

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0307
in de zaak met rolnummer 1415/0112/A/2/0097

Verzoekende partijen	1. de heer Bart HAELS 2. de heer Silvy HERMANS vertegenwoordigd door advocaten Inke DEDECKER en Geertrui DE GROOTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 3600 Genk, Jaarbeurslaan 19/31
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG
Tussenkommende partij	de heer Henri Jacques BEYNSBERGER , met woonplaatskeuze te 3960 Bree, Gerkenbergstraat 68

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree van 28 mei 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een reliëfwijziging op een perceel gelegen te 3690 Bree, Gerkenbergstraat 66, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 112B2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 december 2014 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 27 januari 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in, maar wel het administratief dossier. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De dienstdoend kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016.

Advocaat Inke DEDECKER voert het woord voor de verzoekende partijen.

De heer Henri BEYNSBERGER verschijnt zelf.

De verwerende partij verschijnt, alhoewel behoorlijk opgeroepen, 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.

De verzoekende partijen dienen op 13 maart 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van een reliëfwijziging, i.c. de vloerhoogtepijlen van woning en garage en het peil van de aanvulling rond de woning t.o.v. het oorspronkelijk maaiveld”.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 31 januari 2005 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree aan de aanvragers een vergunning verleend voor de wijziging van een verkavelingsvergunning met nr. 7022V64, meer bepaald voor:

- het bouwen van een vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van 58 m² in plaats van maximaal 30 m² ingeplant op 0,50 meter van de linker perceelsgrens in plaats van de afstand minimum gelijk aan de hoogte van het gebouw.
- het weglaten van de dakoversteek in plaats van een verplichte dakoversteek van minimum 40 centimeter op de vrijblijvende zijgevels.
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen te beperken tot 3 meter in plaats van tot minimum 5 meter.

Op 30 juni 2005 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een woning.

2.

Op 4 oktober 2006 heeft de tussenkomende partij bij de Rechtbank van Eerste Aanleg van Tongeren een vordering ingesteld tot herstel in oorspronkelijke toestand.

De verzoekende partijen hebben het maaiveld ter hoogte van de achterbouw opgehoogd met 1,6 meter en zonder stedenbouwkundige vergunning een afspanning met draad, palen en windzeil geplaatst.

Op 7 februari 2014 beveelt de Rechtbank van Eerste Aanleg van Tongeren het herstel van de oorspronkelijke toestand.

De verzoekende partijen tekenen tegen dit vonnis hoger beroep aan bij het Hof van Beroep te Antwerpen, waar de zaak op 12 oktober 2016 behandeld wordt.

3.

Op 29 oktober 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen voor de regularisatie van een garage en het plaatsen van een draad met palen en windzeil.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze weigeringsbeslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij, die op 23 januari 2008 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleent.

De tussenkomen partij stelt tegen de beslissing een vernietigingsberoep in de bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, die op 22 november 2010 de beslissing van de verwerende partij van 23 januari 2008 vernietigt.

Op 18 augustus 2011 verleent de verwerende partij opnieuw een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een garage en een inplanting en plaatsen van een draad met palen en windzeil.

De tussenkomen partij stelt tegen deze vergunning opnieuw een vernietigingsberoep in, nu bij de Raad, die met het arrest A/2013/0427 van 30 juli 2013 de beslissing van de verwerende partij van 18 augustus 2011 vernietigt.

De verzoekende partij hebben hun aanvraag daarna ingetrokken.

4.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Neerpelt - Bree', vastgesteld met koninklijk besluit van 22 maart 1978, in agrarisch gebied.

Het perceel is lot 2 van de niet-vervallen verkaveling met nr. 7022V64 van 10 maart 1967.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 april tot en met 13 mei 2014, dient de tussenkomen partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 mei 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree verleent op 28 mei 2014 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen:

“ ...

openbaar onderzoek

...

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend, als volgt gemotiveerd:

...

Overwegende dat deze punten als volgt kunnen worden behandeld:

1. De klager motiveert niet waarom de reliëfwijziging niet strookt met de "goede ruimtelijke ordening". Het louter afwijkend zijn van de directe omgeving getuigt daarom nog niet van het niet stroken met de "goede ruimtelijke ordening". De te regulariseren reliëfwijziging wordt o.i. op een verantwoorde wijze ingepast in de omgeving door het voorzien van een keerwand die afgewerkt is met een esthetisch verantwoorde gevelsteen, waardoor grondverschuiving en waterafstroming op het aanpalend terrein verhinderd wordt. Ook de vrijstaande garage die achteraan het

perceel werd gebouwd is afgewerkt met een volwaardige gevelsteen, en heeft bijgevolg geen negatieve invloed op het uitzicht vanaf te terrein van de klager. Het terrein werd slechts aangehoogd tot een hoogte verlopend van +0,35 m tot -0,15 m t o. v. het peil van de voorliggende gemeenteweg. Deze aanhoring doet geen enkele afbreuk aan het straatbeeld. Bovendien staan de 4 woningen in de directe omgeving aan dezelfde kant van de Gerkenbergstraat quasi op hetzelfde niveau t.o.v. de Gerkenbergstraat, en wijkt de reliëfwijziging nauwelijks af van de bestaande omgeving. Ook van hinder met betrekking tot het ontnemen van licht en bezonning van het terrein van de klager is geen sprake aangezien de aanhoring en de garage zich bevinden op de noordoostzijde van het perceel van de klager.

2. De reliëfwijziging heeft o. i. weinig of geen invloed op het zicht vanaf de Gerkenbergstraat naar de achterliggende zone. Deze zone is, in tegenstelling tot wat de klager beweert, geen open landschap maar wel een begroeid terrein, en is niet gelegen in natuurgebied maar wel in agrarisch gebied. Het achterliggend begroeid terrein is nog steeds zichtbaar aanwezig vanaf de Gerkenbergstraat.

3. Om te voorkomen dat de aanvrager inkijk heeft op het terrein van de klager, maar ook om te voorkomen dat de klager inkijk heeft op het terrein van de aanvrager, heeft de aanvrager gelijktijdig met voorliggende aanvraag een tweede aanvraag ingediend tot het bekomen van een afwijking van de verkavelingsvoorschriften voor het plaatsen van een draadafsluiting tegen de zijdelingse perceelsgrens, voorzien van een klimopbegroeiing, met een hoogte van 2,00 m i.p.v. een haag met een hoogte van slechts 0,70 m. Van privacyhinder is er dan geen sprake meer, terwijl het vooropgesteld groen karakter van de omgeving bewaard blijft.

4. Gelet op het uitvoerig gemotiveerd deskundig verslag van ing. G. Rutten dd. 20/01/2010, dat door de aanvrager werd gevoegd bij voorliggende aanvraag, is het duidelijk dat er geen regenwater afvloeit naar het terrein van de klager, en dat er geen sprake is van wateroverlast op het terrein van de klager dat het gevolg is van de aanhoring van het terrein van de aanvrager.

Overwegende dat het bezwaarschrift bijgevolg niet wordt bijgetreden.

...

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg:

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften:

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen **landschappelijk waardevolle agrarisch gebieden** volgens het bij K.B. van 22/3/1978 goedgekeurd gewestplan Neerpelt-Bree;

...

Bepalingen van het plan dat van toepassing is op de aanvraag:

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg.

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd Ruimtelijk Uitvoeringsplan;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling 00868, lot 2, dd. 10 maart 1967.

...

Overeenstemming met dit plan:

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen:

Overwegende dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen (artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);

Overwegende dat onderhavige aanvraag de volgende afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften betreft: Aanzienlijke reliëfwijziging en zoals weergegeven op de ingediende plannen.

...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Onderhavige aanvraag beoogt het regulariseren van een reliëfwijziging i.c. de vloerhoogtepeilen van woning en garage en het peil van de aanvulling rond de woning t.o.v. het oorspronkelijke maaiveld;

Overwegende dat gelijktijdig met onderhavige aanvraag een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning lopende is voor het plaatsen van een perceelsafscheiding, bestaande uit het plaatsen van een draad met palen en klimop;

Overwegende dat er een afwijkingsprocedure werd gevolgd; dat tijdens de procedure van openbaar onderzoek door bekendmaking één bezwaarschrift werd ingediend; dat het bezwaarschrift zoals hierboven aangehaald niet wordt bijgetreden;

Overwegende dat de te regulariseren reliëfwijziging zich o.i. op een verantwoorde wijze inpast in de omgeving door het voorzien van een keerwand die afgewerkt is met een esthetisch verantwoorde gevelsteen, waardoor grondverschuiving en waterafstroming op het aanpalend terrein verhinderd wordt. Ook de vrijstaande garage die achteraan het perceel werd gebouwd is afgewerkt met een volwaardige gevelsteen.

Overwegende dat het terrein slechts tot een hoogte verlopend van + 0,35 m tot - 0,15m werd aangehoogd t.o. v. het peil van de voorliggende gemeenteweg; dat deze aanhoring geen afbreuk doet aan het straatbeeld.

Bovendien staan de 4 woningen in de directe omgeving aan dezelfde kant van de Gerkenbergstaat quasi op hetzelfde niveau t.o.v. de Gerkenbergstraat, en wijkt de reliëfwijziging nauwelijks af van de bestaande omgeving.

De reliëfwijziging heeft o.i. weinig of geen invloed op het zicht vanaf de Gerkenbergstraat naar de achterliggende zone.

Overwegende dat de reliëfwijziging het beoogde karakter van de verkaveling niet

schaadt;

watertoets

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003), in het bijzonder artikel 8 (de watertoets):

Het voorliggend project voorziet geen bijkomende oppervlakte verharding (incl. dakoppervlakte), en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect is.

...

Beoordeling van de aanvraag

Het college van Burgemeester en Schepenen sluit zich volledig aan bij de motivatie en de conclusie van de stedenbouwkundig ambtenaar, zoals dit omstandig in dit besluit opgenomen is.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28 MEI 2014 HET VOLGENDE:

*Na bespreking en na stemming geeft het college van burgemeester en schepenen bijgevolg de vergunning af aan de aanvrager voor het **regulariseren van een reliëfwijziging, i.c. de vloerhoogtepeilen van woning en garage en het peil van de aanvulling rond de woning t.o.v. het oorspronkelijke maaiveld.***

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

hemelwater en grondverzet dienen ten alle tijden opgevangen te worden op het eigen perceel;

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomenende partij op 1 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 augustus 2014 dat administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij verklaart het administratief beroep op 4 september 2014 als volgt gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Overwegende dat het perceel volgens het goedgekeurd gewestplan gelegen is binnen een agrarisch gebied;

dat aan de achterzijde het aan natuurgebied grenst;

dat het perceel lot 2 vormt van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling uit 1967; dat het derhalve een zonevreemde verkaveling betreft, goedgekeurd voor het inwerkingtreden van de gewestplannen;

dat de voorschriften van deze verkaveling voorrang hebben op deze van het

gewestplan;

Overwegende dat de verkaveling geen voorschriften geeft omtrent het reliëf; dat de aanvraag op dit vlak niet in strijd is met de verkaveling; dat de verkaveling als afsluiting wel een haag oplegt met een hoogte van 70cm;

Overwegende dat de wijziging van de verkaveling vergund werd op 13 januari 2005 voor:

- oppervlakte bijgebouw 60m² in plaats van maximum 30m²;*
- geen dakoversteek verplicht;*
- inplanting op 50cm van de perceelsgrens in plaats van gelijk aan de hoogte van het gebouw;*
- gevel hoofdgebouw op 3m in plaats van 5m van de perceelsgrens;*

Overwegende dat in toepassing van artikel 4.4.1; §1. van de VCRO, na een openbaar onderzoek, in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen; de afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen.*

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen een overstromingsgevoelig gebied, maar er aan de achterzijde wel aan grenst;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 1 bezwaar werd ingediend door de aanpalende eigenaar, met quasi dezelfde inhoud als het beroepschrift;

Overwegende dat de regularisatie met dezelfde criteria dient beoordeeld te worden als een nieuwe bouwaanvraag; dat het immers niet kan zijn dat de regularisatie soepeler zou beoordeeld worden, om reden dat de werken reeds uitgevoerd zijn; dat in dat geval de overtreder zou beloond worden; dat dit in feite betekent dat de aanvrager gestimuleerd wordt om te bouwen zonder vergunning;

Overwegende dat de vraag derhalve is of de voorgestelde reliëfwijziging in aanmerking zou komen voor vergunning indien deze nog niet uitgevoerd zou zijn; dat indien de aanvrager de juiste situatie en peilhoogte bij de eerste aanvraag correct had weergegeven, men had rekening kunnen houden met de bezwaren van de aanpalende eigenaar en kunnen vaststellen dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met de peilen van het aanpalende perceel;

Overwegende dat het oorspronkelijke maaiveld van de bestaande percelen afhellend was naar achter, waardoor het perceel aan de achterste perceelsgrens ongeveer 1,50m lager ligt ten opzichte van het wegpeil; dat door de aanvrager zijn perceel

achter de woning werd opgehoogd van peil 0,00 tot peil -0.15 ten opzichte van de weg en dit tot tegen de perceelsgrens;

dat het aanpalende perceel links de oorspronkelijke helling van het terrein heeft aangehouden, waardoor deze achteraan ter hoogte van de garage geconfronteerd wordt met een ophoging van 0 tot 1 meter; dat de garage zelf ook circa 1 meter hoger werd geplaatst dan het bestaande maaiveld; dat hierdoor op de perceelsgrens een kroonlijsthoogte ontstaat van circa 4,40m ten opzichte van het bestaande maaiveld;

dat de regularisatie wordt gevraagd voor de reliëfwijziging inclusief de vloerpeilen van de woning en de garage; dat dit eveneens betekent dat de ruimtelijke gevolgen van de toegepaste vloerpeilen dienen beoordeeld te worden;

Overwegende dat in de vorige adviezen in het advies aan de deputatie geoordeeld was dat er onvoldoende rekening is gehouden met de aanpalende percelen en dat dergelijke ophogingen steeds hinder geven voor de aanpalende eigendommen; dat de garage door zijn hoogte een onesthetisch uitzicht heeft en dat het tevens niet duidelijk volgens de voorschriften hoe deze hoogte gemeten dient te worden;

Overwegende dat in het vergunningsbesluit van 2011 de deputatie van oordeel was dat de vergunning voor de reliëfwijziging wel ken verleend worden om volgende redenen; ...

Overwegende dat de Raad ambtshalve vaststelde dat de deputatie uitsluitend op grond van artikel 4.4.1 VCRO afwijkingen op geldende verkavelingsvoorschriften had toegestaan zonder hierbij rekening te houden met het gemotiveerde voorstel van 13 augustus 2007 waarbij de te beoordelen afwijkingpunten worden opgelijst; dat bovendien op geen enkele wijze in de bestreden beslissing werd aangeduid op welke zaken de afwijking betrekking heeft, noch werd er een verantwoording gegeven voor het al dan niet beperkt karakter van de afwijking; dat in de bestreden beslissing ook geen afdoende motivering wordt gegeven inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening voor de reliëfwijziging, de kroonlijsthoogte en de afsluiting; dat de Raad dan ook van oordeel is dat de bestreden beslissing gebrekkig is gemotiveerd;

Overwegende dat de deputatie dus eerst diende na te gaan welke afwijkingen door het college van burgemeester en schepenen waren voorgesteld; dat vervolgens moest worden nagegaan of de afwijkingen, binnen het kader van het ingediende gemotiveerde voorstel tot afwijking, als 'beperkte afwijkingen' beschouwd kunnen worden conform de bepaling van artikel 4.4.1 VCRO; dat ten slotte de afwijkingen getoetst moesten worden aan artikel 4.3.1, eerste lid, 1°, b) VCRO waarbij de verenigbaarheid van de afwijkingen met de goede ruimtelijke ordening nagegaan moet worden;

Overwegende dat inzake de afwijking van de verkavelingsvoorschriften moet worden gesteld:

- de oppervlakte van 55,60m² werd reeds goedgekeurd bij de wijziging van de verkaveling in 2005, hetzelfde geldt voor de inplanting op 50cm;*
- inzake de ophoging van het terrein werden geen voorschriften vermeld in de verkaveling; de voorgestelde reliëfwijziging op zich houdt derhalve geen afwijking in van de verkaveling, maar is uiteraard een vergunningsplichtig werk dat moet*

worden getoetst aan de goede plaatselijke ordening;

- het verhogen van de kroonlijst van de garage is wel een afwijking. De bouwaanvraag dient steeds de bestaande en de gewenste toestand correct weer te geven. De inplanting tegen of vlakbij de perceelsgrens houdt in dat aan deze zijde een kroonlijst gerealiseerd wordt van 4,40m hoog in plaats van maximum 3,50m. Dergelijke hoge constructies worden normaal niet binnen de tuinzone toegestaan. Indien de aanvrager de werken nog niet had uitgevoerd zou dergelijke aanvraag zeker negatief worden beoordeeld, omwille van het storende uitzicht voor het aanpalende perceel;*

Overwegende dat de beroeper verwijst naar een vonnis tot herstel van het perceel in de oorspronkelijke toestand bij arrest van de Rechtbank van eerste aanleg te Tongeren van 7/02/2014:

- overeenkomstig de beschikkingen van dit vonnis moet het herstel in de vorige staat worden uitgevoerd. Het gezag van gewijsde van bovenvermeld vonnis verzet er zich tegen dat de deputatie als vergunningverlenende overheid in beroep een stedenbouwkundige vergunning zou verlenen tot regularisatie van dezelfde werken, waarvan de sloping en het herstel van de plaats werd bevolen door dit vonnis. In het ander geval zou het gezag van gewijsde van dit vonnis worden geschonden.*

vanuit juridisch oogpunt komt de voorliggende regularisatieaanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

- in eerdere nota van 9 november 2007 van Griffie werd gewezen op de stringente rechtspraak van de Raad van State aangaande de mogelijkheid om na een definitief afbraakarrest alsnog een regularisatievergunning toe te kennen. De Raad van State is in zijn recente rechtspraak de mening toegedaan dat het gezag van gewijsde van een in kracht van gewijsde gegane vonnis of arrest én het beginsel van de scheiding der machten zich hiertegen verzetten.*

Overwegende dat rekening houdend met deze overwegingen dient besloten te worden dat het beroepschrift kan ingewilligd worden en dat de vergunning dient geweigerd te worden;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun enig middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel samen gelezen met de schending van artikel 4.2.24 VCRO, van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 4.4.1, §1 VCRO en van de artikel 23 en 28 van het Gerechtelijk Wetboek.

De verzoekende partijen stellen vooreerst dat de voorgestelde reliëfwijziging inderdaad niet afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, omdat de verkaveling hierover geen voorschriften bevat. De bestreden beslissing bevat volgens de verzoekende partijen geen motivering over de verenigbaarheid van de reliëfwijziging met een goede ruimtelijke ordening en schendt dan ook de materiële en formele motiveringsplicht, evenals de zorgvuldigheidsplicht.

De verzoekende partijen benadrukken dat zij zich aansluiten bij de motivering van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bree in diens vergunningsbeslissing van 28 mei 2014 met betrekking tot de overeenstemming van de reliëfwijziging met een goede ruimtelijke ordening.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij foutief beslist dat de kroonlijsthoogte van de garage 4,40 meter is en afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, die een maximumhoogte van 3,50 meter voorschrijven. De kroonlijsthoogte bedraagt volgens de verzoekende partijen immers 3,30 meter, gemeten vanaf het bestaand maaiveld, terwijl de verwerende partij de kroonlijsthoogte meet vanaf het oorspronkelijk maaiveld dat 1,10 meter lager ligt. Volgens de verzoekende partijen is er geen wettelijk beletsel om de kroonlijsthoogte vanaf het nieuw (bestaand) maaiveld te meten.

Daarenboven motiveert de verwerende partij, volgens de verzoekende partijen, niet afdoende en zorgvuldig waarom het hoogteverschil van 1,10 meter niet beschouwd kan worden als een beperkte afwijking van de verkavelingsvoorschriften, zoals bedoeld in artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij, om de aanvraag te weigeren, niet kan verwijzen naar het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Tongeren van 7 februari 2014. De verzoekende partijen wijzen er op dat de burgerlijke rechtbank oordeelt over subjectieve rechten en dat de Raad hierover niet kan oordelen. Krachtens artikel 23 van het Gerechtelijk Wetboek is er alleen gezag van gewijsde in dezelfde gevorderde zaak, met dezelfde oorzaak van de vordering en met dezelfde partijen in dezelfde hoedanigheid. Volgens de verzoekende partijen is er dan ook geen gezag van gewijsde dat de verwerende partij moet respecteren wanneer zij, in administratief beroep, beslist over een stedenbouwkundige vergunning.

Daarenboven stellen de verzoekende partijen dat zij hoger beroep ingesteld hebben tegen het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Tongeren, zodat er geen kracht van gewijsde, noch uitvoerbaarheid, is van dit vonnis.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de verhoging van de kroonlijsthoogte van de garage een ongeoorloofde afwijking is van de verkavelingsvoorschriften.

De tussenkomende partij stelt dat de aanvraag, omwille van het storend uitzicht, zeker negatief beoordeeld zou worden, wanneer de verzoekende partijen de werken nog niet uitgevoerd zouden hebben.

De tussenkomende partij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing en sluit zich aan bij de beoordeling in de bestreden beslissing.

3.

De verzoekende partijen vermelden in hun toelichtende nota geen nieuwe elementen.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing bevat twee afzonderlijke weigeringsmotieven.

De verwerende partij beslist enerzijds dat de verhoging van de kroonlijsthoogte van de garage tot 4,40 meter, als gevolg van een eventuele stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van een reliëfwijziging, i.c. de vloerhoogtepijlen van woning en garage en het peil van de aanvulling rond de woning t.o.v. het oorspronkelijk maaiveld”, een afwijking is van de verkavelingsvoorschriften, die een maximum kroonlijsthoogte van 3,50 meter voorzien en dat dit in de tuinzone niet kan toegestaan worden omwille van het storend uitzicht voor de bewoner van het aanpalend perceel (lees: de tussenkomende partij).

Anderzijds beslist de verwerende partij dat het gezag van gewijsde van het vonnis van 7 februari 2014 van de rechtbank van Eerste Aanleg van Tongeren zich verzet het verlenen van de gevraagde regularisatievergunning voor een reliëfwijziging, omdat de rechtbank met voormeld vonnis het herstel in de oorspronkelijke toestand beveelt.

2.

De verzoekende partijen stellen dat de kroonlijsthoogte 3,30 meter bedraagt en dus niet afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, die helemaal niet bepalen dat de kroonlijsthoogte vanaf het oorspronkelijk maaiveld moet gemeten worden.

Volgens de verzoekende partijen is de motivering van de bestreden beslissing niet afdoende en niet zorgvuldig wanneer de verwerende partij oordeelt dat de kroonlijsthoogte, omwille van de reliëfwijziging, ten opzichte van het oorspronkelijk maaiveld met 1,10 meter verhoogt, zo 4,40 meter bedraagt en dus afwijkt van de verkavelingsvoorschriften.

3.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag de regularisatie beoogt van een reliëfwijziging met een verhoging van de vloerhoogtepeilen van de woning en de garage en van het peil van de ‘aanvulling’ van de grond rond de woning ten opzichte van het oorspronkelijk maaiveld.

Uit de bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegde plannen blijkt onbetwistbaar dat het perceel ter hoogte van de garage met 1,10 meter ten opzichte van het oorspronkelijk maaiveld opgehoogd is.

Het wordt evenmin betwist dat het perceel lot 2 is van de niet-vervallen verkaveling met nummer 7022V64 van 10 maart 1967.

Artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning bepaalt:

“ ...

Het oprichten van vrijstaande achterbouwtjes is toegelaten, doch enkel in functie van bergplaats. De totale oppervlakte hiervan mag evenwel de 1/5^e der voorbehouden oppervlakte van koeren en hovingen niet overschrijden en dit met een maximum van 30,00 m². Zij mogen slechts opgericht worden achter de achtergevellijn van het woonkompleks (hoofdgebouw + eventuele bijbouw), en mits een vrije ruimte van minimum 6,00 m. te bewaren tussen dit woonkompleks en het achtergebouw. Behalve dat ze mogen ingeplant worden op de perceelscheiding ingeval van gelijktijdig bouwen met de geuur of tegen 'n reeds bestaande achtergebouw, dient in alle andere gevallen, de minimum afstand tot de perceelscheiding gelijk te zijn aan de hoogte van het achtergebouw. De hoogte der kroonlijst mag 3,50m niet te boven gaan. Indien het achterbouw zichtbaar is van op enige openbare weg dient dit opgetrokken in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw. De dakhelling is naar keuze van de ontwerper doch alleszins in harmonie met de hoofdbouw; op de perceelscheiding is daarenboven overeenstemming met dit van de geuur vereist, met, ingeval van schuine daken, de nok loodrecht op de perceelscheiding.

...”

Artikel 4.2.15, §2 VCRO bepaalt dat een verkavelingsvergunning reglementaire voorschriften bevat over de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

Uit artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning blijkt, en dit wordt niet betwist, dat de maximum kroonlijsthoogte van het bijgebouw 3,50 meter is.

4.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij met betrekking tot de ophoging en de kroonlijsthoogte:

“ ...

Overwegende dat het oorspronkelijke maaiveld van de bestaande percelen afhellend was naar achter, waardoor het perceel aan de achterste perceelsgrens ongeveer 1,50m lager ligt ten opzichte van het wegpeil; dat door de aanvrager zijn perceel achter de woning werd opgehoogd van peil 0,00 tot peil -0.15 ten opzichte van de weg en dit tot tegen de perceelsgrens;

dat het aanpalende perceel links de oorspronkelijke helling van het terrein heeft aangehouden, waardoor deze achteraan ter hoogte van de garage geconfronteerd wordt met een ophoging van 0 tot 1 meter; dat de garage zelf ook circa 1 meter hoger werd geplaatst dan het bestaande maaiveld; dat hierdoor op de perceelsgrens een kroonlijsthoogte ontstaat van circa 4,40m ten opzichte van het bestaande maaiveld; dat de regularisatie wordt gevraagd voor de reliëfwijziging inclusief de vloerpeilen van de woning en de garage; dat dit eveneens betekent dat de ruimtelijke gevolgen van de toegepaste vloerpeilen dienen beoordeeld te worden;

...

Overwegende dat in de vorige adviezen in het advies aan de deputatie geoordeeld was dat er onvoldoende rekening is gehouden met de aanpalende percelen en dat dergelijke ophogingen steeds hinder geven voor de aanpalende eigendommen; dat de garage door zijn hoogte een

onesthetisch uitzicht heeft en dat het tevens niet duidelijk volgens de voorschriften hoe deze hoogte gemeten dient te worden;

...

Overwegende dat de deputatie dus eerst diende na te gaan welke afwijkingen door het college van burgemeester en schepenen waren voorgesteld; dat vervolgens moest worden nagegaan of de afwijkingen, binnen het kader van het ingediende gemotiveerde voorstel tot afwijking, als 'beperkte afwijkingen' beschouwd kunnen worden conform de bepaling van artikel 4.4.1 VCRO; dat ten slotte de afwijkingen getoetst moesten worden aan artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO waarbij de verenigbaarheid van de afwijkingen met de goede ruimtelijke ordening nagegaan moet worden;

Overwegende dat inzake de afwijking van de verkavelingsvoorschriften moet worden gesteld:

...

- het verhogen van de kroonlijst van de garage is wel een afwijking. De bouwaanvraag dient steeds de bestaande en de gewenste toestand correct weer te geven. De inplanting tegen of vlakbij de perceelsgrens houdt in dat aan deze zijde een kroonlijst gerealiseerd wordt van 4,40m hoog in plaats van maximum 3,50m. Dergelijke hoge constructies worden normaal niet binnen de tuinzone toegestaan. Indien de aanvrager de werken nog niet had uitgevoerd zou dergelijke aanvraag zeker negatief worden beoordeeld, omwille van het storende uitzicht voor het aanpalende perceel;*

...

De verkavelingsvergunning met nummer 7022V64 dateert van 10 maart 1967 en de stedenbouwkundige voorschriften ervan zijn duidelijk opgesteld zonder enige verwijzing naar een reliëfwijziging op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en waarvoor minstens een vergunning aangevraagd moet worden, die de verwerende partij nu met de bestreden beslissing weigert (te regulariseren).

De Raad oordeelt dat de verwerende partij bij de weigering, met de bestreden beslissing, van de gevraagde "regularisatie van een reliëfwijziging, i.c. de vloerhoogtepijlen van woning en garage en het peil van de aanvulling rond de woning t.o.v. het oorspronkelijk maaiveld", correct en niet kennelijk onredelijk rekening houdt met het gevolg van een eventuele regularisatie, namelijk dat de garage, die ongeveer 1 meter hoger gebouwd is dan het oorspronkelijk maaiveld, een kroonlijsthoogte heeft van 4,40 meter ten opzichte van dat oorspronkelijk maaiveld.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing verder nog dat er, overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO, beperkte afwijkingen van de verkavelingsvergunning kunnen worden toegestaan, maar voegt daar aan toe dat deze afwijkingen alleen kunnen worden toegestaan voor zover ze, overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO, verenigbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij beslist dat de garage, die ongeveer 1 meter hoger gebouwd is dan het oorspronkelijk maaiveld, en zo een kroonlijsthoogte heeft van 4,40 meter ten opzichte van dat oorspronkelijk maaiveld, na een eventuele regularisatie van de reliëfwijziging, het uitzicht verstoort en niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij zorgvuldig en niet kennelijk onredelijk heeft beslist de aanvraag voor de regularisatie van een reliëfwijziging te weigeren.

5.

De verwerende partij steunt de bestreden beslissing op twee afzonderlijke weigeringsmotieven en de Raad oordeelt dat minstens één van deze twee weigeringsmotieven afdoende en niet kennelijk onredelijk is.

Dit volstaat om het enig middel van de verzoekende partijen te verwerpen.

De eventuele gegrondheid van de door de verzoekende partijen aangevoerde grief tegen het weigeringsmotief met betrekking tot de verwijzing naar het gezag van gewijsde van het vonnis van de rechtbank van Eerste Aanleg van Tongeren van 7 februari 2014, kan immers niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

De Raad verwerpt het beroep zonder wettigheidsonderzoek van het ander middelonderdeel.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Henri Jacques BEYNSBERGER is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 november 2016 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS