

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0161 van 18 november 2014
in de zaak 1314/0724/SA/3/0699

In zake:

1. mevrouw **Emilia ERWICH**
 2. de heer **Emanuel VAN THILLO**
- beiden wonende te 2910 Essen, Velodreef 28-30 en waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomende partijen:

1. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente ESSEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kristien POELMANS

2. mevrouw **Nancy BOECKX**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Griet CNUDDÉ en Tariq PELS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 B101
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 5 juni 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de tweede tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen van 22 januari 2014 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomende partij en haar echtgenoot onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van keerwanden, het regulariseren van het terreinniveau en het aanleggen van verharding. De stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de inplanting en het ontwerp van de tuinberging en het wijzigen van de inplanting van het zwembad is geweigerd.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2910 Essen, Velodreef 31 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 112x12 (lot 12).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 oktober 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen, mevrouw Kristien POELMANS die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Tariq PELS die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ESSEN verzoekt met een aangetekende brief van 2 oktober 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 oktober 2014 deze tussenkomende partij toegelaten om in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De tussenkomende partij werd verzocht om, conform artikel 18, §2 Procedurebesluit, het verzoek tot tussenkomst te regulariseren en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden over te maken aan de Raad en dit ten laatste op het tijdstip van de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

De eerste tussenkomende partij heeft de gevraagde stukken ingediend.

2.

Mevrouw Nancy BOECKX verzoekt met een aangetekende brief van 3 oktober 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 oktober 2014 deze tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

3.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van vermelde verzoeken tot tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

1.

Op 14 november 2012 verleent de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij en haar echtgenoot voor het bouwen van een eengezinswoning met bijgebouw en zwembad.

De eerste tussenkomende partij verleent dezelfde dag ook een stedenbouwkundige vergunning voor het rooien van 27 Amerikaanse eiken, mits heraanplant van 10 bomen, waarvan minstens 6 inheemse bomen en 4 naar keuze.

In afwijking van de stedenbouwkundige vergunning van 14 december 2012 en ook zonder stedenbouwkundige vergunning werden werken uitgevoerd. Op 27 februari 2013 wordt de staking der werken bevolen door de eerste tussenkomende partij, waarop de werken effectief werden stilgelegd. De in overtreding geplaatste betonnen elementen, links, rechts en achter het terras in functie van een uitgevoerde terreinophoging, werden verwijderd.

Op 27 maart 2013 verleent de eerste tussenkomende partij nog een stedenbouwkundige vergunning voor het rooien van 4 Amerikaanse eiken, mits heraanplant van 6 nieuwe inheemse bomen, ten laatste het eerstvolgend plantseizoen.

2.

Op 12 september 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tweede tussenkomende partij en haar echtgenoot bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van keerwanden, regularisatie van terreinniveau, inplanting tuinberging en zwembad”*.

Met deze aanvraag wordt getracht een regularisatie te bekomen van het gewijzigde terreinniveau. Daarnaast worden (in functie van de opvang van het hemelwater) keerwanden voorzien, een 7m brede trap om van het terras naar de lager gelegen tuin te kunnen gaan, een ophoging en verharding in de linker zijtuinstrook en een gewijzigde inplanting van de tuinberging en het zwembad. De tuinberging wordt ook van een grotere oppervlakte en volume voorzien.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 oktober 2013 tot en met 20 november 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen en vijf andere buurtbewoners.

De eerste tussenkomende partij verleent op 15 januari 2014 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Overeenstemming met de goedgekeurde en niet vervallen verkaveling dd. 21-11-1994

De aanvraag voldoet niet volledig aan de voorschriften. Op basis van art. 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen er, na openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructie, de dakvorm en de gebruikte materialen.

afwijking 1: Artikel 2.01.3° - strook voor hofgebouwen – plaatsing van de gebouwen: de voorschriften bepalen dat de zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel dienen te worden geplaatst.

- De aanvraag voorziet het plaatsen van keeranden tegen de perceelsgrens om het hoogteverschil op te vangen en om wateroverlast naar de aanpalende percelen te voorkomen. Binnen de keerwanden wordt verharding voorzien voor o.a. terras en parkeerplaats voor de auto. Achteraan wordt een trap, met een breedte van 7m, voorzien naar de lager gelegen achtertuin;
- Volgens art. 4.4.1 van de VCRO dienen de keerwanden als constructie beschouwd te worden. Via de verharding en ondergrond vormen deze fysisch een geheel met de woning. De constructie maakt dus in feite deel uit van de woning. Door het hoogteverschil dat hierdoor gecreëerd wordt t.o.v. de aanpalende percelen, is er sprake van een grote ruimtelijke impact. Een afwijking op basis van art. 4.4.1 is ruimtelijk onaanvaardbaar. De constructie dient volledig binnen de bouwstrook te worden voorzien;

afwijking 2: artikel 2.01.5° - welstand van de gebouwen – vormgeving: de voorschriften bepalen dat het bouwproject géén streekvreemde elementen mag bevatten.

- De keerwanden zijn L-profielen vervaardigd uit beton.
- Dergelijke profielen dienen in feite voor industriële en agrarische toepassingen en voor openbare werken. Ze zijn niet bestemd voor privaat gebruik in woongebied. Om deze reden kan de afwijking ruimtelijk niet aanvaard worden.

afwijking 3: artikel 2.02.1° - strook voor binnenplaatsen en tuinen- bebouwing: de voorschriften bepalen dat de gezamenlijke oppervlakte van bergplaatsen en hokken niet meer dan 75m² mag bedragen.

- Er wordt een berging aangevraagd met een oppervlakte van 79m². Het maximum van 75m² wordt hierdoor dus reeds overschreden. De oppervlakte van het gedeelte van de betonnen terrasconstructie in de tuinstrook wordt hierbij dan nog niet meegerekend.
- Art. 4.4.1 van de VCRO stelt dat afwijkingen niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft de maximaal mogelijke vloerterreinindex. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan deze afwijking dus niet aanvaard worden. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden. De berging mag max. 75m² bedragen en de betonnen constructie dient volledig binnen de bouwstrook te worden voorzien;

afwijking 4: artikel 2.02.4° - strook voor binnenplaatsen en tuinen- aanleg van de strook: De voorschriften bepalen dat het niet bebouwde gedeelte van de strook als tuin dient te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

- Binnen de strook voor binnenplaatsen en tuinen wordt een betonnen terrasconstructie voorzien.
- Terrassen op het natuurlijk niveau van het maaiveld behoren tot een normale tuinuitrusting, mist deze zich integreren in de groenaanleg binnen de genoemde strook. De betonnen constructie behoort niet tot een normale tuinuitrusting en is om deze reden ruimtelijk onaanvaardbaar.

afwijking 5: artikel 2.03 – bouwvrije voortuinstrook – bebouwing en welstand:

De voorschriften bepalen dat behoudens afsluitingsmuurtjes in gevelsteen, met een hoogte van max. 40cm, alle constructies verboden zijn, met inbegrip van hellende op- en afritten. Behoudens toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

- De woning op het perceel staat reeds winddicht. De oprit en toegang tot de voordeur dient nog te worden aangelegd.
- Volgens het bouwplan ligt de pas van de woning op hetzelfde niveau als de ganse voortuin en slechts 10cl boven het niveau van de straat. Uit de foto's blijkt echter dat het niveau van de woning niet gelijk is aan dat van de voortuin, waardoor er een hellende oprit en toegang tot de voordeur dient voorzien. Hellende op- en afritten worden uitdrukkelijk verboden door de voorschriften, zodat de afwijking vanuit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar is.

afwijking 6: artikel 2.04 – bouwvrije zijtuinstroken:

de voorschriften bepalen dat behoudens afsluitingsmuurtjes in gevelsteen, met een hoogte van max. 40cm, en autogarages (gekoppeld met de geur die hiermee akkoord dient te zijn) alle constructies verboden zijn, met inbegrip van hellende op- en afritten.

- De betonnen keerwanden dienen als constructie beschouwd te worden volgens art. 4.1.1 van de VCRO en worden geplaatst tot tegen de zijlingse perceelsgrenzen. Op bepaalde punten komen deze tot ca. 1m boven het maaiveld van de naastliggende percelen.
- Constructies in de bouwvrije stroken worden uitdrukkelijk verboden door de voorschriften. De keerwanden met verharding en ondergrond kunnen niet beschouwd worden als afsluitingsmuurtjes, o.a. door het hoogteverschil en de gebruikte materialen. Aan de voorwaarde inzake het gekoppeld met de geur oprichten van een autogarage wordt ook niet voldaan, zoals reeds vermeld bij de behandeling van het bezwaarschrift. De keerwanden dienen voorzien binnen de bouwstrook. Er is sprake van een grote ruimtelijke impact. De afwijking op basis van art. 4.4.1 van de VCRO is onaanvaardbaar vanuit ruimtelijk oogpunt.

...

Watertoets

Zoals eerder gesteld kan uit de aanvraag niet duidelijk worden afgeleid of de mogelijke schadelijke effecten vor het water worden ondervangen doordat er voldaan zou zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. Op basis van de beschikbare gegevens is het dus niet mogelijk om een positieve uitspraak te doen over de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en de beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid tot het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

...

j) Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

1. Functionele inpasbaarheid

De keerwandene betreffen betonnen L-profielen die dienen voor industriële/agrarosche toepassingen en voor openbare werken. Ze zijn niet bestemd voor privaat gebruik in woongebied.

2. Schaal

Naast de inplanting werd ook het ontwerp van het tuinhuis gewijzigd met een vergroting van de oppervlakte en het volume tot gevolg. Het tuinhuis heeft hierdoor een grondoppervlakte van 79m², terwijl de verkavelingsvoorschriften slechts 75m² als maximum toelaten voor bergplaatsen en hokken in de strook voor binnenplaatsen en tuinen.

3. Ruimtegebruik

De keerwanden worden voorzien in bouwvrije stroken en in de strook voor binnenplaatsen en tuinen. Volgens artikel 4.1.1 van de VCRO dienen deze als constructie beschouwd te worden. Via de verharding, die erbinnen wordt voorzien, en de ondergrond vormen ze fysisch één geheel met de woning en maken ze er ook deel van uit. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden. De woning dient volledig binnen de ruime bouwstrook volgens de verkaveling voorzien te worden.

4. Visueel-vormelijke elementen

Hoewel de keerwanden niet zichtbaar zijn vanop de straat, zijn ze stedenbouwkundig onaanvaardbaar. Op bepaalde punten komen deze immers ca 1m boven het maaiveld van de naastgelegen percelen. Ook vanuit de achtertuin is de constructie duidelijk zichtbaar.

...

6. Hinderaspecten

Door de ophoging van het terrein zal het natuurlijk afvloeiingsproces van het regenwater onvermijdelijk worden beïnvloed met mogelijke gevolgen voor de aanpalende percelen en de fauna en flora op deze percelen.

Volgens art. 4.1.1 van de VCRO luidt de definitie van een constructie als volgt:...

De keerwanden dienen dus als constructie te worden beschouwd. Zoals eerder reeds gesteld maken ze via de verharding, die erbinnen wordt voorzien, en de ondergrond onderdeel uit van de woning, die overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling volledig binnen de daartoe omschreven bouwstrook dient te worden voorzien. De ruimtelijke impact op de omgeving, in het bijzonder op de aanpalende percelen, is groot. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn de keerwanden dus onaanvaardbaar.

Het ontwerp van woningen in de onmiddellijke omgeving houdt rekening met het natuurlijk terreinreliëf, waarvan het verloop binnen de bouwstrook wordt opgevangen met trapjes. Naar analogie van deze percelen had dit principe dus ook toegepast moeten worden op het perceel van de aanvraag. De wijzigingen van het bodemreliëf is om deze reden onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Daar de constructie van de woning is aangepast aan de voorziene ophoging van het terrein (zie positie deuren en ramen), kan er geen rechtszekerheid worden geboden voor de woning. Vermits het zwembad wordt voorzien in functie van de woning, is de bouw ervan, gezien de rechtsonzekerheid van het hoofdgebouw, onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

De tuinberging, met een oppervlakte van 79m², is te groot volgens de voorschriften en om deze reden ruimtelijk onaanvaardbaar. De constructie voldoet niet aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening en overschrijdt de draagkracht van het perceel.

..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 januari 2014 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Bijgevolg wordt deze aanvraag **ongunstig** geadviseerd:*

- *De **ongunstige** beoordeling, gesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen wordt gevolgd. De afwijkingsmogelijkheden op basis van art. 4.4.1 kunnen niet worden toegepast, de aanvraag is ruimtelijk onaanvaardbaar.*
- *Het is daarenboven noodzakelijk de afwatering van het eigen terrein op het eigen perceel te voorzien. In het dossier werden hieromtrent geen duidelijke aanduidingen gevonden.*

...”

De eerste tussenkomende partij weigert op 22 januari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij en neemt ter motivering haar eigen ongunstige advies en het ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over.

De tweede tussenkomende partij en haar echtgenoot tekenen tegen deze beslissing op 20 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 21 maart 2014 bevestigt de eerste tussenkomende partij haar standpunt van de eerste aanleg en voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

- *Het beperken van de grootte van het tuinhuis van 79m² naar 75m² kan niet als voorwaarde worden opgelegd, zoals gevraagd door de beroeper, aangezien dit geen 'precieze voorwaarde' is, conform artikel 4.2.19.§1 VCRO. Het gebouw dient ontworpen te worden met een maximale oppervlakte van 75m², zodat een goede ruimtelijke beoordeling kan gebeuren op basis van de effectief uit te voeren werken.*
- *Ook begroeid terrein kan perfect worden opgemeten door landmeters/architecten. De vergunning van 2012 werd afgeleverd op basis van foutieve plannen. Architecten dienen correcte plannen in te dienen zodat een correcte beoordeling van het project kan gebeuren.*
- *De keerwanden worden voorzien in bouwvrije stroken en in de strook voor binnenplaatsen en tuinen. Volgens artikel 4.4.1 VCRO dienen keerwanden als constructie beschouwd te worden.*
- *Vergunningen op aanpalende percelen leren dat er op een andere manier kan worden omgegaan met het aanwezige reliëfverschil. Zo worden er intern trappen voorzien of worden trappen in het terras voorzien binnen de bouwstrook.*
- *Het college heeft veel moeite gedaan om na vaststelling van de overtreding tot een compromis te komen, i.p.v. een PV op te stellen. Doch, de eigenaars wensen zich niet aan dit compromis te houden.*
- *Zoals het in rood gewijzigde plan aangeeft, kan het niveauverschil opgevangen worden achteraan het terras (binnen de bouwstrook), zodat er geen werkzaamheden in de bouwvrije stroken noodzakelijk zijn.*
- *Ook na de weigering werd samengezeten met de eigenaars en werd hen uitgelegd hoe zij het dossier tot een goed einde kunnen brengen. De aanvragers hebben geopteerd voor de beroepsprocedure.*

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 april 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

1. LEGALITEIT: *niet OK*

Planologische situering:

- Gewestplan Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977): woongebied
- Verkaveling: 033/076(4) d.d. 21/11/1994 - lot 12
- Verordening: Hemelwater

Overeenstemming:

- Gewestplan: *wel*
- Verkaveling: *niet (1)*
- Verordeningen: *niet (3)*
- Vlaamse codex: *niet (2)*
- Watertoets: *niet (3)*

Toelichting:

- (1) *Het gevraagde wijkt op verschillende punten af van de verkavelingsvoorschriften:*
- Artikel 2.02.1° 'strook voor binnenplaatsen en tuinen - bebouwing': *de gezamenlijke oppervlakte van bergingen en hokken mag niet groter zijn dan 75m². Er wordt een berging voorzien van 79m².*
 - Artikel 2.02.4° 'strook voor binnenplaatsen en tuinen - aanleg van de strook': *het niet bebouwde deel van deze strook dient als tuin aangelegd te worden. Betonnen terrasconstructies die 1m uitsteken boven het maaiveld horen daar niet in thuis. Een dergelijk verhoogd terras dient binnen de bebouwbare zone opgericht te worden.*
 - Artikel 2.04 'bouwvrije zijtuinstroken: behoudens afsluitingsmuurtjes met een hoogte van 40cm in gevelsteen en gekoppelde autogarages zijn alle constructies verboden in de zijtuinstrook. In het ontwerp wordt een verhoging van het maaiveld voorzien met keerwanden op de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide zijden van de woning. Gelet op de grote ruimtelijke impact, zeker naar de aanpalende percelen toe, dienen deze ophogingen, die achteraan een hoogteverschil van meer dan 80cm bewerkstelligen, als constructies beschouwd te worden en zijn deze derhalve niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.
- (2) *Wat betreft de afmetingen van de tuinberging kan een afwijking aanvaard worden in toepassing van artikel 4.4.1 van de VCRO. Het gaat hier om een verschil t.o.v. de maximaal toelaatbare afmetingen van 4m², wat zeer beperkt is. Het terrein is voldoende groot en biedt voldoende draagkracht om een berging met die afmetingen toe te staan. De nieuwe inplanting van de berging t.o.v. de perceelsgrenzen is aanvaardbaar want er wordt telkens een afstand van minstens 3m t.o.v. deze perceelsgrenzen gerespecteerd.*

Wat betreft het opgehoogde terras achteraan en opzij van de woning en de ophogingen met de keerwanden in de bouwvrije zijtuinstrook kan geen afwijking worden toegestaan. Afwijkingen op bestemming worden door artikel 4.4.1 van de VCRO uitdrukkelijk uitgesloten.

- (3) *Het is niet duidelijk of de aanvraag in overeenstemming is met de hemelwaterverordening. Hoewel een zeer aanzienlijke hoeveelheid verhardingen wordt gecreëerd, wordt er nergens op plan aangegeven waaruit deze verhardingen zullen bestaan en of deze waterdoorlatend zullen zijn. Er worden ook geen maatregelen voorzien om het hemelwater van deze verhardingen op te vangen. Het voorzien van een keerwand alleen zal niet volstaan om de mogelijke kans op wateroverlast ten gevolge van de reliëfwijziging, voor de aanpalende percelen te minimaliseren.*

2. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

Eenzijds wordt de goede ruimtelijke ordening op dit perceel reeds grotendeels bepaald door de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag voldoet op een aantal punten niet aan deze voorschriften en er zijn ook geen afwijkingsmogelijkheden. Hierdoor wordt ook de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaan.

Verder wordt nog gewezen op de ruimtelijke impact die dergelijke drastische ophogingen wel degelijk hebben, zeker wanneer ze geen rekening houden met het profiel van de aanpalende percelen. Plotse niveauverschillen komen in het straatbeeld niet voor, daar bij alle andere woningen geopteerd werd voor het behoud van de zachter overgangen in het reliëf. Er zijn ook vraagtekens te plaatsen bij de esthetische verantwoordbaarheid van de keuze voor betonnen keerwanden. De aanvrager dient dan ook met een oplossing te komen waarbij deze het niveauverschil geleidelijk aan afbouwt naar de omliggende gronden. Het verhoogde terras en de trap naar de tuin dienen zich in omvang te beperken tot de zone waarbinnen gebouwd mag worden.

3. VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- *de Bont-Boeckx: OK*

Beroep:

- *de Bont-Boeckx: niet ingewilligd*

Beslissing: weigering

...

De hoorzitting vindt plaats op 15 april 2014, waarna wordt beslist het dossier te verdagen om de eerste tussenkomende partij en de tweede tussenkomende partij de gelegenheid te geven om tot een compromis te komen.

In het aanvullend verslag van 22 mei 2014 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden:

“ ...

Op 16 mei werd een schrijven van het college van burgemeester en schepenen ontvangen met een voorstel tot dergelijk compromis. Deze brief luidt als volgt:...

Dit voorstel kan bijgetreden worden.

De verhardingen rondom de woning worden tot een minimum beperkt. Enkel de trap en het paadje naar de zijdeur bevinden zich nog buiten de bebouwbare zone. Dit zijn beperkte constructies met een zeer geringe ruimtelijke impact die noodzakelijk zijn voor het ontsloten van het terras enerzijds en voor de bereikbaarheid van de zijdeur anderzijds. Een afwijking t.o.v. de verkavelingsvoorschriften, in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO kan derhalve toegestaan worden. De verhardingen en trappen gelegen buiten de bouwzone vormen noodzakelijke toegangen naar de woning.

Doordat de verhardingen tot een minimum beperkt worden en er voor het overige wordt opgelegd dat het bestaande terreinprofiel behouden dient te worden zal ook het effect op de waterhuishouding van het perceel en de omliggende terreinen zeer minimaal zijn. Ook is er niet langer sprake van drastische verspringingen in het terreinniveau tussen aanpalende percelen.

Verder stelt de gemeente nog dat de aanvragers laten weten hebben dat voor de poolhouser en de berging een nieuwe afzonderlijke aanvraag zal ingediend worden. Om die reden worden deze uit de huidige vergunning geschrapt.

Het beroep kan onder deze vorm voorwaardelijk worden ingewilligd en de vergunning voorwaardelijk worden verleend.

...

De verwerende partij beslist op 5 juni 2014 om het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het plaatsen van keerwanden, het regulariseren van het terreinniveau en het aanleggen van verharding. De stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de inplanting en het ontwerp van de tuinberging en het wijzigen van de inplanting van het zwembad wordt geweigerd. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag betreft het lot 12 van de verkaveling VA815 d.d. 28/11/1994. Het gevraagde wijkt af van de verkavelingsvoorschriften:

- artikel 2.02.1° ‘strook voor binnenplaatsen en tuinen- bebouwing’: de gezamenlijke oppervlakte van bergingen en hokken mag niet groter zijn dan 75m². Er wordt een berging voorzien van 79m².*
- artikel 2.02.4° ‘strook voor binnenplaatsen en tuinen- aanleg van de strook’: het niet bebouwde deel van deze strook dient als tuin aangelegd te worden. Betonnen terrasconstructies die 1m uitsteken boven het maaiveld horen daar niet in thuis. Een dergelijk verhoogd terras dient binnen de bebouwbare zone opgericht te worden.*

Hoewel het een beperkte afwijking op de maximale afmetingen betreft kan er toch geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1 VCRO voor wat betreft de (tuin)berging. De maximaal toegelaten oppervlakte van de berging wordt overschreden wat een afwijking is op de vloerterrein-index. Dit soort afwijkingen worden expliciet uitgesloten door de VCRO.

De aanvrager geven te kennen dat zij de berging en het zwembad nog wensen in regel te brengen via een afzonderlijke aanvraag. Om deze reden worden beide constructies uit de vergunning geschrapt.

Wat betreft het opgehoogde terras achteraan kan geen afwijking worden toegestaan. Afwijkingen op bestemming worden door artikel 4.4.1 van de VCRO uitdrukkelijk uitgesloten. Om die reden wordt het terras in grootte beperkt tot binnen de bebouwbare strook. Om het hoogteverschil met de achterliggende tuin te overbruggen kan een trap

toegestaan worden in de tuinzone.

Watertoets

...

Het is niet duidelijk of de aanvraag in overeenstemming is met de hemelwaterverordening. Hoewel een zeer aanzienlijke hoeveelheid verhardingen wordt gecreëerd, wordt er nergens op plan aangegeven waaruit deze verhardingen zullen bestaan en of deze waterdoorlatend zullen zijn. Er worden ook geen maatregelen voorzien om het hemelwater van deze verhardingen op te vangen. Het voorzien van een keerwand alleen zal niet volstaan om de mogelijke kans op wateroverlast ten gevolge van de reliëfwijziging, voor de aanpalende percelen te minimaliseren.

Om deze reden wordt een deel van de verharding, alsook de keerwand aan de linkerzijde gesupprimeerd. Dergelijke grote hoeveelheid aan verhardingen rondom rond de woning is niet nodig en tevens niet wenselijk. De verhardingen aan de rechterzijde en de keerwand daar mogen behouden blijven omwille van de ontsluiting naar de inkomdeur in de rechter zijwand. Ook de noodzakelijke toegangen tot de garage en voorduer mogen behouden worden. De lichte helling van de inrit die nodig is om de woning te ontsluiten mag uitgevoerd worden. Er wordt tevens opgelegd de verhardingen in waterdoorlatende materialen te voorzien. Nu de verhardingen beperkt worden in de omvang kan geoordeeld worden dat de impact op de waterhuishouding op het perceel en de omliggende gronden beperkt zal zijn.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

...

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De goede ruimtelijke ordening op dit perceel wordt bepaald door de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag voldoet op een aantal punten niet aan deze voorschriften. Zoals reeds gemeld zijn er afwijkingsmogelijkheden mits het opleggen van voorwaarden en het in rood schrappen van een groot deel van de gevraagde verhardingen op het plan.

Wanneer deze aanpassingen worden doorgevoerd, rest er nog in een beperkte mate van verharding die grotendeels in functie is van de ontsluiting van de woning. Er rest enkel nog de keerwand aan de rechterzijde, omwille van de inkomdeur in de rechterzijgevel. De impact op het reliëf van het terrein is nog slechts beperkt.

Omwille van het esthetische dienen die delen van de fundering van de woning die zichtbaar zijn, afgewerkt te worden met een blauwe hardsteen.

naar aanleiding van de hoorzitting d.d. 15 april 2014 kwamen aanvrager en gemeente samen om te kijken of een compromis mogelijk is. Er vond een vergadering plaats op 25 april 2014, op deze vergadering werd geen compromis bereikt. Op 9 mei ontving de gemeente bijkomende documenten van de aanvrager met een aanpassingsvoorstel. Uiteindelijk besloot het college van burgemeester en schepenen zich te houden aan het compromis van 8 maart 2013. Huidige beoordeling sluit voor het overgrote deel aan bij dit compromis, behalve wat betreft de breedte van de zijdelingse verharding rechts naar de inkomdeur in de rechterzijgevel, en de reliëfwijziging op het terrein..

Algemeen conclusie:

de aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen onder de volgende voorwaarden:

- **de aanvraag voor een zwembad en een berging dient men in een afzonderlijke aanvraag aan te vragen;**

- *de inrit naar de garage mag hellend voorzien worden tot de garage en dit met een breedte zoals aangeduid op het plan;*
- *de ophogingen en verhardingen in de zijtuinstrook zijn enkel toegelaten aan de rechterzijde waar de deur zich bevindt;*
- *de voortuin (behoudens oprit) mag op gelijke hoogte als de aanpalende voortuinen opgehoogd worden;*
- *de keerwand mag enkel aan de rechterzijde voorzien worden;*
- *waar de fundering van de woning zichtbaar is, dient de woning afgewerkt te worden met een blauwe hardsteen.*

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tweede tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tweede tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

Gelet op het voorgaande wensen wij geen bouwwerken in de bouwvrije zone van 3 meter van de huisgevel naar de erfafscheiding toe, noch enige wijziging van het bodemprofiel en geen enkele vorm van niet-waterdoorlatende verharding, dot om vooraf aangehaalde redenen van waterhuishouding, groenbehoud en esthetische overwegingen. Tevens is het zo dat een eventuele plaatsing en ingraving van bewuste betonnen keerwanden langsheen de erfafscheiding over een mogelijke afstand van het heke bouwperceel/diepte van het huis langs de rechterzijde tot het onherroepelijk afsterven van onze volgroeide eiken (waaronder sommigen met stamomtrek +1meter) (zie foto BIJLAGE 1, p.13) en grondige verstoring van onze waterhuishouding, een

moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.
...”

2.

De eerste tussenkomenende partij voegt aan de uiteenzetting van de verzoekende partij nog het volgende toe:

“ ...
De keerwanden op de rechter perceelsgrens berokkenen een rechtstreeks nadeel ten opzichte van de buur en zijn vanuit het van goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar. Er komt veem beton bij kijken wat afbraak niet evident maakt. Bovendien kan de woning vandaag de dag perfect genruikt worden. Er is geen reden om de keerwanden reeds te plaatsen, er zijn voldoende alternatieven die een aanvaardbare oplossing bieden en ruimtelijk veel minder storend zijn. De constructie is bovendien strijdig met de verkavelingsvoorschriften
...”

3.

De tweede tussenkomenende partij antwoordt hierop het volgende:

“ ...
In het verzoekschrift van verzoekende partij is geen onderdeel aangaande het ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ opgenomen, nog los van het feit dat geenszins uit het verzoekschrift kan worden opgemaakt welk persoonlijk nadeel verzoekende partijen middels de vordering tot schorsing wensen te bekomen.

verzoekende partijen stellen in hun ‘Besluit’ dat hun ‘volgroeide eiken’ zullen afsterven en dat hun ‘waterhuishouding’ ‘grondige verstoring’ zal ondergaan, maar laten na een concrete dreiging aan te tonen.
...”

4.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen dan ook niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten

beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, halen de verzoekende partijen aan dat hun volgroeide eiken zullen afsterven en de waterhuishouding grondig zal worden verstoord.

Op de openbare terechtzitting van 4 november 2014 erkennen de verzoekende partijen dat de gevraagde keermuren zijn geplaatst. De overige werken waarvoor met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning is verleend, waren reeds eerder uitgevoerd.

Gelet op het feit dat de bestreden beslissing werd uitgevoerd, moet de Raad noodzakelijk vaststellen dat de voorliggende vordering tot schorsing doelloos en zonder nut is geworden. De door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen kunnen immers niet langer worden voorkomen door de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0724/SA/1/0699.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,	voorzitter van de derde kamer,
	met bijstand van
Katrien VISSERS,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de derde kamer,
-------------------------	-----------------------------------

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER