

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0511
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0717/SA/0731

Verzoekende partijen	1. de heer Luc DEQUIDT 2. de heer René VAN DEN LANGENBERGH met woonplaatskeuze te 2550 Kontich, Keizershoek, 240
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de nv EUROPEAN PROPERTY ASSOCIATION (EPA) vertegenwoordigd door advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 juli 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 juni 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich van 9 februari 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een vergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een grond op de percelen gelegen te 2550 Kontich, Keizershoek 250, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G, nummers 116Z, 116K, 120E en 116Y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 12 april 2016 toe in de debatten.

Met het arrest met nummer RvVb/1516/0451 van 12 januari 2016 wordt de vordering tot schorsing verworpen.

De verzoekende partijen dienen op 16 februari 2016 een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 maart 2017.

De verzoekende partijen en advocaat Kurt STAS die *loco* advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 16 september 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich een aanvraag in voor het verkavelen van een grond aan de Keizershoek 252 te Kontich.

De beschrijvende nota licht toe dat de aanvraag de creatie van een lot voor de bouw van een eengezinswoning beoogt. Het lot werd van de aangrenzende verkaveling, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich van 22 april 2013, uitgesloten, onder meer wegens de potentieel ongunstige impact op het watersysteem.

De aangevraagde bouwkavel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met een koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied met landelijk karakter. Het gedeelte van het terrein dat in agrarisch gebied ligt, wordt uit de aangevraagde verkaveling gesloten. Het verkavelingsplan bakent een erfdienstbaarheidszone af op lot vier van de voornoemde verkavelingsvergunning van 22 april 2013.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 20 oktober 2014 tot en met 18 november 2014 gehouden wordt, dient de tweede verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen brengt op 18 november 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich vergunt op 9 februari 2015 de verkavelingsaanvraag. Het college motiveert:

“
...
GEWESTPLAN

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter.

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. Het betreft immers het verkavelen van grond met het oog op woningbouw.

(...)

OPENBAAR ONDERZOEK

(...)

1. Waterproblematiek:

1.A. Sectorwetgeving: niet verenigbaar met artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid. Het perceel is gelegen in effectief overstromingsgevoelig en recent overstroomd gebied volgens de watertoetskaart en de overstromingskaarten. Het grootste probleem van de aanvraag situeert zich in de wijziging van het overstromingsregime. De vorige aanvraag werd bovendien ongunstig geadviseerd vanuit het departement leefmilieu, dienst waterbeleid van de provincie Antwerpen dewelke de bevoegde instantie is!

1.B. Watertoets

Gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaarten en is aangeduid als recent overstroomd gebied. Aangezien de bedoelde verkaveling een nieuwe aansnijding van overstromingsgebied voorziet, wordt er een significant negatief effect op het watersysteem verwacht. Bovendien is er bij de vorige bouwaanvraag een negatief advies gegeven door zowel de gemeente Kontich als door de dienst integraal Waterbeleid van Provincie Antwerpen! Tegen dit advies is er geen beroep aangetekend door de indiener van de bouwaanvraag!

(...)

2. De toegang naar perceel 252B loopt over een 'servitudeweg' of 'erfdienstbaarheidsweg'. De doorgang voor derden is beperkt door notariële akte, tot een recht van wegenis voor paard en kar voor enkele duidelijk omschreven eigendommen.

Aansluitend wil ik in dit verband ook verwijzen naar artikel 702 B.W. dat aangeeft:

“Wanneer in het kader van landbouwdoeleinden de overgang met paard en kar toegestaan werd, mag mogelijk nu een tractor erover rijden, zodat het nut behouden blijft, maar er mogen geen fietsers van een nadien opgetrokken woning overrijden.”

De bepalingen mbt de doorgang, die officieel werden vastgelegd en eeuwigdurend zijn, moeten dus gerespecteerd worden! De wetgeving is hier heel duidelijk en zal bij eventuele verdere twistpunten, burgerrechtelijk moeten bekeken worden!

Het kan dan ook niet de bedoeling zijn deze 'servitude' of 'erfdienstbaarheidsweg' te verzwaren met het dagelijks toegang verlenen naar de bedoelde verkaveling met welk voertuig dan ook!

(...)

T.a.v. deze bezwaren neemt het college van burgemeester en schepenen de volgende standpunten in:

1.A. & B. Het advies van de dienst Waterbeleid van provincie Antwerpen, dd. 13 november 2014 (...) beaamt dat het mogelijk maken van woningbouw in de voorgestelde zone niet evident is. Het spreekt voor zich dat hiervoor slechts vergunning kan worden verleend indien voldoende garanties aanwezig zijn dat geen waterproblemen gecreëerd worden door het verminderen van ruimte voor water. Deze garanties zijn duidelijk in het voorliggende dossier onvoldoende gegeven, zoals blijkt uit het betrokken advies. Slechts indien op de kavel enkel kan worden gebouwd op kolommen, geen terreinophogingen en enkel noodzakelijke verhardingen worden toegelaten kan worden aangenomen dat de nodige

ruimte voor water blijft behouden om problemen te vermijden. Door een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften kan hiervoor gezorgd worden.

Het bezwaar wordt weerhouden.

2. Het ingediende bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard. Betwistingen over het al dan niet bestaan en de omvang van burgerlijke rechten behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Bovendien wordt een stedenbouwkundige vergunning steeds afgegeven onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

(...)

INTEGRAAL WATERBELEID

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het perceel stroomt af naar de Grote Struisbeek, een onbevaarbare waterloop van 2de categorie die beheerd wordt door provincie Antwerpen. De locatie is volgens de watertoetskaarten grotendeels effectief overstromingsgevoelig.

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.

Het dossier werd voor advies voorgelegd aan de afdeling Waterbeleid van provincie Antwerpen. Dit advies, dd. 18 november 2014 en met referentie DWAD-2014-0766-PU-2014-0054276, luidt als volgt

'Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door:

- wijziging van het overstromingsregime, aangezien er verharde oppervlakte bijkomt in een zone die watergevoelig is, waardoor de overlast zich verplaatst naar andere laaggelegen percelen.

- wijziging van infiltratie naar het grondwater aangezien er bijkomende verharde oppervlakte aangelegd wordt, waardoor de infiltratie ter plaatse vermindert;

(...)

Toetsing en conclusie

Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- *Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM). De RWA en DWA afvoeren moeten gescheiden blijven.*
 - *Er moet een hemelwaterput met hergebruik aangelegd worden. De grootte van de hemelwaterput dient in verhouding te zijn met het potentiële hergebruik.*
 - *Het verplichte hergebruik van hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit moet opgenomen worden in de vergunning en wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente.*
 - *De terrassen/verhardingen mogen niet afwateren naar de hemelwaterput tenzij maatregelen getroffen worden om vervuiling van hemelwater in de put te voorkomen.*
 - *Het afstromend hemel- en effluentwater moet geïnfiltreerd of indien infiltratie onmogelijk is, gebufferd worden met een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Dit volume moet geleidigd worden met een maximaal debiet van 10 l/(s.ha).*
- Deze voorwaarde werd verankerd te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.*
- *Voor de infiltratie- en/of buffervoorziening en de lozing dient het hemelwater voorgezuiverd te worden.*
 - *Er mag geen ruimte voor water verloren gaan.*
 - *Een kelder wordt afgeraden, alsook de aanleg van een ondergrondse garage*
 - *De eigenaar dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om op zijn eigen goed waterschade te voorkomen.*
 - *Een eventuele ophoging van het terrein moet beperkt worden tot het gebouw en de toegang tot het gebouw. De tuin mag niet opgehoogd worden. Iedere ophoging moet worden gecompenseerd door een afgraving op het terrein (er mag geen grond van elders aangevoerd worden).'*

Uit de watertoetskaarten blijkt dat ongeveer de helft van het perceel, m.n. het deel waarin de bebouwbare zone is voorzien, gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied. Aangezien het advies meldt dat 'ondoorlatende verhardingen, bebouwing en ophogingen dienen dan ook vermeden te worden in de effectief overstromingsgevoelige zone van het perceel', moeten heel strenge voorwaarden worden opgelegd om verlies van waterbergingsruimte te vermijden. Om die reden wordt ahv. een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften het bouwen op kolommen opgelegd, terreinprofielwijzigingen verboden m.u.v. oprit naar garage en pad naar de voordeur en constructies in de tuinzone verboden, er moet worden gebouwd met plat dak aangelegd en onderhouden als groendak.

Het naleven van de verkavelingsvoorschriften zal als voorwaarde worden opgelegd.
...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 4 juni 2015 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

*“ ...
 De aanvraag is gelegen in overstromingsgevoelig gebied.*

De verkavelingsvoorschriften laten toe dat eventuele stedenbouwkundige vergunningsaanvragen kunnen voldoen aan deze hemelwaterverordening. Bovendien worden in de verkavelingsvoorschriften reeds maatregelen opgenomen om hieraan te voldoen.

De voorwaarden uit het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid d.d.18.11.2014 moeten strikt worden nageleefd.

De aanvraag is strijdig met de voorschriften van de aanpalende vergunde, niet vervallen verkaveling voor wat betreft het voorzien van de erfdienstbaarheidszone voor ontsluiting en riolering op een aanpalend lot.

De aanvraag omschrijft het verkavelen van een lot, palend aan een reeds vergunde, niet vervallen verkaveling. Ook voorziet de aanvraag een ontsluitingsweg over een lot van deze aanpalende verkaveling.

De aanvraag betreft geen verkavelingswijzigingsaanvraag overeenkomstig art. 4.6.7.

Dit blijkt uit het aanvraagformulier en de benamingen die gebruikt worden op o.a. de motivatienota en de toegevoegde verkavelingsvoorschriften.

Evenmin werden aan de aanvraag voorschriften toegevoegd, die betrekking zouden hebben op een of meer van de aanpalende loten uit de reeds vergunde, niet vervallen verkaveling die paalt aan het project.

De erfdienstbaarheidszone voor ontsluiting en riolering moet worden afgetoetst aan de bestaande verkavelingsvoorschriften voor het lot 4 van de goedgekeurde verkaveling 2013/RO/13.035.

Aangezien de aanvraag geen verkavelingswijziging betreft van de aanpalende verkaveling 2013/RO/13.035, wordt ze overeenkomstig het aanvraagformulier behandeld als zelfstandige verkavelingsaanvraag. Een deel van de aanvraag betreft het voorzien van een erfdienstbaarheidszone voor ontsluiting en riolering, die lot 4 van verkaveling 2013/RO/13.035 doorkruist.

De aanvraag is strijdig met de voorschriften van voornoemd lot 4 op volgende punten:

- art. 2.1.B.: De inplanting van bijgebouwen die mogelijk is tot op min. 1 m van de zijperceelsgrenzen. Deze afmeting conflicteert met de erfdienstbaarheidszone uit de aanvraag, die volgens de aanduiding op de bijgebrachte plannen een breedte van ca. 2 m heeft.
- art. 3.1: Er mogen geen reliëfwijzigingen gebeuren in het niet bebouwd gedeelte. Dit houdt in dat voor de aanleg van de erfdienstbaarheidszone i.f.v. ontsluiting het bestaand profiel zou moeten worden gevolgd. Bij de aanvraag van de bestaande verkaveling werd aangegeven dat het perceel REDELIJK vlak zou zijn. Niettegenstaande vertonen de hoogteaanduidingen op het bij de voorliggende aanvraag gevoegde plannen verschillen. Hoewel deze beperkt zijn (max. 16 cm) waarborgen zij de aanleg van een ontsluitingsweg zonder reliëfwijziging niet. Het voorzorgprincipe stelt dat er van uit moet worden gegaan dat dit niet het geval is.
- art. 3.2.: verhardingen zijn slechts beperkt toegelaten op het betreffende lot 4. Max. 30 m² als terrasverharding achter en aansluitend aan de op te richten woning en opritten als toegang tot HET gebouw. Dit belemmert de degelijke aanleg van de erfdienstbaarheidszone als ontsluiting van een woning.

Gezien de ontsluiting van lot 1 uit de voorliggende verkavelingsaanvraag via deze erfdienstbaarheidszone dient te gebeuren volgt uit de strijdigheid ervan met de aanpalende verkaveling waarbinnen ze gelegen is, dat er geen ontsluiting kan worden gerealiseerd

tussen lot 1 en de Keizershoek. Hierdoor komt de realiseerbaarheid van bebouwing op lot 1 in het gedrang.

De aanvraag komt dan ook niet voor vergunning in aanmerking.

GOEDE RO: niet OK

Vormelijk is het voorziene bouwblok inpasbaar in de omgeving.

Keizershoek is een woonlint dat vanaf de kern van Kontich uitloopt in zuidwestelijke richting. Het verbindt de bebouwing van de Mechelsesteenweg met de E19. Achter dit woonlint bevindt zich grotendeels een agrarisch gebied, bebouwd met serres, loodsen, woningen, ... Op diverse plaatsen komen zijarmen aan dit woonlint voor, dewelke dezelfde straatnaam delen.

Het betreffende perceel van de aanvraag is gelegen langs een dergelijke zijtak van de hoofdbaan. Evenwel wordt een ontsluiting rechtstreeks op de hoofdweg voorzien over een aanpalend perceel.

De bebouwing wordt gekenmerkt door woningen in open of gesloten bebouwing. Overwegend bestaan ze uit 2 bouwlagen onder een zadeldak, doch het betreft een heterogene omgeving.

Functioneel is het project inpasbaar t.o.v. het aanpalende woonlint.

De later op te richten woning kampt met een ontsluitingsproblematiek.

Enerzijds is de bijkomende mobiliteitsimpact van 1 woning is zeer gering en voorziet het project een ontsluiting van het perceel naar een degelijk uitgeruste weg. Bovendien is deze weg geschikt om de te verwachten bijkomende mobiliteitsimpact te dragen.

Anderzijds is de ontsluitingsweg bezwaard met enkele legaliteitsbelemmeringen, die reeds eerder in dit verslag werden opgenomen. Aangezien deze belemmeringen er toe leiden dat de ontsluiting niet zal kunnen worden gerealiseerd op een wettige wijze, ontsluit het perceel zich niet. Er ontstaat dan ook een probleem om het perceel zowel via zwakke als via sterke mobiliteitsbewegingen te bereiken.

Zowel de schaal van de mogelijk op te richten woning als het ruimtegebruik zijn verantwoord binnen de contouren van het perceel en zijn omgeving, mits het opnemen van enkele voorwaarden.

De schaal van de woning kan opgemaakt worden aan de hand van de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan.

Het bouwblok heeft een breedte van 10 m, wat voldoende is om aanzien te worden als een volwaardige open bebouwing. De voorschriften laten max. 2 bouwlagen onder een zadeldak toe. De gelijkvloerse bouwlaag heeft een max. bouwdiepte van 15 m, de eerste verdieping een bouwdiepte van max. 13 m, overeenkomstig de aanduidingen op het plan. In de voorschriften wordt hierin echter geen onderscheid overgenomen. Als voorwaarde zou de kroonlijsthoogte t.h.v. bouwdieptes tussen 12 m en 15 m beperkt kunnen worden tot 3 m onder plat dak.

Ook wordt geen dakbasis voorzien in de verkavelingsvoorschriften. Deze zou moeten worden beperkt tot 9 m.

Het voorschrift dat één derde van de dakvorm een afwijkende dakhelling mag hebben is te vaag. Er dient te worden bepaald of dit 1/3 van de dakhoogte, dakbreedte of dakoppervlakte betreft. Deze zinsnede dient te worden geschrapt uit de voorschriften.

Langs beide zijdelingse perceelsgrenzen worden bouwvrije zijtuinstroken voorzien met een breedte van 3 m. Deze afstanden zijn voldoende, ook voor percelen met een inplanting dwars achter naastliggende percelen, zoals hier het geval is. In de omgeving komt deze situatie verschillende malen voor. Bovendien is deze afstand verankerd in het algemeen bouwreglement van de gemeente en wordt dit dus steeds toegepast binnen de gemeente. De achtertuinzone van het aanpalende perceel is bovendien voldoende diep waardoor de eventuele hinder eigen is aan een woongebied en dus geen buitensporige overlast en/of inkijk als gevolg zal hebben.

De verkaveling voorziet verder in een achtertuinstrook van min. 11 m, indien de maximale bouwdiepte van het hoofdbouwblok zou worden gerealiseerd (max. 15 m).

De voortuinstrook heeft een diepte van 6 meter, zoals gebruikelijk is in de omgeving. De voorschriften van de verkaveling voorzien verder in een bebouwing met een maximale kroonlijst van 6 meter, en dus 2 bouwlagen.

De schaal van de bijgebouwen overschrijdt de draagkracht van het perceel.

Hoewel bouwvolumes van bijgebouwen bij een eventuele vergunningsaanvraag specifiek kunnen worden beoordeeld, dient nu reeds te worden opgemerkt dat er geen max. volume of oppervlakte voor het oprichten van bijgebouwen werd opgenomen in de voorschriften.

Een verkavelingsvergunning creëert een kader voor de toekomstig gewenste goede ruimtelijke ordening. Minstens zou als voorwaarde moeten worden opgelegd dat de oppervlakte van dergelijke gebouwen max. 40 m² bedraagt. Gezien de waterproblematiek die op het perceel heerst, is het echter aangewezen om bijgebouwen zelfs helemaal niet toe te laten.

...

Na de hoorzitting van 9 juni 2015 beslist de verwerende partij op 11 juni 2015 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning “conform de in rood aangepaste verkavelingsvoorschriften” en onder de voorwaarden van het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid aan de tussenkomende partij te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (...) situeert de aanvraag zich deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

(...)

Het lot 1 waarop de aanvraag betrekking heeft situeert zich volledig binnen de gewestplanbestemmingszone 'woongebied met landelijk karakter'. Het gedeelte van het perceel gelegen binnen het agrarisch gebied wordt uit de verkaveling gesloten.

De aanvraag is in overeenstemming met de naastliggende verkavelingsvergunning.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich deels op lot 4 bestemd voor lot voor open bebouwing.

De aanvraag betreft geen verkavelingswijzigingsaanvraag overeenkomstig art. 4.6.7.

Dit blijkt uit het aanvraagformulier en de benamingen die gebruikt worden op o.a. de motivatienota en de toegevoegde verkavelingsvoorschriften.

Evenmin werden aan de aanvraag voorschriften toegevoegd, die betrekking zouden hebben op een of meer van de aanpalende loten uit de reeds vergunde, niet vervallen verkaveling die paalt aan het project.

De erfdienstbaarheidszone over lot 4 van de aanpalende goedgekeurde verkaveling 2013/RO/13.035 veroorzaakt geen strijdigheden met de voorschriften van deze voornoemde verkaveling.

Aangezien de aanvraag geen verkavelingswijziging betreft van de aanpalende verkaveling 2013/RO/13.035, wordt ze overeenkomstig het aanvraagformulier behandeld als zelfstandige verkavelingsaanvraag. Een deel van de aanvraag betreft het voorzien van een erfdienstbaarheidszone, die lot 4 van verkaveling 2013/RO/13.035 doorkruist.

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd opgenomen dat het aangevraagde strijdig zou zijn met de voorschriften van voornoemd lot 4.

Deze stelling vond zijn oorsprong vanuit het uitgangspunt dat deze erfdienstbaarheid diende in te staan voor zowel de aanleg van een riolering, als voor de ontsluiting van het perceel.

Ontsluiting wordt echter gegarandeerd, via de zijtak van de Keizershoek die eveneens aan het aangevraagde lot paalt.

Enige betwisting omtrent het nemen van toegang voor lot 1 via deze zijtak, betreft minstens een burgerrechtelijke aangelegenheid waarvoor de deputatie niet bevoegd is zich hierover uit te spreken.

De deputatie neemt in acht dat, in tegenstelling tot het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, maar overeenkomstig de verduidelijking van de aanvrager tijdens de hoorzitting van 09 juni 2015, geen ontsluiting wordt genomen over lot 4 van de aanpalende verkaveling. Vanuit dat standpunt oordeelt de deputatie dat het aangevraagde geen strijdigheden veroorzaakt met de naastliggende verkaveling.

(...)

De aanvraag doorstaat de watertoets, mits de voorwaarden uit het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid d.d.18.11.2014 strikt worden nageleefd.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied. Indien de

voorwaarden uit het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid d.d. 18.11.2014 strikt worden nageleefd, komt het perceel alsnog in aanmerking voor bebouwing.

Bovendien laten de verkavelingsvoorschriften toe dat eventuele stedenbouwkundige vergunningsaanvragen kunnen voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater d.d. 05.07.2013 en worden in de verkavelingsvoorschriften reeds maatregelen opgenomen om hieraan te voldoen.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Vormelijk is het voorziene bouwblok inpasbaar in de omgeving.

Keizershoek is een woonlint dat vanaf de kern van Kontich uitloopt in zuidwestelijke richting. Het verbindt de bebouwing van de Mechelsesteenweg met de E19. Achter dit woonlint bevindt zich grotendeels een agrarisch gebied, bebouwd met serres, loodsen, woningen, ... Op diverse plaatsen komen zij-armen aan dit woonlint voor, dewelke dezelfde straatnaam delen.

Het betreffende perceel van de aanvraag is gelegen langs een dergelijke zijtak van de hoofdbaan. Evenwel wordt een ontsluiting rechtstreeks op de hoofdweg voorzien over een aanpalend perceel.

De bebouwing wordt gekenmerkt door woningen in open of gesloten bebouwing. Overwegend bestaan ze uit 2 bouwlagen onder een zadeldak, doch het betreft een heterogene omgeving.

Functioneel is het project inpasbaar t.o.v. het aanpalende woonlint.

De bijkomende mobiliteitsimpact van 1 woning is verwaarloosbaar.

Zowel de schaal van de mogelijk op te richten woning en bijgebouwen, als het ruimtegebruik van het perceel zijn verantwoord binnen de contouren van het perceel en zijn omgeving, mits het opnemen van enkele voorwaarden.

De schaal van de woning kan opgemaakt worden aan de hand van de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan.

Het bouwblok heeft een breedte van 10 m, wat voldoende is om aanzien te worden als een volwaardige open bebouwing. De voorschriften laten max. 2 bouwlagen onder een zadeldak toe. De gelijkvloerse bouwlaag heeft een max. bouwdiepte van 15 m, de eerste verdieping een bouwdiepte van max. 13 m, overeenkomstig de aanduidingen op het plan. In de voorschriften wordt hierin echter geen onderscheid overgenomen. Als voorwaarde zou de kroonlijsthoogte t.h.v. bouwdieptes tussen 12 m en 15 m beperkt kunnen worden tot 3 m onder plat dak.

Ook wordt geen dakbasis voorzien in de verkavelingsvoorschriften. Deze zou moeten worden beperkt tot 9 m.

Het voorschrift dat één derde van de dakvorm een afwijkende dakhelling mag hebben is te vaag. Er dient te worden bepaald of dit 1/3 van de dakhoogte, dakbreedte of dakoppervlakte betreft. Deze zinsnede dient te worden geschrapt uit de voorschriften.

Langs beide zijdelingse perceelsgrenzen worden bouwvrije zijtuinstroken voorzien met een breedte van 3 m. Deze afstanden zijn voldoende, ook voor percelen met een inplanting dwars achter naastliggende percelen, zoals hier het geval is. In de omgeving komt deze situatie verschillende malen voor. Bovendien is deze afstand verankerd in het algemeen bouwreglement van de gemeente en wordt dit dus steeds toegepast binnen de gemeente. De achtertuinzone van het aanpalende perceel is bovendien voldoende diep waardoor de eventuele hinder eigen is aan een woongebied en dus geen buitensporige overlast en/of inkijk als gevolg zal hebben.

De verkaveling voorziet verder in een achtertuinstrook van min. 11 m, indien de maximale bouwdiepte van het hoofdbouwblok zou worden gerealiseerd (max. 15 m).

De voortuinstrook heeft een diepte van 6 meter, zoals gebruikelijk is in de omgeving.

De voorschriften van de verkaveling voorzien verder in een bebouwing met een maximale kroonlijst van 6 meter, en dus 2 bouwlagen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid wegens het ontbreken in het verzoekschrift van een uiteenzetting van de feiten, van een middel en van het belang van de verzoekende partijen.

Zij stelt:

“ ...

a) Feiten

Artikel 15 van het Procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift minstens een uiteenzetting moet bevatten van de feiten.

Het verzoekschrift van de verzoekende partijen bevat geen uiteenzetting van de feiten. Zij vermeldt in haar verzoekschrift enkel dat uw Raad de chronologie van de feiten kan nalezen in een bijgevoegd document (waarbij zij verwijst naar bijlage 3). In de inventaris van de stukken wordt stuk 3 omschreven als het verslag in de feite.

In deze bijlage worden de pagina's 4 tot en met 13 gevoegd van het beroepschrift dat de verzoekende partijen hebben ingediend bij de Deputatie. De pagina's 4 tot en met 8 bevatten de feiten.

Zoals steeds wordt door de griffie van uw Raad enkel het verzoekschrift bezorgd aan de verwerende en de tussenkommende partij(en). De documenten die een verzoekende partij aanwendt, worden nooit bezorgd aan deze partijen.

De draagwijdte van artikel 15 bestaat er in ten aanzien van de verwerende partij, en desgevallend de tussenkommende partij, de rechten van verdediging te vrijwaren.

Bij gebrek aan uiteenzetting van de feiten in het inleidend verzoekschrift worden de rechten van verdediging geschonden en is het vernietigingsberoep bijgevolg onontvankelijk.

b) Belang

De verzoekende partijen zetten in hun verzoekschrift niet uiteen welk belang zij menen te hebben bij het huidige vernietigingsberoep.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn. De verzoekende partijen moeten wel het mogelijke bestaan van die hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven, en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

Wanneer een verzoeker in zijn verzoekschrift een welbepaald belang laat gelden, trekt hij grenzen rond het gerechtelijk debat, onder meer ten aanzien van de ontvankelijkheid van het beroep. Het belang dient te dezen dan ook enkel te worden beoordeeld vanuit de elementen die de verzoekende partij ter zake zelf aanhaalt. Er kan derhalve slechts rekening worden gehouden met de hinder en nadelen die een verzoekende partij uiteenzet in het verzoekschrift ter ondersteuning van zijn belang.

De voormelde bepaling houdt eveneens in dat vereist is dat de verzoekende partij “hinder of nadelen” kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunning.

De ingeroepen hinder (of het ingeroepen nadeel) moet persoonlijk zijn. Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO vereist de aanwezigheid van persoonlijke hinder als gevolg van de bestreden beslissing. Een hinder voor de goede ruimtelijke ordening volstaat niet. Dit zou immers de deur open zetten voor een “actio popularis”, wat niet de bedoeling is.

Het persoonlijk karakter van de ingeroepen hinder (of nadelen) maakt dat er sprake moet zijn van een individueel verband tussen de beroepsindiener en de beslissing. Dit betekent onder meer dat het belang onderscheiden moet zijn van het belang dat eenieder heeft.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij een persoonlijk belang hebben én hinder ondervinden van de bestreden beslissing.

Zij kunnen evenmin enig voordeel bekomen door de vernietiging van de bestreden beslissing.

Bovendien moet worden gewezen op artikel 56, § 1, 1° van het Procedurereglement.

Artikel 56, § 1, 1° luidt als volgt:

(...)

Het procedurereglement schrijft aldus verplicht voor dat het inleidend verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoekende partij. In deze heeft de verzoekende partij zoals reeds vermeld geen belang uiteengezet in haar verzoekschrift.

Zij vermeldt in haar verzoekschrift enkel dat uw Raad de chronologie van de feiten kan nalezen in bijgevoegd document (waarbij zij verwijst naar bijlage 3). In de inventaris van de stukken wordt stuk 3 omschreven als het verslag in de feite.

In deze bijlage worden de pagina's 4 tot en met 13 gevoegd van het beroepschrift dat de verzoekende partijen hebben ingediend bij de Deputatie. De pagina's 9 tot en met 12 bevatten het belang van de beroepsindieners.

Zoals steeds wordt door de griffie van uw Raad enkel het verzoekschrift bezorgd aan de verwerende en de tussenkommende partij(en). De documenten die een verzoekende partij aanwendt, worden nooit bezorgd aan deze partijen.

Uit de rechtspraak van uw Raad kan worden afgeleid dat de omschrijving van het belang moet worden opgenomen in het inleidend verzoekschrift en niet kan worden gewijzigd of aangevuld op een later ogenblik.

Bijgevolg kan de omschrijving van het belang niet worden opgenomen in een bijlage bij een verzoekschrift. Dit kan nog minder op slinkse wijze door in het verzoekschrift te verwijzen naar bijlage 3 wat enkel betrekking zou hebben op de feiten (volgens het verzoekschrift en de inventaris van de stukken), terwijl in deze bijlage ook een belang wordt uiteengezet.

Het beroep is aldus onontvankelijk in hoofde van de verzoekende partijen.

c) Middelen

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een uiteenzetting moet bevatten van de ingeroepen middelen.

Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partijen worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan een verzoekende partij toekomt om in haar verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze onregelmatigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een onregelmatigheid aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel.

Om ontvankelijk te zijn moet in een middel overigens niet enkel een onregelmatigheid worden aangevoerd, maar moet tevens uiteengezet worden op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

Het aanvoeren van een inhoudelijke “onregelmatigheid” impliceert het aanvoeren van een onregelmatigheid van de motieven van de bestreden beslissing.

Het verzoekschrift bevat een kort betoog zonder dat het duidelijk en gestructureerd onderverdeeld is naar feiten en middelen.

Het formuleren van inhoudelijke kritiek op de bestreden beslissing kan in elk geval niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel indien bij deze kritiek geen enkele concrete rechtsregel of rechtsbeginsel wordt aangegeven die zou zijn geschonden, en al evenmin wordt uiteengezet waarom die regel of dat beginsel dan wel geschonden zou zijn.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat de bestreden beslissing onregelmatig is omwille van wat volgt:

(...)

Er moet eveneens worden opgemerkt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift wel (beknopt) “verweer” voeren tegen de standpunten ingenomen door de verwerende partij, maar dat deze kritiek het niveau van de loutere opportunitetskritiek niet overstijgt.

Zij verwijzen naar de vergunningsaanvraag die ligt in watergevoelig gebied en dat hier niet mag worden gebouwd. Bovendien zou de ‘zijtak’ van de Keizershoek het statuut hebben van een erfdienstbaarheid waardoor deze weg niet kan worden belast met extra verkeer.

De verzoekende partijen lijken dan ook eerder aan te sturen op een uitspraak over de opportuniteit van het afleveren van de verkavelingsvergunning, en dus op een inhoudelijke herbeoordeling van de aanvraag.

Krachtens artikel 4.8.2, tweede lid VCRO is uw Raad, als administratief rechtscollege, echter niet bevoegd zich hierover uit te spreken.

Het komt de Raad hierbij ook niet toe om, in de plaats van de verzoekende partijen, uit hun uiteenzetting middelen te construeren en in de motivering van de bestreden beslissing op zoek te gaan naar antwoorden.

Bovendien moet worden gewezen op het reeds vermelde artikel 15, 4° van het Procedurebesluit.

In deze heeft de verzoekende partij zoals reeds vermeld geen middelen uiteengezet in haar verzoekschrift.

Zij vermeldt in haar verzoekschrift enkel dat uw Raad de chronologie van de feiten kan nalezen in bijgevoegd document (waarbij zij verwijst naar bijlage 3). In de inventaris van de stukken wordt stuk 3 omschreven als het verslag in de feite.

In deze bijlage worden de pagina's 4 tot en met 13 gevoegd van het beroepschrift dat de verzoekende partijen hebben ingediend bij de Deputatie. De pagina's 12 tot en met 13 bevatten een tekst met als titel schending van artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO.

Zoals steeds wordt door de griffie van uw Raad enkel het verzoekschrift bezorgd aan de verwerende en de tussenkomenende partij(en). De documenten die een verzoekende partij aanwendt, worden nooit bezorgd aan deze partijen.

De rechtspraak van uw Raad is zeer duidelijk dat middelen moeten worden omschreven in het inleidend verzoekschrift.

Bijgevolg kan de omschrijving van een middel niet worden opgenomen in een bijlage bij een verzoekschrift. Dit kan nog minder op slinkse wijze door in het verzoekschrift te verwijzen naar bijlage 3 wat enkel betrekking zou hebben op de feiten (volgens het verzoekschrift en de inventaris van de stukken), terwijl in deze bijlage ook een belang wordt uiteengezet.

De conclusie van het voorgaande is dat het beroep van de verzoekende partijen onontvankelijk is bij gebreke aan een uiteenzetting van een ontvankelijk middel.

...

2.

De verzoekende partijen laten de excepties onbeantwoord.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en middelen moet bevatten.

De verplichting om in het verzoekschrift de feiten uiteen te zetten, strekt ertoe om uit het oogpunt van de rechten van verdediging de in het geding betrokken partijen en de Raad over de feitelijke toedracht van het geschil in te lichten.

Onder 'middel' moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregels of –beginselen en van de wijze waarop die regels of beginselen door de bestreden vergunningsbeslissing geschonden worden.

Uit artikel 56, §1, 1° van het Procedurebesluit volgt dat een verzoekende partij in het verzoekschrift een omschrijving van haar belang moet geven.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO getuigt elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die, rechtstreeks of onrechtstreeks, hinder of nadelen als gevolg van de vergunningsbeslissing kan ondervinden, van het rechtens vereiste belang om beroep bij de Raad in te stellen.

2.1.

Het verzoekschrift zelf bevat geen uiteenzetting van de feiten en geen omschrijving van het belang van de verzoekende partijen.

Evenmin blijkt het verzoekschrift een middel te bevatten. De bedenkingen dat de "zeer zwaarwegende motieven van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (...)

ongemotiveerd van tafel geveegd (worden)", dat "zoals bij het schepencollege (...) slechts 1/3 van de verkavelingsvoorschriften overblijft" terwijl de "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (...) overheden (verbiedt) om via voorwaarden leemtes in het verkavelingsdossier op te vullen of de verkaveling sterk bij te stellen", dat er sprake is van "een manifeste schending (...) van de formele motiveringsplicht", dat het benadrukt moet worden dat de aanvraag in watergevoelig gebied ligt en dat de "zijtak" van de Keizershoek het statuut heeft van een alleen voor "paard en kar" toegankelijke erfdienstbaarheid, kunnen op zich beschouwd niet als ontvankelijke wettigheidskritiek in aanmerking worden genomen.

2.2.

In hun verzoekschrift verwijzen de verzoekende partijen naar bijlage 3 bij het verzoekschrift. Die bijlage bevat een feitenrelaas, een omschrijving van het belang van de verzoekende partijen en een enig middel dat aan de schending van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO ontleend wordt.

Anders dan de tussenkomende partij dat ziet, verbiedt geen regel dat de verzoekende partijen de uiteenzetting van de feiten, de verantwoording van hun belang en hun rechtsmiddelen in een bijlage bij het verzoekschrift opnemen. Wel vereist het recht van verdediging dat de tegenpartijen van die bijlage kennis krijgen.

De tussenkomende partij geeft wel terecht aan dat de handelwijze van de verzoekende partijen niet ondubbelzinnig is. In hun inleidend verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat in bijlage 3 - in de inventaris als "verslag in de feite" bestempeld - "de chronologie van de feiten" nagelezen kan worden, daar waar in de bijlage ook de verantwoording van het belang en het enig middel terug te vinden zijn. Nergens in hun verzoekschrift wijzen zij erop dat in de bijlage de omschrijving van hun belang en het enig middel opgenomen zijn, wat nochtans verwacht mag worden. Dat is een allesbehalve transparante wijze om de rechtsstrijd aan te gaan.

Niettemin blijkt uit haar schriftelijke uiteenzetting dat de tussenkomende partij van de bijlage kennis genomen heeft. Het wordt dan ook niet aangenomen dat zij in haar rechten van verdediging geschaad zou zijn.

De verzoekende partijen wonen in de onmiddellijke nabijheid van de vergunde verkaveling. Het risico op wateroverlast wordt afdoende plausibel gemaakt en verantwoordt alleen al hun belang. Het in de bijlage opgenomen enige middel is voldoende duidelijk en ontvankelijk.

2.3.

De excepties worden verworpen.

3.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Een enig middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Schending van art. 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO

Deze bepaling stelt:

(...)

De toelichting bij deze bepaling stelt:

"Indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden in het licht van stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften, de goede ruimtelijke ordening of decretale beoordelingselementen, dan kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde, inclusief het voorschrijven van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen.

De aanvrager bezit ter zake geen aanspraken op het bestuur (het aangevraagde is immers onregelmatig of niet opportuun) : het vergunningverlenende bestuursorgaan beslist discretionair of de weigering van de vergunning al dan niet kan worden vermeden via het opleggen van een voorwaarde.

De voorwaarden zijn er niet op gericht om leemten van een onvolledige of vage vergunningsaanvraag in extremis op te vullen."

De rechtsleer stelt:

*"De onmogelijkheid om leemtes en vaagheden in het dossier via een voorwaarde recht te trekken, moet o.i. in het licht van die rechtspraak worden geïnterpreteerd: indien de vergunningverlenende overheid niet in staat is om het dossier te beoordelen op basis van de ingediende stukken, moet zij de aanvraag hetzij onontvankelijk verklaren hetzij weigeren. **Zij kan de aanvraag niet zelf aanvullen via voorwaarden**, of via voorwaarden bijkomende stukken eisen. Dit zou bovendien mogelijk een schending inhouden van het openbaar onderzoek. Indien na het openbaar onderzoek een essentiële wijziging aan het dossier wordt aangebracht dat als grondslag dient voor het nemen van de bestreden beslissing en dat zelf niet aan het openbaar onderzoek is onderworpen, impliceert dit een schending van de substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek (...)."*

Dat is nochtans wat in dit dossier gebeurd is.

De bestreden beslissing stelt zelf (op p. 4), na ontvangst van een bezwaarschrift ter zake, vast dat het aanvraagdossier kennelijk onvolledig is en geen rekening houdt met de beginselen inzake integraal waterbeleid:

van ruimte voor water. Deze garanties zijn duidelijk in het voorliggende dossier onvoldoende gegeven, zoals blijkt uit het betrokken advies. Slechts indien op de kavel enkel kan worden gebouwd op kolommen,

Vervolgens is het aanvraagdossier - na openbaar onderzoek - volledig herwerkt, door het omstandig schrappen en bijschrijven van verkavelingsvoorschriften (...).

Daardoor is bijna 2/3 van de initiële tekst van de voorschriften vervallen of gewijzigd.

Aldus is er sprake van:

- Een aanvulling van de aanvraag via voorwaarden
- Het door de overheid rechtzetten van manifeste leemten in de aanvraag.

Beide zaken klemmen duidelijk in het licht van het geschetste decreetartikel.

Er is aldus een manifeste legaliteitsbelemmering voorhanden waardoor de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt.

...

2.

De tussenkomende partij repliceert daarop:

“ ...

Voor zover uw Raad enig middel zou kunnen ontwaren uit het verzoekschrift benadrukt de tussenkomende partij dat het middel feitelijke grondslag mist.

Eveneens moet worden gewezen op rechtspraak van de Raad van State dat het een partij kan niet ten kwade kan worden geduid dat zij, ondanks de door haar opgeworpen exceptie, toch nog een poging doet om de middelen in de plaats van de verzoekende partij te formuleren. Het feit dat de verwerende partij die inspanning heeft gedaan, heeft niet tot gevolg dat het gebrek dat kleefte aan het verzoekschrift ongedaan wordt gemaakt.

(...)

De verzoekende partijen poneren (...) dat voorwaarden worden opgelegd zodat slechts 1/3 van de verkavelingsvoorschriften overblijft.

De VCRO zou niet toestaan dat via voorwaarden leemtes in het verkavelingsdossier worden opgevuld of de verkaveling sterk bij te stellen.

Deze stelling mist feitelijke grondslag. De aangevraagde voorschriften werden door de Deputatie slechts in beperkte mate gewijzigd.

De stelling van de verzoekende partijen steunt klaarblijkelijk op de wijzigingen die het college aan het dossier had doorgevoerd. De Deputatie heeft evenwel in haar devolutive beoordeling, de oorspronkelijke voorschriften beoordeeld, en heeft op basis van die oorspronkelijke voorschriften een vergunning verleend. Zij heeft slechts drie beperkte wijzigingen aan het toegelaten gabarit doorgevoerd.

Volgens de aanvraag kon er gebouw worden binnen een gabariet dat gevormd werd door een kroonlijsthoogte van 6 meter en een dakvlak van 45°, en dit met een bouwdiepte van 15 meter. De Deputatie heeft dit aangepast, door de kroonlijsthoogte van 6 meter te beperkt tot 13 meter (tussen 13 en 15 m is de kroonlijst 3 meter), en de dakbasis te beperken tot 9 meter. Verder werd de mogelijkheid om 1/3 van het dakvlak een afwijkende helling te geven geschrapt.

Dit is geen beperkte aanpassing van het dossier, aangezien enkel de mogelijkheden om te bouwen werden beperkt.

Tevens werd als voorwaarde opgelegd om de voorwaarden van de provinciale dienst waterlopen na te leven, maar die voorwaarde vergt geen aanpassingen aan het dossier, aangezien die voorwaarden reeds in de aanvraag waren geïntegreerd, hetgeen die dienst ook heeft bevestigd.

...

3.

De verzoekende partijen dupliceren in hun toelichtende nota niet op het verweer van de tussenkomende partij op het enig middel. Wel stellen de verzoekende partijen dat zij ernstige vragen hebben bij het mailverkeer of de briefwisseling tussen de verwerende en de tussenkomende partij, waarvan sprake in het feitenrelaas in de schriftelijke uiteenzetting. Daaruit blijkt dat de verwerende partij met een brief van 14 juli 2016 “vervangende voorschriften” aan de tussenkomende partij bezorgd heeft om een materiële vergissing bij de betekening van de bestreden beslissing, waarbij de verkeerde voorschriften gevoegd waren, recht te zetten. Volgens de verzoekende partijen is een dergelijke communicatielijn tussen twee partijen, waarbij zij niet betrokken worden, ongehoord.

Beoordeling door de Raad

Op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning afgeven wanneer het oordeelt dat een strijdigheid van de aanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden verholpen kan worden. Voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

De verzoekende partijen voeren aan dat de aanvraag na het openbaar onderzoek volledig herwerkt werd waarbij 2/3 van de initiële verkavelingsvoorschriften geschrapt of herschreven werden. Zij besluiten daaruit dat de voorwaarden in strijd met artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO neerkomen op een aanvulling van de aanvraag en het rechtzetten van manifeste leemten.

Uit hun betoog blijkt dat de verzoekende partijen het over de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich van 9 februari 2015 hebben, niet over de bestreden beslissing. Het citaat in het middel dat de aanvraag onvoldoende garanties inhoudt om wateroverlast als gevolg van de verminderde ruimte voor water te vermijden, komt uit de motivering in het collegebesluit. Ook uit hun feitenrelaas blijkt dat de verzoekende partijen de door het collegebesluit aangebrachte aanpassingen aan de verkavelingsvoorschriften viseren. Dat zijn niet de aanpassingen waartoe de verwerende partij besloten heeft. Op het verweer ter zake van de tussenkomende partij blijven de verzoekende partijen in hun toelichtende nota het antwoord schuldig.

De aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften in de bestreden beslissing, waarvan de verzoekende partijen zich minstens na neerlegging van het administratief dossier hadden kunnen vergewissen, worden niet aan kritiek onderworpen. De aangevoerde schending van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO wordt louter uit het collegebesluit van 9 februari 2015 afgeleid en mist feitelijke grondslag.

Een onjuiste kennisgeving heeft geen weerslag op de wettigheid van de bestreden beslissing, de rechtzetting van die onjuistheid evenmin. De bedenkingen van de verzoekende partijen over een “communicatielijn” tussen enkele partijen, zijn dan ook niet pertinent.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten van het beroep ten laste van de in het ongelijk gestelde partij gelegd.

Het verzoek van de verzoekende partijen om de kosten ten laste van de tussenkomende partij te leggen, is daarmee in strijd en wordt afgewezen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv EUROPEAN PROPERTY ASSOCIATION is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
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 30 januari 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF