

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0214
in de zaak met rolnummer 1314/0724/SA/0699

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Emilia ERWICH2. de heer Emanuel VAN THILLO <p>beiden met woonplaatskeuze te 2910 Essen, Velodreef 28-30</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ESSEN vertegenwoordigd door advocaat Tom SWERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-182. mevrouw Nancy BOECKX vertegenwoordigd door advocaat Griet CNUDE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 B101

I. BESTREDEN BESLISSING

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 verwerende partij van 5 juni 2014.

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

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij en haar echtgenoot een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het plaatsen van keerwanden, het regulariseren van het terreinniveau en het aanleggen van verharding op een perceel gelegen te 2910 Essen, Velodreef 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 112x12 (lot 12).

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.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 oktober 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 10 oktober 2014 toe in de debatten.

De eerste 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.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 oktober 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 10 oktober 2014 toe in de debatten.

3.

De Raad verwerpt met een arrest van 18 november 2014 met nummer S/2014/0161 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen en de eerste tussenkomende partij dienen een verzoek tot voortzetting in.

4.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De eerste en de tweede tussenkomende partij dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 augustus 2016.

De verzoekende partij, de heer Emanuel VAN THILLO, heeft het woord gevoerd.

Advocaat Jens JOOSSENS *loco* advocaat Tom SWERTS voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Griet CNUDDÉ voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

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

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. FEITEN

1.

Op 14 november 2012 verleent de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij en haar echtgenoot voor het oprichten van een vrijstaande 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 eigen keuze.

In afwijking van de stedenbouwkundige vergunning van 14 november 2012 worden zonder stedenbouwkundige vergunning werken uitgevoerd. Op 27 februari 2013 wordt de staking der werken bevolen door de eerste tussenkomende partij, waarop de werken vrijwillig worden stilgelegd door de bouwheer. De in overtreding geplaatste betonnen elementen, links, rechts en achter het terras in functie van een uitgevoerde terreinophoging, worden 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 eerstvolgende plantseizoen na het vellen van de bomen.

2.

De tweede tussenkomende partij en haar echtgenoot dienen op 12 september 2013 bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het plaatsen van keerwanden, het regulariseren van het terreinniveau, het aanleggen van verharding, het wijzigen van de inplanting en ontwerp van de tuinberging en het wijzigen van de inplanting van het zwembad”* op een perceel gelegen te 2910 Essen, Velodreef 32.

Met deze aanvraag wordt de regularisatie beoogd van het gewijzigde terreinniveau. Daarnaast worden (in functie van de opvang van het hemelwater) keerwanden voorzien, een 7 m 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 ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘033/076 (4)’ van 21 november 1994.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 oktober 2013 tot en met 20 november 2013, dienen de verzoekende partijen, samen met vier andere buurtbewoners, een bezwaarschrift in.

De eerste tussenkomende partij adviseert op 15 januari 2014 ongunstig:

“ ...

c) Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

... ”

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

...

Het bouwterrein maakt als **lot 12** deel uit van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling dd. 21-11-1994, met kenmerk gemeente VA 815 en met kenmerk Ruimte Vlaanderen 033/076(4).

De stedenbouwkundige voorschriften van deze verkaveling zijn integraal van toepassing op het aangevraagde project.

Overeenstemming met dit plan

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

afwijking 1: Artikel 2.01.3° - strook voor hoofdgebouwen – 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 keerwanden tegen de perceelgrens 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 één 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 75 m² mag bedragen.

- Er wordt een berging aangevraagd met een oppervlakte van 79 m². Het maximum van 75 m² 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, mits 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. 40 cm, 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 10 cm 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. 40 cm, 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 zijdelingse perceelgrenzen. Op bepaalde punten komen deze tot ca. 1 m 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 voorwaarden inzake het gekoppeld met 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

...

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 overstromingsgevoelig gebied.

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.

Zoals eerder gesteld kan uit de aanvraag niet duidelijk worden afgeleid of de mogelijke schadelijke effecten voor 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.

...

j) Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

1. Functionele inpasbaarheid

De keerwanden betreffen betonnen L-profielen die dienen voor industriële / agrarische 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 79 m², terwijl de verkavelingsvoorschriften slechts 75 m² 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 1 m 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 natuurlijke 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 wijziging 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 adviseert op 20 januari 2014 ongunstig:

“ ...

*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 haar echtgenoot 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 in eerste aanleg en voegt hieraan 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. Hij adviseert:

“ ...

8. 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.*

9. 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.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- *de Bont-Boeckx: OK*

Beroep:

- *de Bont-Boeckx: niet ingewilligd*

Beslissing: weigering

...

Na de hoorzitting van 15 april 2014 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 het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Hij adviseert:

“ ...

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:

“ ...

Omwille van bovenstaande is het college van burgemeester en schepenen van oordeel de

overeenkomst die op 8 maart 2013 bekomen was, te behouden. Bijkomend mag een plateau voorzien worden ter plaatse van de voordeur, en dit binnen de bouwstrook. Het zichtbare metselwerk dient afgewerkt te worden met blauwe steen (plint).

Dit alles wordt weergegeven op het in rood gewijzigde plan (zie bijlage), dat als volgt kan worden samengevat:

- Tegen de rechterperceelsgrens wordt een tuinpad toegelaten van 1m00 breedte. Dit tuinpad mag in helling voorzien worden vanaf de rooilijn tot aan de zijdeur, zodoende dat de bebouwing in de bouwvrije zijtuinstrook tot een minimum beperkt wordt.
 - De trap achteraan het terras mag gebouwd worden conform het plan (d.w.z. buiten de eigenlijke bouwstrook). Het terras zelf moet volledig binnen de bouwstrook gelegen zijn.
 - De inrit naar de garage mag hellend voorzien worden vanaf de rooilijn tot de garage, en dit met een breedte zoals aangeduid op plan.
 - Ter hoogte van de voordeur mag een plateau voorzien worden, zoals gevraagd door de aanvragers.
 - Daar waar nog 'fundering' zichtbaar is, dient de woning afgewerkt te worden met blauwe steen.
 - Voor het overige dient het oorspronkelijk niveau van het maaiveld hersteld te worden.
- ...

Dit voorstel kan bijgetreden worden.

De verhardingen rondom rond 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 verspringen in het terreinniveau tussen aanpalende percelen.

Verder stelt de gemeente nog dat de aanvragers laten weten hebben dat voor de poolhouse 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 verklaart het beroep op 5 juni 2014 gedeeltelijk gegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning 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 beslist:

“ ...

De aanvraag betreft het lot 12 van de verkaveling VA815 d.d. 21/11/1994. 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 aanvragers 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 voordeur mogen behouden worden. De lichte helling van de inrit die nodig is om de woning te ontsluiten mag uitgevoerd worden. Er wordt tevens opgelegd om de verhardingen in waterdoorlatende materialen te voorzien. Nu de verhardingen beperkt worden in 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 een beperkte mate van verharding die grotendeels in functie is van de ontsluiting van de woning. Er rest enkel nog een keerwand aan de rechterzijde, omwille van de inkomdeur in de rechter zijgevel. 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 op dit compromis, behalve wat betreft de breedte van de zijdelingse verharding rechts naar de inkomdeur in de rechter zijgevel, en de reliëfwijzigingen op het terrein.

Algemene conclusie:

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

- ***De aanvraag voor een zwembad en 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.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. De verzoeken tot tussenkomst zijn ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De tweede tussenkomende partij stelt dat het verzoek tot voorzetting binnen “*een redelijke termijn van 30 dagen*” moet ingediend worden.

De tweede tussenkomende partij stelt dat het arrest over de vordering tot schorsing met een brief van 27 november 2014 werd betekend en dat de termijn om een verzoek tot voortzetting in te dienen derhalve verstreken is op 29 december 2014.

De tweede tussenkomende partij stelt verder dat het verzoek tot voortzetting van de verzoekende partijen gedateerd werd op 23 december 2014, maar door de griffie van de Raad pas op 5 januari 2015 werd ontvangen. Volgens de tweede tussenkomende partij moeten de verzoekende partijen de tijdigheid van het verzoek tot voortzetting in die omstandigheden aantonen.

Beoordeling door de Raad

De griffie van de Raad heeft aan de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 27 november 2014 kennis gegeven van het niet-schorsingsarrest en meegedeeld dat een gebrek aan verzoek tot voorzetting van de procedure ten gronde geldt als een onweerlegbaar vermoeden van afstand van geding. In vermelde brief van de griffie wordt gesteld dat het aanbevolen is om een verzoek tot voorzetting in te dienen “*binnen een redelijke termijn van 30 dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van deze brief*”.

De termijn vooropgesteld in de brief van 27 november 2014 liep in principe af op 29 december 2014.

Bij de vaststelling van de datum van de verzending van de aangetekende brief waarmee de verzoekende partijen hun verzoek tot voortzetting bij de Raad hebben ingediend, steunt de Raad zich op de poststempel die door de postdiensten wordt aangebracht op de briefomslag én niet op de stempel met de vermelding 5 januari 2015 door de Raad zelf aangebracht op het verzoekschrift. De poststempel op de briefomslag, bevattende het verzoek tot voortzetting, draagt als datum 23 december 2014.

Het door de verzoekende partijen ingestelde verzoek tot voortzetting is tijdig.

De exceptie wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen verantwoorden hun belang als aanpalende burens aan de rechterkant van het perceel van de tweede tussenkomende partij. Zij vrezen dat ten gevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing een tiental bomen, waaronder een achttal eiken, rechtstreeks bedreigd zullen worden en halen verder aan dat hun waterhuishouding verstoord wordt.

2.

De tweede tussenkomende partij betwist dat de verzoekende partijen een voldoende geïndividualiseerd persoonlijk belang kunnen aantonen. De tweede tussenkomende partij is bovendien van oordeel dat de verzoekende partijen niet aantonen hoe de ligging van hun perceel zich verhoudt tot het geplande project en op welke wijze de verzoekende partijen op basis daarvan eventuele hinder zouden kunnen ondervinden bij de uitvoering van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De verzoekende partijen dienen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, en moeten de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven. Tegelijk dienen de verzoekende partijen aan te tonen 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 (kunnen) ondervinden.

2.

De verzoekende partijen zijn aanpalende burens ten aanzien van het aanvraagperceel. Zij voeren aan dat door de inplanting van de betonnen profielen de ondergrond met stabilisé zal moeten aangevuld worden waardoor zij vrezen dat de wortels van hun bomen onherroepelijk zullen worden aangetast en dat de waterhuishouding zal worden verstoord..

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

C. Schending van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit

Standpunten van de partijen

De tweede tussenkomende partij werpt de *exceptio obscurri libelli* op en stelt dat de verzoekende partijen niet verduidelijken welke motieven uit de bestreden beslissing onwettig zouden zijn. Volgens de tweede tussenkomende partij is het verzoekschrift tot schorsing en tot vernietiging onontvankelijk omdat de middelen niet voldoende uiteengezet zijn.

De tweede tussenkomende partij voert aan dat de geformuleerde bezwaren zo onduidelijk en summier geformuleerd zijn dat het niet duidelijk is wat de verzoekende partijen precies bedoelen of wat de relevantie ervan is in het kader van het schorsings- of vernietigingsberoep.

De tweede tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partijen de 'aanvraag' bekritisieren en niet de bestreden beslissing. Meer in het bijzonder stellen de verzoekende partijen dat er problemen zouden zijn met de 'aanvraag' in die zin dat er een aantal gegevens niet zouden kloppen.

Vervolgens stelt de tweede tussenkomende partij dat de verzoekende partijen pas voor het eerst verwijzen naar de bestreden beslissing in de tweede paragraaf op het tweede blad van het verzoekschrift en het feit dat een bepaalde redenering erin 'contradictorisch' zou zijn, zonder

evenwel aan te geven welke de overtreden rechtsregel is en de wijze waarop de regel door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden.

Beoordeling door de Raad

Overeenkomstig artikel 4.8.11, §3, tweede lid VCRO *juncto* artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit moet het verzoekschrift een omschrijving bevatten van a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, b) de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

In hun verzoekschrift wijzen de verzoekende partijen op de verbodsbepalingen in de wetgeving om bouwwerken uit te voeren in bouwvrije zones en zonder vergunning enige wijziging van het reliëf van de bodem door te voeren, waarbij zij in de voetnoot van hun verzoekschrift wijzen op de geschonden regelgeving, met name artikel 2.04 van de verkavelingsvoorschriften en artikel 4.2.1 van het decreet ruimtelijke ordening. Daarnaast wijzen de verzoekende partijen op de contradictorische motivering met betrekking tot het behouden van de rechter keerwand in de bestreden beslissing.

De tweede tussenkomende partij heeft in haar schriftelijke uiteenzetting - weliswaar '*ondergeschikt*' - een omstandige repliek geformuleerd op de argumenten van de verzoekende partijen, waarbij zij deze onder meer aanziet als de '*bestaanbaarheid van de werken met de planologische context*' en de '*verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening*'. De tweede tussenkomende partij blijkt de grieven van de verzoekende partijen derhalve duidelijk begrepen hebben.

De exceptie van de tweede tussenkomende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Voorafgaandelijk

De eerste tussenkomende partij wil in het geding tussenkomen ter ondersteuning van het beroep tot vernietiging. In eerste administratieve aanleg heeft zij op 22 januari 2014 de aanvraag van de tweede tussenkomende partij geweigerd. Een dergelijk verzoek tot tussenkomst mag evenwel de inzet van het geding niet wijzigen. De eerste tussenkomende partij moet binnen de krijtlijnen van het gerechtelijk debat blijven, zoals die door het inleidend verzoekschrift tot vernietiging zijn getrokken. Dat houdt in dat zij geen nieuwe middelen mag aanvoeren.

Naast de door de verzoekende partijen opgeworpen schending van artikel 2.04 van de verkavelingsvoorschriften, voert de eerste tussenkomende partij de schending aan van artikel 2.01.3°, 2.01.5°, 2.02.1°, 2.02.4° en 2.03 van de verkavelingsvoorschriften. De schending van deze laatste bepalingen worden niet door de verzoekende partijen opgeworpen en kunnen dan ook niet door de eerste tussenkomende partijen in het gerechtelijk debat gebracht worden.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 2.04 van de verkavelingsvoorschriften (bouwvrije zijtuinstroken) en stellen hieromtrent:

“
...

Wetende dat deze zijdeur uitgaat op de bouwvrije strook van 3 meter tot de erfafscheiding is het inderdaad onmogelijk om deze ophoging te realiseren zonder bewuste betonnen profielen van 1,13 meter hoogte en 20 cm breedte en dit tot de erfafscheiding (BIJLAGE 1, p.10-13) nochtans verbiedt de wet bouwwerken in deze zone (deze werken zijn te beschouwen als bouwwerken).

”
...

2.

De eerste tussenkomende partij voert aan dat de aanvraag niet volledig voldoet aan de voorschriften van de verkaveling van 21 november 1994 met kenmerk VA 815. Onder afwijking 6 voert zij eveneens de schending aan van artikel 2.04 van deze verkavelingsvoorschriften.

Volgens de eerste tussenkomende partij dienen de betonnen keerwanden als constructie beschouwd te worden overeenkomstig artikel 4.1.1 VCRO. De eerste tussenkomende partij voert aan dat deze keerwanden geplaatst worden tot tegen de zijdelingse perceelgrenzen en op bepaalde punten tot ca. 1 meter boven het maaiveld van de naastliggende percelen liggen.

De eerste tussenkomende partij is van oordeel dat constructies in de bouwvrije stroken uitdrukkelijk verboden worden door de verkavelingsvoorschriften. Volgens de eerste tussenkomende partij kunnen de keerwanden met verharding en ondergrond niet beschouwd worden als afsluitingsmuurtjes, onder andere door het hoogteverschil en de gebruikte materialen. Daarnaast is de eerste tussenkomende partij tevens van oordeel dat niet voldaan is aan de voorwaarden inzake ‘het gekoppeld met gebuur oprichten van een autogarage’. De eerste tussenkomende partij stelt dat de keerwanden moeten voorzien worden binnen de bouwstrook en dat er sprake is van een grote ruimtelijke impact, zodat een afwijking op basis van artikel 4.4.1 van de VCRO onaanvaardbaar is vanuit ruimtelijk oogpunt.

3.

De tweede tussenkomende partij stelt dat zij op 14 november 2012 een definitieve stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van haar woning heeft bekomen en dat bij de uitvoering van de werken voor de bouw van de woning is gebleken dat het profiel van het terrein afhelt. De tweede tussenkomende partij stelt verder dat besloten werd om met keerwanden te werken om het niveauverschil op te vangen en om een ontsluiting van de toegangsdeur aan de rechterzijde van de woning te kunnen realiseren. De bestreden beslissing heeft onder andere betrekking op het plaatsen van keerwanden, ten gevolge van de terreinhelling waar bij het ontwerp van de woning geen rekening mee gehouden werd.

Volgens de tweede tussenkomende partij heeft de bestreden beslissing betrekking op een aantal werken die accessoir zijn aan de definitief verleende stedenbouwkundige vergunning van 14 november 2012. De tweede tussenkomende partij argumenteert verder dat de werken, zoals opgenomen in de bestreden beslissing, ten dienste staan van de woonfunctie en bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied.

De tweede tussenkomende partij voert verder aan dat de aanvraag niet strijdig is met de verkavelingsvoorschriften, waarbij zij artikel 1.05, 6° van deze voorschriften citeert. Volgens de tweede tussenkomende partij laat artikel 1.05, 6° aanpassingswerken met betrekking tot het bodemreliëf in zijtuinstroken toe. De tweede tussenkomende partij stelt dat de keerwanden aan de rechterzijde van de woning tot doel hebben om de ontsluiting van de zijdeur te realiseren en wordt het maaiveld niet hoger gebracht dan het trottoirniveau, maar wordt het ermee gelijkgetrokken. De tweede tussenkomende partij concludeert dat in de bestreden beslissing terecht gesteld wordt dat

de aanvraag principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming en derhalve bestaanbaar is met de bestemming woongebied.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of de verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om te onderzoeken of een aanvraag op grond van deze bepaling moet worden geweigerd.

2.

De bestreden beslissing betreft werken op het lot 12 van de verkaveling VA815 van 21 november 1994. De bebouwing op het perceel waarop de aanvraag betrekking betreft een vrijstaande eengezinswoning, die reeds werd opgericht. Bij de aanvraag voor deze woning werd echter geen rekening gehouden met het hellende terreinprofiel.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij onder andere het plaatsen van keerwanden aan de rechterzijde. Het plaatsen van keerwanden werd aangevraagd om het hoogteverschil op te vangen, waarbij bij het ontwerp van de woning geen rekening werd gehouden.

3.

De verzoekende partijen werpen op dat de keerwanden worden voorzien in de bouwvrije zijtuinstroken.

Het toepasselijke artikel 2.04 van de verkavelingsvoorschriften bepaalt:

“Bouwvrije zijtuinstroken

Breedte 3 m, gemeten vanaf elke zijgrens van het perceel

Bebouwing

Behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages, zoals bepaald in artikel 1.05, 4° en 8°:

Alle constructies verboden;

Met inbegrip van hellende op- en afritten”

Uit de stukken van het administratief dossier, in het bijzonder uit het plan gevoegd bij de bestreden beslissing, stelt de Raad vast dat de vergunde keerwand aan de rechterzijde zich tot op de perceelsgrens bevindt en met andere woorden in de zone voor bouwvrije zijtuinstroken wordt voorzien.

Het kan niet betwist worden dat een keerwand niet beschouwd kan worden als een autogarage, zoals bepaald in artikel 1.05, 8 van de verkavelingsvoorschriften.

Artikel 1.05, 4 van de verkavelingsvoorschriften bepaalt anderzijds wat onder afsluitingsmuurtjes dient begrepen te worden:

“Erfafscheidingen

a) *Verplichte afsluitingsmuur (aangeduid op het plan): moet terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevelsteen, afgedekt met verglaasde muurkappen, natuursteen of ezelsrug.*

b) *Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg.*

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen:

1) *in de voortuinstrook:*

...

2) *in de zijtuinstrook:*

- indien zichtbaar vanaf de openbare weg: muurtje in gevelsteen met een maximum hoogte van 0,40m;

- indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg, na volledige bebouwing van het betrokken betonblok: muur in baksteen met een maximumhoogte van 2m

3) *in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:*

..."

Hieruit volgt dat een keerwand niet gekwalificeerd kan worden als een afsluitingsmuurtje in de zin van artikel 1.05, 4 van de verkavelingsvoorschriften.

De Raad is dan ook van oordeel dat de in de bestreden beslissing vergunde keerwanden als een constructie moeten beschouwd worden in de zin van artikel 4.1.1, 3° VCRO en bijgevolg verboden zijn in de zone voor bouwrijpe zijtuinstroken.

In de bestreden beslissing bewaart de verwerende partij het stilzwijgen over die strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften. Iedere toets aan artikel 2.04 van de verkavelingsvoorschriften blijft achterwege. Het voorzien van keerwanden tegen de perceelsgrens was nochtans één van de motieven van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen van 22 januari 2014 om de aanvraag niet te vergunnen. Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag duidelijk heeft gewezen op de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de verkavelingsvoorschriften motiveert de verwerende partij niet of en waarom die strijdigheid voor een afwijking in aanmerking komt.

4.

Het eerste middel is gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ESSEN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Nancy BOECKX is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 juni 2014, waarbij aan de tweede tussenkomende partij en haar echtgenoot de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het plaatsen van keerwanden, het regulariseren van het terreinniveau en het aanleggen van verharding op een perceel gelegen te 2910 Essen, Velodreef 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 112x12 (lot 12).
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de tweede tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tweede tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 oktober 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH