vermeldt wordt voor welke werken een regularisatie wordt gevraagd. Uit dit plan blijkt ook dat er geen grondverzet wordt aangevraagd en er valt duidelijk af te leiden uit welke materialen (hout, grind, bankirai, kassei en groen) de reliëfwijziging bestaat.

De beoordeling van de verwerende partij komt de Raad dan ook niet kennelijk onredelijk of foutief over en de verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij niet op grond van alle relevante gegevens haar beslissing heeft kunnen nemen. Voor zover het peil van het perceel van de verzoekende partijen niet aangeduid staat op het plan blijkt hieruit niet dat de verwerende partij niet met volledige kennis van zaken heeft beslist. De verzoekende partijen tonen immers niet aan dat dit mogelijke gebrek dermate ernstig is dat de verwerende partij geen zorgvuldig onderzoek

heeft kunnen voeren naar de aanvraag en niet met kennis van alle relevante gegevens haar beslissing heeft kunnen nemen.

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

6.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.4.1 en 4.2.24, §1, tweede lid VCRO, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 10 van de conventionele verkavelingsvoorschriften. Dit artikel, dat opgenomen is in de verkavelingsakte van 6 december 1989, stelt dat het verboden is om het niveau en de natuurlijke afwatering van een kavel te wijzigen. Het is niet omdat deze verkavelingsvoorschriften niet door de overheid zijn opgelegd, dat ze niet moeten worden nageleefd.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO kan van dit voorschrift worden afgeweken wanneer het gaat om een beperkte afwijking die verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij de aanvraag heeft getoetst aan het artikel 10, zodat de bestreden beslissing ook niet afdoende gemotiveerd is.

2.

De verwerende partij wijst er op dat de verzoekende partijen zelf stellen dat het om een conventioneel verkavelingsvoorschrift gaat dat in een notariële akte van 6 december 1989 is opgenomen. Het gaat dan ook over een overeenkomst waarvan de afdwingbaarheid dient te gebeuren overeenkomstig de burgerrechtelijke procedures en niet voor de Raad. Artikel 144 van de Grondwet bepaalt dat geschillen over burgerlijke rechten tot de bevoegdheid van de rechtbanken behoren. De verwerende partij diende dan ook geenszins artikel 4.4.1 VCRO toe te passen.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij correct oordeelt dat er slechts 9 verkavelingsvoorschriften in de verkavelingsvergunning van 1 september 1989 zijn opgenomen. De aanvraag dient niet getoetst te worden aan de conventionele verkavelingsvoorschriften.

Overeenkomstig artikel 57, §6 van de destijds geldende Stedenbouwwet moet een verkavelingsvergunning bij notariële akte worden bevestigd alvorens de verkavelaar tot de verkoop van de percelen kan overgaan. De inhoud van deze akte dient uiteraard overeen te stemmen met de inhoud van de verkavelingsvergunning. Indien de verkavelaar een wijzigingsvergunning krijgt, dan zal ook een notariële wijzigingsakte moeten worden opgemaakt. Er kunnen geen voorschriften worden toegevoegd zonder dat daarvoor een vergunning wordt afgeleverd. Dit is hier het geval. De conventionele voorschriften vormen dan ook geen toetssteen voor een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Er is dan ook geen sprake van enige schending.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de aangehaalde bepalingen van de VCRO geen onderscheid maken tussen verkavelingsvoorschriften die worden opgelegd door de overheid en conventionele verkavelingsvoorschriften. De tussenkomende en verwerende partij betwisten niet dat de aanvraag niet in overeenstemming is met artikel 10 van de conventionele verkavelingsvoorschriften.

De tussenkomende partij kan niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat een wijziging van de verkavelingsvergunning moest worden gevraagd voor de conventionele verkavelingsvoorschriften. De conventionele voorschriften vormen een loutere aanvulling van de verkavelingsvoorschriften en wijken daar niet van af.

5.

De verwerende partij benadrukt dat zij niet bevoegd is om zich uit te spreken over burgerlijke rechten.

6.

De tussenkomende partij wijst er nogmaals op dat de conventionele verkavelingsvoorschriften niet zijn opgenomen in de verkavelingsvergunning. Zij wijst er ook op dat overeenkomstig artikel 4.2.22 VCRO vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten. De conventionele verkavelingsvoorschriften vormen dan ok geen toetssteen voor de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag gelegen is in de goedgekeurde en geldende verkaveling '89/78/V' van 1 september 1989.

De verzoekende partijen voeren aan dat er in de notariële verkavelingsakte van 6 december 1989 conventionele verkavelingsvoorschriften werden bepaald die van toepassing zijn op de voorliggende aanvraag. Zij roepen de schending in van artikel 10 van deze conventionele verkavelingsvoorschriften.

2.

Artikel 10 van de conventionele verkavelingsvoorschriften luidt:

“Het is op de meest volstrekte wijze verboden het niveau en de natuurlijke afwatering van de kavel te wijzigen ten nadele van de overblijvende gronden die deel uitmaken van de verkaveling.”

Het conventionele verkavelingsvoorschrift waarnaar de verzoekende partijen verwijzen is opgenomen in de verkavelingsakte van 6 december 1989, opgesteld overeenkomstig artikel 57, §6 Stedenbouwwet. Overeenkomstig deze bepaling dient voor elke vervreemding, verhuring van meer dan negen jaar, of vestiging van een zakelijk recht een verkavelingsakte te worden opgemaakt. Deze akte stelt de vergunde verkaveling van de grond alsook de opgelegde lasten vast. Uit artikel 57, §6 Stedenbouwwet volgt duidelijk dat de verkavelingsakte met de verkavelingsvergunning moet overeenstemmen. De verkavelingsakte kan dus niet zonder meer gelijkgesteld worden met een verkavelingsvergunning. Een verkavelingsvergunning bevat immers reglementaire voorschriften die worden opgelegd door de vergunningverlenende overheid en waaraan een stedenbouwkundige vergunning dient te worden getoetst.

De verzoekende partijen betwisten niet dat de burgerlijke (conventionele) verkavelingsvoorschriften uit de verkavelingsakte van 6 december 1989, en met name artikel 10, geen deel uitmaken van de verkavelingsvergunning '89/78/V' van 1 september 1989. Betwistingen omtrent burgerlijke rechten behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Deze bepaling houdt tevens de bevestiging in van het beginsel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om aanvragen tot vergunning te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, geen enkele beslissing mag nemen betreffende de interpretatie of de omvang van burgerlijke rechten waarover betwisting bestaat, noch dat dit bestuur als rechter kan optreden om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om op de betreffende grond de gevraagde werken of handelingen te verrichten en uit te voeren.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarentegen wel als taak, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunningsplichtige handelingen, te beslissen of de gevraagde handelingen of werken verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de wet is opgedragen en in het bijzonder met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij heeft de aanvraag in de bestreden beslissing dan ook terecht getoetst aan de negen reglementaire voorschriften uit de verkavelingsvergunning '89/78/V' van 1 september 1989.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 10, §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Hemelwaterverordening), en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

In het eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de niet waterdoorlatende verharding achter de woning (de kasseistroken, het bankirai terras en de betonnen trappen) meer dan 40m² bedraagt. Deze vaststelling klemmt des te meer omdat de uitbreiding van de woning 36,50m² bedraagt. Zij voeren dan ook aan dat de aanvraag regenwater niet op een natuurlijke wijze zal infiltreren en dat de aanvraag dient te voldoen aan de Hemelwaterverordening. Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verzoekende partijen niet op grond van welke feitelijke gegevens de verwerende partij oordeelt dat het hemelwater dat op de verharding valt op een natuurlijke wijze zal infiltreren.

In het tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat krachtens artikel 10, §1 van de hemelwaterverordening slechts een vergunning voor de uitbreiding van een overdekte constructie kan worden verleend voor zover voorzien is in de plaatsing van een infiltratievoorziening. Volgens

de verzoekende partijen moeten een aantal gegevens worden vermeld op de stedenbouwkundige plannen, meer bepaald:

- De overdekte constructies en verhardingen waarbij het hemelwater dat erop valt op eigen terrein infiltreert;
- De exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorzieningen, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden in vierkante meter en de locatie en het niveau van de overloop;
- De exacte dimensionering van eventuele gebundelde voorzieningen waarvan wordt gebruikgemaakt, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de gebundelde voorziening aangesloten worden.

Volgens de verzoekende partijen voldoet de aanvraag hier niet aan.

In het derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de bouwplannen van de woning van de aanvrager van 1990 achteraan een regenwaterput van 15.000 liter voorzien. De voorliggende voorziene uitbreiding bevindt zich volgens de verzoekende partijen boven deze regenwaterput zodat die onbruikbaar wordt. De aanvrager beweerde in zijn nota voor de verwerende partij, met de verwijzing naar een proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder, dat de regenwaterput zich vooraan de woning bevindt. De verzoekende partijen betwisten deze vaststelling en stellen dat er zich vooraan de woning een put bevindt, maar besluiten dat de regenwaterput zich wel degelijk achteraan bevindt. De gerechtsdeurwaarder heeft immers niet bevestigd dat er zich achteraan geen regenwaterput bevindt. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij niet in alle redelijkheid kon oordelen dat de regenwaterput zich vooraan de woning bevindt. De aanvraag is dan ook niet in overeenstemming met de Hemelwaterverordening.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het niet betwist wordt dat de uitbreiding kleiner is dan 40m² en dat daarom de Hemelwaterverordening niet moet toegepast worden. Enkel wordt betwist dat het hemelwater niet op een natuurlijke wijze kan infiltreren. De verwerende partij verwijst naar de stedenbouwkundige plannen waaruit afdoende blijkt dat de verhardingen van die aard zijn dat het hemelwater op een natuurlijke wijze kan infiltreren. Zij benadrukt hierbij dat het hemelwater dat tussen de kasseien en de bankraipanken valt in de bodem kan infiltreren. Uit de plannen blijkt immers dat er onder de verhardingen geen fundering zit. De betonnen trap en de keerwanden hebben een oppervlakte die kleiner is dan 40m².

Wat de opmerking over de regenwaterput betreft, stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen geen geschonden rechtsregel aanhalen. De verwerende partij ziet geen reden om het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder in twijfel te trekken. Daarenboven bepaalt artikel 9 van de Hemelwaterverordening dat een hemelwaterput moet voorzien worden bij een nieuwbouw of herbouw, hetgeen in de voorliggende aanvraag niet het geval is.

3.

De tussenkomende partij heeft na de hoorzitting bij de verwerende partij nog een e-mail overgemaakt aan de verzoekende partijen en door middel van foto's aangetoond dat de verhardingen waterdoorlatend zijn. Zij stelt dan ook dat de hemelwaterverordening niet van toepassing is en dat de verzoekende partijen dit weten. De verwerende partij heeft in alle redelijkheid geoordeeld dat de aanvraag niet onder het toepassingsgebied van de Hemelwaterverordening valt.

De tussenkomende partij betwist verder het belang van de verzoekende partijen bij hun tweede middelonderdeel aangezien zij hun belang bij het verzoekschrift enkel enten op de reliëfwijziging.

Daarenboven is de Hemelwaterverordening niet van toepassing op de aanvraag en zijn de vereiste gegevens opgenomen in de plannen.

Inzake het derde middelonderdeel stelt de tussenkomende partij dat de uitbreiding van de woning geen impact heeft op de hemelwaterput, aangezien deze zich vooraan bevindt. Op de plannen van 1990 bevond de hemelwaterput zich inderdaad achteraan de woning, maar geenszins op de plaats waar de verzoekende partijen beweren. Dit onderdeel mist feitelijke grondslag.

4.

De verzoekende partijen volharden in hun eerste onderdeel en stellen dat nergens in het aanvraagdossier enige informatie terug te vinden is over de onderliggende fundering van de verhardingen. Zij wijst naar de gedane afgravingen waaruit blijkt dat de ondergrond bestaat uit beton en stabilisé.

Verder antwoorden zij dat zij wel degelijk een belang hebben bij het tweede middelonderdeel aangezien zij hun belang ook steunen op mogelijke waterschade. Daarenboven staan de vereiste gegevens niet vermeld op de plannen.

Inzake het derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de uitbreiding zich wel boven de regenwaterput, zoals aangeduid op de plannen van 1990, bevindt.

5.

De verwerende partij verwijst naar haar uiteenzetting in haar antwoordnota.

6.

De tussenkomende partij beklemtoont dat de zogezegde verhardingen, loutere stabilisé betreffen en waterdoorlatend zijn. De funderingen en de materialen zijn aangeduid op de plannen en de verwerende partij heeft op een zorgvuldige wijze geoordeeld.

Zij volhardt in haar exceptie aangaande het tweede middelonderdeel en wijst er nog op dat het terrein van de verzoekende partijen hoger gelegen is en dat zij wateroverlast ondervindt, zoals uiteengezet werd in het onderdeel over het belang.

Wat het derde middelonderdeel betreft, benadrukt de tussenkomende partij nogmaals dat de regenwaterput zich vooraan bevindt. Zelfs indien deze zich aan de achterzijde zou bevinden, dan wordt ze nog niet gesupprimeerd door de voorziene uitbreiding. De tussenkomende partij verwijst hiervoor naar de oude plannen aan de hand waarvan zij haar stelling kracht bij zet en aantoonst dat dat regenwaterput zich daar dieper in de tuin bevindt en niet onder de uitbreiding. Dit onderdeel mist feitelijke grondslag.

Beoordeling door de Raad

1.

In hun eerste en tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de oppervlakte van de niet-waterdoorlatende verharding groter is dan 40m² en dat uit de bestreden beslissing niet blijkt op grond van welke feitelijke gegevens de verwerende partij oordeelt dat het hemelwater op een natuurlijke wijze zal infiltreren. Daarenboven schendt de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen artikel 10, §1 van de Hemelwaterverordening.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het tweede middelonderdeel omdat zij hun belang bij de vordering enkel zouden steunen op de reliëfwijziging.

De verzoekende partijen steunen hun belang op mogelijke wateroverlast. Deze vaststelling volstaat om de exceptie van de tussenkommende partij te verwerpen.

3.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij als volgt dat de Hemelwaterverordening niet van toepassing is op de voorliggende aanvraag:

*“De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

Volgens de gemeente stroomt het perceel af naar een onbekende waterloop, dewelke beheerd wordt door Dentergem. De aanvraag is gelegen in een gebied met mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Volgens het plan zijn voldoende drainagebuizen aanwezig in de tuin. De uitbreiding is kleiner dan 40m² en voorziet de regularisatie van waterdoorlatende verharding. In alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is.

*Volgens het beroepsschrift is de aanvraag strijdig met de **gewestelijke verordening hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (BVR 05.07.2013). Dit standpunt kan echter niet gevolgd worden. De uitbreiding van de woning is kleiner dan 40m², waardoor deze niet valt onder de verordening. Het hemelwater dat op de verharding valt infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem, waardoor de aanvraag niet strijdig is met de verordening.*

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de uitbreiding zal plaats vinden op de regenwaterput, waardoor de regenwaterput gesupprimeerd zal worden. In de replieknota van de aanvrager zit een proces-verbaal van vaststelling opgesteld door een gerechtsdeurwaarder waaruit blijkt dat de hemelwaterput zich vooraan de woning bevindt en niet op de plaats waar de uitbreiding zal gebeuren. In deze aanvraag is dan ook geen sprake dat de bestaande regenwaterput zal verdwijnen.”

3.

3.1

Artikel 3, 1° en 2° van de Hemelwaterverordening stelt dat dit besluit onder meer van toepassing is op:

“1° het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 vierkante meter;

2° het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 vierkante meter;”

Artikel 4, 2° van de Hemelwaterverordening bepaalt dat de delen van de verharding waarbij het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze naast of door de verharding op eigen terrein in de bodem infiltreert, niet onderworpen zijn aan de Hemelwaterverordening.

Het komt aan de verzoekende partijen toe om de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de verwerende partij aan te tonen. Zij kunnen zich hierbij niet beperken tot een loutere bewering maar dienen aan de hand van concrete gegevens aan te tonen dat de bestreden beslissing aangetast is door een onzorgvuldigheid.

De verzoekende partijen betwisten alvast niet dat de uitbreiding van de woning kleiner is dan 40m².

Zij menen dat de kasseistroken, de bankirai terrasvloer en de betonnen trappen worden aangelegd in niet-waterdoorlatende verhardingen zodat de oppervlakte groter is dan 40m². In hun eerste middel hebben de verzoekende partijen verkeerdelijk aangevoerd dat het niet duidelijk is uit welke materialen de verhardingen worden aangelegd. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt duidelijk dat de verhardingen achteraan de woning bestaan uit een grindstrook, uit kasseistroken, uit twee groenstroken en uit een terras in bankirai. De verzoekende partijen gaan er aan voorbij dat de kasseistroken en het terras waterdoorlatend zijn. Het terras wordt immers aangelegd op een stabilisé ondergrond die waterdoorlatend is en het hemelwater kan tussen de voegen van de kasseistroken infiltreren in de ondergrond. De verwerende partij oordeelt dan ook in die zin dat het hemelwater dat op de verharding valt op een natuurlijke wijze zal infiltreren. De verzoekende partijen tonen de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling niet aan. Zij brengen geen concrete gegevens bij waaruit blijkt dat de verhardingen bestaan uit niet-waterdoorlatend materiaal. De beoordeling van de verwerende partij dat de Hemelwaterverordening niet van toepassing is op de aanvraag komt de Raad dan ook niet kennelijk onredelijk of onjuist over.

3.2

In het tweede middelonderdeel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 10, §1 van de Hemelwaterverordening omdat onder meer de plaatsing, omvang en diepte infiltratievoorziening niet zijn voorzien in het dossier en de plannen.

Nu de Raad in het eerste middelonderdeel heeft vastgesteld dat de verwerende partij correct heeft geoordeeld dat de Hemelwaterverordening niet van toepassing is op de aanvraag, minstens dat de verzoekende partijen de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet aantonen, heeft het tweede middelonderdeel geen juridische grondslag.

3.3

Het eerste en het tweede middelonderdeel worden verworpen.

4.

4.1

In het derde middelonderdeel betwisten de verzoekende partijen de plaats van de hemelwaterput. Volgens de verzoekende partijen bevindt de hemelwaterput zich blijkens de stedenbouwkundige plannen van 1990 achteraan de woning en wordt de uitbreiding boven de hemelwaterput gebouwd, zodat deze buiten werking wordt gesteld. Het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder waaruit moet blijken dat de hemelwaterput zich vooraan de woning bevindt, volstaat volgens de verzoekende partijen niet. In dit proces-verbaal wordt niet aangetoond dat er zich geen hemelwaterput bevindt achteraan de woning. De verwerende partij kan volgens de verzoekende partijen niet in alle redelijkheid oordelen dat de regenwaterput zich vooraan de woning bevindt.

4.2

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar het proces-verbaal van 15 januari 2015 van de gerechtsdeurwaarder waarin wordt vastgesteld dat de hemelwaterput zich vooraan de woning van de tussenkomende partij bevindt.

Wanneer de verzoekende partijen dit proces-verbaal lijken te betwisten, wijst de Raad er op dat hij niet bevoegd is om enige uitspraak te doen over de wettigheid van de dit proces-verbaal. De Raad kan in het hem opgedragen wettigheidstoezicht enkel nagaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan

van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan tot een redelijke beslissing is kunnen komen.

De verzoekende partijen roepen geen schending van enige rechtsregel in. Zij verwijzen enkel naar de stedenbouwkundige plannen van 1990 om te besluiten dat de bestreden beslissing aangetast is door een feitelijke onjuistheid.

Artikel 519, 2° Ger.W. bepaalt dat de gerechtsdeurwaarders onder meer als taak hebben:

“het verrichten van vaststellingen, op verzoek van magistraten en op verzoek van particulieren, met betrekking tot zuiver materiële feiten, zonder enig advies uit te brengen omtrent de oorzaken en de gevolgen in feite of in rechte die daaruit zouden kunnen voortvloeien, evenals de vaststellingen die tot de wettelijke uitoefeningen van hun ambt behoren; deze vaststellingen zijn authentiek wat betreft de materiële feiten en gegevens die de gerechtsdeurwaarder zintuiglijk kan waarnemen;”

De materiële en zintuigelijke vaststellingen uit het proces-verbaal van 15 januari 2015 zijn krachtens artikel 519, 2° Ger.W. authentiek. In het proces-verbaal stelt de gerechtsdeurwaarder vast dat de hemelwaterput zich vooraan de woning bevindt en zij verwijst hiervoor naar foto 1, die bij het proces-verbaal wordt gevoegd. Deze materiële en zintuigelijke vaststelling is authentiek waardoor de verwerende partij met goed gevolg kon verwijzen naar deze vaststelling om te oordelen dat de hemelwaterput zich vooraan bevindt en niet op de plaats waar de uitbreiding zal gebeuren.

De Raad kan enkel vaststellen dat de verzoekende partijen de onjuistheid van deze vaststelling niet aantonen. Het derde middelonderdeel wordt verworpen.

5.

Het derde middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) en 4.4.1, §1 VCRO. Volgens de verzoekende partijen ligt de aanvraag niet alleen in woongebied met landelijk karakter, maar ligt een deel van de terreinaanleg in agrarisch gebied met ecologisch belang.

De terreinaanleg die voor het achtergelegen perceel bestaat uit een volledige vertuining en zelfs een petanque terrein is, voor zover ze gelegen is in agrarisch gebied met ecologisch belang, strijdig met de gewestplanbestemming.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen hun beweringen geenszins concreet aantonen. Zij verwijst naar het profiel A op de stedenbouwkundige plannen waaruit duidelijk blijkt dat de te regulariseren terreinaanleg net voor het agrarisch gebied stopt. De verwerende partij verwijst naar het gewestplan en stelt dat deze grens op een realistische wijze is weergegeven. De verzoekende partijen laten alvast na om aan te tonen dat de verwerende partij een onredelijke of een onzorgvuldige beslissing zou hebben genomen.

Wat de vertuining en de aanwezigheid van het petanque terrein betreft, stelt de verwerende partij dat dit geen deel uitmaakt van de aanvraag, zodat zij daarover niet kan oordelen. Zij wijst er ook op dat de Raad niet handhavend kan optreden.

3.

De tussenkomen partij stelt dat het middel juridische en feitelijke grondslag mist aangezien de geregulariseerde terreinaanleg zich in woongebied met landelijk karakter bevindt.

4.

De verzoekende partijen antwoorden nog dat een deel van de reliëfwijziging ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld zich in het agrarisch gebied bevindt.

5.

De verwerende partij verwijst naar haar uiteenzetting in haar antwoordnota.

6.

De tussenkomen partij benadrukt dat de verzoekende partijen wederom uitgaan van een verkeerde lezing van het voorwerp van de aanvraag. Het deel van de reliëfwijziging waar de verzoekende partijen naar verwijzen is immers reeds vergund in 1993 en maakt geen deel uit van de aanvraag.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in het vierde middel aan dat een deel van de te regulariseren terreinaanleg volgens het gewestplan gelegen is in agrarisch gebied met ecologisch belang en strijdig is met deze bestemming.

2.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag volgens het gewestplan Roeselare-Tielt, vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979, gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag zich beperkt tot het uitbreiden van de woning met 36,5m² en het regulariseren van de terrassering en een tuinhelling (reliëfwerkzaamheden).

De verwerende partij verwijst naar het achterliggende gebied dat deel uitmaakt van de tuin en waar een petanque terrein aanwezig is. Dit gebied is het agrarische gebied met ecologische belang maar maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. Op de stedenbouwkundige plannen staat duidelijk aangeduid wat de te regulariseren toestand is en waar de grens met woongebied met landelijk karakter eindigt. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de verwerende partij een foutieve of kennelijk onredelijke beoordeling gemaakt heeft van de aanvraag. De Raad kan enkel vaststellen dat de aanvraag volgens de voorliggende gegevens volledig in het woongebied met landelijk karakter gelegen is.

3.

Het vierde middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun vijfde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag op verschillende punten niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is volgens hen in disharmonie met de onmiddellijke omgeving. Het huidige maaiveld bevindt zich tot 3 meter boven het oorspronkelijke maaiveld en de residentiële vertuining en de terrassen verstoren het ongerepte en natuurlijke karakter van de omgeving. De verzoekende partijen verwijzen naar een arrest van het Hof van beroep in Gent van 13 maart 1998 voor een illegale reliëfwijziging in de Vijvestraat 7. De verwerende partij houdt geen rekening met de wijziging van het bodemreliëf ten opzichte van de omgeving.

Verder stellen de verzoekende partijen dat hun woongenot wordt aangetast door de visuele hinder die zij zullen ondervinden. Het ongerepte en natuurlijke karakter van de omgeving wordt door de reliëfwijziging aangetast en zij zullen langs de kant van de tussenkomende partij uitkijken op een weinig kwaliteitsvolle afsluiting. De verwerende partij beperkt haar beoordeling van de visuele hinder echter tot het zicht van de verzoekende partijen op de oude Leiearm.

Door de reliëfwijziging zullen de verzoekende partijen ook materiële schade ondervinden want het regenwater zal afvloeien naar hun perceel. De verwerende partij gaat hieraan voorbij in de bestreden beslissing.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen dat hun waardevol uitzicht op de oude Leiearm vanuit hun panoramisch venster verloren gaat. De verwerende partij stelt dat het verminderde uitzicht ook te wijten is aan de aanplantingen van de verzoekende partijen zelf. De verwerende partij miskent hierdoor de feitelijke vaststellingen uit de foto's en de vaststelling dat in de vergunning van 29 januari 1993 als voorwaarde werd opgelegd dat de reliëfwijziging afgerond moest worden om het uitzicht op de oude Leiearm niet te belemmeren. Daarenboven is de beplanting bedoeld om de "lelijke houten tuinafsluiting" aan hun zicht te onttrekken.

2.

De verwerende partij stelt dat het vijfde middel gesteund is op de vaststelling dat de vergunning van 29 januari 1993 vervallen is en dat de toen geregulariseerde reliëfwijziging illegaal is. Hiervoor verwijst de verwerende partij naar haar uitzetting inzake het eerste middel waaruit het tegendeel blijkt. Daarenboven is er geen sprake van een verhoging van 3 meter.

De verwerende partij benadrukt dat zij op een zorgvuldige en correcte wijze heeft onderzocht of er hinder zal worden veroorzaakt door de reliëfwijziging. Het uitzicht wordt niet aangetast, evenmin het ongerepte karakter van de omgeving. Wat de vertuining van het agrarisch gebied betreft, beklemtoont de verwerende partij dat dit een aspect van handhaving is. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de materiele schade een gevolg is van de aanvraag. Evenmin tonen zij aan dat de bestreden beslissing gebaseerd is op onjuiste feitelijke gegevens of dat de beoordeling kennelijk onredelijk is.

3.

De tussenkomende partij wijst er eveneens op dat de verzoekende partijen vertrekken van een foutief uitgangspunt. De hoogte van het oorspronkelijke maaiveld is niet het vertrekpunt, wel de hoogte zoals geregulariseerd in 1993.

Wat de inpasbaarheid in de omgeving betreft, verwijst de tussenkomende partij naar de gewestplanbestemming en meent dat terrassen niet vreemd zijn in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag heeft geen negatieve impact op de natuurwaarden. Het loutere feit dat de verzoekende partijen verwijzen naar een arrest van het Hof van Beroep van Gent aangaande een ander perceel, heeft niet tot gevolg dat de beoordeling van de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk is.

Wat de aantasting van het woongenot door visuele hinder betreft, stelt de tussenkomende partij dat dit onontvankelijk is want de verzoekende partijen halen dit nu pas voor de eerste keer aan. In hun administratief beroepschrift hebben zij dit niet aangevoerd, zodat de verwerende partij daarover ook geen overwegingen heeft doen gelden in de bestreden beslissing. Daarenboven heeft de verwerende partij geoordeeld dat de inrichting van het terras qua materialen aansluit op de woning en inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

Verder verwijst de tussenkomende partij naar het proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder waarin wordt vastgesteld dat het uitzicht van de verzoekende partijen niet wordt beperkt door de reliëfwijziging maar wel door hun eigen beplanting. De verwerende partij mag naar dit proces-verbaal verwijzen om haar beslissing te motiveren.

Wat de materiële schade betreft, merkt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partijen niet aantonen dat dit het gevolg is van de reliëfwijziging. Zij wijst vervolgens op de aanwezigheid van drainagebuizen in haar tuin.

De tussenkomende partij concludeert dat de verwerende partij de relevante hinderaspecten op een zorgvuldige en redelijke wijze heeft onderzocht.

4.

In hun wederantwoordnota wijzen de verzoekende partijen er eerst op dat de huidige toestand niet in overeenstemming is met de regularisatievergunning van 29 januari 1993 en vervolgens dat die regularisatievergunning vervallen is. Het huidige reliëf dient dan ook met het oorspronkelijke maaiveld te worden vergeleken.

Door de aanleg van de terrassen komt het natuurlijk en ongerept karakter van de omgeving in het gedrang. De verzoekende partijen volharden in hun grieven over de aantasting van hun woongenot. Zij besluiten dat de vaststellingen van de gerechtsdeurwaarder eenzijdig zijn, en enkel zijn gebeurd vanop de grond van de tussenkomende partij.

5.

De verwerende partij verwijst naar haar uiteenzetting in haar antwoordnota.

6.

De tussenkomende partij benadrukt dat de vergunning van 29 januari 1993 geenszins vervallen is. Zij benadrukt dat de verwerende partij heeft geoordeeld dat de aanvraag geen negatieve impact zal hebben op de aanwezige natuurwaarden. De aanvraag is gelegen in woongebied met landelijk karakter en is niet vreemd aan de bestemming.

Op de plaats van de “storende” afsluiting wordt trouwens de uitbreiding voorzien, en de verzoekende partijen ontwikkelen geen enkele grief tegen deze uitbreiding. De tussenkomende

partij beklemtoont voorts dat de vaststellingen van de gerechtsdeurwaarder duidelijk zijn en dat er geen sprake is van materiele schade.

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. De Raad kan hierbij enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

2.

2.1

De Raad wenst vooreerst op te merken dat de verzoekende partijen ook in dit middel voorbij gaan aan de vaststelling dat de aanvraag een regularisatie is van de reliëfwerkzaamheden. In het eerste middel heeft de Raad reeds vastgesteld dat los van het gegeven dat het loutere feit dat een vergunning niet volledig correct werd uitgevoerd, niet hoeft te leiden tot het verval van die vergunning, de Raad geen regelgeving bekend is die de vergunningverlenende overheid belet om in het kader van een regularisatie-aanvraag te verwijzen naar de anders uitgevoerde werken waarvoor thans een regularisatie wordt gevraagd.

2.2.

De verwerende partij omschrijft de aanvraag en de onmiddellijke omgeving als volgt:

“De plaats van de aanvraag ligt ten zuidwesten van het centrum van Oeselgem. De Vijvestraat volgt de oude loop van de Leie en maakt de verbinding met Wakken. De omgeving typeert zich door vrijstaande en aaneengesloten bebouwing. Op het desbetreffend perceel van 6.251m² staat een witgeschilderde villa met zicht op de Leie. Op het terrein is een groot hoogteverschil waar te nemen, er is een verval van 6m tot aan de

Leieoever. Ter hoogte van de woning is gebruik gemaakt van keerwanden die afgewerkt zijn met houten planken, terrassen, trappen en verharding. Het achterliggend gebied maakt als het ware deel uit van de tuin, er is o.m. een petanqueveld.

Het ontwerp voorziet het regulariseren van reliëfwerkzaamheden en het uitbreiden van de woning met 36,5m². De keuken wordt uitgebreid met een zitplaats (6,6m x 5,68m), deze wordt geplaatst op een kelderfundering. De uitbreiding heeft een hoogte van 3,28m en wordt afgewerkt met een platte dakvorm. Dezelfde materialen als de woning worden gebruikt.

De reliëfwerkzaamheden bestaan uit de regularisatie van de terrassering en het deels anders uitvoeren van de tuinhelling.”

Verder onderzoekt de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en oordeelt zij:

“Functionele inpasbaarheid – schaal - ruimtegebruik - visueel-vormelijke elementen –bodemreliëf

De omgeving typeert zich door vrijstaande woningen. De woningen gelegen aan de zuidelijke zijde van de Vijverstraat hebben allen zicht op de oude Leiearm. De desbetreffende villa breidt achteraan uit. De uitbreiding is compact en sluit qua architectuur en materiaalgebruik aan met de bestaande bebouwing.

De tuininrichting die aansluit met de woning bestaat uit constructies (een terras, trappen en houten keerwanden) die omgeven zijn door groenstructuren (hagen). Achteraan helt het terrein af naar de Leie.

*De woning van de beroeper is **veel dieper** gebouwd dan de villa van de aanvrager. De beroeper heeft dan ook geen enkel probleem met de gevraagde uitbreiding. In het beroepsschrift staat: “De uitbreiding van de woning zelf, tast het uitzicht van de beroepsindieners immers niet aan, doch wel de huidige niet vergunde reliëfwijziging die de aanvrager, na uitbreiding van de woning, in stand wenst te houden.”*

*Ondanks de **ruime afstand** tussen beide woningen wordt een vermindering van zicht op de oude Leiearm opgeworpen door een gewijzigd reliëf. Echter blijkt uit het plan dat het gewijzigd reliëf zich bevindt ter hoogte van de woning, dus niet in de landschappelijke glooiing naar de Leie toe. In het beroepsschrift staat dat vanuit hun ‘panoramisch raam’ minder uitzicht zou zijn op de Leie door de al uitgevoerde terreinwerken.*

De vraag kan gesteld worden in welke mate het zicht op de Leie manifest wordt verhinderd door de reliëfwerkzaamheden. Het verminderde uitzicht is volgens de luchtfoto en het fotomateriaal te wijten door aanplantingen op het perceel van de beroeper. Dit bosgoed heeft ook een zekere hoogte, waardoor de maximale weidsheid van de beroeper geschaad wordt. In de replieknota van de aanvrager wordt deze vaststelling tevens bevestigd door een proces-verbaal dewelke is opgesteld door een gerechtsdeurwaarder.

*De aanvraag is **in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.**”*

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag in disharmonie is met de onmiddellijke omgeving omdat de residentiële vertuining en de terrassen het ongerepte en natuurlijke karakter van de omgeving verstoren. De verzoekende partijen verwijzen hierbij naar een arrest van de tiende kamer van het Hof van Beroep van Gent van 13 maart 1998 over een illegale reliëfwijziging op het perceel in de Vijverstraat 7. In dit arrest, waar de verzoekende partijen burgerlijke partij waren, wordt gewezen op “Het belang van de gemeenschap bij een goede ruimtelijke ordening en stedenbouw,

inzonderheid het behoud van het landschappelijk waardevol overstromingsgebied langs de oude Leie...”.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken te veronderstellen kunnen zij niet zonder goed gevolg verwijzen naar een arrest van het Hof van Beroep om dit middel kracht bij te zetten. Dit arrest heeft immers een ander voorwerp dan de voorliggende aanvraag en ook de partijen zijn verschillend. De verzoekende partijen gaan daarenboven voorbij aan de natuurtoets uit de bestreden beslissing. De verwerende partij stelt immers dat het perceel grenst aan het zuidelijk gelegen natuurgebied ‘de Oude-Leiearm’, maar dat het perceel zelf niet is opgenomen op de biologische waarderingskaart. Aangezien er geen terreinwerkzaamheden plaatsvinden in het agrarisch gebied met ecologisch belang concludeert de verwerende partij dat de aanvraag geen negatieve impact zal hebben op de natuurwaarden. Uit deze beoordeling blijkt dat de verwerende partij het waardevolle karakter en de natuurwaarden van de onmiddellijke omgeving in overweging heeft genomen. De verzoekende partijen tonen de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet aan.

De Raad stelt verder vast dat de verwerende partij een correcte en precieze beschrijving maakt van de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij overweegt dat de Vijvestraat de oude loop van de Leie volgt en dat de omgeving getypeerd wordt door vrijstaande en aaneengesloten bebouwing. De verwerende partij wijst op de grootte van het perceel, op het hoogteverschil van 6m tot aan de Leieoever en beschrijft de achterzijde van de woning waar zich keerwanden bevinden die afgewerkt zijn met houten planken, terrassen, trappen en verharding. Het achterliggende gebied met onder meer een petanque terrein, maakt deel uit van de tuin. In het onderdeel aangaande de goede ruimtelijke ordening herhaalt de verwerende partij de beschrijving van de onmiddellijke omgeving en stelt zij dat de uitbreiding compact is, en qua architectuur en materiaalgebruik aansluit bij de bestaande woning.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met in de omgeving bestaande toestand heeft onderzocht en noch foutief noch kennelijk onredelijk heeft vastgesteld dat de aanvraag het natuurlijke karakter niet verstoort.

2.3

De verzoekende partijen roepen vervolgens in dat zij materiële schade ondervinden door de reliëfwijziging omdat hun perceel drassig en onbegaanbaar is geworden, en dat de verwerende partij daarover geen overwegingen heeft doen gelden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen voorbij gaan aan de vaststelling dat de aanvraag gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied en dat zij er louter vanuit gaan dat hun perceel drassig is door de reliëfwijziging van de tussenkomende partij. In de bestreden beslissing, in het onderdeel betreffende de watertoets, wijst de verwerende partij op de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Zij overweegt verder dat er drainagebuizen aanwezig zijn in de tuin en dat de te regulariseren verharding waterdoorlatend is. De verwerende partij stelt dan dat zij in alle redelijkheid oordeelt dat de impact op de waterhuishouding onbestaanbaar of verwaarloosbaar is. Het komt aan de verzoekende partijen toe om de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van de watertoets aan te tonen. In hun verzoekschrift brengen zij één foto bij van een drassige ondergrond, maar hieruit kan geenszins worden afgeleid dat de reliëfwijziging hiervan de oorzaak is, te meer nu uit de bestreden beslissing blijkt dat het gebied overstromingsgevoelig is en de verzoekende partijen deze vaststelling niet betwisten. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de motivering in de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk is.

2.4

De verzoekende partijen voeren ten slotte ook nog aan dat zij visuele hinder ondervinden waardoor ook hun woongenot wordt aangetast. Het zicht van de verzoekende partijen op de oude Leiearm vanuit hun panoramisch raam wordt verstoord door de reliëfwijziging. Wanneer de verwerende partij oordeelt dat het zicht nu reeds verstoord wordt door de eigen beplanting van de verzoekende partijen, wijzen zij er op dat die beplanting dient om “de lelijke houten afsluiting” aan hun zicht te onttrekken.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de woning van de verzoekende partijen dieper is gebouwd dan die van de tussenkomen partij en dat de verzoekende partijen geen probleem hebben met de gevraagde uitbreiding van de woning. Zij verwijzen hiervoor zelfs naar het administratief beroepschrift van de verzoekende partijen. De Raad merkt op dat de uitbreiding op de plaats van “*de lelijke houten tuinafsluiting*” komt, zodat de zichthinder die de verzoekende partijen ontnemen aan die afsluiting feitelijke grondslag mist.

De verwerende partij onderzoekt verder de zichthinder op de oude Leiearm door de reliëfwijziging en stelt dat de reliëfwijziging zich ter hoogte van de woning voordoet en niet ter hoogte van de landelijke glooiing naar de oude Leiearm toe. De zichthinder vanuit het panoramisch raam blijkt aan de hand van fotomateriaal vooral te worden veroorzaakt door aanplantingen op het perceel van de verzoekende partijen zelf. De verzoekende partijen voeren in het verzoekschrift aan dat die aanplanting dient om het zicht houten afsluiting aan hun zicht te onttrekken. De Raad heeft hierboven reeds vastgesteld dat de houten afsluiting plaats maakt voor de aangevraagde uitbreiding. De verzoekende partijen zijn zelf verantwoordelijk voor de aanplantingen die hun zicht op de oude Leiearm vanuit panoramisch raam beperken. Daarenboven stelt de Raad vast dat het panoramisch raam zich aan de zijkant van de woning bevindt. Dit raam kijkt hoe dan ook eerst uit op het perceel van de tussenkomen partij en pas in tweede instantie op de oude Leiearm. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich echter nog ramen die een onbeperkt zicht hebben op de oude Leiearm. Het zicht van de verzoekende partijen op de oude Leiearm zal dan ook geenszins dermate beperkt worden dat er sprake is van een kennelijke onredelijkheid. De verzoekende partijen tonen ook de onjuistheid van de motivering in de bestreden beslissing niet aan.

3.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dirk VAN STEENKISTE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 augustus 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH