

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0569
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0423/A/0405

| | |
|-----------------------|--|
| Verzoekende partij | mevrouw Nancy LUYTEN vertegenwoordigd door advocaat Pascal MALLIEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Meir 24 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT |
| Tussenkomen de partij | de nv KWADRAAT vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 16 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 3052 Oud-Heverlee, Korbeekdamstraat 20, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 40n (deel), - lot 4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomen de partij met een beschikking van 14 juli 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 december 2015. De kamervoorzitter stelt de behandeling van de vordering tot vernietiging uit naar de openbare zitting van 19 januari 2016 om de partijen toe te laten de mogelijkheid tot bemiddeling te overwegen.

3.

Op de openbare zitting van 19 januari 2016 delen de partijen mee akkoord te gaan om een bemiddelingspoging te ondernemen.

Met een tussenarrest van 2 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0538 heeft de Raad het opstarten van een bemiddelingsprocedure tussen de procespartijen bevolen en een termijn van drie maanden voor de bemiddelingsopdracht bepaald. De behandeling van de zaak is verdaagd naar de openbare zitting van 10 mei 2016 en op voormelde datum op vraag van de partijen verdaagd naar de openbare zitting van 14 juni 2016 om na te gaan of verdere bemiddeling haalbaar en zinvol was.

Op de openbare zitting van 14 juni 2016 wordt vastgesteld dat de partijen niet tot een bemiddelingsakkoord zijn gekomen. Met een tussenarrest van 21 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1253 wordt de voortzetting van de jurisdictionele procedure bevolen, en worden de partijen uitgenodigd een aanvullende nota te bezorgen met betrekking tot de ambtshalve opgeworpen vraag over het belang van de verzoekende partij en haar belang bij de middelen.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 december 2016.

Advocaten Pascal MALLIEN en Luc MEEUS voeren het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Jurgen DE STAERCKE *loco* de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS voert het woord voor de tussenkomende 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 tussenkomende partij dient op 1 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning in open bebouwing”* op een perceel gelegen te 3052 Oud-Heverlee, Korbeekdamstraat 20.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woonparkgebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 16 mei 2013. De verzoekende partij heeft tegen de beslissing van 16 mei 2013 houdende verlening van de verkavelingsvergunning voor het slopen van een woning om vier bouwloten te creëren voor open bebouwing een beroep tot vernietiging ingediend. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0728/A/2/0685.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 21 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning. Het dossier werd eerder door het ANB geadviseerd in het kader van een verkavelingsaanvraag.

... ”

De bijgevoegde plannen voorzien zoals gevraagd in het kader van de verkavelingsaanvraag een gemeenschappelijke oprit van maximaal 6m breed naar de 2 naast elkaar gelegen kavels. De rest van het talud wordt behouden.

Tevens werd gevraagd een ecologische compensatie voor de doorbreking van het talud te voorzien in de vorm van aanplant van een inheemse haag of hoogstamfruitbomen. Hiervan is bij de huidige aanvraag niets terug te vinden. Om die reden suggereert het Agentschap voor Natuur en Bos aan de bovenzijde van het talud een inheemse haag als levende afscheiding te plaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de ecologische compensatie en wordt tevens de schouder van het talud beter beschermd tegen erosie door afspoeling. Bovendien sluit dit logisch aan op de bestaande begroeiing van het talud.

Conclusie

*Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde:***

Op de schouder van het talud wordt een haag bestaande uit inheems plantgoed aangeplant in het eerste plantseizoen na beëindiging van de werken. Een lijst van inheemse soorten is toegevoegd in bijlage.

... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee verleent op 16 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

2.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorgestelde project is stedenbouwkundig aanvaardbaar en brengt de goede ordening van het gebied en zijn omgeving niet in het gedrang.

De aanvraag voldoet aan de door de deputatie opgelegde verkavelingsvoorschriften wat betreft inplanting, gabarit en verschijningsvorm van de te bouwen woning. Ook de aansluitende terrasverharding en de beperkte reliëfwijziging voor toegang tot de woning en aanleg van het terras voldoen aan de gestelde vereisten.

Betreffende de totaal verharde oppervlakte in de voortuinstrook werd in de voorschriften opgelegd dat "maximaal 1/3 van de totale oppervlakte tussen de rooilijn en de bouwlijn verhard mag worden". Voor dit gedeelte van de Korbeekdamstraat bestaat echter geen goedgekeurd rooilijnplan, waardoor er gekeken moet worden naar de atlas der buurtwegen. Deze bepaalt dat de breedte van de buurtweg 2,70 meter is ter hoogte van het te bebouwen lot. Bijgevolg betekent dit dat 96m² van een totale oppervlakte van 275m² verhard is, wat neerkomt op een percentage van 34,90% verharde oppervlakte.

Hieruit kan geoordeeld worden dat er meer dan 1/3 van de oppervlakte verhard wordt en er bijgevolg niet voldaan wordt aan de vereiste beperking.

Daarom wordt voorgesteld om volgende voorwaarde aan de vergunning te koppelen:

- In de voortuinstrook, tussen de bouwlijn en de grens met het openbaar domein, kan een verharding aangelegd worden van maximaal 91,6m².*

De aanvraag voldoet verder volledig aan de verkavelingsvoorschriften en past zich in binnen zijn onmiddellijke omgeving. Het voorgestelde gabarit en gebruik van materiaal is in overeenstemming met de reeds eerder afgeleverde vergunningen voor de loten 1 & 2 binnen deze verkaveling.

Het dossier werd eerder door het ANB geadviseerd in het kader van de verkavelingsaanvraag. Op 21 augustus 2014 bracht het ANB in het kader van deze stedenbouwkundige aanvraag tot bebouwen van lot 4 een advies uit met referte ANB/RM/2014-1873.

Volgende voorwaarde, zoals opgenomen in het advies van het ANB, wordt gekoppeld aan de vergunning:

- Op de schouder van het talud wordt een haag bestaande uit inheems plantgoed aangeplant in het eerste plantseizoen na beëindiging van de werken. Een lijst van inheemse soorten is toegevoegd in bijlage.*

3. ALGEMENE CONCLUSIE

Het voorstel is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en stemt overeen met de gelde verkavelingsvoorschriften mits strikte opvolging van volgende voorwaarden:

- In de voortuinstrook, tussen de bouwlijn en de grens met het openbaar domein, kan een verharding aangelegd worden van maximaal 91,6m².*
- Op de schouder van het talud wordt een haag bestaande uit inheems plantgoed aangeplant in het eerste plantseizoen na beëindiging van de werken. Een lijst van inheemse soorten is toegevoegd in bijlage.*

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar verleent onder voornoemde voorwaarden een gunstig advies.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 januari 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 29 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 januari 2015 ongegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

3. Horen

...

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en weerlegt het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Men vraagt bij de voorliggende aanvraag een afwijking op de verkavelingsvoorschriften. Bijgevolg diende er een openbaar onderzoek georganiseerd te worden. Om dit te vermijden wordt een grondige planaanpassing voorgesteld.

De voorliggende straat betreft een buurtweg van 2.70m breed. Er bestaat geen rooilijn maar de eigenlijke weg is breder en dus meer verhard dan de buurtweg. De taluds aan de zijkanten van de weg zijn eigendom van de gemeente. Wanneer men de taluds wenst te doorbreken is een gemeenteraadsbeslissing noodzakelijk. Een betere oplossing zou erin

bestaan om gebruik te maken van de oprit naar de loten 1 en 2 zodat het talud niet doorbroken hoeft te worden.

Het is niet logisch dat op dit lot geen gracht aangelegd moet worden, zoals wel gebeurde bij de loten 1 en 2.

De aanvrager licht zijn verweer toe. De suggestie om het reliëf in de zijtuin te behouden betreft wel degelijk een kleine wijziging.

De berekening van de verharde oppervlakte in de voortuin is correct gebeurd.

Er is geen advies van de gemeenteraad nodig voor het doorbreken van het talud.

Het verslag motiveert correct dat het niet noodzakelijk is om een gracht aan te leggen en dat evenmin het advies van Natuur en Bos vereist is.

4. Bestreden besluit

...

De beroepsindiener komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- er wordt geen oplossing voor het erosieprobleem voorgesteld;*
- het talud langs de Korbeekdamstraat dient zo veel mogelijk in stand gehouden te worden; de kavels 3 en 4 kunnen toegankelijk gemaakt worden via de reeds gemaakte opritten naar de loten 1 en 2;*
- het groenscherm dat is opgelegd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient zeer gedetailleerd te worden omschreven; de aanvrager dient een gedetailleerd groenplan op te stellen dat deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning;*
- de gracht die voorzien wordt achteraan op de kavels 1 en 2 (als voorwaarde opgelegd door de deputatie) moet ook worden aangelegd op de kavels 3 en 4.*

5. Bespreking

...

5.2 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen langs de Korbeekdamstraat in Oud-Heverlee. De Korbeekdamstraat maakt deel uit van een woonparkgebied dat gelegen is ten zuiden van het centrum van Oud-Heverlee. De Korbeekdamstraat begint aan de spoorwegovergang en kent een sterke helling. Langs dit gedeelte van de straat liggen de percelen en woningen allemaal opmerkelijk hoger dan het straatniveau. Hierdoor heeft de straat het karakter van een holle weg gekenmerkt door groene taluds en hoge, oude bomen. Verder richting de Waversebaan wordt het straatbeeld meer open en is het terrein vlakker. De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen met grote en goed doorgroende tuinen. De omgeving heeft een uitgesproken groen karakter.

Het voorliggend perceel heeft een oppervlakte van 11a35ca en maakt deel uit van een verkaveling bestaande uit 4 bouwkavels. Het kwestieuze perceel ligt uiterst rechts en grenst aan de rechterzijde aan de De Koolstraat, een doodlopend zijstraatje van de Korbeekdamstraat. Het maaiveld van het kwestieuze terrein ligt ter hoogte van de voorste perceelsgrens ongeveer 1.50m hoger dan het niveau van de Korbeekdamstraat en ter hoogte van rechter perceelsgrens ongeveer 0.60m hoger dan het niveau van de De Koolstraat. De niveauverschillen worden opgevangen door taluds. Het terrein helt af richting de achterste en de rechter perceelsgrens.

Op 2 kavels van de verkaveling wordt momenteel een vrijstaande eengezinswoning opgericht. Het betreft de kavels 1 en 2. Kavel 3, dit is de kavel die grenst aan de kavel waarop de huidige aanvraag betrekking heeft, is onbebouwd. Achteraan grenst de

kwestieuze kavel aan een achterliggend onbebouwd perceel en aan het doodlopende einde van de De Koolstraat.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het bouwen van een eengezinswoning in open verband op kavel 4. De woning wordt op ± 12 m uit de as van de voorliggende weg en op minstens 4m van de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant. Omwille van het hellend terrein bestaat de woning uit 2 volumes die ten opzichte van elkaar verschoven zijn in hoogte. De woning betreft dus een splitlevel woning, waarbij de vloeren ongeveer een halve verdiepingshoogte ten opzichte van elkaar verspringen.

De woning met een breedte van 15.83m en een maximale diepte van 14.84m bestaat uit maximaal 2 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak onder een hoek van 41.50°. De kroonlijst- en nokhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 5.50m en 11.00m ten opzichte van het maaiveld. De gevels worden afgewerkt met een bruingrijze baksteen en het dak wordt bekleed met een grijze dakpan.

Op de onderste verdieping van de woning zijn een kruipruimte, een leefruimte en een TV-ruimte gelegen. De gelijkvloerse verdieping in het linker gedeelte van de woning omvat een inkomhal, een garage met plaats voor 2 auto's, een berging en een keuken. Op het tussenniveau in het rechter gedeelte van de woning ligt een logeerkamer met badkamer en een bureel. De verdieping in het linker gedeelte en de ruimtes onder het hellend dak doen dienst als slaapkamers, badkamers, een technische ruimte en een zolder.

Achteraan de woning worden 2 terrassen voorzien, 1 aansluitend op het niveau van de keuken en 1 aansluitend op het niveau van de leefruimte. De terrassen zijn in het totaal 30m² en worden verbonden door een trap. Langs de linkerzijgevel wordt een pad van 1m breed aangelegd. Een deel van de voortuin, de zone voor de garage en de voordeur, wordt geëgaliseerd en verhard.

5.4 Historiek

- op 8 januari 2013 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend voor 4 bouw kavels. Er werd tegen deze beslissing een beroep ingediend bij de deputatie. Op 16 mei 2013 werd door de deputatie opnieuw een verkavelingsvergunning verleend. Tegen de vergunning heeft een derde (de beroepsindienaar) een verzoek tot vernietiging ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze beroepsprocedure is nog lopende;
- op 26 november 2013 en 11 maart 2014 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op respectievelijk lot 2 en lot 1. Tegen deze beslissingen werd telkens een beroep aangetekend bij de deputatie. Op 3 april 2014 en 17 juli 2014 werd door de deputatie opnieuw een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op respectievelijk lot 2 en lot 1. Tegen deze vergunningen heeft de beroepsindienaar telkens een verzoek tot vernietiging ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De beroepsprocedures zijn nog lopende.

...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone

volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX tot XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (ROG + NOG + MOG + correctie digitaal hoogtemodel). Volgens deze kaarten, die ook door de adviesinstanties worden gehanteerd, zijn er op het voorliggend perceel geen waterproblemen gekend of te verwachten. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, moet voor de voorliggende aanvraag ook geen advies worden gevraagd.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt, zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende verordening. De aanvraag voorziet in de plaatsing van 2 hemelwaterputten met elk een inhoud van 5.000l, en het hergebruik van het hemelwater voor 3 toiletten en 2 aftappunten. Daarnaast wordt een infiltratievoorziening van 4.500l voorzien. In de omgeving is volgens de bodemkaarten een droge lemige zandbodem met een drainageklasse b terug te vinden. Dit type bodem is geschikt voor het laten infiltreren van hemelwater. Alle verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Gelet op de goede infiltratiecapaciteit van de bodem zal het regenwater dat op de verhardingen valt gewoon ter plaatse infiltreren.

De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

Aan de 2 stedenbouwkundige vergunningen die in het verleden werden verleend voor de bouw van 2 woningen op de kavels 1 en 2 werd de voorwaarde gekoppeld dat er achteraan op de beide kavels in kwestie een gracht voorzien diende te worden. Deze maatregel zal bij de voorliggende aanvraag niet opgelegd worden. Het perceel helt niet zozeer in de richting van de achterste perceelsgrens maar wel in de richting van de rechter perceelsgrens. Aan de rechterkant grenst het perceel aan het openbaar domein. Het hemelwater dat op het dak van de woning terechtkomt wordt opgevangen in een voorziening met een voldoende grote capaciteit, de verhardingen zijn waterdoorlatend en het overige onbebouwde gedeelte van het terrein blijft ongewijzigd en is voldoende groot om het hemelwater te kunnen laten infiltreren op het eigen terrein. Het hemelwater zal niet afstromen op de aanpalende percelen of het openbaar domein en deze zullen dus ook geen schadelijk effect ondervinden.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woonpark. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het bouwen van een eengezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonpark.

Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling, goedgekeurd door de deputatie op 16 mei 2013. Tegen deze verkavelingsvergunning werd door een derde beroep

ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, bij wijze van een verzoekschrift tot vernietiging. Een bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingediend beroep heeft op zich geen schorsend effect, een vordering tot schorsing dient op straffe van niet-ontvankelijkheid in het verzoekschrift tot nietigverklaring mee opgenomen zijn. Bovendien kan de schorsing enkel bevolen worden door middel van een arrest van de Raad. Dit is hier niet het geval, de verkavelingsvergunning is niet geschorst en dus op het moment van de beoordeling van de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag nog steeds uitvoerbaar.

c) De voorliggende aanvraag voldoet zowel inzake de inplanting als het volume en de gebruikte materialen aan de geldende verkavelingsvoorschriften. De woning houdt voldoende afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen. De bebouwde oppervlakte bedraagt minder dan 250m². Er wordt geen bijgebouw opgericht. Ook de bouwdieptes, het aantal bouwlagen, de kroonlijst- en nokhoogtes blijven binnen de opgelegde regels. De woning is in harmonie met de omgeving door het gebruik van bruinrijke bakstenen als gevelmateriaal en vlakke grijze dakpannen als dakbedekkingsmateriaal.

d) Volgens de gemeente respecteert de aanvrager de voorschriften inzake de verhardingen niet volledig. De voorschriften inzake verhardingen stellen het volgende:

- enkel de strikt noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg;*
- tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal 1/3de van deze oppervlakte verhard worden;*
- in de achtertuin, aansluitend bij de woning, kan een terrasverharding van maximaal 30m² worden aangelegd;*
- alle verharde oppervlaktes dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen;*
- buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.*

Volgens de gemeente wordt er in de voortuin 96m² van een totale oppervlakte van 275m² verhard, wat neerkomt op een percentage van 34.90% verharde oppervlakte. Hieruit kan geoordeeld worden dat er meer dan 1/3de van de oppervlakte verhard wordt en er bijgevolg niet voldaan wordt aan de vereiste beperking. De gemeente verleent de vergunning dan ook met als voorwaarde dat in de voortuinstrook, tussen de bouwlijn en de grens met het openbaar domein, een verharding kan aangelegd worden van maximaal 91.60m². Dit standpunt kan echter niet gevolgd worden. Volgens het inplantingsplan wordt er 83m² verhard waardoor de verharding de maximaal toegelaten verharde oppervlakte niet overschrijdt.

Ook de overige voorschriften inzake de verhardingen worden gerespecteerd. De totale oppervlakte van de terrassen achteraan de woning bedraagt iets minder dan 30m². Enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning worden verhard. Alle verharde oppervlaktes worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

e) Inzake het reliëf voldoet de aanvraag echter niet volledig aan de verkavelingsvoorschriften. De voorschriften inzake reliëfwijzigingen stellen het volgende:

- er mogen geen reliëfwijzigingen worden uitgevoerd tenzij noodzakelijk voor de toegang en het creëren van een terras achter de woning;*
- in de tuinzone achter de woning mag het maaiveld geëgaliseerd worden, maar de reliëfwijzigingen mogen niet meer dan 0.50m bedragen en zijn enkel op een afstand van minstens 1.00m van de perceelsgrenzen toegelaten. De totale oppervlakte ingenomen door reliëfwijzigingen en verhardingen kan maximaal 80m² bedragen;*

- de reliëfwijzigingen voor de toegangen tot het perceel moeten tot de strikt noodzakelijke breedte beperkt worden. Lot 3 en 4 moeten verplicht de inrit aanleggen tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens met elk een breedte van maximaal 3.00m, zodat het talud slechts 1 maal en met een breedte van maximaal 6.00m wordt doorbroken.

Volgens de aanduiding op de rechterzijgevel wordt het reliëf in de rechter bouwvrije strook plaatselijk verlaagd. Deze reliëfwijziging is nodig opdat de ramen van de leefruimte, die gedeeltelijk ondergronds voorzien wordt, uitgevoerd kunnen worden tot op het vloerniveau. De reliëfwijziging is minimaal en beperkt. Omdat er geen openbaar onderzoek werd gehouden kan deze afwijking momenteel niet toegestaan worden volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afwijkingsmogelijkheden). De vergunning kan worden verleend onder voorwaarde dat het oorspronkelijk reliëf in de rechter bouwvrije strook behouden dient te blijven. Dit heeft als gevolg dat de 2 ramen in de rechterzijgevel ter plaatse van de leefruimte uitgevoerd dienen te worden met een tablethoogte van ongeveer 0.55m.

f) Gezien de aanvraag, mits het opleggen van een beperkte voorwaarde, voldoet aan de verkaveling, is ze eveneens verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangaande de beoordelingsgronden bij een vergunningsaanvraag wordt immers gesteld dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat het plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1. §2 1° behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Deze criteria hebben betrekking op de 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. Hier kan gesteld worden dat de betrokken verkavelingsvergunning afdoende deze materies geregeld heeft. De op te richten woning zal zich integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open verband.

g) De beroepsindiener ijvert voor het behoud van het bestaande talud langs de Korbeekdamstraat, meer bepaald door de reeds gemaakte opritten voor de kavels 1 en 2 ook te benutten om de loten 3 en 4 toegankelijk te maken. Het aspect van het doorbreken van het talud werd echter al behandeld bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag. Ook gaf het Agentschap voor Natuur en Bos toen een gunstig advies om het bestaande talud beperkt te doorbreken om een gezamenlijke oprit van maximaal 6.00m breed te creëren voor de kavels 3 en 4.

Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht op 21 augustus 2014 bij het behandelen van de huidige aanvraag opnieuw een voorwaardelijk gunstig advies uit:

‘De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning. Het dossier werd eerder door het ANB geadviseerd in het kader van een verkavelingsaanvraag.

De bijgevoegde plannen voorzien zoals gevraagd in het kader van de verkavelingsaanvraag een gemeenschappelijke oprit van maximaal 6.00m breed naar de 2 naast elkaar gelegen kavels. De rest van het talud wordt behouden.

Tevens werd gevraagd een ecologische compensatie voor de doorbreking van het talud te voorzien in de vorm van aanplant van een inheemse haag of hoogstamfruitbomen. Hiervan is bij de huidige aanvraag niets terug te vinden. Om die reden suggereert het Agentschap

voor Natuur en Bos aan de bovenzijde van het talud een inheemse haag als levende afscheiding te plaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de ecologische compensatie en wordt tevens de schouder van het talud beter beschermd tegen erosie door afspoeling. Bovendien sluit dit logisch aan op de bestaande begroeiing van het talud.

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde:

Op de schouder van het talud wordt een haag bestaande uit inheems plantgoed aangeplant in het eerste plantseizoen na beëindiging van de werken. Een lijst van inheemse soorten is toegevoegd in bijlage.'

Er kan gesteld worden dat het advies wel voldoende duidelijk is omtrent de compensatiemaatregel.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag voldoet zowel inzake de inplanting als het volume en de gebruikte materialen aan de geldende verkavelingsvoorschriften;*
- het hemelwater dat op het dak terechtkomt wordt opgevangen in voorzieningen (infiltratie- en hemelwaterputten) met een voldoende capaciteit; de verhardingen zijn in waterdoorlatende materialen zodat het hemelwater op het eigen terrein kan infiltreren; het hemelwater zal niet afstromen op de aanpalende percelen of het openbaar domein en deze zullen dus ook geen schadelijk effect ondervinden;*
- mits het behouden van het oorspronkelijke niveau van het maaiveld in de rechter bouwvrije strook voldoet de aanvraag ook aan de voorschriften inzake reliëfwijzigingen;*
- de aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening;*
- het Agentschap voor Natuur en Bos geeft een voorwaardelijk gunstig advies met betrekking tot de doorbreking van het talud.*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
- het oorspronkelijk reliëf in de rechter bouwvrije strook dient behouden te blijven; de ramen in de leefruimte dienen uitgevoerd te worden met een tablethoogte van ongeveer 0.55m;*
- de voorwaarde gesteld in het advies van het Agentschap Natuur en Bos van 21 augustus 2014 wordt stipt nageleefd;*
- Op de schouder van het talud wordt een haag bestaande uit inheems plantgoed aangeplant in het eerste plantseizoen na beëindiging van de werken. Een lijst van inheemse soorten is toegevoegd in bijlage.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft bij aangetekende brieven van 19 juli 2013, 29 mei 2014 en 12 september 2014 eveneens beroep ingesteld die tot de vernietiging strekken van de bestreden beslissingen van respectievelijk 16 mei 2013 houdende verlening van de verkavelingsvergunning onder voorwaarden (rolnummer 1213/0728/A/2/0685), van 3 april 2014 houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen op lot 2 van deze verkaveling (rolnummer 1314/0607/A/2/0567), en van 17 juli 2014 houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen op lot 1 van deze verkaveling (rolnummer 1415/0023/A/2/0029).

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Standpunt van de partijen

1.

In haar wederantwoordnota betwijfelt de verzoekende partij of de raadsleden van de tussenkomende partij beschikten over een volmacht om de schriftelijke uiteenzetting van 30 juli 2015 neer te leggen. Zij wijst er op dat haar raadsman geen afschrift van het verzoekschrift tot tussenkomst noch van het daaropvolgend inwilligingsarrest van de Raad heeft ontvangen.

2.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting verwijst de tussenkomende partij naar de volmacht dat als bijlage bij het verzoek tot tussenkomst werd neergelegd, welke geleid heeft tot de toelatingsbeslissing van de Raad op 14 juli 2015.

Beoordeling door de Raad

Artikel 3 van het Procedurebesluit stelt dat een raadsman die geen advocaat is, alleen voor de Raad kan optreden als gevolmachtigde van een partij, als hij van een volmacht doet blijken. Hij bezorgt die volmacht schriftelijk aan de Raad op het ogenblik dat hij voor de eerste keer in de zaak optreedt of namens een partij ondertekent.

Uit het dossier blijkt dat bij het verzoekschrift tot tussenkomst een beslissing van 21 mei 2015 gevoegd is waarbij de tussenkomende partij uitdrukkelijk volmacht verleent aan de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS, ABBR bvba, om in haar naam op te treden in voorliggende procedure. De tussenkomende partij wordt bijgevolg rechtsgeldig vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 3 Procedurebesluit.

Voor het overige blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden hieromtrent geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

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 partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt eigenaar te zijn van de aanpalende percelen aan het perceel van de aanvraag. Ter staving van haar belang geeft de verzoekende partij aan als aanpalende eigenaar te vrezen voor wateroverlast en erosie, te wijten aan de overdadige constructie op het hoger gelegen terrein van de aanvraag.

2.

De tussenkomende partij werpt op dat niet de verzoekende partij maar de bvba NANCY LUYTEN eigenaar is van het betrokken perceel te Korbeekdamstraat 24. Zij verwijst hierbij naar de verkavelingswijziging voor dit perceel dat werd aangevraagd en verleend aan de bvba NANCY LUYTEN en naar de antwoordnota van de verwerende partij in de vernietigingsprocedure betreffende deze verkavelingswijziging. Hierin zou worden bevestigd dat de onroerende voorheffing voor dit betrokken perceel ten laste valt van de bvba van mevrouw Nancy LUYTEN. Naar het oordeel van de tussenkomende partij beschikt de verzoekende partij niet over de juiste hoedanigheid om het voorliggende beroep in te stellen.

3.

De verzoekende partij wijst er in haar wederantwoordnota op dat de verkavelingswijziging waarnaar de tussenkomende partij verwijst betrekking heeft op de kadastrale percelen gelegen achter loten 1 en 2 met nummers 40R/deel en 41G/deel. Zij voegt bij haar wederantwoordnota een afschrift van een kadasterplan toe en stelt hierbij dat het perceel met de woning nr. 24 gelegen achter loten 1 en 2 van de voorliggende verkaveling eigendom is van de bvba NANCY LUYTEN (40R/deel en 41G/deel), terwijl het perceel gelegen achter lot 4 van de verkaveling volle eigendom is van mevrouw Nancy LUYTEN (39/S/deel -40/R/deel).

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting wijst de tussenkomende partij erop dat in het administratief beroep werd aangegeven dat de verzoekende partij in eigen naam eigenaar is van de huiskavel met woning nr. 24 zodat dit strijdt met hetgeen in de wederantwoordnota wordt gesteld.

5.

Naar aanleiding van de ambtshalve vraag van de kamervoorzitter in het tussenarrest van de Raad van 21 juni 2016 met nummer A/1516/1253 over het belang van de verzoekende partij en haar belang bij de middelen, werd door de verzoekende partij een aanvullende nota bezorgd ter verduidelijking van haar belang. De tussenkomende partij bezorgde hierop een replieknota.

In haar aanvullende nota herneemt de verzoekende partij de eigendomssituatie zoals uiteengezet in haar wederantwoordnota. Zij verwijst naar het kadastraal plan en naar een eigendomsattest. Uit deze stukken blijkt volgens haar dat zij eigenares is van percelen aanpalende aan de verkaveling en de vier daaraan gekoppelde loten. Als hinder en nadelen verwijst zij naar de overdreven terreinbezetting van het perceel nummer 40/N en de problemen inzake waterhuishouding en erosie.

6.

De tussenkomende partij voert in haar replieknota aan dat het belang van de verzoekende partij gericht is op de overbezetting van het terrein, welke zou leiden tot zichthinder en wateroverlast, maar dat de loutere eigendom van gronden waarop geen woning is gevestigd geen grondslag kan zijn voor enige zintuiglijke hinder. Zij wijst er op dat de verzoekende partij immers te Duivenstraat 87 woont, dit is op ruime afstand van de verkaveling. Daarnaast werpt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partij zich ten onrechte aangediend heeft als eigenaar van de huiskavel met woning dewelke zintuiglijke hinder zou lijden, zodat in strijd met artikel 15 van het Procedurebesluit niet de juiste hoedanigheid werd vermeld.

7.

De verwerende partij gedraagt zich, wat betreft het belang van de verzoekende partij, naar de wijsheid van de Raad.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen 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 vreest te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

Uit de gegevens van het dossier, inclusief deze bijgebracht in de aanvullende nota van de verzoekende partij na de zitting van 21 juni 2016, blijkt dat de achterste perceelsgrens van de loten 1 en 2 grenst aan de tuin van het perceel waarvan deels de verzoekende partij, deels de bvba NANCY LUYTEN eigenaar is en waarop een woning nr. 24 gelegen is. Het blijkt ook dat het perceel links van lot 1, en het perceel gelegen achter loten 3 en 4 eveneens eigendom zijn van de verzoekende partij.

De door de verzoekende partij ingeroepen hinder en nadelen zijn verbonden aan de oprichting van een woning op een perceel, deel uitmakend van een verkaveling van 4 loten, en grenzend aan een perceel waarvan zij eigenaar is en welke lager zouden liggen. In haar vierde middel wijst de verzoekende partij op mogelijke problemen met de waterhuishouding naar het lager gelegen perceel en de daaruit voortvloeiende erosieproblemen.

Uit de voorgelegde stukken blijkt voldoende duidelijk de eigendomssituatie van de verzoekende partij. Het loutere feit dat het perceel 41R met opstaande woning grotendeels eigendom is van de bvba van de verzoekende partij verhindert niet dat de percelen die persoonlijk in het bezit zijn van de verzoekende partij hinder en nadelen kunnen ondervinden van de bestreden beslissing. Het perceel 39/S, palend aan het te bebouwen lot 4 paalt er rechtstreeks aan.

Hoewel de verzoekende partij zelf niet op het perceel gelegen achter lot 4 woont maar te Duivenstraat 87, wordt aangenomen dat zij als eigenaar van dit perceel, evenals van de overige percelen grenzend aan de hoger gelegen verkaveling, nadeel kan ondervinden wanneer deze onderhevig zouden zijn aan problemen inzake de waterhuishouding en de daaruit voortvloeiende erosieproblemen. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO voorziet immers dat het te lijden nadeel ook onrechtstreeks kan zijn.

3.

De door de verzoekende partij ingeroepen mogelijke hinder en nadeel zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling door de Raad van de ingediende stedenbouwkundige aanvraag.

In haar wederantwoordnota ontkent de verzoekende partij dat de drie opgeworpen middelen een beoordeling van de Raad vergen waarbij zij zich in de plaats zou stellen van de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

Krachtens artikel 4.8.2 VCRO, zoals het gold ten tijde van het instellen van het beroep bij de Raad, spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over de beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de verzoekende partij een onregelmatigheid aanvoert en de Raad, moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing op grond van artikel 35 DBRC-decreet.

Deze bevoegdheid verleent de Raad niet de mogelijkheid zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zijn bevoegdheid is beperkt tot een wettigheidscontrole.

Uit de beoordeling ten gronde zal blijken of de verzoekende partij met succes een onregelmatigheid in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit aanvoert die tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Uit het ingediende verzoekschrift blijkt alvast niet dat de verzoekende partij zou aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De exceptie wordt verworpen.

I. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Als eerste middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

‘Vernietiging van de verkavelingsvergunning, afgegeven aan de nv Canvas, voor het slopen van een woning en het voorzien van vier bouwlotten te Oud-Heverlee, Korbeekdamstraat 20, kadastraal gekend afdeling 1, sectie C, perceelnummer 40n, waarop de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor lot 4 is geruggensteund.’

De verzoekende partij verwijst hierbij integraal naar de drie middelen in haar verzoekschrift tot vernietiging, ingediend tegen de verkavelingsvergunning waarbinnen het lot 4 gelegen is en die op 16 mei 2013 door de verwerende partij werd verleend. Zij meent daarbij in het bijzonder dat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (hierna ANB) verleend in het kader van voorliggende aanvraag waarbij een voorwaarde tot ecologische compensatie wordt opgelegd, haar tweede middel in het kader van de vordering tot vernietiging van de verkavelingsvergunning versterkt. De verzoekende partij meent dat ingevolge de vernietiging van de verkavelingsvergunning, ook de daaropvolgende stedenbouwkundige vergunning die er op geruggesteund is, dient vernietigd te worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de drie middelen opgeworpen in de vordering tot vernietiging van de verkavelingsvergunning van 16 mei 2013 uitvoerig heeft beantwoord in haar antwoordnota in die zaak. Gezien er geen redenen zijn om vermelde verkavelingsvergunning te vernietigen, dient volgens de verwerende partij de voorliggende beslissing tot verlening van de stedenbouwkundige vergunning voor lot 4 evenmin te worden vernietigd.

3.

De tussenkomende partij stelt dat in het kader van de voorliggende vernietigingsprocedure betreffende de stedenbouwkundige vergunning bezwaarlijk de vernietiging van een andere beslissing, met name de verkavelingsvergunning van 16 mei 2013 kan gevorderd worden.

Verder merkt zij op dat de verzoekende partij niet gevraagd heeft om de verkavelingsvergunning op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te laten, maar louter de vernietiging ervan vordert.

4.

In haar wederantwoordnota meent de verzoekende partij dat het antwoord van de verwerende partij niet overtuigt daar ze vaststelt dat voor lot 4 moet worden afgeweken van de verkavelingsvergunning. In antwoord op hetgeen de tussenkomende partij stelt, verwijst de verzoekende partij voor zover als nodig en ten overvloede tevens naar artikel 159 van de Grondwet.

5.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat het alsnog verzoeken om de toepassing van artikel 159 van de Grondwet neerkomt op een ontoelaatbaar laattijdig middel.

Beoordeling door de Raad

Voor zover de verzoekende partij in dit middel van oordeel is dat de bestreden beslissing dient vernietigd te worden omdat de verkavelingsvergunning waarop zij geënt is volgens haar eveneens vernietigd moet worden, is het middel niet dienstig. De door de verzoekende partij drie aangehaalde middelen vormen immers inhoudelijke kritiek gericht tegen de verkavelingsvergunning van 16 mei 2013. Deze verkavelingsvergunning maak het voorwerp uit van een door de verzoekende partij ingestelde afzonderlijke vernietigingsprocedure, bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0728/A/2/0685. Deze vernietigingsvordering werd door de Raad verworpen met het arrest van 14 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0566.

Evenmin kan de verzoekende partij dan de schending inroepen van artikel 159 van de Grondwet, minstens laat zij na dit toe te lichten. Bovendien wordt deze schending, weze het 'ten overvloede', slechts ingeroepen in de wederantwoordnota, zodat dit als laattijdig moet worden afgewezen.

De omstandigheid dat bij voorliggende stedenbouwkundige aanvraag zou afgeweken zijn van de verkavelingsvergunning betekent niet dat deze laatste vergunning zonder meer onwettig zou zijn. Het is precies om aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning te voldoen dat een voorwaarde werd opgelegd die voorliggende aanvraag wijzigt.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.6.7 VCRO, in samenlezing met artikel 4.4.1 VCRO.

De verzoekende partij meent dat, na de vaststelling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat met de aanvraag een beperkte reliëfwijziging wordt doorgevoerd, een wijziging van de verkavelingsaanvraag had dienen te gebeuren, minstens een afwijking van de verkavelingsvergunning had moeten gevraagd worden na openbaar onderzoek. Zij meent dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en vervolgens de verwerende partij niet zonder meer de aanvraag zogenaamd kunnen herstellen door een deel van de aanvraag te weigeren en de ramen aan te passen zonder de plannen aan te passen.

2.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij voorbij gaat aan de artikelen 4.2.19, §1 en 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Op grond van deze bepalingen heeft zij een voorwaarde opgelegd om de afwijking uit de vergunning te sluiten. De aangehaalde bepalingen worden volgens de verwerende partij niet geschonden.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij de opgeworpen schendingen niet aantoon. Er is immers geen verband zijn met de procedure tot verkavelingswijziging overeenkomstig artikel 4.6.7 VCRO en ingevolge de opgelegde voorwaarde wordt er niet afgeweken van de verkavelingsvoorschriften zodat artikel 4.4.1 VCRO inzake de mogelijkheid om beperkte afwijkingen op verkavelingsvoorschriften toe te staan niet aan de orde is. Verder verwijst ook zij naar artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat de artikelen 2.19, §1 en 4.3.1, §1 , tweede lid VCRO geen keuzevrijheid laten aan de verwerende partij en dat bijgevolg bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die afwijkt van de verkavelingsvergunning in elk geval de procedure voor wijziging van de verkavelingsvergunning met openbaar onderzoek moet gevolgd worden. Na deze aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan de vergunningverlenende overheid oordelen om al dan niet in te gaan op de afwijking of om voorwaarden op te leggen.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting verwijst de tussenkomende partij nogmaals naar artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO op grond waarvan een aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met het recht, inclusief bestemmingsplannen en verkavelingen. Het artikel zou hiertoe geen bijzondere procedure opleggen.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij meent dat bij een afwijking van de verkavelingsvoorschriften in elk geval de procedure van artikel 4.6.7 VCRO tot aanvraag van een verkavelingswijziging moet toegepast worden. De vergunningverlenende overheid kan in dat geval op grond van artikel 4.3.1, §1 , tweede lid VCRO een voorwaarde koppelen aan de verlening van de stedenbouwkundige vergunning om deze in overeenstemming te brengen met de verkavelingsvoorschriften, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen. Nazicht van de plannen toont dat de voorwaarde, met name het behoud van het reliëf aan de rechterzijde, moet behouden blijven (plan 5/5 en plan 1/5 waar vermeld wordt dat de ramen een tablethoogte moeten hebben van 55 cm).

De verzoekende partij betoogt niet dat het niet zou gaan om een beperkte aanpassing: zij blijkt de mogelijkheid van artikel 4.3.1, §1 , tweede lid VCRO zonder meer uit te sluiten. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat met het opleggen van de voorwaarde waarbij bepaald werd om het reliëf te behouden, zowel artikel 4.6.7 VCRO als deze van 4.4.1 VCRO niet nuttig meer kunnen toegepast worden, gezien er alsdan geen afwijking op de verkavelingsvoorschriften meer voorhanden is.

De aangevoerde bepalingen worden niet geschonden.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.17, § 2 VCRO, in samenlezing met artikel 4.6.7 VCRO.

De verzoekende partij meent dat het verschil in percentage van verharde oppervlakte enerzijds gehanteerd door het college van burgemeester en schepenen, anderzijds door de verwerende partij, geen discussie betreft over de omvang van de verharding, maar eerder over de vraag of de verharding van de voortuinstrook al dan niet grensoverschrijdend op het openbaar domein is. Volgens de verzoekende partij blijkt het grensoverschrijdend karakter van de verharding in de voortuinstrook uit het inplantingsplan, en dient hiervoor een wijziging van de verkavelingsvergunning te worden aangevraagd. Er zou dan ook een discussie bestaan over de

omvang van de wegenis waarvoor enkel de gemeenteraad bevoegd is op grond van artikel 4.2.17, §2 VCRO. De verzoekende partij wijst er nog op dat hierop gewezen werd in haar nota ingediend naar aanleiding van de hoorzitting.

2.

De verwerende partij merkt vooreerst op dat 4.2.17, §2 VCRO waarvan de schending wordt ingeroepen, niet meer bestaat.

Daarnaast meent zij dat de discussie of de verharding al dan niet grensoverschrijdend is op het openbaar domein irrelevant is, gezien eigendomskwesties van burgerrechtelijke aard zijn. Verder merkt zij op dat het college van burgemeester en schepenen hierover geen probleem heeft gezien. De verwerende partij wijst erop dat de inritten naar de verschillende percelen toe reeds in de verkavelingsvergunning specifiek werden vastgelegd, zodat de gemeenteraad zich niet nog eens zou moeten buigen over de omvang van de wegenis en het grensoverschrijdend karakter van de inritten.

De verwerende partij argumenteert bovendien dat de berekening van de omvang van de verharding correct is, en dat niet kan ingezien worden hoe de verzoekende partij aan haar berekening komt.

De verwerende partij besluit dat de aangevoerde bepalingen niet geschonden worden, dat zij bij haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, en op grond hiervan in alle redelijkheid tot een beslissing is gekomen, en dat zij niet verplicht is alle opgeworpen argumenten te behandelen.

3.

De tussenkomenende partij betoogt dat de oprit van lot 4 uitgaat op de Korbeekdamstraat zonder het tracé van de straat in te nemen. Voor zover de verzoekende partij zou menen dat het talud beperkt doorbroken wordt ten voordele van loten 3 en 4, stelt zij dat dit reeds werd toegestaan in de verkavelingsvergunning.

Daarnaast wijst de tussenkomenende partij erop dat een aansluiting op het openbaar domein geen 'zaak der wegen' is waarover de gemeenteraad zich moet buigen. Tot slot stelt zij dat aangelanden recht van toegang tot hun erf hebben en daartoe in een aansluiting op het openbaar domein mogen voorzien.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat het feit dat een oud artikel wordt vermeld, dit niet tot de onontvankelijkheid van het middel leidt en verwijst naar de nieuwe plaats in de VCRO waar het betreffend artikel is opgenomen.

Inzake het recht van toegang meent de verzoekende partij dat men een stedenbouwkundige vergunning moet hebben voor de verharding van de voortuinstrook en dat men eventueel een wijziging van de verkavelingsvergunning dient te vragen.

Tot slot meent zij dat de tussenkomenende partij in haar schriftelijke uiteenzetting impliciet toegeeft dat de maximale verharding grensoverschrijdend is en een verkavelingswijziging inhoudt.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomenende partij dat de discussie over het al dan niet grensoverschrijdend karakter een burgerrechtelijke aangelegenheid is die buiten het domein van de ruimtelijke ordening staat.

Beoordeling door de Raad

Los van de vraag of het verschil van te verharden oppervlakte in enerzijds de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen, anderzijds de bestreden beslissing betrekking heeft op het al dan niet grensoverschrijdend karakter van de verhardingen op het openbaar domein, kan niet ingezien worden in welke zin een eventuele overschrijding een schending inhoudt van artikel 4.2.25 VCRO (het vroegere artikel 4.2.17, § 2 VCRO). De verzoekende partij toont met name niet aan dat dit een zaak van de wegen betreft waarover de gemeenteraad bevoegd is en voorafgaand een beslissing dient te nemen. Bovendien valt dit ook nergens in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te lezen, waar de verzoekende partij voor dit middel naar verwijst. Evenmin toont zij aan op welke wijze dit een wijziging van de verkavelingsvergunning zou inhouden in de zin artikel 4.6.7. VCRO. De verzoekende partij toont in dit verband niet aan dat de berekening van de verwerende partij foutief zou zijn, noch op welke wijze of welke mate er sprake zou zijn van een met de verkavelingsvergunning strijdige grensoverschrijdende verharding of onwettige inname van het openbaar domein.

Voor zover de verzoekende partij dit bezwaar reeds zou opgeworpen hebben in haar nota neergelegd naar aanleiding van de administratieve hoorzitting, dient opgemerkt te worden dat de verwerende partij, om te voldoen aan de motiveringsplicht, niet verplicht is alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. De verzoekende partij toont alleszins niet aan dat de motieven uit de bestreden beslissing inzake de toelaatbare verhardingen zouden steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

D. Aanvullend middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert nog een ‘aanvullend autoriteitsargument’ aan ter ondersteuning van het tweede en derde middel, en dit ingevolge de vaststelling dat de tussenkomende partij afstand heeft gedaan van de stedenbouwkundige aanvraag voor lot 3 na een ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zij verwijst naar het betreffend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin ongunstig zou zijn geadviseerd omwille van de manifeste afwijking van de verkavelingsvergunning, en naar haar daaropvolgend verzoek aan de verwerende partij om de voorliggende stedenbouwkundige vergunning inzake lot 4 in te trekken. De verzoekende partij meent immers dat ook hier de stedenbouwkundige vergunning diende geweigerd te worden na vaststelling dat deze afweek van de verkavelingsvergunning.

2.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting betoogt de tussenkomende partij dat zij de door het college van burgemeester en schepenen verleende stedenbouwkundige vergunning voor lot 3 heeft ingetrokken na vaststelling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat een beperkte afwijking van de verkavelingsvoorschriften kon worden toegestaan, maar dan op grond van meer nauwkeurige plannen, en niet omwille van het zogenaamd niet-doorlopen van de procedure tot verkavelingswijziging.

Beoordeling door de Raad

Waar de verzoekende partij op grond van de intrekking van de stedenbouwkundige vergunning voor lot 3 haar tweede en derde middel kracht wil bijzetten en volhoudt dat voor de afwijking van de verkavelingsvergunning voor lot 4 een wijziging van de verkaveling diende te worden aangevraagd, minstens de vergunning diende te worden geweigerd wegens gebrek aan een openbaar onderzoek, dient de Raad vast te stellen dat vermelde intrekking geen afbreuk doet aan de vastgestelde ongegrondheid van het tweede en derde middel. Hierboven is immers reeds vastgesteld dat de correcte procedure werd gevolgd en een voorwaarde kon worden opgelegd om te voldoen aan de verkavelingsvoorschriften. In tegenstelling tot voorliggende aanvraag oordeelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het kader van lot 3 bovendien dat wel een beperkte afwijking kon worden toegestaan op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO, maar pas op grond van meer nauwkeurige plannen. De verzoekende partij kan bijgevolg, zoals reeds opgemerkt in het schriftelijk antwoord van de verwerende partij op het verzoek tot intrekking van voorliggende bestreden beslissing, geen analogie trekken tussen de loten 3 en 4 wat betreft de beoordeling van de afwijkingen van de verkavelingsvergunning.

Het aanvullend middel wordt verworpen.

E. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

‘het niet correct uitgevoerd hebben van de watertoets overeenkomstig het uitvoeringsbesluit Watertoets van de Vlaamse Regering cfr. het decreet Integraal Waterbeleid juncto art. 640 BW en de beginselen van behoorlijk bestuur, zijnde het continuïteits- en rechtszekerheidsbeginsel’

De verzoekende partij werpt op dat ook voor lot 4, net als voor de loten 1 en 2 een infiltratiegracht had moeten voorzien worden. Zij meent dat de overweging dat er minder hemelwater zou afstromen naar het perceel van de verzoekende partij gelegen achter lot 4 gezien het afvloeien van het hemelwater op het openbaar domein, geen afdoende reden uitmaakt, en strijdt met het continuïteits- en rechtszekerheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij stelt dat wel degelijk een uitvoerige en afdoende watertoets werd uitgevoerd, waarbij werd vastgesteld dat de aanvraag reeds verschillende maatregelen bevat om het schadelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding te vermijden. Verder verwijst zij naar de vaststelling dat het perceel van lot 4, in tegenstelling tot de andere twee loten, niet zozeer in de richting van de achterste perceelsgrens helt, maar in de richting van de rechter perceelsgrens. Bovendien wordt het hemelwater voldoende opgevangen, zijn de verhardingen waterdoorlatend en blijft de rest van het onbebouwde perceel ongewijzigd en is deze voldoende groot om het hemelwater te laten infiltreren op eigen terrein. De verwerende partij meent dat zij op grond van voormelde overwegingen terecht kon oordelen dat op het perceel van lot 4 geen infiltratiegracht noodzakelijk is.

Wat de schending van de erfdienstbaarheid overeenkomstig artikel 640 BW betreft, wijst de verwerende partij erop dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud

van burgerlijke rechten, zodat zij geen rekening diende te houden met de bestaande erfdienstbaarheid of vermeld artikel.

Tot slot meent de verwerende partij dat zij nooit enige rechtszekerheid zou hebben geschapen inzake het doortrekken van de infiltratiegracht.

3.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar een verslag van bvba Aquadevice inzake de watertoets, welke zij heeft gevraagd in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor lot 3. Hieruit zou blijken dat ook voor lot 4 mitigerende maatregelen dienen te worden opgelegd om wateroverlast voor de verzoekende partij te vermijden. Zij voegt dit verslag toe als aanvullend stavingsstuk.

4.

De tussenkomende partij meent dat, gelet op de vaststelling in de bestreden beslissing dat het lot 4, in tegenstelling tot de loten 1 en 2, afhelt in de richting van de straat zodat een infiltratiegracht achteraan het perceel overbodig is, de bestreden beslissing hiermee een duidelijke en pertinente motivering bevat.

Beoordeling door de Raad

Voor zover de verzoekende partij argumenteert dat de watertoets onvoldoende zou uitgevoerd zijn, dient te worden vastgesteld dat de voorliggende bestreden beslissing wel degelijk een afdoende en uitvoerige watertoets bevat, op grond waarvan wordt besloten dat er geen schadelijk effect zal ontstaan naar aanpalende percelen toe. De verwerende partij is met name op grond van verschillende overwegingen inzake de helling van de percelen, de infiltratiegevoeligheid van de specifieke bodem, de waterdoorlatende verhardingen die worden voorzien en het onbebouwd gedeelte van het terrein, op concrete wijze nagegaan of er al dan niet sprake is van een schadelijk effect op de waterhuishouding. De verzoekende partij toont niet aan dat deze watertoets zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn. Gezien de concrete beoordeling van de watertoets voor lot 4, maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat het continuïteits- en rechtszekerheidsbeginsel zouden geschonden zijn.

Inzake het door de verzoekende partij voorgelegd aanvullend verslag van de bvba Aquadvice inzake de watertoets in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag voor lot 3, dient vastgesteld te worden dat dit verslag dateert van na de bestreden beslissing zodat de verwerende partij hier geen rekening kon mee houden bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag. Bovendien toont dit op zich niet de kennelijke onredelijkheid aan van de motivering inzake de watertoets.

De ingeroepen schending van artikel 640BW wordt door de verzoekende partij niet nader toegelicht zodat niet kan worden ingezien op welke wijze de bestreden beslissing deze bepaling zou schenden. Los daarvan dient de Raad met de verwerende partij op te merken dat stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. De verzoekende partij kan vermelde schending bijgevolg niet nuttig voor de Raad opwerpen.

Het middel wordt verworpen.

F. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 90, §5 van het Vlaams Bosdecreet, in samenlezing met de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motivatieplicht.

De verzoekende partij stelt dat de aanvrager zelf op grond van artikel 90, §5 van het Bosdecreet verplicht is een compensatievoorstel voor de ontbossing, in casu de doorbreking van het talud bij haar aanvraag in te dienen. De verwerende partij had de aanvraag dan ook moeten weigeren. Het betrokken bezwaar van de verzoekende partij op de hoorzitting zou bovendien niet afdoende beantwoord zijn in de bestreden beslissing.

2.

Volgens de verwerende partij is artikel 90bis, § 5 van het Vlaams Bosdecreet niet van toepassing gezien er in voorkomend geval geen sprake is van een bos in de zin van artikel 3, §1 en §2 van het Bosdecreet. Ook zou de compensatiemaatregel opgelegd door het agentschap Natuur en Bos (hierna: ANB) geen compensatieplicht zoals bedoeld in artikel 90bis, §5 van het Vlaams Bosdecreet zijn. Vermeld advies werd verleend in het kader van artikel 9,2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurbesluit) en artikel 1,9° van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen. Noch het ANB, noch de verwerende partij zouden dan ook hun bevoegdheid te buiten zijn gegaan. Te meer daar de verwerende partij op grond van artikel 4.2.19, §1 VCRO ten allen tijde voorwaarden kan opleggen.

Tot slot betoogt de verwerende partij dat evenmin het materiële motiveringsbeginsel is geschonden gezien zij bij haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, en op grond hiervan in alle redelijkheid tot een beslissing is gekomen. Zij merkt in dit verband op dat zij geenszins verplicht is alle opgeworpen argumenten te behandelen.

3.

Volgens de tussenkomende partij kan op grond van artikel 90bis, § 4, eerste lid van het Bosdecreet wel degelijk een compensatie in natura worden opgelegd, zoals het ANB ook heeft gedaan, en moet deze niet reeds in de aanvraag voorzien zijn. Verder zou de voorwaarde verplicht moeten worden opgelegd door de overheid ingevolge artikel 4.2.19, eerste lid VCRO.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar de definitie van het begrip 'bos' in het Bosdecreet, waar ook wordt weergegeven *'houtachtige struikvegetaties'* en waarbij wordt verduidelijkt dat zij tot *"een eigen fauna en flora behoren en die een of meer functies vervullen"*. Zodoende zou de verwijzing naar artikel 90, §5 van het Bosdecreet wel terecht zijn.

5.

De tussenkomende partij houdt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting vol dat in de bestreden beslissing wel degelijk een compensatie is voorzien, met name de aanplanting van een haag bestaande uit inheems plantgoed in het eerste plantseizoen na beëindiging van de werken.

Beoordeling door de Raad

Met haar betoog toont de verzoekende partij niet op concrete wijze aan dat artikel 90, §5 van het Bosdecreet (bedoeld wordt artikel 90bis, §5) van toepassing is op voorliggende aanvraag, en met name voor het doorbreken van het talud. Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat het ANB in het kader van haar adviesbevoegdheid inzake de natuurtoets overeenkomstig artikel 9, 2° van het Natuurbesluit de voorwaarde tot compensatie kon opleggen. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan, minstens moet vastgesteld worden dat op het perceel van lot 4, ingevolge bebossing, een ontbossingsverbod zou gelden. Het loutere feit dat er op het talud houtachtige struikgewassen aanwezig zijn, is niet voldoende om tot de toepassing van het Bosdecreet te besluiten.

Daarnaast moet worden vastgesteld dat uitvoerig werd ingegaan op dit aspect van de aanvraag en uitdrukkelijk rekening werd gehouden met het door de verzoekende partij ingediende beroepschrift en aanvullende nota. Waar de verzoekende partij opwerpt dat geen rekening zou gehouden zijn met haar nota in het kader van de hoorzitting dient nogmaals opgemerkt te worden dat de verwerende partij, om te voldoen aan de motiveringsplicht, niet verplicht is alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. De verzoekende partij toont alleszins niet aan dat de overwegingen uit de bestreden beslissing inzake de natuurtoets zouden steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn. Bovendien moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij in deze nota niet gesteld heeft dat de bedoelde compensatieplicht voortvloeit uit het Bosdecreet.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv KWADRAAT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
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 14 februari 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS