

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0560 van 12 augustus 2014  
in de zaak 1011/0419/SA/8/0354

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Valerie SOENEN  
kantoor houdende te 8700 Tielt, Hoogstraat 34  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Henk DE LOOSE  
kantoor houdende te 8310 Brugge, Puienbroeklaan 33  
waar woonplaats wordt gekozen

3. de **stad BRUGGE**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc OLIVIER  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Cordoeanierstraat 17-19  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 7 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 4 juni 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de eerste twee tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van een betonnen plateau en een afwateringssysteem.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft met het arrest van 28 mei 2013 met nummer S/2013/0136 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de eerste kamer werd toegewezen, werd op 7 maart 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de tussenkomende partijen zijn schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

De vordering is aanvankelijk door twee verzoekende partijen ingesteld. De Raad heeft met het arrest van 18 april 2011 met nummer A/4.8.18/2011/0026 het beroep van [REDACTED] wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht onontvankelijk verklaard.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 4 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 26 april 2011 vastgesteld dat de tussenkomende partijen als aanvragers van de door de bestreden beslissing afgegeven vergunning op grond van artikel 4.8.19, §1, eerste lid VCRO, samen gelezen met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO, over het rehtens vereiste belang beschikken om in het geding tussen te komen. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

2.

Met een aangetekende brief van 17 maart 2011 verzoekt de stad Brugge om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 1 april 2011 de tussenkomende partij voorlopig toelating gegeven om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij is verzocht om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge om in rechte te treden, voor te leggen. De tussenkomende partij is ook uitgenodigd om aan te duiden op welke rechtsgrond in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° tot en met 6° VCRO zij haar tussenkomst baseert.

Uit het voorgelegde uittreksel van het college van burgemeester en schepenen van 11 maart 2011 blijkt dat de beslissing om tussen te komen op artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO steunt. Aan die bepaling ontleen de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen het belang en de hoedanigheid om in een geding bij de Raad op te treden.

Het verzoek tot tussenkomst en de schriftelijke uiteenzetting zijn namens de stad Brugge ingediend. Niet de stad Brugge, maar het college van burgemeester en schepenen is als auteur van de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. De stad Brugge kan haar belang en hoedanigheid om die reden niet aan artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO ontleen. De Raad kan ook niet tegen de uitdrukkelijke bewoordingen van het verzoekschrift tot tussenkomst en de schriftelijke uiteenzetting in aannemen dat niet de stad Brugge, maar het college van burgemeester en schepenen in het geding wenst tussen te komen.

De beslissing om tussen te komen mag niet te formalistisch worden beoordeeld. De verwijzing naar artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO hoeft nog niet te beletten dat de stad Brugge op basis van die beslissing in het geding tussenkomt. Dat vereist wel dat de stad Brugge als tussenkomende partij aantoont of aannemelijk maakt dat zij, als publiekrechtelijke rechtspersoon, rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen als gevolg van de (vernietiging van) de bestreden beslissing kan ondervinden en dus op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO kan optreden. De stad Brugge slaagt daar niet in. Anders dan zij in haar nota voorhoudt, is niet zij, maar de deputatie van de provincieraad van de provincie West-Vlaanderen de auteur van de bestreden beslissing. Zoals gezegd, is de tussenkomende partij evenmin de auteur van de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing. De argumentatie dat 'de grond van de zaak een reliëfwijziging omvat met bijhorende afwateringsproblematiek', dat 'de watertoets ruimer is dan louter de twee aanpalende burens' zodat de tussenkomende partij 'als hoeder van het algemeen belang' belang bij haar tussenkomst heeft, volstaat niet om het bestaan of de mogelijkheid van hinder of nadelen aannemelijk te maken.

Het verzoek tot tussenkomst van de stad Brugge is onontvankelijk.

#### **IV. FEITEN**

Op 24 januari 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in tot regularisatie van een reliëfwijziging. De aanvraag houdt ook een afwateringssysteem in om wateroverlast op het aanpalende perceel van de verzoekende partij als gevolg van het hoogteverschil te vermijden. Waar verharding in functie van de oprit naar de garage wordt voorzien, wordt een greppel langs de perceelgrens aangelegd.

Op 12 mei 2006 geeft het college van burgemeester en schepenen aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning af. De vergunning houdt in dat er vier slikputten worden geplaatst en dat het maaiveld tot hetzelfde niveau als dat van de percelen aan de [REDACTED] wordt verlaagd.

Op 21 maart 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor de regularisatie van de aanleg van een betonnen plateau en een afwateringssysteem. Anders dan de op 12 mei 2006 afgegeven regularisatievergunning, houdt de aanvraag de plaatsing van een slikpunt in de waterafvoer van de oprit en de aanleg van een betonnen goot rondom de garage in. Ook anders dan de vergunning van 12 mei 2006, wordt het maaiveld niet tot het niveau van dat van het aanpalende perceel van de verzoekende partij verlaagd.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied gelegen.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Terwijl de regularisatieaanvraag in behandeling is, dagvaarden de verzoekende partij en [REDACTED] op 29 december 2008 de tussenkomende partijen om te verschijnen voor de vrederechter te Brugge. De vordering strekt tot het herstel in de vergunde toestand van een greppel aan de perceelgrens waar verharding is aangelegd, het plaatsen van vier slikputten om een efficiënte waterafvoer te verzekeren, het verlagen van het maaiveld tot het niveau van het perceel aan de [REDACTED] en het verwijderen van een betonnen plateau in de tuin.

Met een tussenvonnis van 15 januari 2009 beveelt de vrederechter te Brugge een plaatsopneming met een deskundige op 26 januari 2009. De deskundige stelt als oplossing de plaatsing voor van een zimmerput achteraan in de tuin van de tussenkomende partijen om het rond de garage aflopende oppervlaktewater op te vangen.

Op 25 maart 2010 doet de vrederechter te Brugge uitspraak. Uit het vonnis blijkt dat de tussenkomende partijen zijn overgegaan tot de aanleg van goten rondom de garage, het plaatsen van een zimmerput en de aanleg van een goot langs de perceelgrens om het water naar de zimmerput af te leiden. Het vonnis vermeldt dat de partijen op de terechtzitting van 18 maart 2010, na een evaluatie van de werken, hebben laten akteren dat hun vorderingen zonder voorwerp zijn geworden. De vrederechter verklaart de wederzijdse vorderingen tussen de partijen zonder voorwerp.

Na over de op 21 maart 2008 ingediende aanvraag eerst een ongunstig advies te hebben uitgebracht, brengt de Wegendienst op 3 juni 2010 na een plaatsbezoek en in het licht van een aangepast plan en het vonnis van 25 maart 2010 van de vrederechter te Brugge een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge verleent op 4 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. De motivering van die beslissing luidt als volgt:

“ ...

Het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar luidt als volgt:  
(...)

### **Afweging van de goede ruimtelijke ordening**

#### **Beschrijving van de omgeving**

Bouwplaats is gelegen langs de [REDACTED] een woonomgeving gekenmerkt door een hoofdzakelijk (half)vrijstaande bebouwing. Het perceel paalt achteraan aan de percelen [REDACTED] en aan oostzijde aan percelen in de [REDACTED].

Aangezien de [REDACTED] hoger gelegen is dan de achtergelegen Stokveldelaan en [REDACTED], is er al een bestaand probleem van afwatering. Vandaar dat eerder werd gesteld dat verdere ophoging van de grond op genoemde bouwplaats, zonder dat een oplossing wordt geboden aan het gegenereerde afwateringsprobleem, deze problematiek alleen maar in de hand zou werken. De eerder uitgevoerde ophoging van de grond (...) was echter beperkt, overwegende dat aangesloten werd op het bestaande vloerpeil van naastliggende woning en dat er al een bestaand aanzienlijk hoogteverschil was met aangrenzende eigendommen.

#### **Toetsing van het project met de omgeving**

De aanvraag voorziet 2 elementen :

##### **1. regularisatie betonnen plateau :**

Volgens het nieuwe ontwerp wordt het betonnen plateau van 4,00 m x 3,00 m (in functie van tuinberging) aangelegd op een afstand van 1 m tot respectievelijk de achter- en zijkavelgrens. Principeel bezwaar tegen de betonnen verharding, overwegende dat deze zich op een aanvaardbare afstand tot de naburige percelen bevindt.

**De betonnen plateau werd intussen al aangepast en blijft een afstand van 1,00 m van de perceelsgrenzen.**

##### **2. regularisatie wijziging afwateringssysteem (plannen van 27 mei 2010) :**

Vanaf de rooilijn tot aan de garage wordt een verlaagde afvoergoot voorzien langs de zijkavelgrens (waar eveneens een draadafsluiting werd geplaatst).

Daarnaast werd rond de garage (niveau +0,44 m) een pad aangelegd op niveau +0,38 m.

Tussen dit pad langs de garage en de zijkavelgrens (palend aan de aangrenzende woningen [REDACTED]), voorzien de plannen volgens vonnis rechtbank de grond afhellend verlaagd van niveau +0,38 m tot niveau 0,00 m, wat 0,35 m boven het peil van het aanpalende eigendom, [REDACTED], is.

Het oppervlaktewater dat afloopt van deze kleine helling komt in een goot terecht die volledig op eigendom [REDACTED] is uitgevoerd.

**Er werd eerder gesteld dat de beperkte ophoging van de grond (waardoor de garage +/- 0,78 m hoger kwam te liggen dan het peil van de naastliggende eigendom) verenigbaar is met de ruimtelijke omgeving voor zover de waterafvoer op eigen perceel gebeurt en de geboden oplossing hiervoor technisch aanvaardbaar is.**

*In het vonnis van het Vredegerecht wordt deze oplossing voor de waterafvoer voorgesteld door de gerechtsdeskundige en lieten de partijen in zitting van 18 maart 2010 akteren dat al hun vorderingen zonder voorwerp zijn geworden. Dit vonnis komt na de uitvoering van de werken (vaststelling van 3 september 2009), en de partijen zijn dus ten volle bewust van de uitgevoerde toestand.*

**BESLUIT:** *gelet op vonnis van 25 maart 2010 van het vredegerecht die rekening houdt met uitgevoerde toestand sinds 3 september 2009 (vaststelling door de stad):*

**Gunstig advies voor regularisatie (betonnen plateau en afwateringssysteem)**

*Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar integraal bij.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 5 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 mei 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt als volgt:

*“ ...*

### **3. INHOUDELIJKE BESPREKING**

#### **3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in*

*Het aanvraagdossier bestaat uit een plan ter grootte van een A3.*

*In het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning worden, voor wat betreft een eenvoudig dossier onder meer een aantal tekeningen gevraagd:*

*b) de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100 met minstens:*

*1) de gebruikte schaal;*

*2) de plattegronden van de geplande werken, met vermelding van de belangrijkste afmetingen;*

*3) de gevelaanzichten met vermelding van de belangrijkste hoogtematen en de te gebruiken materialen en met, als ze voorkomt, de aanzet van de gevelaanzichten van bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, weer te geven tot op minstens twee meter met vermelding van de gebruikte uitwendige materialen van die bebouwing;*

*4) de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd;*

*Ook minstens drie verschillende, genummerde foto's van de plaats waar de geplande werken zullen worden uitgevoerd.*

*Het dossier voldoet niet aan de wettelijke vereisten inzake dossiersamenstelling. Op het plan worden geen afmetingen inzake afstand tot de perceelsgrens van de goot aangegeven, noch welke ophoging gevraagd wordt, eventueel wat reeds vergund is en wat nu bijkomend gevraagd wordt. Opgemerkt moet worden dat de foto's door beroeper bezorgd een heel andere situatie weergeven, waarbij een aantal stenen opgemetst werden op de perceelsgrens, en enige ophoging blijkt. Een betonnen gootje werd aangelegd, technisch alles behalve ok. De foto's bij het beroepschrift alsook de historiek wijzen op een duidelijk probleem, dat niet zal opgelost worden door de nu door de aanvrager voorgestelde maatregelen.*

*Het **ontwerp** voorziet in het aanleggen van een afvoergoot met 1 aftappunt, in de oprijstrook aan de zijde van de rechterbuur, in het aanleggen van een betonnen prefabgootje rondom de garage zelf, in aarde, en in het wijzigen of regulariseren van het relief, zoals aangegeven op een mini-doorsnede.*

*De aanvraag behelst tevens een klein betonnen plateau van 3,9 bij 5m, bestemd voor het oprichten van een tuinhuis, zo lezen we in de beslissing in eerste aanleg. Het tuinhuis werd intussen reeds gerealiseerd. Voorliggend **plan is onduidelijk voor dit onderdeel**, een betonnen plateau wordt niet aangegeven, wel een tuinberging van 4 bij 3m. Opgemerkt kan worden dat dit onderdeel van de aanvraag minder essentieel is, het is op de eerste plaats de wateroverlast naar de rechterbuur toe waar het in deze om draait.*

### **3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

*Het **moge duidelijk zijn dat de watertoets in deze negatief is**, al kan die mits het voorzien van de nodige maatregelen wel positief worden. Probleem is dat het te ver zou leiden om de nodige maatregelen op te leggen, bovendien werd reeds vroeger een vergunning verleend waarin duidelijke afspraken gemaakt werden, waar nu weer vanaf geweken wordt.*

*Een degelijke afwatering door middel van een open gootje rondom de garage, in volle grond, en een aco-drain in de oprit naar de garage, plus een verlaging van het maaiveld tot gelijke hoogte met dit van de rechterbuur lijken aangewezen. Al bij al is hiervoor een nieuwe aanvraag aangewezen, waarbij de voorgestelde oplossingen ook in detail verduidelijkt kunnen worden.*

*Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een **agrarisch landschappelijk waardevol gebied**, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.*

*Ook de **wederrechtelijke ophoging wordt niet duidelijk aangegeven** op plan. Welke toestand was oorspronkelijk en hoeveel werd opgehoogd. Tijdens een bouwcontrole dd 01.09.05 werd vastgesteld dat tijdens het optrekken van de garage het relief van het perceel gewijzigd werd door ophoging van de grond, en werd een overtredingsdossier geopend.*

### **3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*In feite is het vreemd dat een betonnen goot op een laag muurtje (zie foto 's dd 28.06.10 van beroeper) werd uitgevoerd en dit tegen de perceelsgrens zonder akkoord van de buur. Een **openbaar onderzoek** was in deze in feite vereist, zeker gezien ook de gespannen historiek, waarbij akkoord van de buur volstond. Nu is deze verplicht in beroep te komen.*

*De procedure werd niet geheel correct gevolgd, al is het ook begrijpelijk dat de stedelijke dienst onvoldoende zicht op de zaak hadden, de goot werd immers wederrechtelijk uitgevoerd en het aanvraagdossier is onduidelijk en onvolledig, zoals boven toegelicht.*

*Uit studie van het dossier blijkt dat **op 12.05.06 een vergunning afgeleverd** werd.*

*Op het plan dd 19.04.06, door het college gevraagd in aanvulling op het plan dd 25.11.05, kan vastgesteld worden dat het de bedoeling was de strook grond tussen de garage en de buur te voorzien op hetzelfde peil als dit van de gebuur, en een drainage, waterafvoer te voorzien.*

*Op het plan dd 25.11.05 is te zien dat in de verharde oprit een afwatering voorzien was met vier aftappunten.*

*Huidig voorstel wijkt af van bovenvermelde vergunning. Het maaiveld werd niet verlaagd en de waterafvoer in de oprit heeft slechts 1 aftappunt. Bovendien wordt nu een bijkomende goot voorgesteld in de aarde rondom de garage zelf. Op de foto's bij de aanvraag is deze goot nog niet te zien, op de foto's dd 2009 is deze wel te zien, ze werd dus zonder vergunning reeds gerealiseerd. Op recente foto's dd 2010 is te zien dat de groot geplaatst werd op een rij betonstenen waar bovenop een laag van 19cm snelbouw. Deze oplossing is vooreerst weinig esthetisch bekeken vanuit de tuin van de buur (zie foto 28.6.10) maar bovendien ook technisch onvoldoende en te weinig duurzaam. Hier zal water doorheen sijpelen, beroeper merkt op dat er deze goot weinig efficiënt is. Dergelijke constructie, onafgewerkt, zal kapotvriezen ook.*

*Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*Het aanvraagdossier is **onvolledig en onduidelijk**. Het betreft een dossier waarbij het de bedoeling is de wateroverlast die momenteel veroorzaakt wordt door de oprit en de wederrechtelijke ophoging op huidig perceel op te lossen.*

*Twee waterafvoeren worden voorgesteld, enerzijds in de verharding van de oprit, anderzijds naast de garage zelf in volle grond. Het dossier bevat geen details, en ook de wederrechtelijke ophoging wordt onbehoorlijk aangegeven. Uit het dossier blijkt niet wat vergund werd.*

*Omdat een betonnen goot aangevraagd wordt tegen de perceelsgrens, waarbij een soort keermuurtje gebouwd wordt, was het akkoord van de aanpalende burens juridisch vereist, of diende een beperkt openbaar onderzoek gevoerd te worden. Dit gebeurde niet, waardoor een **procedurefout** gemaakt werd. Misschien begrijpelijk gezien de onduidelijkheid van het dossier.*

*Uit studie van het dossier blijkt dat **op 12.05.06 een vergunning afgeleverd** werd.*

*Op het plan dd 19.04.06, door het college gevraagd in aanvulling op het plan dd*



25.11.05, kan vastgesteld worden dat het de bedoeling was de strook grond tussen de garage en de buur te voorzien op hetzelfde peil als dit van de geboort, en een drainage, waterafvoer te voorzien.

Op het plan dd 25.11.05 is te zien dat in de verharde oprit een afwatering voorzien was met vier aftappunten.

Huidige aanvraag wijkt fundamenteel af van bovenvermelde vergunning. Het **maaiveld** werd in tegenspraak met de vergunning wederrechtelijk opgehoogd.

Op voorliggend voorstel heeft de waterafvoer in de oprit **nog slechts 1 aftappunt**. Bovendien wordt nu een **bijkomende goot** voorgesteld in de aarde rondom de garage zelf, het betreft in feite een regularisatie. Deze goot is weinig esthetisch en technisch niet aanvaardbaar.

Het is moeilijk te begrijpen dat, nadat aanvrager een voorgaande vergunning fundamenteel verkeerd uitvoerde en op een onoordeelkundige wijze en zonder vergunning een bijkomende goot tegen de perceelsgrens realiseerde, nu een vergunning afgeleverd werd. Vermoedelijk zal beroeper op de hoorzitting de zaak, vooral de historie, correct kunnen toelichten.

De oplossing ligt voor de hand. De vergunning dd 12.05.06 dient gerespecteerd en correct uitgevoerd. Met vier slikputten in de oprit en met een maaiveld dat verlaagd wordt tot dit van de bureu. De onoordeelkundig geplaatste betonnen prefabgoot naast de garage dient verwijderd. Zie de bij het beroep gevoegde stukken nr. 1 en 2.

Het is aangewezen de vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 1 september 2010 beslist de verwerende partij op 7 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen te verlenen. Na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te hebben weergegeven, motiveert de verwerende partij haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4A      BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in woongebied.*

*Het aanvraagdossier bestaat uit een plan ter grootte van een A3.*

*Het ontwerp voorziet in het aanleggen van een afvoergoot met 1 aftappunt, in de oprijstrook aan de zijde van de rechterbuur, in het aanleggen van een betonnen prefabgootje rondom de garage zelf, in aarde, en in het wijzigen of regulariseren van het relief, zoals aangegeven op een mini-doorsnede.*

*De aanvraag behelst tevens een klein betonnen plateau van 3,9 bij 5m, bestemd voor het oprichten van een tuinhuis, zo lezen we in de beslissing in eerste aanleg. Het tuinhuis werd intussen reeds gerealiseerd.*

#### **4B      TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in woongebied, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg,*

zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Volgens het nieuwe ontwerp wordt het betonnen plateau van 4,00 m x 3,00 m (in functie van tuinberging) aangelegd op een afstand van 1 m tot respectievelijk de achter- en zijkavelgrens.*

*De betonnen plateau werd intussen al aangepast en blijft op een afstand van 1,00 m van de perceelsgrenzen.*

*Vanaf de rooilijn tot aan de garage wordt een verlaagde afvoergoot voorzien langs de zijkavelgrens (waar eveneens een draadafsluiting werd geplaatst).*

*Daarnaast werd rond de garage (niveau +0,44 m) een pad aangelegd op niveau +0,38 m.*

*Tussen dit pad langs de garage en de zijkavelgrens (palend aan de aangrenzende woningen [REDACTED]), voorzien de plannen volgens vonnis rechtbank de grond afhellend verlaagd van niveau +0,38 m tot niveau 0,00 m, wat 0,35 m boven het peil van het aanpalende eigendom, [REDACTED], is.*

*Het oppervlaktewater dat afloopt van deze kleine helling komt in een goot terecht die volledig op eigendom [REDACTED] is uitgevoerd.*

*Met het college van burgemeester en schepenen kan gesteld dat de beperkte ophoging van de grond (waardoor de garage +/- 0,78 m hoger kwam te liggen dan het peil van de naastliggende eigendom) verenigbaar is met de ruimtelijke omgeving voor zover de waterafvoer op eigen perceel gebeurt en de geboden oplossing hiervoor technisch aanvaardbaar is.*

*In het vonnis van het Vredegerecht werd deze oplossing voor de waterafvoer voorgesteld door de gerechtsdeskundige en lieten de partijen in zitting van 18 maart 2010 akteren dat al hun vorderingen zonder voorwerp zijn geworden. Dit vonnis komt na de uitvoering van de werken (vaststelling van 3 september 2009), met het college van burgemeester en schepenen kan geconcludeerd worden dat de partijen dus ten volle bewust zijn van de uitgevoerde toestand.*

*Om esthetische redenen dient het muurtje van het gootje wel afgewerkt met bepleistering.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **V.      ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A.    Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft**

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 10 december 2010 aan de verzoekende partij heeft betekend. Het verzoekschrift is met een aangetekende brief van 8 januari 2011 ingediend.

Daaruit volgt dat het beroep binnen de door artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde vervalttermijn van dertig dagen is ingediend.

## **B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft**

De verzoekende partij dient zich aan als derde. Op grond van artikel 4.8.16. §1, eerste lid, 3° VCRO beschikken derden, natuurlijke personen dan wel rechtspersonen, over het rechtens vereiste belang als zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

De verzoekende partij is bewoner en eigenaar van het aanpalend perceel en verstrekt in haar verzoekschrift concrete gegevens over de door haar gevreesde hinder (wateroverlast). Zij toont afdoende aan dat zij over het rechtens vereiste belang beschikt om de bestreden beslissing aan te vechten. Geen van de andere bij het geding betrokken partijen betwist overigens dat belang.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel, tweede en derde middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Het eerste, tweede en derde middel worden in het verzoekschrift als volgt ontwikkeld:

“ ...

#### **4.1.1. Schending van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

*Het schepencollege heeft geen gunstig advies verleend op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, maar wel op basis van een vonnis van de vrederechter hetwelke haar niet tegenstelbaar is en dat enkel handelde over een geschil op basis van artikel 544 en 1382 B.W. Er werd aldus verkeerdelijk getoetst aan het burgerlijk wetboek in plaats van aan de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.*

*Ook verweerster heeft zich laten leiden door het vonnis van de vrederechter.*

*De hele rechtspleging voor de vrederechter had evenwel enkel tot doel een punctueel probleem trachten te regelen, en ging uit van bepalingen uit het burgerlijk wetboek, en niet van de VCRO of de beginselen van de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.*

*Overigens moet worden opgemerkt dat in die burgerlijke procedure op geen enkel moment een dading werd afgesloten. Het vonnis waarnaar de bestendige deputatie verwijst is niet in kracht van gewijsde getreden, en is geenszins tegenstelbaar aan verzoekers. Uit het vonnis blijkt geen afstand van recht.*

*De vrederechter meende dat hij geen rekening diende te houden met eventuele beslissingen genomen door het schepencollege of gelijk welke andere administratieve instantie.*

*Anderzijds oordeelt het schepencollege en de bestendige deputatie als administratieve*

beroepsinstantie dat zij zich wél naar het oordeel van de vrederechter moeten schikken, ook al betrof het een punctueel en louter burgerlijk geschil waarin noch het schepencollege noch de bestendige deputatie betrokken waren.

In casu moet overigens worden vastgesteld dat de prefabgoot rondom de garage en langs de rooilijn eveneens in strijd is met de VCRO (zie verder).

Verzoekers hebben overigens nooit voor de vrederechter de plaatsing van een prefabgoot gevorderd, maar wel het respecteren van de voorwaarden opgelegd door het schepencollege naar aanleiding van de eerste regularisatie-aanvraag, teneinde ook de hinder zoals bedoeld in artikel 544 B.W. te doen ophouden (zie **stuk 6**).

De vrederechter heeft tijdens de plaatsafstapping duidelijk laten voelen dat hij bij zijn besluit zou blijven van enkele gootjes en een zimperput. Dat verzoekers op 18 maart 2010 afstand deden van hun vordering in dit burgerlijk geschil, impliceert geenszins afstand van recht.

#### **4.1.2. Schending van art. 4.3.1.§1 en 4.3.1.§2, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

Art. 4.3.1.§1 VCRO legt de beoordelingselementen vast op basis waarvan een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,
- b) een goede ruimtelijke ordening;

Art 4.3.1.§2 VCRO omschrijft het begrip “goede ruimtelijke ordening” decretaal aan de hand van drie criteria. Verzoekers verwijzen in het bijzonder naar het eerste criterium:  
(...)

Art. 1.1.4. luidt dan weer:

(...)

Het maaiveld werd in tegenspraak met de vergunning wederrechtelijk opgehoogd.

De waterafvoer in de oprit heeft nog slechts 1 aftappunt.

In zijn verslag wees de stedenbouwkundige ambtenaar er verder terecht op dat visueel-vormelijk de prefabgoot weinig esthetisch is. Deze goot is ook technisch niet aanvaardbaar.

De bestreden beslissing is in strijd met art. 4.3.1.,§2 VCRO.

De oorspronkelijke vergunning werd met de voeten getreden. Vervolgens hebben [REDACTED] ook de beslissing van de het schepencollege naar aanleiding van de eerste regularisatie-aanvraag genegeerd. Zij gingen niet in beroep tegen de beslissing, maar besloten gewoon om de regularisatievoorwaarden aan hun laars te lappen. En nu, vragen zij regularisatie van de regularisatie, dewelke wordt toegestaan.

Dergelijke manier van werken kan bezwaarlijk beschouwd worden als “streven naar ruimtelijke kwaliteit”.

### **3.1. Tweede middel**

**Schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur , meer specifiek de motiveringsplicht**

*De deputatie heeft het beroep afgewezen omdat uit een vonnis van 25 maart 2010 van de vrederechter een afstand van vordering zou blijken.*

*Het schepencollege en de deputatie dienen evenwel niet te toetsen aan een vonnis in een burgerlijk geschil of aan het feit dat er afstand van vordering was in dit burgerlijk geschil. maar wel aan de VCRO en in het bijzonder aan de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze ondermeer blijkt uit de onmiddellijke omgeving.*

*De deputatie heeft zich verkeerdelijk laten leiden door een burgerlijk geschil, waar enkel artikel 544 B.W. van tel was en niet de VCRO.*

*De beslissing is niet naar behoren gemotiveerd.*

**3.2. Derde middel**

**Schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur , meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel**

*Door te weigeren alle pertinente en relevante feitengegevens, zoals mede door verzoekster aangedragen, in haar beslissing mee te nemen, en zich te baseren op een burgerlijk vonnis dat geen kracht van gewijsde heeft, waaruit zelfs geen afstand van recht blijkt en dat niet tegenstelbaar is, heeft verweerder haar beslissing niet zorgvuldig voorbereid  
...”*

2.

De tussenkomende partijen voeren ter weerlegging van de middelen het volgende aan:

“ ...

**4.1.1. Schending van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.**

*Met verbazing lezen verzoekers dat partij [REDACTED] stelt dat het vonnis van de Vrederechter haar niet tegenstelbaar zou zijn.*

*Dit is uiteraard klinkklare juridische nonsens.*

*Het vonnis heeft gezag, van gewijsde ten aanzien van partij [REDACTED] en is om die reden wel degelijk aan haar tegenstelbaar.*

*Ook hier weer getuigt de argumentatie van partij [REDACTED] op een verregaande misbruik van recht.*

*Al is het misschien juist te stellen dat de Administratieve rechter en de Burgerlijke Rechter zich op andere normen baseren om tot hun beoordeling te komen, neemt dit uiteraard niet weg dat wanneer een van de partijen betrokken in een procedure zowel voor de Burgerlijke als de Administratieve Rechter, op een bepaald ogenblik stelt akkoord te gaan met een gegeven oplossing en daardoor uitdrukkelijk verklaart voor de Burgerlijke Rechter, in casu de Vrederechter van het 4e Kanton te Brugge dat zijn*

*vordering zonder voorwerp is geworden, dan kan uiteraard dezelfde partij niet voor de administratieve Rechter stellen dat dit niet correct zou zijn.*

*Eens partij [REDACTED] zijn akkoord heeft gegeven met de toegepaste oplossing, en daardoor verklaart dat zijn vordering zonder voorwerp is geworden, dan geldt deze verklaring uiteraard zowel voor de Burgerlijke als de Administratieve Rechter.*

*Zoals reeds herhaaldelijk benadrukt en dan ook in die zin begrepen door de Vrederechter, is uiteraard het hoofddoel van zowel de procedure voor de Vrederechter als de administratieve procedure, de wateroverlast bij partij [REDACTED] voor zover dit veroorzaakt wordt door verzoekers, weg te nemen.*

*Om dit doet te bereiken, zijn er tal van mogelijkheden. Onder meer het plaatsen van stikputten, doch ook het plaatsen van een zimperput zoals in casu reeds werd uitgevoerd, en het plaatsen van goten rondom de garage en de afstuiting.*

*Het doet werd volgens verzoekers bereikt. Dat wil zeggen dat alle afwatering die mogelijks afkomstig kon geweest zijn het verleden van het erf van verzoekers, thans afgeleid wordt naar de zimperput achteraan de tuin, en niet meer in de tuin van partij [REDACTED] terecht komt.*

*Wanneer er al zou sprake zijn van verdere wateroverlast, wat op zichzelf nog niet eens is bewezen, dan kan dit niet anders dan afkomstig zijn van de ingrepen die partij [REDACTED] ondertussen in de eigen tuin heeft uitgevoerd, ander meer het plaatsen van een terras, en het feit dat het hemelwater terecht komt op 2 daken van tuinhuisje en garage, niet afgeleid wordt door een dakgoot, doch simpelweg terecht komt in een waterton die constant overloopt.*

*Zoals reeds gezegd bewijst partij [REDACTED] tot op heden niet dat er effectief wateroverlast zou zijn afkomstig van het perceel van verzoekers.*

*Een simpele verwijzing dat er geen slikputten werden geplaatst, is op zichzelf uiteraard niet voldoende om tot dergelijke conclusie te komen.*

*Vooraleer in huidige zaak een of andere beslissing te nemen, lijkt het daarom onontbeerlijk dat ter plaatse wordt gegaan om de toestand te bekijken.*

#### **4.1.2. Schending van artikel 4.3.1 § 1 en 4.3.1 § 2 3° van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening**

*Zolang sprake zou zijn van een wederrechtelijke ophoging van het maaiveld, dan werd dit geregulariseerd door het opleggen van maatregelen om wateroverlast weer weg te nemen.*

*Zoals reeds herhaaldelijk aangehaald, werd door verzoekers de nodige werken uitgevoerd teneinde deze wateroverlast weg te nemen.*

*Partij [REDACTED] beweert dat zij nog wateroverlast hebben, doch bewijzen dat niet.*

*Er zou bezwaarlijk een beslissing kunnen genomen worden om verzoekers te verplichten om alsnog slikputten te plaatsen, wanneer niet eens bewezen wordt dat deze slikputten in huidige situatie nog nodig zijn.*

*Wat de goot betreft, heeft esthetiek niets met techniek te maken.*

#### **4.2. Schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek de motiveringsplicht.**

*Verzoekers dienen op dit middel niet te antwoorden, gezien dit toebehoort aan de deputatie en de Stad Brugge. Verzoekers menen toch wel te mogen aanhalen dat een verwijzing naar het vonnis van de Vrederechter van 25 maart 2010 wel degelijk gerechtvaardigd was.*

*Huidige procedure is zonder meer als tergend en roekeloos te bestempelen wanneer blijkt dat partij [REDACTED] voor de Vrederechter precies dezelfde vorderingen stelt als thans in de administratieve procedure, uiteindelijk afziet van deze vorderingen, wanneer blijkt dat verzoekers de nodige werken hebben uitgevoerd om de wateroverlast, voor zover deze afkomstig is van hun perceel weg te nemen, en uiteindelijk dit resulteert in doorhaling van de zaak.*

*Het is duidelijk dat huidige procedure meer ingegeven is door een onbegrijpelijke rancune dan door effectief geleden schade.*

#### **4.3. Derde middel**

*Hier dient nogmaals op gewezen te worden dat het vonnis wet degelijk tegenstelbaar is aan partij [REDACTED] gezien het gezag van gewijsde heeft.*

*...*

3.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*Concluant verwijst naar de middelen aangehaald in zijn inleidend verzoekschrift, en volhardt op elk punt:*

*(...)*

*Vootrs sluit concluant aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, die adviseerde om het beroep tegen de regularisatie in te willigen, en die terecht opmerkte dat de regularisatieaanvraag van de regularisatie “niet passend [is] in zijn omgeving en niet verenigbaar [is] met de goede ruimtelijke ordening.”*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar merkte terecht op dat er een openbaar onderzoek had moeten worden gevoerd, hetgeen niet is gebeurd.*

*Vrijwillig tussenkomende partijen [REDACTED] voorzien in strijd met de eerder opgelegde vergunningsvoorwaarden slechts één aftappunt, laten na het maaiverld te verlagen, en hebben weliswaar een bijkomende prefabgoot bevetsigd doch dit zonder de nodige vergunning.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar merkt hierbij voorts terecht op dat “deze ‘oplossing’ bovendien weinig esthetisch [is] bekeken vanuit de tuin van concluant, en bovendien technisch onvoldoende en weinig duurzaam [is]. Hier zal water doorsijpelen, beroeper merkt op dat dat deze goot weinig efficiënt is. Dergelijke constructie, onafgewerkt, zal kapotvriezen ook.”*

*De bestreden beslissing is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*Ten titel van repliek, wenst concluant nog het volgende te antwoorden op het verzoekschrift tot vrijwillig tussenkomst van partijen [REDACTED]:*

- 1. Vrijwillig tussenkomende partij [REDACTED] betwist niet dat concluant belang heeft.*
- 2. Vrijwillig tussenkomende partij [REDACTED] betwist wel dat concluant opnieuw last zou hebben van wateroverlast.*

*Er is wel degelijk opnieuw wateroverlast ingevolge de overtredingen. Dit is geenszins afkomstig van de eigen afwatering van concluant, zoals vrijwillig tussenkomende partij [REDACTED] nu beweert.*

*Vrijwillig tussenkomende partij heeft tegen de vergunningsvoorschriften in werken uitgevoerd waardoor er extra water bij concluant komt. Het is dan ook niet concluants schuld dat er extra water op zijn perceel valt.*

*Hierop stelt tussenkomende partij [REDACTED]*

*“Uit de berekening die door verzoekers [vrijwillig tussenkomende partij [REDACTED] werd gemaakt, blijkt dat de grond van partij [REDACTED] 33% meer water te verwerken krijgt dan een normaal stuk grond, en dit enkel en alleen door het water dat op het eigen perceel valt.”*

*Deze paragraaf slaat nergens op.*

*Los van het feit dat tussenkomende partij geen enkele berekening voor legt, is het concluant ook volkomen onduidelijk wat tussenkomende partij bedoelt met een “normaal stuk grond”, en is het klimatologisch totaal onmogelijk dat er op concluants perceel meer neerslag zou vallen op de aangrenzende percelen.*

*Het gaat hem dan ook niet over de neerslag op concluants grond. Het gaat hem over het feit dat ingevolge de bouwovertradingen van eiser, er water overvloeit naar concluants perceel, met overlast tot gevolg.*

*Vrijwillig tussenkomende partij vordert hieromtrent een plaatsafstapping van de Raad voor Vergunningsbetwisting.*

*Wat de feitelijke vaststelling van wateroverlast betreft, staat concluant recht in zijn schoenen. Elke plaatsafstapping hieromtrent ziet hij met vertrouwen tegemoet.*

*Het behoort evenwel niet tot de taak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen om tot dergelijke plaatsafstapping over te gaan.*

*Blijkens artikel 4.8.3. VCRO beperkt de Raad er zich immers toe na te gaan of de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig, wanneer zij strijdt met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. In welk geval het de Raad toekomt de beslissing te vernietigen.*

*Concluant ziet niet goed in hoe een plaatsafstapping hierin past.*



*Concluant heeft wateroverlast. In afwachting van een uitspraak tot nietigverklaring, dient de bestreden beslissing alvast te worden geschorst.*

*3. Vrijwillig tussenkomende partij komt meermaals terug op het vonnis van de vrederechter.*

*Het vonnis van de vrederechter toets op geen enkele manier aan de VCRO. Er werd geen dading afgesloten. Er is geen afstand van recht. Het vonnis werd nooit betekend.*

*Concluant ziet niet in hoe op basis van een vonnis van het vredegerecht, waarbij de vrederechter op geen enkele wijze heeft willen toetsen aan de VCRO, noch aan de beginselen van behoorlijk bestuur, toch zou moeten besloten worden dat er geen schending is van die normen.*

*Het vonnis is hier niet van tel.*

*4. Vrijwillig tussenkomende partij stelt dat concluant intussen zelf een nieuw terras zou hebben aangelegd, en insinueert dat dit oorzaak zou zijn van de wateroverlast.*

*Deze bewering is tegen de waarheid. Concluant heeft enkel het reeds jaren bestaande terras vervangen door nieuwe stenen, en dit zonder voegen. Elke eventuele neerslag sijpelt daar al vanouds door. Dit heeft geen enkel uitstaans met de wateroverlast.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De in de toelichtende nota voor het eerst aangevoerde wettigheidskritiek dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek had moeten worden onderworpen, had al in het inleidend verzoekschrift kunnen worden geformuleerd en is om die reden onontvankelijk.

2.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met, aan de ene kant, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, en aan de andere kant met de goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

*" ...*

*De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld*

*in 1°, in rekening brengen;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*...*

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid waar het de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

Wanneer het vergunningverlenende bestuursorgaan voor een regularisatieaanvraag staat, mag het in zijn oordeelsvorming over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet voor het gewicht van het voldongen feit zwichten.

3.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:


*“ ...*

*Volgens het nieuwe ontwerp wordt het betonnen plateau van 4,00 m x 3,00 m (in functie van tuinberging) aangelegd op een afstand van 1 m tot respectievelijk de achter- en zijkavelgrens.*

*De betonnen plateau werd intussen al aangepast en blijft op een afstand van 1,00 m van de perceelsgrenzen.*

*Vanaf de rooilijn tot aan de garage wordt een verlaagde afvoergoot voorzien langs de zijkavelgrens (waar eveneens een draadafsluiting werd geplaatst).*

*Daarnaast werd rond de garage (niveau +0,44 m) een pad aangelegd op niveau +0,38 m.*

*Tussen dit pad langs de garage en de zijkavelgrens (palend aan de aangrenzende woningen ), voorzien de plannen volgens vonnis rechtbank de grond afhellend verlaagd van niveau +0,38 m tot niveau 0,00 m, wat 0,35 m boven het peil van het*

*aanpalende eigendom, [REDACTED], is.*

*Het oppervlaktewater dat afloopt van deze kleine helling komt in een goot terecht die volledig op eigendom [REDACTED] is uitgevoerd.*

*Met het college van burgemeester en schepenen kan gesteld dat de beperkte ophoging van de grond (waardoor de garage +/- 0,78 m hoger kwam te liggen dan het peil van de naastliggende eigendom) verenigbaar is met de ruimtelijke omgeving voor zover de waterafvoer op eigen perceel gebeurt en de geboden oplossing hiervoor technisch aanvaardbaar is.*

*In het vonnis van het Vrederecht werd deze oplossing voor de waterafvoer voorgesteld door de gerechtsdeskundige en lieten de partijen in zitting van 18 maart 2010 akteren dat al hun vorderingen zonder voorwerp zijn geworden. Dit vonnis komt na de uitvoering van de werken (vaststelling van 3 september 2009), met het college van burgemeester en schepenen kan geconcludeerd worden dat de partijen dus ten volle bewust zijn van de uitgevoerde toestand.*

*Om esthetische redenen dient het muurtje van het gootje wel afgewerkt met bepleistering.*

*...*

Uit die motivering, van de louter feitelijke vaststellingen ontdaan, blijkt dat de verwerende partij zich bij de door het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg gemaakte beoordeling aansluit dat de reliëfverhoging aanvaardbaar is als de waterafvoer op het perceel van de tussenkomende partijen gebeurt en de in de aanvraag geboden oplossing technisch aanvaardbaar is. Dat er aan die voorwaarden is voldaan, wordt blijkbaar uitsluitend uit het vonnis van 25 maart 2010 van de vrederechter te Brugge afgeleid. De verwerende partij overweegt dat uit dat vonnis blijkt dat de gerechtsdeskundige die oplossing voor de waterafvoer had voorgesteld, dat de partijen in de uitspraak hebben laten vastleggen dat hun vorderingen zonder voorwerp zijn geworden, dat dit vonnis na de uitvoering van de werken is uitgesproken en dat de partijen zich dus ten volle van de uitgevoerde toestand bewust waren.

Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag nochtans met zoveel woorden gesteld dat de in de aanvraag begrepen oplossing voor de waterafvoer technisch niet aanvaardbaar is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beoordeelt de bijkomende betonnen goot in de grond rondom de garage als 'technisch onvoldoende' 'te weinig duurzaam' en 'onoordeelkundig geplaatst'. Een degelijke oplossing voor de waterafvoer houdt volgens het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in dat de in de stedenbouwkundige vergunning van 12 mei 2006 begrepen maatregelen, met een verlaging van het maaiveld en vier aftappunten in de oprit, worden uitgevoerd.

In het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de verwerende partij zich ter motivering van haar beslissing niet tot een enkele verwijzing naar het vonnis van 25 maart 2010 van de vrederechter te Brugge kunnen beperken. Voornoemd vonnis doet uitspraak over een privaatrechtelijk geschil tussen de verzoekende partij en de tussenkomende partijen en is niet bindend voor de verwerende partij in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Dat de verzoekende partij in het geding bij de vrederechter heeft laten vastleggen dat haar vordering zonder voorwerp is geworden en dat zij zich bewust van de gerealiseerde toestand

was, doet niet anders besluiten. Het behoort tot de wettelijke opdracht van de verwerende partij om op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening te toetsen. De berustende houding van de verzoekende partij in het burgerlijk geding doet niets af aan die wettelijke opdracht. Het is niet omdat de verzoekende partij tegen dat vonnis geen beroep heeft ingesteld, dat de verwerende partij zich met een enkele verwijzing naar dat vonnis mag vergenoegen.

De bestreden beslissing bevat geen concrete motieven waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd. Door ondanks het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder meer te verwijzen naar het vonnis van 25 maart 2010 schiet de verwerende partij tekort in haar verplichting om de aanvraag aan een zorgvuldig onderzoek te onderwerpen en in de op haar rustende plicht om haar beslissing, in het bijzonder wat de waterafvoer betreft, afdoende te motiveren. Over de stedenbouwkundige toelaatbaarheid van het betonnen plateau bevat de bestreden beslissing zelfs geen enkel motief en beperkt de verwerende partij zich tot de feitelijke vaststelling dat het plateau op een afstand van 1 meter van de perceelgrenzen blijft.

Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, behoort het niet tot de wettelijke bevoegdheid van de Raad om 'ter plaatse de toestand te bekijken'. Het valt ook niet in te zien hoe een bezoek ter plaatse, zoals door de tussenkomende partijen gevraagd, het formeel motiveringsgebrek van de bestreden beslissing zou kunnen goedmaken. Evenmin dienend ter beoordeling van de formele motivering van de bestreden beslissing is de bewering dat de wateroverlast het gevolg is van werken die de verzoekende partij zelf op haar perceel heeft uitgevoerd.

Het eerste, tweede en derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Vierde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een vierde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het vertrouwensbeginsel:

*“ ...*

*Tenslotte moet worden vastgesteld dat verweerster bij de eerste regularisatie-aanvraag nooit principiële bezwaren heeft gemaakt tegen de beslissing van het schepencollege.*

*■■■■ hebben overigens nooit beroep ingesteld tegen de beslissing van het schepencollege dd. 06.02.2008 ingevolge de eerste regularisatie-aanvraag.*

*Verzoekers mochten er dan ook van op aan dat deze eerste beslissing gerespecteerd zou worden.*

*Door hier thans op terug te komen middels een tweede regularisatie-aanvraag, wordt het vertrouwensbeginsel geschonden.*

*...”*

2.

De tussenkomende partijen antwoorden als volgt:

*“ ...*

*Ook dit middel is achterhaald, gelet op het tussengekomen vonnis van de Heer Vrederechter en het daaruit zowel impliciet als expliciet akkoord van partij [REDACTED] met de in deze procedure zowel door de Vrederechter als de deskundige voorgestelde maatregelen die ondertussen zijn uitgevoerd.*

*...*

3.

In haar toelichtende nota volhardt de verzoekende partij zonder meer in het middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij verwijt de verwerende partij het vertrouwensbeginsel te hebben geschonden. Dat veronderstelt dat de verzoekende partij aantoont dat de verwerende partij een vaste gedragslijn aan de dag heeft gelegd waaraan zij met de bestreden beslissing tekort komt.

De verzoekende partij legt geen enkele beslissing van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partij verwijst naar een 'beslissing' van het college van burgemeester en schepenen van 6 februari 2008. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat zij met die 'beslissing' een brief van 6 februari 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge naar aanleiding van een eerdere regularisatieaanvraag van de tussenkomende partijen bedoelt. Het college van burgemeester en schepenen vraagt in die brief aan de tussenkomende partijen om de plannen aan te passen om wateroverlast op het perceel van de verzoekende partij te vermijden. Nog afgezien van de bedenking of die enkele brief kan volstaan om van een vaste gedragslijn te gewagen, wordt daarin het standpunt van het college van burgemeester en schepenen vertolkt, niet dat van de verwerende partij. Het vertrouwensbeginsel kan maar geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

Zoals het middel luidt, lijkt het veeleer dat de verzoekende partij oordeelt dat de tussenkomende partijen het vertrouwensbeginsel hebben geschonden door in de vorige regularisatieprocedure geen beroep in te stellen maar vervolgens wel een nieuwe regularisatieaanvraag in te dienen. De verzoekende partij gaat eraan voorbij dat het vertrouwensbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur enkel geldt voor bestuurlijke overheden. Dat beginsel kan onmogelijk beletten dat de tussenkomende partijen, na eerder vergeefs een regularisatie te hebben aangevraagd, een nieuwe regularisatieaanvraag indienen.

Het middel is ongegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de stad Brugge is onontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 oktober 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de aanleg van een betonnen plateau en een afwateringssysteem op een perceel gelegen te [REDACTED], en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dat binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Geert DE WOLF