

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 juli 2016 met nummer RvVb/A/1516/1378
in de zaak met rolnummer 1314/0592/A/6/0597

Verzoekende partij	mevrouw Marijke VERBEKE vertegenwoordigd door advocaat Jo TAETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9971 Lembeke, Sportstraat 40
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 april 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede van 14 januari 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van het verbouwen van een woning op een perceel gelegen te 9961 Boekhoute, deelgemeente van Assenede, Noordstraat 82, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 551p.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 juni 2016.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De aanvrager dient op 25 september 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het

regulariseren van het verbouwen van een woning” op een perceel gelegen te 9961 Boukhoute, deelgemeente van Assenede, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 551p.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in een woongebied met landelijk karakter van 50 meter gevolgd door een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. De voorgestelde werken zijn volledig gelegen binnen het woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook volgens de landschapSATLAS in de relictzone ‘Krekengebied St.-Jan-in-Eremo-Watervliet-Assenede’.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 oktober 2013 tot en met 16 november 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 29 oktober 2013 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14 januari 2013 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 14 januari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning gezien de nieuwe constructie geplaatst is op een niet stabiele ondergrond en gezien de afwijking op het plaatsen van een septische put niet wordt aanvaard.

...”

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 7 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 maart 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 1 april 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 april 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.7 Resultaten openbaar onderzoek

In toepassing van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning is een openbaar onderzoek vereist.

Het openbaar onderzoek liep van 17 oktober 2013 tot 16 november 2013. Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend.

Samengevat worden in het bezwaarschrift volgende elementen vermeld:

- *de plannen zijn misleidend opgesteld en stroken niet met de bestaande toestand;*
- *de werken onvakkundig zijn uitgevoerd;*
- *afbraakmaterialen niet worden verwijderd;*
- *er wordt geen septische put geplaatst.*

De meeste bezwaren zijn niet rechtstreeks van stedenbouwkundige aard en hebben in hoofdzaak betrekking op het procedurele verloop, samenstelling dossier,

In eerste instantie dient opgemerkt dat het voorgebrachte dossier voldoende is uitgewerkt om beoordeeld te worden, het volledigheidsbewijs van 8 oktober 2013 staat dit gegeven. Uit het dossier blijkt dat de te regulariseren werken bestaan uit de sloop van voormalige achterbouwen en de bouw van een nieuwe achterbouw volgens inplanting en afwerking op plan. Het is nu de taak van de vergunningverlenende overheid om een beoordeling te maken over de aangevraagde werken zonder te zwichten voor het gewicht van het voldongen feit. Hierbij wordt de aanvraag beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

Tevens dient opgemerkt dat de te regulariseren werken zoals aangeduid op de voorgebrachte plannen hierbij niet noodzakelijk overeenkomen met de bestaande of wederrechtelijk uitgevoerde werken. De vergunningverlenende overheid beoordeelt de voorgebrachte plannen en gaat er hierbij vanuit dat de van de bestaande toestand afwijkende werken zullen worden aangepast bij het eventueel bekomen van de stedenbouwkundige vergunning, zoals bv in onderhavig dossier: de scheidingsmuur in metselwerk i.p.v. stijlmuur, het plaatsen van een controle- en sifonput,

Discussies omtrent vermeende of te verwachten schade en onvakkundig uitgevoerde werken zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet relevant. De vergunning verlenende overheid kan enkel een uitspraak doen over het stedenbouwkundig aspect en gaat ervan uit dat de werken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en met voldoende kennis terzake. Een appreciatie betreffende de uitvoeringswijze van de te regulariseren werken behoort hier niet toe.

Met betrekking tot de noodzaak tot het plaatsen van een septische put wordt opgemerkt dat voor het plaatsen van een septische put geen stedenbouwkundige vergunning vereist is en bijgevolg geen deel hoeft uit te maken van het dossier. Het verplicht plaatsen van een septische put betreft geen stedenbouwkundig aspect en wordt niet verordenend opgelegd binnen de gemeente Assenede. Het betreft louter de uitvoering van een beleidslijn binnen de gemeente Assenede. Uit het advies van de technische dienst blijkt dat een afwijking kan worden toegestaan gelet op de beperkte bouwvrije stroken. Dit advies wordt bijgetreden.

1.8 Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

"...Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning gezien de nieuwe constructie geplaatst is op een niet stabiele ondergrond en gezien de afwijking op het plaatsen van een septische put niet wordt aanvaard. ..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant vermeldt in het beroepschrift dat de dienst stedenbouw het bestaan van de betonnen fundering heeft gezien en bevestigd.

Tevens wordt vermeld dat het plaatsen van een septische put niet mogelijk is gelet op de beperkte doorgang van 67 cm en 87 cm.

1. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied, noch in overstromingsgevoelig of van nature overstroombaar gebied.

Gelet op de aard en omvang van de voorgestelde werken, er is geen toename van de totale bebouwde oppervlakte en er is geen waterproblematiek gekend, is enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet te verwachten. Bijgevolg worden de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.

Gelet op de beperkte oppervlakte van de voorgestelde werken en de beperkte oppervlakte van de bouwplaats is deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vrijgesteld van

de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

2.2 De MER-toets

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

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

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

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor de regularisatie van de verbouwing en uitbreiding van een residentiële ééngezinswoning, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. De aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

De bouwplaats maakt deel uit van het dense bouwlint langs de Noordstraat, ingevuld met typerende dijkhuisjes op bescheiden kavels die het talud van de dijk omvatten. Een invulling tot aan één of meerdere perceelsgrenzen vormt hierbij de regel. De bouwplaats is 238 m² groot, paalt over een lengte van 11,3 m aan de voorliggende weg en is ongeveer 18,5 m diep. Door de teruggetrokken inplanting van de hoofdbouw op 7,4 m achter de voorste perceelsgrens en het hellend karakter van de bouwplaats zijn de bouwmogelijkheden op onderhavig perceel beperkt.

De te regulariseren werken bestaan uit de oprichting van een nieuwe achterbouw na sloping van verschillende geschakelde achterbouwen, opgericht over nagenoeg de volledige perceelsbreedte. Dergelijke sanering van de bouwplaats waarbij verschillende verouderde gebouwen worden vervangen door een meer functioneel geheel geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren.

De voorgestelde inplanting langs de rechtse perceelsgrens betreft volgens de plannen een bestendiging van de voormalige toestand.

Evenwel werd tijdens het openbaar onderzoek opgemerkt dat de voormalige gebouwen niet tot tegen de grens waren gebouwd. Uit de straatfoto's van Google Maps blijkt dat de

afgebroken constructies op zijn minst voorkwamen nabij de perceelsgrens zodat de voorgestelde inplanting van de nieuwe achterbouw langs de rechtse perceelsgrens kan beschouwd worden als een bestendiging van de bestaande toestand. Tevens dient opgemerkt dat het afwerken van de wachtgevel langs de rechtse perceelsgrens vanuit ruimtelijk oogpunt het meest aangewezen is.

De achterbouw betreft een bescheiden constructie, de hoogte wordt beperkt tot 2,8 m, zodat de hinder naar het rechts aanpalende perceel beperkt blijft. De voorgestelde architectuur en het aangevraagde gabariet zijn volkomen in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze zich in de onmiddellijke omgeving voordoet en wordt beschreven in punt 1.5. De gevelvlakken van het gebouw worden afgewerkt met traditionele materialen die veelvuldig voorkomen binnen een landelijke gemeente als Boekhoute.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving noch die van het perceel worden overschreden door voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het belang waarover zij meent te beschikken, als volgt:

“...

1. Om als belanghebbende bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen beroep te kunnen instellen, vereist art. 4.8.16, § 1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoeker, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse mogelijke hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

2. Verzoekster lijdt zéér ernstig nadeel, door de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning, een nadeel dat als volgt kan worden omschreven :

- Geïsoleerde keperwand : de heer Vermeulen heeft bij de bevestiging van deze keperwand gewoon de muur van de woning van verzoekster doorboord (zie foto 1691).

De geplaatste constructie werd overigens opgetrokken op een zéér onstabiele ondergrond (zie foto 1729).

- Nieuwe muur : Blijkbaar wordt daarmee het " houten uitsteeksel " bedoeld (te zien vanop het terras van de woning van verzoekster), wat in feite een houten wand betreft, die werd geplaatst zonder enerzijds de toestemming van verzoekster en anderzijds zonder kennis te hebben verworven omtrent de scheidinglijn tussen de beide percelen (deze scheidinglijn

werd blijkbaar eenzijdig door de heer Vermeulen bepaald en vastgelegd, zonder dat daaromtrent enig officieel stuk voor handen is).

Bovendien dreigt de houten wand vrij snel te rotten, daar deze totaal onbeschermd (tegen regen) en onvakkundig werd opgetrokken (zie foto 1902).

- Houtopslag : Aan de binnenzijde van het " houten uitsteeksel " bevindt zich een ruimte, blijkbaar voorzien voor het opslaan van hout, wat alleszins een groot gevaar oplevert qua brandveiligheid.

Bovendien is het " houten uitsteeksel " zeer slordig en onvakkundig opgetrokken en is er de grote kans dat zich heel wat **ongedierte** in deze ruimte zal nestelen (zie foto 1902).

Daar bovenop dient vastgesteld te worden dat deze ruimte zich vlak naast de " schouw ", van een slordig gemonteerde houtkachel (zie foto 1894) bevindt ... of hoe brandgevaarlijk kan de situatie daardoor nog zijn ??

*** Funderings- en rioleringsplan :**

- Op het plan - dat door de architect werd getekend na de sloopwerken en het plaatsen van de "constructie" - staan 2 sifonputjes en 2 controleputjes getekend, maar deze putjes bestaan niet.

- Deze putjes zijn verdwenen onder de grote hoop steenpuin, afkomstig van de afbraak van hoger vermelde stalletjes, achteraan de woning.

Verzoekster maakt overigens - én zeer terecht - de bedenking of de betreffende putjes aangesloten zijn op het rioleringsnet (zie foto 1729 en 1754 en 2146).

- Bovendien maakt verzoekster ernstige bedenkingen bij de vermelding op het plan : "bestaande fundering na te zien of te verstevigen".

*** Zijgevel links** : bruin houten schrijnwerk en bruin houten planken :

- Deze hebben bovendien maanden onbedekt weer en wind getrotseerd, waarbij het hout volledig nat en doorweekt is, en waardoor deze ontegensprekelijk zullen rotten (het " houten uitsteeksel " aan het terras van de woning van verzoekster heeft overigens geen houten schrijnwerk en dit zal alleszins gaan rotten).

*** Achtergevel** : - Dakrand en bruin houten planken :

Betreffende dakrand is volstrekt onvakkundig geplaatst en bevestigd, en deze heeft overigens geen enkel nut meer (zie foto 1933).

*** Voorgevel** : - dakrand : eveneens zeer onvakkundig geplaatst.

*** Doorsnee** : - plat dak aanbouw :

- Waterdichtingslagen - roofing :

Buiten het feit dat deze eveneens zeer slordig en onprofessioneel werd aangebracht, overlapt de geplaatste roofing de garage van verzoekster, terwijl dit nooit zo is geweest (zie foto 1749) en dit terwijl verzoekster wel degelijk een vrijstaande woning heeft aangekocht.

- Bebording : RDN planken 10 x 2,2 cm :

Deze bebording wordt blijkbaar aanzien als bruin houten schrijnwerk ...

Niet alleen werd deze zeer slordig en onvakkundig aangebracht, bovendien heeft de ganse aanbouw zeer lange tijd zonder bebording geweest, waardoor deze héél vochtig is geworden en waardoor deze zeker zal rotten (zelfs al was bebording aangebracht geweest, dan nog zou rotten een logisch gevolg zijn geweest, daar de bebording nooit is behandeld geworden).

M.b.t. het " houten uitsteeksel " (aan de terraszijde van de woning van verzoekster) is overigens nooit bebording aangebracht geworden (zie foto 1697 en 1902).

*** Kettingspieën, roostering 7/18 en zinken kraal - dakrand** : andermaal zeer slordig en onvakkundig aangebracht, en bovendien is het nut van deze dakrand volledig verdwenen (zie foto 1933).

*** Garage** :

- Geïsoleerd : onbekend, maar door het boren door de heer Vermeulen heeft verzoekster schade geleden (foto 1691).

Dit toont overigens ook het " vakkundig " werken van en door de heer Vermeulen aan, die er blijkbaar maar gewoon heeft op losgeboord ... dit met alle gevolgen van dien.

- Houten kaderwerk + OSB + vloerafdekking : het betreft in casu gewone houten OSB-platen, die op de grote brokken steenpuin werden aangebracht en waaromtrent de stabiliteit zeker in vraag kan worden gesteld (zie foto 1754).

- Bestaande betonvloer : deze bestaat totaal niet !!

Het houten gebouw werd rechtstreeks - en zonder enige nivellering - op de grote stukken steenpuin (afkomstig van de afbraak van de hoger vermelde stalletjes, die aangebouwd waren aan de woning van de heer Vermeulen, maar die los van de garage van verzoekster stonden) geplaatst (zie foto 1754 en foto "Stalletjes").

Nergens is sprake van enige bestaande - of nieuwe betonvloer.

*** Inplantingsplan :**

- Vermoedelijk niet zichtbare perceelsgrens :

Verzoekster heeft terecht problemen met deze formulering (" vermoedelijk ") en zij meent dat de architect via de kadastrale legger of gegevens de juiste informatie dient toe te passen.

Aan deze vraag werd op heden niet voldaan.

- Uitbreiding, te slopen (berging), uitbreiding dak oppervlak : 39,69 m² en draadafsluiting : de berging werd reeds eerder gesloopt en de voorziene terrasverharding (38,65 m²) bestaat uit de grote brokken steenpuin (zie foto 1729); de draadafsluiting werd slordig geplaatst en blijkbaar werd geen rekening gehouden met de perceelsgrens (daar deze niet zou gekend zijn ... zie foto 1937).

*** Het akkoord van de aanpalende eigenaar ...**

Op het plan is slechts één handtekening van een " aanpalende eigenaar " terug te vinden, terwijl dit in feite niet het geval is : de heer Marc VAN DRIESSCHE, die zijn handtekening plaatste, is eigenaar van het weiland, gelegen achter de woning van de heer Vermeulen (nr. 82), maar hij is woonachtig te 9961 Boekhout, Graafjanstraat 51, of enkele straten verder verwijderd van de woningen van partijen, zodanig dat het voor de heer VAN DRIESSCHE allemaal weinig uitmaakt of hij al dan niet akkoord zou geweest zijn.

Verzoekster daarentegen is wel een rechtstreeks gedupeerde.

...

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Zij stelt dat het loutere nabuurschap op zich volstaat niet om het rechtens vereist belang te verwerven. Volgens haar geeft de verzoekende partij verschillende opmerkingen ten aanzien van de uitgevoerde werken, maar concretiseert ze niet welke nadelen of hinder ze precies zal leiden. Bovendien komt de aanvraag niet volledig overeen met de thans uitgevoerde werken, zodat een duidelijk onderscheid moet worden gemaakt tussen de vermeende problemen ten gevolge de uitgevoerde werken en hinder ten gevolge van de vergunningsbeslissing.

3.

In de wederantwoordnota stelt de verzoekende partij hierover:

“ ...

*** De nadelen** die verzoekster momenteel ondervindt zijn :

- Last van ongedierte (ratten en muizen, alsook tal van insecten) dat zich in de "houtophoping" en de andere vuiligheid nestelt;

Deze houtophoping ligt in de onmiddellijke omgeving van de achterplaats van de woning van verzoekster;

- De dakbedekking van de woning van verzoekster - aan de kanten -, begint los te komen, en vertoont schade, dit door het ongevraagde - en onprofessionele - gebruik door de buurman, die, een en ander, aan dit dak heeft "bevestigd";

Hierdoor is waterinsijpeling niet ondenkbeeldig;

- Verzoekster kan haar ramen op de eerste verdieping, niet open zetten, wanneer de kachel van haar buurman brandt, daar de rook - daardoor veroorzaakt - binnen in de kamers, dringt;

De schoorsteen werd rudimentair aangebracht en er werd geen enkele rekening gehouden, door de buurman, met noch de windstreken, noch de plaats van de ramen, op de bovenste verdieping van de woning van verzoekster (de schoorsteen is op dezelfde hoogte als de ramen).

- Het houten schutsel, geplaatst tussen de beide woningen, is door de regen, hagel en sneeuw, volledig rot, wat niet alleen esthetisch iets lelijks veroorzaakt (vuile donkere vlekken), maar waarbij het rottende hout bovendien stinkt.

Verzoekster passeert daar ettelijke malen per dag, omdat haar achterdeur zich daar bevindt.

** Verwerende partij verstoopt zich achter het feit dat de buurman, 2 jaar de tijd zou hebben om een en ander te regulariseren, terwijl met de last, die verzoekster ondervindt door de houding van haar buurman geen enkele rekening wordt gehouden.*

Dat het verzoek van verzoekster dan ook om reden van gebrek aan belang onontvankelijk zou zijn, is niet alleen reëel incorrect - dit gezien wel degelijk het belang van verzoekster, en de last die zij ondervindt - maar tevens juridisch niet correct, daar mogelijks de gegrondheid van de vordering van verzoekster dient onderzocht te worden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij kan ondervinden.

2.

De verzoekende partij geeft onder meer aan dat zij overlast van ongedierte kan ondervinden ten gevolge van de houtopslag die zich vlak aan de perceelsgrens bevindt. Ook geeft de verzoekende partij geur- en rookhinder aan ten gevolge van de schoorsteenpijp gelegen aan de achterkant van het gebouw.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO bedoelde hinder en nadelen kan ondervinden. De ingeroepen hinder wordt voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing. De mogelijke hinder die de verzoekende partij aanvoert, is voldoende persoonlijk en direct. Zij beschikt dus over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

De verzoekende partij stelt dat de motivering van de bestreden beslissing niet pertinent en draagkrachtig is, onder meer door geen controle te doen op de werkelijk uitgevoerde of uit te voeren werken. Verder bekritiseert de verzoekende partij de motivering dat *"discussies omtrent vermeende of te verwachten schade en onvakkundig uitgevoerde werken vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet relevant zijn"*.

De verzoekende partij licht toe dat de aanvrager belooft om heel wat werkzaamheden te zullen uitvoeren teneinde tot de vergunde toestand te komen, maar dat het echter bij beloftes blijft en concreet niets wordt gewijzigd. Het toekennen van een vergunning, louter en alleen op basis van "beloftes" is volgens haar totaal onaanvaardbaar, vooral ook omdat een zeer gevaarlijke (brand)situatie is ontstaan.

De verzoekende partij bekritiseert tal van onderdelen van de aanvraag.

De verzoekende partij stelt dat de afbraakmaterialen niet van het bouwterrein worden verwijderd. De grote brokken steenpuin werden onder de grond gestoken en daar bovenop werd de zeer onstabiele houten constructie geplaatst.

Langsheen de rechterperceelgrens wordt aan de houtberging achteraan een bakstenen muur geplaatst in vervanging van de houten wand. De muur wordt opgericht op dezelfde plaats als de houten wand. De verzoekende partij verzet zich daartegen, omdat ze nooit toestemming gegeven heeft voor het plaatsen van een houten wand, laat staan dat zij toestemming zou geven om de houten wand te vervangen door een stenen muur.

De aanvrager bepaalt volgens de verzoekende partij blijkbaar eigenhandig de rechterperceelgrens, terwijl nergens wordt aangetoond waar deze exact zou liggen. De vroegere gebouwen waren niet aangebouwd aan de garage van verzoekende partij. Blijkbaar baseert de architect zijn plan op "vermoedelijke" perceelgrenzen, terwijl dit een gegeven is waarbij de nodige bewijzen moeten kunnen voorgelegd worden. Mocht daaromtrent enige twijfel bestaan, dan dienen te perceelgrenzen door een landmeter te worden uitgetekend.

De verzoekende partij stelt zich grote vragen bij de brandveiligheid. De houtberging is opgetrokken in een houten constructie, welke dan ook nog gelegen is naast de schoorsteen van een houtkachel, waarvan de "schouw" door de houten constructie steekt.

De schoorsteen van deze houtkachel komt ter hoogte van de slaapkamer van de verzoekende partij, waardoor de rook haar slaapkamer binnendringt, waardoor de verzoekende partij verplicht wordt om steeds haar raam dicht te houden.

Ook de vermelde "nieuwe, eigen draagstructuur" roept vragen op bij de verzoekende partij daar het in werkelijkheid gaat over houten balken op grote steenpuinbrokken, wat alleszins vragen

oproept inzake de stabiliteit. Bij het optrekken van deze "nieuwe, eigen draagstructuur langsheen de bestaande scheidingmuur" heeft de aanvrager de garage van de verzoekende partij doorboord.

Net als de vroegere gebouwen wordt het gebouw opgericht langs de achterste perceelgrens aansluitend bij de onderhoudsstrook voor de achterliggende rioleringsbuis. Deze strook van drie meter wordt door de aanliggende eigenaars gebruikt, maar is steeds toegankelijk. De onderhoudsstrook bij de aanvrager is echter volgestort met steenpuin en verdoezeld onder het "terras", zodanig dat de toegankelijkheid tot de rioleringsbuizen totaal onmogelijk is.

Gezien de zeer smalle bouwvrije zijstroken wordt hier een aanvraag gedaan bij de gemeente om een uitzondering te maken voor het plaatsen van een septische put. Een uitzondering moet volgens de verzoekende partij nog steeds een uitzondering zijn, en mag niet vervallen in een algemene regel. Niet alleen is dit een totaal onaanvaardbare houding, bovendien is de ganse achterzijde bezaaid met grote brokken steenpuin, waardoor het onmogelijk is om nog een septische put te plaatsen.

De constructie is opgericht op een zéér onstabiele ondergrond, geplaatst tegen de garage van de verzoekende partij, wetende dat de woning van de verzoekende partij wel degelijk een open bebouwing was.

De verzoekende partij stelt dat het administratief dossier foto's bevat van het terras aan de linkerkant van de betwiste aanbouw, waarop blijkbaar niets meer te merken was van de grote stukken steenpuin, waarop de aanbouw werd neergepoot, daar het steenpuin werd bedekt met het "laagje gestabiliseerd zand" en enkele betontegels. Zij dringt dan ook aan dat de toestand ter plaatse wordt bekeken.

De aanvrager heeft zijn plat dak laten overlappen met het plat dak van de verzoekende partij, zonder haar toestemming of goedkeuring te vragen.

Met betrekking tot de motivering dat de beweerdde discussies omtrent vermeende of te verwachten schade en onvakkundig uitgevoerde werken vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet relevant zouden zijn, houdt de verwerende partij geen rekening met de gevaarlijke toestand die is ontstaan door de handelingen van de aanvrager. Niet alleen staat de aanbouw op zeer onstabiele grond, ook de brandveiligheid komt ernstig in gevaar.

De aanvrager mag volgens de verzoekende partij niet beloond worden voor zijn totaal eigengereide houding: alle reglementeringen aan zijn laars lappend gaat hij verbouwingen doen en een gevaarlijke toestand doen ontstaan, daarna vraagt hij de regularisatie aan - veel belovend, maar niets uitvoerend - en krijgt hij alsnog een vergunning.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de te regulariseren werken zoals aangeduid op de voorgebrachte plannen niet noodzakelijk overeenkomen met de bestaande of wederrechtelijk uitgevoerde werken. Deze opmerking is ook opgenomen in de bestreden beslissing (p. 4). De vergunningverlenende overheid beoordeelt namelijk de voorgebrachte plannen en gaat er hierbij vanuit dat de werken die van de bestaande toestand afwijken zullen worden aangepast bij het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning. De vergunning wordt derhalve verleend op basis van het voorgelegde plan.

Daarnaast bepaalt artikel 4.6.2 §1, 1° VCRO dat een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur van rechtswege vervalt in drie gevallen, onder meer in het geval dat de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning niet binnen twee jaar na de afgifte van de

vergunning in laatste administratieve aanleg gestart zijn. De aanvrager heeft dus twee jaar de tijd na de afgifte van deze bestreden beslissing om tot de verwezenlijking van deze vergunning over te gaan. Het argument dat de beloftes in de aanvraag nog niet zijn uitgevoerd, betekent niet dat deze niet alsnog zullen worden uitgevoerd. De aanvrager moet ook de tijd krijgen om zijn vergunning te verwezenlijken.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij telkens de voorstellen uit de beschrijvende nota weerlegt, maar dat deze zaken geen betrekking hebben op de bestreden beslissing. Ze blijft in gebreke aan te tonen op welke punten de verwerende partij haar beslissing niet afdoende heeft gemotiveerd.

Met betrekking tot het argument dat de beweerde discussies omtrent vermeende of te verwachten schade en onvakkundig uitgevoerde werken vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet relevant zouden zijn, stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat het aangevraagde niet brandveilig is. Dat de onvergunde toestand niet brandveilig is, is een kwestie van handhaving en dient niet in het kader van de vergunningsaanvraag te worden onderzocht.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat het standpunt van de verwerende partij dat de aanvrager twee jaar de tijd heeft om de nodige aanpassingswerken te doen, een gebrek aan voorzichtigheid in hoofde van de verwerende partij inhoudt.

De verzoekende partij begrijpt het standpunt van de verwerende partij niet, vooral omdat deze toch een toeziende en controlerende bevoegdheid heeft. De verwerende partij stelt dat zij de voorgebrachte plannen beoordeelt en er hierbij vanuit gaat dat de van de bestaande toestand afwijkende werken “zullen worden” aangepast bij het eventueel bekomen van de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij gaat er dus gewoon van uit dat de aanvrager wel het nodige zal doen. Dit is volgens de verzoekende partij een onzekere en onverantwoorde benadering in hoofde van een controlerende overheid.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij partijdig is, rekening houdende met het feit dat de gemeente tot drie maal toe een vergunning heeft geweigerd aan de aanvrager.

Voor de verwerende partij is het blijkbaar voldoende om een plan voor te leggen, waaruit een regularisatie zou moeten blijken, maar waarbij geen enkele aanpassing gebeurt, en waarbij de gevaarlijke toestanden blijven bestaan. Voor verzoekende partij gaat het over de ‘manier waarop’ de aanvrager de werken uitvoert en daar antwoordt verwerende partij niet op. Beweren dat de *“voorgestelde architectuur in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg”* is een zuivere theoretische benadering. In de praktijk is het volgens de verzoekende partij een gevaarlijke en ongezonde toestand, die meer op een ruïne of een stort lijkt, dan op te regulariseren werken. De verwerende partij houdt er geen rekening mee dat de aanvrager alles op eigen houtje heeft gedaan, zonder enige vorm van toestemming en vergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij roept de schending van de Motiveringswet in met het argument dat de verwerende partij geen controle heeft gedaan op de werkelijk uitgevoerde of uit te voeren werken. De verzoekende partij ondersteunt haar stelling met een reeks van voorbeelden waaruit blijkt dat de bestaande, uitgevoerde werken zouden afwijken van hetgeen gevraagd is in de vergunningsbeslissing.

Opdat de Raad de vernietiging kan uitspreken dient de verzoekende partij de onwettigheid van de beslissing aan te tonen, door bewijs te leveren dat een rechtsregel overtreden is of een beginsel van behoorlijk bestuur werd geschonden.

Om van een schending van de Motiveringswet te spreken, dient de verzoekende partij aan te tonen dat de verwerende partij verzaakt heeft aan haar verplichting om op afdoende wijze in de bestreden beslissing de juridische en feitelijke overwegingen te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. De Raad stelt vast dat de uitspraken van de verzoekende partij niet het nodige bewijs leveren om van zulke verzaking te spreken.

2.

De verzoekende partij geeft in essentie slechts voorbeelden waaruit blijkt dat de 'beloftes' uit de nota van de aanvrager, zoals het verwijderen van afbraakmaterialen, niet (zullen) worden nageleefd en bekritiseert de onvakkundige uitvoering van de werken die afwijken van de vooropgestelde vergunde werken.

Het loutere verwijzen naar de discrepanties tussen het aangevraagde en de uitgevoerde werken toont echter niet de onwettigheid van de bestreden beslissing aan. Meer in het bijzonder, toont de verzoekende partij niet aan hoe hierdoor niet voldaan zou zijn aan de motiveringsplicht. Evenmin bestaat er twijfel over het voorwerp van de vergunning. De Raad is van oordeel dat de verwerende partij met kennis van zaken kon beslissen over de regularisatieaanvraag. Dat de reeds uitgevoerde werken afwijken van de met de bestreden beslissing vergunde werken doet daar geen afbreuk aan.

De verwerende partij kon in de bestreden beslissing dan ook terecht als volgt oordelen:

“ ...

Tevens dient opgemerkt dat de te regulariseren werken zoals aangeduid op de voorgebrachte plannen hierbij niet noodzakelijk overeenkomen met de bestaande of wederrechtelijk uitgevoerde werken. De vergunningverlenende overheid beoordeelt de voorgebrachte plannen en gaat er hierbij vanuit dat de van de bestaande toestand afwijkende werken zullen worden aangepast bij het eventueel bekomen van de stedenbouwkundige vergunning, zoals bv in onderhavig dossier: de scheidingsmuur in metselwerk i.p.v. stijlmuur, het plaatsen van een controle- en sifonput,

... ”

In de mate dat de aanvrager door het niet of anders uitvoeren van de vergunde werken bouwovertreedingen begaat, is dit een zaak van handhaving waarvoor de verwerende partij als vergunningverlenende overheid niet bevoegd is, en de Raad evenmin.

De bezwaren van de verzoekende partij inzake brandgevaar overtuigen niet. De Raad stelt vast dat de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 januari 2014 reeds vermeldt dat naar aanleiding van een opmerking in het brandpreventieverslag de houten tussenwand diende vervangen te worden door een stenen muur. De voorgelegde plannen voorzien in deze stenen muur. De verzoekende partij toont niet aan dat de uitvoering met de stenen muur niet voldoende zou zijn om de brandveiligheid te garanderen.

Inzake de discussie over het verlenen van toestemming voor werken op de perceelsgrens en omtrent de ligging van de perceelsgrens merkt de Raad op dat ingevolge artikel 4.2.22 VCRO vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, in het bijzonder betwistingen omtrent de juiste ligging van een scheidingslijn tussen twee percelen, behoren

volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

In de mate dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota verwijst naar de toeziende en controlerende bevoegdheid van de verwerende partij, merkt de Raad op dat de verwerende partij optreedt als vergunningverlenende overheid. De verwerende partij is niet bevoegd voor het toezicht en de handhaving van bouwovertradingen.

Doordat de verzoekende partij niet aantoont op welke wijze de Motiveringswet geschonden is, noch aannemelijk maakt of de bestreden beslissing met een onwettigheid is behept, is het middel ongegrond.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verworpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 juli 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO