

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0504 van 26 januari 2016
in de zaak 1314/0527/SA/2/0525

In zake: mevrouw **Angelina DRIEGHE** (overleden)
wiens rechtsgeding wordt hervat door de heer **Geert VAN DEN BERGHE**, wonende te 9450 Denderhoutem, Daal 26 en waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

Tussenkomende partij: de bvba **BOUWONDERNEMINGEN REMI KIEKENS**
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Laurent PROOT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 april 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 maart 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en de heer Didier DROESBEKE tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert van 5 november 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning en twee eengezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9450 Haaltert (Denderhoutem), Daal 22-24a en met als kadastrale omschrijving 2^{de} afdeling, sectie A, nummers 0221G en 0225C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 16 december 2014 met nummer S/2014/0175 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd in de samenhangende zaak met rolnummer 1314/0542/SA/3/0577. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Het schorsingsarrest van 16 december 2014 met nummer S/2014/0175 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 23 december 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 20 januari 2015 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer Geert VAN DEN BERGHE die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Laurent PROOT die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba BOUWONDERNEMINGEN REMI KIEKENS verzoekt met een aangetekende brief van 7 oktober 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 13 oktober 2014 de tussenkomende partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

IV. GEDINGHERVATTING

De heer Geert VAN DEN BERGHE vraagt met een aangetekende brief van 16 juli 2014 om het geding verder te zetten. De heer Geert VAN DEN BERGHE stelt in deze brief dat hij de zoon is van mevrouw Angelina DRIEGHE, die overleden is op 10 juni 2014.

De heer Geert VAN DEN BERGHE heeft stukken neergelegd waaruit blijkt dat hij een van de kinderen is van Angelina DRIEGHE.

De tussenkomenende partij, die aanvankelijk met betrekking tot de geldigheid van deze gedinghervatting een exceptie had ingeroepen, heeft na inzage van deze stukken afstand gedaan van deze exceptie.

De heer Geert VAN DEN BERGHE kan, als rechtsopvolger van de verzoekende partij, de procedure verder te zetten. Het belang bij de procedure blijft integraal behouden.

V. FEITEN

Op 11 september 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak van bestaande bebouwing + bouwen van een meergezinswoning (5 appartementen) + 2 eengezinswoningen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’ gelegen in woongebied met landelijk karakter. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

De percelen zijn wel gelegen binnen de omschrijving van de behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling van 20 augustus 2012, bestemd voor twee halfopen ééngesinswoningen. Met een beslissing van 30 mei 2013 heeft de verwerende partij na administratief beroep een wijziging van deze verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing heeft de verzoekende partij een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0681/SA/3/0648. Met een arrest van 14 januari 2014 met nummer S/2014/0016 werd de vordering tot schorsing verworpen. Met een arrest van 26 januari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0500 werd het beroep ongegrond verklaard.

De heer Didier DROESBEKE heeft eveneens beroep aangetekend tegen de beslissing van de deputatie van 30 mei 2013. Deze zaak is gekend onder het rolnummer 1213/0715/A/4/0700. Met een arrest van 4 februari 2014 met nummer A/4.8.14/2014/0006 werd het beroep kennelijk niet-ontvankelijk verklaard.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert verleent op 5 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Dit project is volledig in overeenstemming met de verkavelingwijziging. De aanvraag stemt volledig overeen met het voorontwerp zoals bijgevoegd bij de verkavelingwijziging. Er is bovendien rekening gehouden met de opgelegde voorwaarden voor wat betreft het maximaal aantal woongelegenheden en de garages of parkeerplaatsen.

De voorgestelde woningtypologie van open bebouwing en halfopen bebouwing bewaart het open en residentiële karakter van de omgeving, hetgeen aangewezen is in deze landelijke omgeving buiten de kern van de gemeente.

De inplanting en zijdelingse bouwvrije stroken, de volumes en de functie zijn volledig volgens de verkavelingwijziging en dus aanvaardbaar.

Om deze redenen wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en is de aanvraag aanvaardbaar.

Voorwaarden

- Het advies van de brandweerdienst moet strikt nageleefd worden.

- Het hemelwater moet minimum worden gebruikt voor alle WC's en/of wasmachines binnen minstens twee woongelegenheden van de meergezinswoning. In de ééngezinswoningen moet het hemelwater minstens worden gebruikt voor alle WC's en/of wasmachines.

...

Watertoets

Het goed is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, noch in een overstromingsgevoelig gebied. Deze verkavelingswijziging vervangt de bestaande bebouwing. Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat door deze werken geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 9 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 18 februari 2014 beslist de verwerende partij op 13 maart 2014 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput van 5000 liter voor de eengezinswoningen en één van 10000 liter voor de meergezinswoning, met aftappunten.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

De aanvraag betreft het slopen van bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning en 2 eengezinswoningen.

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Het project is wel opgenomen in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. In de project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde verkavelingsplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de goedgekeurde en niet vervallen verkaveling van 20 augustus 2012, gewijzigd op 30 mei 2013.

Het gegeven dat de verkavelingswijziging d.d. 30 mei 2013 die de gevraagde werken mogelijk maakt, aangevochten is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen resulteert er niet in dat dient gewacht tot er een uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is. Enkel wanneer de bestreden beslissing zou geschorst zijn, kan deze niet dienen als basis om aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen te evalueren.

Er is op vandaag geen uitspraak in verband met het schorsingsverzoek.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Er kan vastgesteld worden dat de verkavelingswijziging d.d. 30 mei 2013 uitgebreide stedenbouwkundige voorschriften bevat.

Aangezien, gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 §2 3°, de geldende verkavelingsvoorschriften de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeven en aangezien het gevraagde overeenkomt met de geldende verkavelingsvoorschriften dient gesteld dat het gevraagde de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.

Subsidiar kan opgemerkt worden dat volgens de plannen er geen dakuitbouwen worden voorzien in de voor- en achtergevel van de meergezinswoning, zoals beweerd wordt in het beroepsschrift van Angelina Drieghe en Geert Van den Berghe.

Verder bedraagt de kroonlijsthoogte op het hoogste punt (links) van de woning op lot één 5,9 m. Om aan alle hedendaagse isolatie-eisen te voldoen is dit een minimale hoogte. Het laten doorlopen van de kroonlijst over beide loten is stedenbouwkundig te verkiezen boven het verspringen van de kroonlijst. Aan de rechterzijde van het huizenblok bedraagt de kroonlijsthoogte 6,3 m, hetgeen een aanvaardbare hoogte is en niet zal zorgen voor meer hinder, temeer daar de rechterzijde van deze voorgevel ter hoogte van de hoek gelegen is.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 november 2013.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Didier DROESBEKE heeft met een aangetekende brief van 28 april 2014 bij de Raad (ook) een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0542/SA/3/0577. Met een arrest van 18 november 2014 met nummer S/2014/0157 heeft de Raad de vordering tot schorsing verworpen omdat de heer Didier DROESBEKE noch verschenen, noch vertegenwoordigd was op de zitting. De heer Didier DROESBEKE heeft hierna geen verzoek tot voorzetting ingediend. Met een arrest van 10 maart 2015 met nummer A/2015/0126 werd de afstand van geding vastgesteld.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt dat er enkel wordt verwezen naar het kenmerk van de stedenbouwkundige vergunning, waardoor het verzoekschrift niet voldoet aan de vereiste om het voorwerp van het beroep te vermelden.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het verzoekschrift zelf zeer beknopt is opgesteld en geen datum van de bestreden beslissing vermeldt, bevat het voor de verwerende partij wel voldoende gegevens om over te gaan tot identificatie van het betreffende dossier.

Het refertenummer van het dossier van de verwerende partij werd vermeld, alsook het feit dat de woning van de verzoekende partij gelegen is naast het bestreden project en het feit dat het om een stedenbouwkundige vergunning gaat. De verzoekende partij heeft ook de bestreden beslissing als stuk bijgevoegd. De Raad heeft een inquisitoriale bevoegdheid en heeft de bestreden beslissing geïdentificeerd. De brief van de Raad waarbij aan de verwerende partij wordt gevraagd om een antwoordnota in te dienen bevat de datum van de bestreden beslissing en het verzoekschrift van de verzoekende partij. De verwerende partij kon aldus op eenvoudige wijze afleiden over welke bestreden beslissing het gaat. Bovendien heeft de verwerende partij haar verweer gebaseerd op de correcte bestreden beslissing.

Het verzoekschrift bevat voldoende concrete elementen zodat er geen twijfel kan bestaan omtrent het voorwerp van de vordering.

C. Schending van artikel 4.8.11, §3 VCRO en artikel 11 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De tussenkomenende partij werpt als exceptie op dat het verzoekschrift geen middelen bevat in de zin van artikel 11, 7° van het Procedurebesluit.

Volgens de tussenkomenende partij lijkt de verzoekende partij met haar beroep bij de Raad dan ook alleen aan te sturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

Beoordeling door de Raad

Het volstaat dat het verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel bevat, zoals bepaald in artikel 11, 7° van het Procedurebesluit. Een middel bestaat uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

Het verzoekschrift bevat een titel “geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur”, waarin de verzoekende partij verschillende grieven weergeeft, zoals onder andere de hinder door inijk en het feit dat er terrassen worden aangelegd en de “dakinbouw” niet mogelijk is. Deze grieven kunnen redelijkerwijze niet anders begrepen worden dan als een schending van de goede ruimtelijke ordening. Ook stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met haar argumenten, hetgeen niet anders begrepen kan worden dan als een schending van het materieel motiveringsbeginsel. Tot slot roept de verzoekende partij expliciet de schending in van de verkavelingsvoorschriften door het voorzien van terrassen en herhaalt zij volledig de door haar gegeven repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit het verweer van de tussenkomenende partij, waarin zij stelt dat “de opmerkingen van de verzoekende partij omtrent het gebrek aan inpasbaarheid van een meergezinswoning, aanleg van de terrassen en de inbreuk op de privacy (met daling van de levenskwaliteit) enkel worden gekwalificeerd als een motiveringsgebrek” blijkt duidelijk dat de tussenkomenende partij dit ook zo heeft geïnterpreteerd.

Het verzoekschrift bevat dus minstens één middel in de zin van artikel 11,7° van het Procedurebesluit.

De exceptie van de tussenkomenende partij wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het materieel motiveringsbeginsel, de goede ruimtelijke ordening en de verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met haar argumenten die werden geformuleerd in haar bezwaarschrift, beroepsschrift en repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij stelt dat er wel degelijk terrassen op het plat dak van de achteruitbouw zijn voorzien omdat de neergelaten ramen als deur kunnen gebruikt worden. Op de tweede verdieping gaat het om een “dakuitbouw”, doch is er volgens de verzoekende partij eveneens een balustrade nodig waardoor er ook een terras op de tweede verdieping is.

De verzoekende partij verwijst naar haar repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin zij stelt dat de 12 meter tussen de aangevraagde meergezinswoning en haar achtertuin samen met de kijkhoogtes van 5m en 9m vanop de terrassen een kijkhoek naar haar tuin vormen waardoor haar privacy wordt ontnomen. De verzoekende partij wijst verder op de dakuitbouw die gerealiseerd wordt boven de maximum hoogte van 6 meter en dat er in feite een volledige woning wordt ingericht boven de kroonlijst.

De verzoekende partij wijst op het feit dat, aangezien er terrassen worden aangelegd op de eerste en tweede verdieping langs haar achtertuin, haar privacy geschonden wordt én de bestreden beslissing niet in overeenstemming is met de verkavelingsvergunning. Ook vraagt de verzoekende partij zich af of er nog sprake kan zijn van een woongebied met landelijk karakter.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de opmerkingen in verband met de terrassen enkel opportuiniteitskritiek bevatten en verwijzen naar persoonlijke hinder.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de Raad zich niet in de plaats mag stellen van de deputatie in zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening. Zij wijst op de ligging in een goedgekeurde verkaveling en op het feit dat de verkavelingsvoorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven indien deze voorschriften voldoende gedetailleerd zijn.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij de aanvraag heeft getoetst aan de verkavelingsvoorschriften die voldoende gedetailleerd zijn en ook het nodige heeft gedaan om de argumentatie van de verzoekende partij, omtrent onder andere de dakuitbouwen, te onderzoeken en te beantwoorden. De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij zich beperkt tot opportuiniteitskritiek, waarover de Raad niet kan oordelen.

Zij wijst er ook nog op dat het plat dak niet als terras zal worden aangewend omdat de bouwdiepte van de meergezinswoning is beperkt tot 12 meter behalve de gelijkvloerse uitbouw van 3 meter en de verharding in de tuinzone. De verkavelingsvoorschriften staan dus het voorzien van een terras op de uitbouw niet toe. Ook is het terras op de tweede verdieping grotendeels inpandig en kan het niet leiden tot een aantasting van de privacy van de verzoekende partij, omdat het ingewerkt is in het hellend dak waardoor het zicht op het perceel van de verzoekende partij beperkt is en het terras zich op 20 meter bevindt van de perceelsgrens met de verzoekende partij.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat alle hinder persoonlijk is en het haar ontgaat wat er bedoeld wordt met “opportuiniteitskritiek”. Zij verwijst naar foto's die zij heeft genomen en bij het verzoek tot voortzetting heeft gevoegd waaruit de grove schending van de privacy blijkt. De dakuitbouw op de derde verdieping stond volgens de verzoekende partij niet

getekend op de plannen in het dossier waarop de verwerende partij zich heeft gebaseerd waardoor de verwerende partij niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens.

Er wordt volgens de verzoekende partij wel degelijk afgeweken van de verkavelingsvergunning op volgende punten:

- Er zijn slechts vier parkeerplaatsen in het gebouw terwijl het er minimum vijf moeten zijn
- Er is een volledige derde bouwlaag door de dakuitbouw
- Er is een vierde bouwlaag gecreëerd door de dakuitbouw bestemd voor het terras van het dakappartement
- De maximum toegelaten 3 meter achteruitbouw voor de gelijkvloerse verdieping wordt verhoogd tot de volledige eerste verdieping
- De constructie met de trappen voor de 3 meter achteruitbouw is verboden.

Hieruit besluit de verzoekende partij dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Het grotendeels inpandig terras moet volgens de verzoekende partij beschouwd worden als een dakuitbouw.

Beoordeling door de Raad

1.

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

De aanvraag ligt in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling van 20 augustus 2012. Op 30 mei 2013 werd de wijziging van de verkavelingsvergunning goedgekeurd door de verwerende partij. Met een arrest van 26 januari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0500 heeft de Raad het beroep van de verzoekende partij, waarbij de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming niet werd betwist, verworpen. Deze verkavelingswijziging is dus definitief.

De verzoekende partij kan daarom niet de verenigbaarheid met de bestemming woongebied met landelijk karakter in vraag stellen, aangezien de aanvraag moet worden getoetst aan de verkavelingsvergunning, die voor lot 3 toelaat dat er een meergezinswoning wordt gebouwd.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van een verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt.

Uit de plannen blijkt dat de meergezinswoning, ingepland op een hellend terrein, bestaat uit:

- een kelderverdieping met garages
- 2 appartementen op gelijkvloers
- 2 appartementen op 1ste verdieping
- 1 appartement in de dakverdieping (2^{de} verdieping)

De verzoekende partij benoemt de verdiepingen anders in haar verzoekschrift dan in het verzoek tot voortzetting: zo beschouwt zij de gelijkvloerse appartementen als 1^{ste} verdieping, omdat zij dit zo visueel ervaart vanuit haar perceel. Uit de plannen blijkt dat de terrassen/verhardingen aan de

twee appartementen op het gelijkvloers meer dan 70 centimeter boven het maaiveld uitsteken en bevindt de inrit van de garages zich op het straatniveau door het hellende terrein terwijl de kelderverdieping geleidelijk aan ingegraven is. Voor de goede orde wordt verder in het arrest de meergezinswoning beschouwd als bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers, een eerste verdieping en een dakverdieping.

3.

De verzoekende partij stelt dat er terrassen op het dak van de achteruitbouw zullen worden aangelegd omdat de ramen van de appartementen op de eerste verdieping, die uitgeven op het plat dak, als deuren kunnen gebruikt worden.

Uit de ingediende en goedgekeurde plannen blijkt dat voor de appartementen op de eerste verdieping geen terrassen op het plat dak van de achteruitbouw worden aangeduid op het plan. Er wordt niet voorzien in terrasafwerking en terrasdragers, zoals wel het geval is voor het terras van appartement 1.2. De bewering van de verzoekende partij dat het plat dak zou “kunnen” gebruikt worden als terras kan dus niet gevolgd worden aangezien dit terras niet is aangevraagd in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De verwerende partij dient dan ook niet te beoordelen of deze terrassen verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. In artikel 2.1.B van de verkavelingswijziging van 30 mei 2013 wordt bovendien een bouwdiepte van 12 meter voor lot 3 voorgeschreven, en artikel 2.2.A voorziet “de gelijkvloerse uitbouw van de meergezinswoning op het gelijkvloers (diepte 3m), verder dan 12.00m van de voorgevel”. De verkavelingsvoorschriften laten dus niet toe dat er terrassen worden aangelegd op het dak van de gelijkvloerse uitbouw.

Mocht de tussenkomende partij later toch terrassen op het plat dak zonder stedenbouwkundige vergunning aanleggen, betreft dit een stedenbouwkundige overtreding, waarvoor de Raad niet bevoegd is ze te voorkomen, laat staan te beoordelen of te beteugelen.

4.

De verzoekende partij stelt verder dat op de dakverdieping ook een terras wordt voorzien en dat dit in strijd is met de verkavelingsvoorschriften omdat dit een “dakuitbouw” betreft.

In de verkavelingsvoorschriften werd het voorschrift omtrent de dakuitbouw aangepast door het besluit van de verwerende partij van 30 mei 2013, met name:

“Dakuitbouwen die resulteren in een derde bouwlaag zijn uitgesloten”.

Bij de toelichting van dit voorschrift wordt gesteld:

“Dakuitbouwen zijn vreemd aan het straatbeeld.”

In de beslissing van 30 mei 2013 van de verwerende partij wordt hierover gesteld:

“... ”

Dergelijke dakuitbouwen resulteren in het visueel realiseren van een gabariet met een derde bouwlaag, hetgeen vreemd is aan de bestaande bebouwingstypologie langs Daal, en morfologisch niet aanvaardbaar. Dergelijke dakuitbouwen dienen uitgesloten te worden.

“... ”

In de bestreden beslissing wordt omtrent het beroepsargument van de verzoekende partij gesteld:

“ ...

Subsidiair kan opgemerkt worden dat volgens de plannen er geen dakuitbouwen worden voorzien in de voor- en achtergevel van de meergezinswoning, zoals beweerd wordt in het beroepsschrift van Angelina Drieghe en Geert Van den Berghe.

...”

De verzoekende partij verliest evenwel uit het oog dat het creëren van een appartement in de dakverdieping niet strijdig is met de verkavelingsvoorschriften. Het enige wat verboden is, is een dakuitbouw waardoor het visueel lijkt alsof er een gabariet met een extra bouwlaag wordt gecreëerd in plaats van een visueel waarneembaar hellend dak (waar weliswaar binnenin een appartement nog mogelijk is).

De gewijzigde verkavelingsvoorschriften voorzien in “*een hellend dak waarin de tweede verdieping en duplex kunnen worden voorzien*”.

Uit de plannen blijkt niet dat het dak verder wordt “uitgebouwd”. Er worden “veluxen” voorzien aan de straatzijde in het hellend dak. Aan de achterzijde wordt een “terras” voorzien, doch uit de plannen blijkt dat dit enkel een in pandig terras betreft. Het betreft immers een terras dat in het dak wordt ingewerkt, enkel de balustrade steekt buiten de dakvorm uit. Het dak wordt niet verder uitgebouwd: de dakoppervlakte wordt niet uitgebreid om meer ruimte te creëren. Dit terras geeft geen toegang tot een bruikbaar of volwaardig deel van het dak maar werkt zich “in het dak in”, waardoor er geen dakuitbouw wordt voorzien zoals verboden in de verkaveling.

De verzoekende partij toont niet aan dat dit terras een dakuitbouw is zoals expliciet verboden in de verkavelingsvoorschriften of dat de verwerende partij dit onjuist heeft beoordeeld. De verzoekende partij kan dan ook niet gevolgd worden waar zij stelt dat er een “volledige 3^{de} bouwlaag” wordt aangelegd en een “4^{de} bouwlaag wordt gecreëerd”.

5.

De verzoekende partij doet nog gelden dat zij een schending van haar privacy ondervindt van de terrassen.

De Raad stelt echter vast dat de verkavelingsvergunning gedetailleerde voorschriften bevat inzake de dakuitbouwen, de bouwhoogte, de dakvorm, de inplanting en de dakvorm.

Bovendien stelt de verkavelingsvergunning van 30 mei 2013 expliciet dat “voor elke woongelegenheden een private buitenruimte” moet worden voorzien. Het appartement in de dakverdieping moet dus ook in ieder geval beschikken over een private buitenruimte.

De beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden omdat de verkavelingsvoorschriften voldoende gedetailleerd zijn voor de aspecten waarop de verzoekende partij kritiek levert. De verzoekende partij toont alleszins het tegendeel niet aan.

In de beslissing van de verwerende partij van 30 mei 2013 omtrent de verkavelingsvergunning werd de overeenstemming van de meergezinswoning met een goede ruimtelijke ordening reeds beoordeeld. Met het arrest van 26 januari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0500 heeft de Raad vastgesteld dat de verenigbaarheid van de gewijzigde verkavelingsvergunning met de goede ruimtelijke ordening afdoende werd gemotiveerd. De argumenten die de verzoekende partij in het kader van deze procedure bij de Raad heeft opgeworpen omtrent de schending van de privacy door terrassen in het dak werd in deze procedure onderzocht en ongegrond bevonden.

De verzoekende partij beperkt zich in haar kritieken op de stedenbouwkundige vergunning tot de bewering dat haar privacy wordt geschonden maar concretiseert verder niet op welke wijze het terras van het appartement in de dakverdieping haar privacy schendt. De loutere schets die de verzoekende partij bijbrengt, zonder schaal, zonder maataanduiding die bovendien niet klopt in verhouding (de meergezinswoning bevindt zich op de schets veel dichterbij de perceelsgrens dan in werkelijkheid het geval is) met loutere aanduiding van de "kijkhoeken" in haar woning (maar niet in haar tuin), kan niet volstaan om de vermeende privacyhinder te concretiseren. Uit het verzoekschrift kan de Raad enkel afleiden dat zij tegen het voorzien van terrassen is die uitkijken op haar perceel, doch hierboven werd reeds vastgesteld dat er geen terrassen op het plat dak van de achterbouw mogelijk zijn en dat een inpandig terras wel degelijk mogelijk is.

Er moet bovendien vastgesteld worden dat dit inpandig terras wel degelijk in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften en dat de Raad met het arrest van 26 januari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0500 de verkavelingsvergunning wettig heeft bevonden.

De Raad stelt vast dat uit het inplantingsplan blijkt dat de achtergevel van de meergezinswoning op 16 meter ligt met de perceelsgrens en de woning van de verzoekende partij nog eens op 6 meter van deze perceelsgrens is ingeplant. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat, gelet op de gedetailleerde verkavelingsvoorschriften en het feit dat haar perceel zich op 16 meter afstand bevindt van de meergezinswoning, de verwerende partij de impact van de meergezinswoning op haar privacy nog meer uitgebreid diende te onderzoeken en te motiveren dan door te verwijzen naar de verkavelingsvoorschriften zoals in de bestreden beslissing werd gedaan.

6.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verkavelingsvoorschriften geschonden zijn omdat er slechts vier parkeerplaatsen in het gebouw mogelijk zijn terwijl er minimum vijf moeten zijn. Ook stelt de verzoekende partij dat de maximum kroonlijsthoogte van 6 meter niet wordt gerespecteerd voor de zijgevels en de achtergevel van het gebouw en dat de constructie met de trappen voor de 3 meter achteruitbouw verboden is.

Dit betreft echter een nieuw middel dat niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota kan worden opgeworpen.

Enkel het inleidend verzoekschrift kan aangemerkt worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van een beroep en van de middelen waarop dit beroep steunt. Het gaat dan ook niet op om in de wederantwoordnota de redenen van het beroep anders uit te leggen dan in het inleidend verzoekschrift het geval was. Het kan en mag niet de bedoeling zijn om in een wederantwoordnota nieuwe middelen te gaan ontwikkelen of aan een middel een totaal andere wending te geven en hierdoor het recht op tegenspraak te ontnemen aan de andere in het geding betrokken partijen. Ook hetgeen gepleit werd op de terechtzitting kan dus niet worden opgeworpen als nieuw middel omdat dit niet in het inleidend verzoekschrift staat.

Dit "nieuwe" middel in de wederantwoordnota is onontvankelijk.

Het middel is deels onontvankelijk, deels ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de watertoets. De verzoekende partij stelt dat zij in haar repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft gesteld dat de voorwaarde “reliëfhoogtes volgens plan” in de verkavelingsvergunning moet worden geschrapt en dat de voorwaarde dat reliëfwijzigingen niet zijn toegestaan, zoals opgenomen in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 20 augustus 2012, moet worden toegevoegd aan de stedenbouwkundige vergunning. Zij is ook de mening toegedaan dat er een verbod moet komen op het ingraven van om het even welke structuur, als niet kan aangetoond worden dat deze structuren geen nadelige gevolgen zullen hebben voor de verzoekende partij. Zij vindt dat hiermee geen rekening wordt gehouden in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij stelt verder dat door de werken het terrein niet meer in staat zal zijn om voldoende water af te voeren en dat het water komende van de hogergelegen velden in haar moestuin zal worden opgehouden, waardoor de moestuin niet meer zal kunnen gebruikt worden.

De watertoets in de bestreden beslissing handelt volgens de verzoekende partij enkel over de lager gelegen gebieden en is niet in te roepen als oplossing voor haar probleem.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bestreden beslissing een watertoets bevat en dat de verwerende partij heeft geoordeeld dat er voldaan is aan de watertoets aan de hand van meerdere gegevens, zoals dat het terrein niet in overstromingsgebied ligt en dat er een hemelwaterput wordt voorzien. De watertoets is volgens de verwerende partij een opportuiniteitsbeoordeling en de verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling kennelijk onredelijk is.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de verzoekende partij geen melding maakt van de geschonden regelgeving en de wijze waarop deze geschonden zou zijn.

Verder merkt de tussenkomende partij nog op dat het een loutere bewering is dat er wateroverlast zal zijn in de tuin en dat het water niet eens afkomstig is van het bouwperceel maar van de hoger gelegen velden. Zij verwijst naar de watertoets in de bestreden beslissing.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat in de verkavelingsvoorschriften staat dat de waterdichte vlakken enkel voor de verharding van de terrassen is toegelaten mits zij afwateren “naar de tuin”, dus richting de moestuin van de verzoekende partij. De verzoekende partij stelt dat wie de natuurlijke gang van het water moedwillig verstoort, verantwoordelijk is voor de gevolgschade en dat de watertoets in de bestreden beslissing naast de kwestie is.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij stelt dat het middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partij geen schending aanhaalt van de geschonden regelgeving en de wijze waarop deze geschonden zou zijn.

De verzoekende partij stelt echter dat zij de waterproblematiek in de bestreden beslissing bekritiseert, verwijst naar het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 en naar het decreet integraal waterbeleid. Zij stelt dat hetgeen geschreven is in de bestreden beslissing omtrent de watertoets niet handelt over de wateroverlast op haar perceel. Het middel bevat wel degelijk een omschrijving van de geschonden regelgeving en de wijze waarop deze geschonden zou zijn en is ontvankelijk.

2.

Met de verwerende en de tussenkomende partij dient te worden opgemerkt dat de bestreden beslissing wel degelijk een waterparagraaf bevat waaruit blijkt dat de verwerende partij de aanvraag heeft onderworpen aan een watertoets:

“... ”

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput van 5000 liter voor de eengezinswoningen en één van 10000 liter voor de meergezinswoning, met aftappunten.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

“... ”

De verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van deze watertoets niet aan.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat het terrein niet meer in staat zal zijn om voldoende water af te voeren en ze daardoor wateroverlast in haar moestuin zal ondervinden. De verzoekende partij maakt ook niet aannemelijk dat de “natuurlijke gang” van het water wordt verstoord door de aanvraag. Het louter bijbrengen van een door de verzoekende partij zelf getekende schets van haar perceel en het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, met daarop aangegeven waar haar moestuin ligt en wat de normale loop is van het oppervlakte water is niet voldoende.

De motiveringsplicht reikt niet zover dat zij een vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht tot het punt per punt beantwoorden van de argumenten die een verzoekende partij in een bezwaarschrift aanvoert. Het volstaat dat het bestuursorgaan in zijn beslissing duidelijk en op draagkrachtige wijze de redenen aangeeft die de beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich hiertegen met kennis van zaken kan verweren.

De verzoekende partij kan zich niet beperken tot het louter eisen dat er een voorwaarde inzake reliëfwijzigingen wordt opgelegd die ingaat tegen de verkavelingsvoorschriften, zonder dit te specificeren. De verzoekende partij kan ook niet eisen dat er een “verbod” moet komen op het “ingraven van om het even welke structuur” en kan zich ook niet louter beperken tot de stelling dat er “schade zal optreden aan de opbrengst van onze moestuin”.

Ook de nieuwe schets die werd bijgebracht in het verzoek tot voorzetting, waar de verzoekende partij de “mogelijke terreinophoging” aanduidt en het “ontstaan dal door reliëfwijziging” op haar moestuin, kan, zonder uitspraak te doen over de ontvankelijkheid van dit stuk, niet leiden tot het bewijzen van de beweringen van de verzoekende partij. Het betreft immers slechts een loutere schets, zonder maataanduidingen en zonder enige bewijswaarde van de mogelijke wateroverlast.

Ook het loutere feit dat de verhardingen van het bestreden project afwateren naar de tuin is niet voldoende om aan te tonen dat de verwerende partij het effect van deze afwatering op het terrein van de verzoekende partij had moeten onderzoeken in de watertoets.

In zoverre de verzoekende partij het heeft over de erfdienstbaarheid van waterafloop en zoals zij enigszins aangeeft de waterproblematiek situeert, niet binnen de context van de watertoets, maar binnen de context van de beperking van de natuurlijke waterafvloeiing door de bouw van de meergezinswoning, dient opgemerkt te worden dat de Raad niet bevoegd is zich uit te spreken over deze problematiek. Geschillen over erfdienstbaarheden die ontstaan uit de ligging van de plaats (artikel 640 B.W. e.v.) behoren immers tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Bovendien wordt iedere stedenbouwkundige vergunning conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten; zodat het verlenen van de voorliggende stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende het recht van waterafloop.

In ieder geval maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat de zienswijze van de verwerende partij dat er ingevolge de ingrepen voorzien in de aanvraag geen schadelijk effect op de waterhuishouding wordt verwacht, kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel is ongegrond.

C. Nieuwe middelen

Standpunt van de partijen

1.

In haar verzoek tot voortzetting somt de verzoekende partij nog een aantal zaken op die haar na de aanvang van de bouwwerken duidelijk geworden zijn.

Zo wijst de verzoekende partij op het feit dat de gelijkvloerse verdieping gebouwd blijkt te zijn zoals een eerste verdieping, dat er garages zijn voorzien voor slechts vier wagens in plaats van vijf, dat voor de terrassen een betonnen constructie met trappen wordt voorzien wat buiten de maximale bouwdiepte ligt wat een bouwovertreiding is, dat de terrassen op 3 meter hoogte worden aangelegd in plaats van op het gelijkvloers, dat de appartementen hoger zijn gebouwd dan de maximale kroonlijsthoogte en dat er mogelijke terreinophogingen kunnen gebeuren.

2.

De tussenkomen partij stelt dat de beweringen omtrent de vermeende bouwovertreidingen niet alleen onjuist zijn maar ook niet aan de orde zijn binnen de huidige procedure. De wettigheid van de stedenbouwkundige vergunning kan niet aangetast worden doordat de bouwplannen mogelijks niet correct zijn uitgevoerd.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de aangehaalde bouwovertreidingen wel degelijk aangetoond worden en omdat deze een groot deel uitmaken van de aan haar toegebracht hinder, deze zeker aan de orde zijn.

4.

Met een aangetekend schrijven van 17 december 2015 na de zitting stelt de verzoekende partij nog dat zij zich had vergist tijdens de zitting in haar antwoord op de vraag of de meergezinswoning al winddicht was. De verzoekende partij stelt dat de meergezinswoning tot op vandaag geen voordeur of garagepoorten heeft waardoor het niet als winddicht kan worden beschouwd en dat niemand kan beweren dat zij iemand in het dossier moedwillig schade zou berokkenen omdat zij duidelijk heeft gemaakt dat zij bezwaar had tegen het terras.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij beperkt zich in dit “middel” tot het opsommen van stedenbouwkundige inbreuken.

Zonder uitspraak te doen over de juistheid van de beweringen van de verzoekende partij en zonder uitspraak te doen of dit middel wel op ontvankelijke wijze in het verzoek tot voortzetting kon worden geformuleerd, moet vastgesteld worden dat het eventueel niet uitvoeren van de bestreden beslissing conform de vergunde plannen een stedenbouwkundige overtreding is, waarvoor de Raad niet bevoegd is ze te voorkomen, laat staan te beoordelen of te beteugelen.

2.

In zoverre de verzoekende partij nog bijkomende elementen na de zitting bijbrengt in het aangetekend schrijven van 17 december 2015, stelt de Raad vast dat een eventueel nieuw middel niet op ontvankelijke wijze na het sluiten van de debatten kan worden opgeworpen. Het feit dat het gebouw al dan niet winddicht is, is bovendien niet van belang voor de beoordeling van de door de verzoekende partij opgeworpen middelen.

In zoverre een nieuw middel zou worden opgeworpen in het schrijven van 17 december 2015, is het middel onontvankelijk.

3.

Deze middelen zijn onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba BOUWONDERNEMINGEN REMI KIEKENS is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 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 terechtzitting op 26 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS