

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0342
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0004-A

Verzoekende partij	de heer Guy ROGIERS vertegenwoordigd door advocaat Griet CNUDE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Brabantdam 56
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de bvba JAMA vertegenwoordigd door advocaat Karina VAN CAUTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijstraat 30

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare van 31 maart 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in vier loten op de percelen gelegen te 9290 Berlare, Turfputstraat 111, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 69E, 69M en 71G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 17 april 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2017.

Advocaat Griet CNUUDE voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Johan KLOCOČKA voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Frederik VAN TITTELBOOM *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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 tussenkomenende partij dient op 15 november 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor de “oprichting van 2 half-vrijstaande ééngezinswoningen en 2 vrijstaande ééngezinswoningen” op de percelen gelegen te 9290 Berlare, Turfputstraat 111.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 december 2016 tot en met 12 januari 2017, dient de verzoekende partij een van de twee bezwaarschriften in.

De brandweer van Hulpverleningszone Oost adviseert op 27 december 2016 onder meer:

“ ...

Hieronder het protocol dat wij standaard adviseren bij de aanleg van wegen.

- *Minimum vrije breedte 4 m (voor enkel laagbouw).*
 - *Minimum vrije hoogte 4 m.*
 - *Maximale helling 6 %*
 - *Binnenstralen van bochten minimum 11 m, buitenstralen minimum 15 m.*
 - *Draagvermogen voldoende voor voertuigen met asbelasting van 13 ton en eveneens voldoende voor voertuigen van 15 ton (5 ton op voor- en 10 ton op achteras)*
- ...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 31 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt eensluidend met zijn stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Het openbaar onderzoek, gehouden van 14/12/2016 tot 12/01/2017, heeft 2 bezwaarschriften opgeleverd. Een bezwaar meldt de bezorgdheid dat de weg naar lot 4, vertrekkende vanuit de gemeenteweg Kruienberg, een geringe breedte heeft en daarom niet mag bereden worden door vrachtwagens, bestelwagens of aanhangwagens. De toegangsweg is inderdaad smal aan de zijde van Kruienberg en de weg wordt begrensd

door afsluitingen en zelfs door een zijgevel van de woning te Kruienberg 44. Dit wordt als gegrond beschouwd. De weg is inderdaad enkel bruikbaar voor personenwagens, wanneer de woning dient bereikt te worden met andere voertuigen, zal de toegangsweg die uitgaat op de gemeenteweg Turfputstraat, dienen gebruikt te worden. Op het verkavelingsplan staat dit tevens aangegeven als 'zone erfdienstbaarheid voor nooddoorgang naar lot 4 voor hulpdiensten'.

Een ander bezwaarschrift merkt op dat de bouwlijn van de woningen te Turfputstraat 111A en 111B niet gevolgd wordt. Toch wordt een éénheid geboden, gezien de kortste zijde van de woning op lot 2, gelijk loopt met de kortste zijde van de woning Turfputstraat 111B. Op deze manier zijn de voortuinstroken voor de loten 1 en 2 gelijkaardig aan deze van de woningen op het rechts aanpalende perceel. Indien de bouwlijn van de woningen op het rechts aanpalende perceel gewoon doorgetrokken zou worden, ontstaat een ruimere voortuinstrook ($\pm 10\text{m}$ diep voor lot 1) en zal de achtertuinstrook minder diep worden, wat de woonkwaliteit van de loten minder ten goede komt. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt geoordeeld dat het straatbeeld niet gehypothekeerd zal worden door deze bouwlijn en dat de woon- en leefkwaliteit van de loten op deze manier gegarandeerd blijft. Voorts stelt het bezwaarschrift dat de verkavelingsvoorschriften van de woningen rechts van het perceel een bouwdiepte van slechts 10m vooropstellen. Dit klopt echter niet. De verkavelingsvergunning die rust op de rechts aanpalende percelen laten een bouwdiepte toe tot 18m.

In het bezwaarschrift komt boven dat het perceel in de loop van tijd met zo'n 50cm opgehoogd werd. Dit werd zonder de nodige stedenbouwkundige vergunningen uitgevoerd. Het spreekt dan ook voor zich dat bij de sloopwerken van de bestaande constructies het terrein opnieuw zal moeten genivelleerd worden, zodanig het hoogteverschil met de aanpalende percelen terug hersteld wordt in oorspronkelijke staat. Dit wordt dan ook als bindende voorwaarde gehecht aan de beslissing.

Op het rechts aanpalende perceel, Turfputstraat 111A, staat een garage met wachtgevel gebouwd tegen de linkse perceelgrens. Doordat de verkaveling langsheen deze zijde een weg voorziet, zal de wachtgevel van de garage niet ingevuld worden en heeft deze geen functie meer. Volgens de bezwaarindiener dient de verkavelaar deze wachtmuur te bekleden en zal daardoor de breedte van de weg met minstens 20cm versmallen. Het afwerken van de wachtgevel van de garage werd niet mee opgenomen in de verkavelingsaanvraag en betreft tevens een burgerrechtelijke aangelegenheid. Aangezien het hier om een afzonderlijke garage gaat, dient deze niet afgewerkt te worden met isolatiematerialen. De vraag of de afwerking van deze wachtgevel wel degelijk 20cm zal innemen van de weg, is dan ook sterk overdreven. De wachtgevel kan ook met een gevelpleister of leien worden afgewerkt. Deze materialen bezitten een geringe dikte, waardoor de wegbreedte niet in het gedrang zal komen. Als voorwaarde wordt evenwel opgelegd dat deze toegangsweg steeds een minimale breedte van 4m dient te bezitten. Tussen de twee loten 3 en 4 wordt de toegangsweg onderbroken door doorrijdbare afsluiting of beplanting voor brandweerwagens. Dit geeft de garantie dat dit niet als doorlopende toegangsweg zal gebruikt kunnen worden. Bijkomend betreft dit een private toegangsweg en geen openbare wegenis. Hierdoor zullen ook de postbussen en het plaatsen van vuilnis aan de straatzijde van de Turfputstraat of Kruienberg zelf plaatsvinden. Het bezwaar wordt hierdoor ook als ongegrond beschouwd.

Tenslotte merkt het bezwaarschrift op dat de woningen in het binnengebied (loten 3 en 4) mogen afgewerkt worden met een nokhoogte tot 8,5m en 9,5m. Het bezwaar stelt dat de woningen op het rechts aanpalende perceel slechts tot 8,5m nokhoogte mochten bouwen. Dit betekent dat de woningen op het perceel volledige inkijk zullen krijgen op alle woningen dewelke rondom het perceel liggen, waardoor de privacy van deze zal worden aangetast. Dit klopt echter niet. Volgens de voorliggende voorschriften is de maximale nokhoogte 8,5m

en niet 9,5m. De woningen op het rechts aanpalende perceel kunnen volgens de geldende verkavelingsvoorschriften met twee volwaardige bouwlagen en een zadeldak gebouwd worden. De woningen zijn evenwel niet met zo'n hoog profiel gebouwd. Het klopt wel dat woningen binnen een binnengebied (zoals de loten 3 en 4 betreffen) minder hoog qua profiel dienen te blijven dan de woningen die aan de voorzijde van de weg ingeplant staan. De verkavelingsvoorschriften spreken van een kroonlijsthoogte van maximum 4 en een nokhoogte van maximum 8,5m. De nokhoogte wordt om deze reden verlaagd tot maximum 8m.

In de verkavelingsvoorschriften wordt bijkomend voorzien dat in de tuinzone van de loten 3 en 4 een bijgebouw mag geplaatst worden met een kroonlijsthoogte van maximum 4m en een nokhoogte van maximum 8m en een totale grondoppervlakte van maximum 90m². Dit impliceert dat het bijgebouw ongeveer hetzelfde volume en oppervlakte kan bezitten als het hoofdgebouw. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar. Het bijgebouw dient duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw te blijven, zeker wanneer dit in een binnengebied geplaatst wordt. Het bijgebouw kan een maximale grondoppervlakte van 60m² bezitten, afgewerkt met een plat dak met een maximumhoogte van 3,5m. Wanneer de aanvraag rekening houdt met bovenstaande argumentatie heeft deze geen negatieve invloed op de goede ruimtelijke ordening en kan ze als stedenbouwkundig verantwoord worden beschouwd.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De weg dat voorzien is als toegangsweg voor lot 4, dat uitgaat op de gemeenteweg Kruienberg is enkel bruikbaar voor personenwagens. Wanneer de woning dient bereikt te worden met andere voertuigen, zal de toegangsweg dat uitgaat op de gemeenteweg Turfputstraat, dienen gebruikt te worden.*
- De toegangsweg dat aansluiting vindt met de Turfputstraat dient een minimale breedte van 4m te bezitten.*
- De bestaande constructies dienen volledig gesloopt en verwijderd van het terrein te zijn vooraleer de loten kunnen vervreemd worden. Bijkomend dient het volledige terrein genivelleerd worden, zodanig dat het hoogteverschil met de aanpalende percelen terug hersteld wordt in oorspronkelijke staat.*
- De grondafstand zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 22/03/2017, dient gerealiseerd te zijn voorafgaand aan de vervreemding van één van de loten. De kosten voor deze gratis grondafstand zijn volledig ten laste van de verkavelaar.*
- Volgende voorschriften uit de verkaveling worden gewijzigd:*

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 3 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde verkavelingsvoorschriften.

Op 16 juni 2017 dient de verzoekende partij naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een bijkomende nota in.

Na de hoorzitting van 27 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 juli 2017 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De watertoets

Het terrein ligt in een recent overstroomd gebied.

De nieuw aan te leggen private toegangsweg wordt uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de woningen dient te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

...

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.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein in 4 loten voor residentiële woningbouw. De loten 1 en 2 zijn gelegen langs de Turfputstraat, de loten 3 en 4 bevinden zich in een tweede bouwzone ten opzichte van de Turfputstraat en de Kruienberg. Naar functionele inpasbaarheid is de aanvraag zonder meer integreerbaar binnen deze residentiële, landelijke omgeving.

De loten 1 en 2 voorzien in de oprichting van een gekoppelde eengezinswoning. Hoewel de Turfputstraat gekenmerkt wordt door overwegend vrijstaande bebouwing, komen er in de onmiddellijke omgeving enkele halfopen eengezinswoningen voor, waaronder de rechts van het perceel aanwezige koppelwoningen. De voorgestelde bouwtypologie is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De linksaanpalende woning nr. 109 werd opgericht met wachtgevel op de scheiding met onderhavig terrein (de af te breken woning nr. 111 bevindt zich hiertegen), echter omwille van de diepe inplanting van deze woning (ongeveer 40m van de rooilijn) is het vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk hiertegen aan te bouwen. De woning nr. 111 heeft nu quasi geen tuinzone. Bij herbouw is het mogelijk om een woning te realiseren op een gangbare afstand van de rooilijn.

De voorgestelde inplanting van de loten 1 en 2 is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De woningen langs de Turfputstraat worden gekenmerkt door een wisselende voorbouwlijn. De inplanting zoals voorgesteld concordeert zich met het omliggende straatbeeld, in het bijzonder met de rechts aanpalende bebouwing. Er rest bovendien nog een voldoende diepe voortuin om parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien.

De bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping zijn algemeen gangbare normen, een gelijkvloerse bouwdiepte van 18m is ook bij de rechtsaanpalende woningen volgens de verkavelingsvoorschriften toegelaten. Ook het maximale gabariet van 2 bouwlagen onder hellende bedaking laat zich probleemloos inschrijven in de omgeving.

De loten 3 en 4 zijn gelegen in een tweede bouwzone. Voor bouwen in dergelijke zones dienen strikte normen toegepast te worden om voldoende woon- en leefgenot te kunnen garanderen op het eigen en op de aanliggende terreinen. Volgens de huidige gangbare stedenbouwkundige normen kunnen woningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8m à 10m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant. Voorliggend verkavelingsontwerp voorziet in ruime loten (gemiddeld 1500m²) waarbij een bouwzone is ingetekend welke op minstens 10m van de omliggende eigendommen is ingeplant. Op die manier wordt voldoende buffering gegarandeerd om mogelijke hinder door inkijk bij de naburen te vermijden.

Ook het gabariet wordt beperkt tot slechts één bouwlaag onder een maximale kroonlijsthoogte van 4m en een hellend dak met nokhoogte 8,50m. Het standpunt van het college dat ook platte daken mogelijk moeten zijn, kan worden gevolgd, in de omgeving zijn reeds platte daken aanwezig. Gelet op de ruime bouwvrije stroken is een nokhoogte van 8,50m (of 8m zoals het college oplegt) aanvaardbaar. Zo bedraagt de afstand van de bouwzone tot het perceel van appellant meer dan 22m, zodat geen sprake kan zijn van hinder die hetgeen als normale burenhinder kan worden bestempeld, overschrijdt.

Zoals het college terecht aangeeft, is het wenselijk de totale maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor de loten 3 en 4 te beperken, gelet op de ligging in tweede bouwzone. De aangepaste stedenbouwkundige voorschriften door het college opgelegd, kunnen worden aanvaard.

De toegang tot het lot 3 wordt genomen via een nieuw aan te leggen privaatieve weg met breedte 4m, welke zich situeert langs de scheiding met het rechtsaanpalende perceel van appellant. Deze toegangsweg wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding hetgeen niet gelijkstaat aan kiezelsteen zoals appellant denkt. Waterdoorlatende klinkers zijn ook mogelijk, de vrees van appellant voor hinder door stof en dergelijke is dan ook ongegrond. Bovendien geeft deze weg slechts aan één woning ontsluiting.

De garage op het perceel van appellant heeft een wachtgevel op de scheiding met onderhavig terrein, deze gevel dient te worden afgewerkt. Het is geenszins nodig om deze gevel te voorzien van isolatie, een afwerking met crepi of leien is ook mogelijk zodat er voldoende garantie is dat de breedte van 4m voor de toegangsweg wordt gerespecteerd, hetgeen vereist is door de brandweer.

Het lot 4 is te bereiken via een bestaande toegangsweg vanuit Kruienberg, met een minimale vrije breedte van 3,50m. Een breedte van 3,50m is voldoende om met een wagen of aanhangwagen op een veilige manier te passeren. Een (aanhang)wagen is nooit breder dan 2m, een bestelwagen maximum 2,42m. Conform het koninklijk besluit houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg van 1 december 1975, artikel 46 mag de breedte van een beladen voertuig bovendien niet meer dan 2,60m bedragen.

Wat het bezwaar van appellant aangaande de terreinophogingen betreft, kan worden verwezen naar de bij het dossier gevoegde terreindoorsneden met duidelijk opgemeten terreinhoogtes. Als voorwaarde wordt opgelegd dat het terrein dient genivelleerd tot hetzelfde niveau als de aanpalende percelen, deze voorwaarde is voldoende precies en duidelijk. De al dan niet verplichting tot sanering van de grond betreft geen stedenbouwkundig aspect.

De aanvraag voorziet in 4 bijkomende eengezinswoningen zodat het aantal bijkomende vervoersbewegingen beperkt zal zijn. Bovendien bevond zich op die plaats een taverne, hetgeen meer verkeer genereert dan eengezinswoningen. Een nevenbestemming is

mogelijk, maar wordt beperkt in oppervlakte tot 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte en de verkavelingsvoorschriften sluiten verkeersgenerende beroepen uit.

Elke woning is verplicht te voorzien van hetzij een al dan niet inpandige garage hetzij 2 autostaanplaatsen.

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat appellant niet kan worden gevolgd dat door hetgeen hier voorgesteld wordt sprake is van essentiële wijzigingen, welke niet zouden voldoen aan het begrip beperkte aanpassing van de plannen, zoals voorzien in artikel 4.3.1 § 1 VCRO.

De aanvrager stelt terecht dat de rechtspraak waarnaar appellant verwijst betrekking heeft op een aanvraag houdende het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, en aldus niet op het wijzigen van de voorschriften verbonden met een verkavelingsvergunning, en dat de voorgestelde aanpassingen, in navolging van de voorwaarden welke door het college van burgemeester en schepenen werden opgelegd, louter betrekking hebben op de voorgestelde verkavelingsvoorschriften, en als dusdanig geen wijziging van het voorgelegde verkavelingsplan inhouden.

De aanvrager wordt ook bijgetreden waar deze stelt dat zelfs wanneer de aanpassing van de voorgestelde verkavelingsvoorschriften aan de criteria en beperkingen als voorzien in artikel 4.3.1 § 1, in fine VCRO wordt getoetst, dan in voorliggend geval dient te worden vastgesteld dat de doorgevoerde wijzigingen geen enkele afbreuk komen te doen aan de belangen van appellant en geen nieuw openbaar onderzoek vergen, gezien zich geen essentiële wijziging van de plannen en van het verkavelingsconcept voordoet (cfr R.v.V.b., 27 augustus 2013, arrest nr. A.2013/0505, in de zaak 1112/0249/SA//1/0219). De wijzigingen zijn beperkt te noemen en, mede in het licht van de bemerkingen zoals door appellant geformuleerd, duidelijk bedoeld om de inpasbaarheid van het verkavelingsconcept in de onmiddellijke omgeving te optimaliseren. Zowel de inperking van de hanteerbare nokhoogte, van 8,50 m naar 8 meter, als de beperking van de maximale oppervlakte van de bijgebouwen van maximaal 90 m² tot 60 m² zijn eerder minimaal en bijkomstig van aard, zonder dat deze aanleiding dienen te geven tot een nieuw openbaar onderzoek. De ter zake opgelegde voorwaarden komen aldus tegemoet aan bezwaren voortkomende uit het georganiseerd openbaar onderzoek, en in alle redelijkheid valt niet in te zien hoe deze voorwaarden de belangen van appellant en andere in de omgeving betrokken derden zouden komen aan te tasten.

Het standpunt van de aanvrager hieromtrent wordt bijgetreden.

De aanvrager merkt terecht op dat de bezwaren van appellant met betrekking tot het brandweeradvies ongegrond zijn.

...

Besluit

...

- *De toegangsweg dat aansluiting vindt met de Turfputstraat dient een minimale breedte van 4m te bezitten.*
- *De bestaande constructies dienen volledig gesloopt en verwijderd van het terrein te zijn vooraleer de loten kunnen vervreemd worden. Bijkomend dient het volledige terrein genivelleerd worden tot het niveau van de aanpalende percelen, zodanig dat het hoogteverschil met de aanpalende percelen terug hersteld wordt in oorspronkelijke staat.*
- *De grondafstand zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 22/03/2017, dient gerealiseerd te zijn voorafgaand aan de vervreemding van één van de loten. De kosten voor deze gratis grondafstand zijn volledig ten laste van de verkavelaar.*

- Volgende voorschriften uit de verkaveling worden gewijzigd:

2.1.C BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Daar de vrijstaande woningen in de 2 ^e bouwlijn worden gebouwd worden de woningen beperkt qua bouwhoogte.	<p>Vrijstaande woning 3 en 4:</p> <p>De vrijstaande woning zal een landelijk bungalowtype zijn. Met een landelijk bungalowtype wordt bedoeld dat enkel een gelijkvloerse bouwlaag met een dakverdieping wordt toegelaten. Een gelijkvloers niveau met een plat dak is eveneens toegelaten.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 4,0m (vloerпас tot bovenkant kroonlijst). De nokhoogte van het dak is maximum 8,00m (vloerпас tot de nok). Indien plat dak: deksteenhoogte max. 4,00m.</p>

2.1.D VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Vrijstaande woning 3 en 4:</p> <p>De vrijstaande woning zal een landelijk bungalowtype zijn. Met een landelijk bungalowtype wordt bedoeld dat enkel een gelijkvloerse bouwlaag met een dakverdieping wordt toegelaten. Een gelijkvloers niveau met een plat dak is eveneens toegelaten. De dakvorm is vrij te bepalen rekening houdend met volgende voorwaarden:</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 4,0m (vloerпас tot bovenkant kroonlijst). De nokhoogte van het dak is maximum 8,00m (vloerпас tot de nok).</p> <p>...</p> <p>DAKCONSTRUCTIES Dakuitbouwen:</p> <p>...</p> <p>Vrijstaande woning 3 en 4:</p> <p>Beperkte dakuitbouw(en) worden enkel toegelaten rekening houdend met volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakuitbouw(en) zijn enkel toegelaten als de kroonlijsthoogte van de woning niet hoger is dan 3m • Totale breedte tot max ½ van de breedte van het dakvlak • De kroonlijsthoogte van de dakuitbouw bedraagt maximum 6m • Eventuele nokhoogte mag niet hoger zijn dan 7m en niet hoger dan de nokhoogte van het dak waarin ze zich bevindt • Enkel in de voor- en/of achtergevel mogen dakuitbouwen voorzien worden.

3.3 INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>...</p> <p>ACHTERTUINSTROOK</p> <p>...</p> <p>Vrijstaande woning 3 en 4:</p>

	<p><i>In de achtertuinstrook en eventueel deels in de zijtuinstrook van minstens 10m is de oprichting van een afzonderlijk gebouw of constructie(s) zoals garage, bergplaats, werkplaats, dierenstal, magazijn of serre toegelaten mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 60m². De bebouwing in de tuinzone moet zoveel mogelijk ondergebracht in één volume.</i></p> <p><i>Bijkomende voorwaarden van gebouw of constructie:</i></p> <p><i>1) De bestemming mag voor de woonomgeving geen abnormale hinder bezorgen m.i.v. water-, bodem- of luchtvervuiling, noch abnormaal brand- en ontplofingsgevaar, geluidshinder, stank- of trilling veroorzaken.</i></p> <p><i>2) De afstand tot de perceelgrens in de achtertuinstrook is afhankelijk van de kroonlijsthoogte van het gebouw. (Indien de kroonlijsthoogte kleiner is dan 3m moet de afstand tot de grens minstens 3m zijn). In de zijtuinstroken dient er steeds 10m bouwvrij te blijven.</i></p> <p><i>3) Het bijgebouw dient afgewerkt te worden met een plat dak met een maximumhoogte van 3,50m.</i></p>
--	--

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verscheidene voorwaarden oplegt met inbegrip van aangepaste plannen. Het terrein moet opnieuw genivelleerd worden zodat het hoogteverschil met de aanpalende percelen hersteld wordt in de oorspronkelijke staat en de toegangsweg tot de Turfputstraat 4 m moet bedragen. Ook worden de stedenbouwkundige voorschriften aangepast. Zo wordt de maximale nokhoogte van 8,5 m beperkt tot 8 m. De totale

grondoppervlakte van het bijgebouw in de tuinzone van loten 3 en 4 mag maximaal 60 m² bedragen in plaats van 90 m² en moet afgewerkt worden met plat dak en een maximumhoogte van 3,5 m.

De verzoekende partij licht toe dat de verschillende aanpassingen na het openbaar onderzoek essentieel zijn voor het verlenen van de vergunning. Ze stelt verder dat de voorwaarde over de nivellering tegemoet komt aan een wederrechtelijke situatie en een leemte in de aanvraag. Er moest volgens haar een nieuw plan met aanduiding van de niveaus opgemaakt worden dat moet onderworpen worden aan het openbaar onderzoek. Ook de voorwaarde over de beperkte bouwoppervlakte is volgens haar essentieel. De verzoekende partij meent dat het openbaar onderzoek wordt miskend wanneer voorschriften over functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik, en inplanting ingrijpend worden gewijzigd na het openbaar onderzoek. Aangezien de wijzigingen over het bouwvolume essentieel zijn voor de goede ruimtelijke ordening kunnen zij volgens de verzoekende partij niet als kennelijk bijkomstig aanzien worden.

Tot slot legt de verzoekende partij uit dat de voorwaarde wordt opgelegd dat de toegangsweg minimaal 4 m breed moet zijn, wetend dat de weg ook gebruikt zal worden door de brandweer. De voorwaarde dient volgens haar dan ook de minimale breedte voor doorgang van brandweerwagens te verzekeren en is dus niet kennelijk bijkomstig. De voorwaarde is volgens de verzoekende partij bovendien niet uitvoerbaar omdat haar eigen garage 10 cm over de rooilijn uitkomt. Het is dan ook niet bewezen dat de brandweer een toegang zal hebben tot het perceel zodat de veiligheid van de woning van de verzoekende partij in het gedrang komt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de stelling dat een voorwaarde essentieel is wanneer de vergunning zonder die voorwaarde niet verleend kan worden, foutief is. Een dergelijke redenering maakt geen enkele voorwaarde mogelijk. De voorwaarde over het nivellieren van het terrein vult geen leemte in van de aanvraag en is overduidelijk beperkt omdat het te realiseren hoogteverschil 20 tot 25 cm bedraagt. Dat nadien nog controle door de overheid nodig zou zijn is evenmin correct. De deputatie legt immers expliciet op dat het niveau van het bouwperceel moet overeenkomen met het niveau van het links en rechts aanpalende perceel. Er moet dus een hoogte verkregen worden die loopt vanaf deze van de linker perceelsgrens in een rechte lijn tot de hoogte van de rechter perceelsgrens. Hierover kan geen onduidelijkheid bestaan, noch vereist zulks een bijkomende beoordeling of controle om uitvoerbaar te zijn.

Verder verduidelijkt zij dat de bouwoppervlakte van de bijgebouwen beperkt wordt om de draagkracht van de omgeving ten goede te komen. Gelet op het eerder principieel karakter van deze voorwaarde en de zeer ruime percelen (1.500 m²) waarop de bijgebouwen kunnen staan, is de voorwaarde ontegensprekelijk beperkt te noemen en moest die niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. De verwerende partij merkt nog op dat zij dat ook zo heeft gemotiveerd in de bestreden beslissing. De verzoekende partij duidt op geen enkele wijze concreet aan waarom de wijzigingen essentieel zijn. De voorwaarde over de toegangsweg past niets aan het oorspronkelijk ontwerp aan, maar vestigt volgens de verwerende partij enkel de nadruk op de vereiste van een realisatie van een 4 m brede toegangsweg zoals voorzien is op de plannen. Mocht blijken dat dit om burgerrechtelijke redenen niet mogelijk is, dan zal de vergunning evident niet uitvoerbaar zijn, wat evenwel geen stedenbouwkundige overweging uitmaakt.

3.

De tussenkomende partij stelt dat het terrein reeds lang in gebruik is en dat de terreinophoging dateert van voor de vergunningsplicht ingevoerd in 1962. Zelfs als zou het vergunningsplichtig zijn belet niets dat artikel 4.2.24 samen met 4.2.19 VCRO toegepast kan worden. Wat de voorwaarde op zich betreft legt de tussenkomende partij uit dat die voldoende precies is aangezien de nivellering moet gebeuren tot het niveau van de aanpalende percelen. Ze kan worden uitgevoerd

door het enkele toedoen van de vergunningshouder. Er is geen sprake van een substantiële wijziging van de aanvraag omdat de sloop van de bestaande bebouwing al nivelleringswerken inhoudt. De tussenkommende partij merkt op dat er over het aspect terreinophoging een bezwaar werd ingediend zodat een tweede openbaar onderzoek niet vereist is.

Hetzelfde geldt volgens de tussenkommende partij voor de andere voorwaarden. De doorgevoerde wijzigingen aan de oppervlakte van de bijgebouwen, de toegangsweg en de maximale nokhoogte doen geen afbreuk aan de belangen van de verzoekende partij en zijn minimaal en eerder bijkomstig van aard. De voorwaarde dat de toegangsweg minimaal 4 m breed moet zijn houdt bovendien geen plaanpassing in. Dat de garage van de verzoekende partij 10 cm in de weg zou staan komt de tussenkommende partij als niet aannemelijk over. Zelfs als het om een wijziging zou gaan is die zeer beperkt, met slechts 10 cm over een breedte van 4 m.

De tussenkommende partij besluit dat de voorwaarden tegemoetkomen aan de bezwaren uit het openbaar onderzoek en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en beperkt en bijkomstig van aard zijn.

4.

De verzoekende partij herhaalt in de wederantwoordnota dat de voorwaarde ertoe strekt om de verkaveling op een lager niveau te realiseren dan aangevraagd. Ze benadrukt daarbij dat zij in het bezwaarschrift al heeft aangegeven dat de wederrechtelijke ophoging 50 cm bedraagt, terwijl de verwerende partij in de antwoordnota slechts melding maakt van een hoogteverschil van 20 tot 25 cm. Verder licht zij toe dat uit de veelheid van de aanpassingen volgt dat die niet beperkt zijn en in verhouding staan met het aangevraagde.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel in essentie aan dat de aangevraagde verkavelingsvoorschriften werden gewijzigd na het openbaar onderzoek.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat een vergunning moet geweigerd worden onder meer als de aanvraag onverenigbaar is ofwel met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, ofwel met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd door het decreet van 4 april 2014, in werking getreden op 25 april 2014, laat het vergunningverlenend bestuursorgaan onder bepaalde voorwaarden toch toe de vergunning af te leveren ondanks een conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO vastgestelde onverenigbaarheid. Het artikel omschrijft deze voorwaarden als volgt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;
3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenende overheid een vergunning kan verlenen, om de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste plannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid. Anders dan wat de verzoekende partij aanvoert zijn aanpassingen aan de plannen sinds de wijziging van artikel 4.3.1, tweede en derde lid VCRO door het decreet van 4 april 2014 niet langer uitsluitend beperkt tot “kennelijk bijkomstige zaken”.

Met de decreetwijziging van 2014 was het de bedoeling van de decreetgever om in het kader van ‘oplossingsgericht’ vergunnen het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid te laten plannen beperkt aan te passen voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. De vroegere voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mocht hebben op kennelijk bijkomstige zaken, maakte volgens de memorie van toelichting een oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen, zullen evenwel in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen (*Parl.St. VI.Parl, 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34*).

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de parlementaire voorbereiding bij het wijzigingsdecreet van 2014 blijkt dan ook dat de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bedoelde ‘beperkte’ aanpassingen moeten beschouwd worden als “kleine aanpassingen” en dus niet-essentieel. Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de voorwaarde of de planaanpassing de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaat. De bedoeling van een voorwaarde bestaat er net in om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken.

2.

Een planwijziging is toelaatbaar voor zover duidelijk is dat de beperkte planwijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt. De beoordeling van het beperkt en dus niet-essentieel karakter van de aanpassingen moet concreet gebeuren, onder meer op basis van de aard en omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van belanghebbende derden, de bezwaren of opmerkingen die ter zake zijn geuit door de betrokken adviesinstanties, enzovoort.

De verzoekende partij moet dan ook aantonen dat aan minstens één van bovenvermelde voorwaarden niet voldaan is.

3.

De verwerende partij kan niet gevolgd worden waar ze aanvoert dat niet het verkavelingsplan, maar enkel de stedenbouwkundige voorschriften werden gewijzigd en artikel 4.3.1, §1, tweede lid bijgevolg niet van toepassing is. De verkavelingsvoorschriften hebben volgens artikel 4.2.15, §2 VCRO een reglementair karakter en beogen via inrichtings- en bebouwingsvoorschriften de

plaatselijke goede ruimtelijke ordening van het te verkavelen gebied gedetailleerd weer te geven. De verkavelingsvoorschriften vormen een belangrijk onderdeel van het verkavelingsdossier en zijn onlosmakelijk verbonden met het verkavelingsplan. In de bestreden beslissing legt de verwerende partij bovendien de voorwaarde op dat het terrein genivelleerd moet worden tot het niveau van de aanpalende percelen, zodat het hoogteverschil terug wordt hersteld in de oorspronkelijke staat. Het wordt niet betwist dat de hoogtepeilen en terreinprofielen staan aangegeven op de plannen die deel uitmaken van de aanvraag. Zoals de verzoekende partij terecht laat gelden, houdt de opgelegde voorwaarde in dat de aangevraagde verkavelingsvergunning wordt verleend met een terreinprofiel dat verschilt van het aangevraagde. In de voorwaarde zelf zit bijgevolg een planaanpassing besloten.

4.

De verzoekende partij voert doorheen haar betoog meermaals aan dat de diverse wijzigingen op zich geen *“kennelijk bijkomstige zaken”* betreffen. Daarmee steunt ze haar middel op het vroegere artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en vergeet zij dat met de decreetwijziging van 2014 werd verduidelijkt dat de beperkte wijzigingen of moeten tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking moeten hebben op kennelijk bijkomstige zaken (eigen markering).

De door de verzoekende partij gehekeldde aanpassing van de verkavelingsvoorschriften betreft in essentie twee aanpassingen. Ten eerste daar waar de aanvraag een maximale nokhoogte van de vrijstaande woningen op lot 3 en 4 tot 8,5 m mogelijk maakte, wordt dit beperkt tot 8 m. Zoals de tussenkomenende partij dat terecht opmerkt komt de verwerende partij daarmee tegemoet aan het bezwaarschrift van de verzoekende partij waarin ze aanvoerde dat de voorgestelde nokhoogtes een te grote inijk veroorzaken. De maximale nokhoogte van de woningen op lot 3 en 4 werd, net omwille van het ingediende bezwaar en het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, aangepast door het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de aangevraagde nokhoogte van 8,5 m, maar ook die van 8 m zoals gewijzigd door het college van burgemeester en schepenen, aanvaardbaar is.

Met de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften schroeft de verwerende partij de maximale oppervlakte van de bijgebouwen in de achtertuinstrook van lot 3 en 4 terug van 90 m² naar 60 m². Ook hier blijkt dat dat die wijziging al in eerste administratieve aanleg werd doorgevoerd omwille van de opmerkingen in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen verantwoordde die wijziging in zijn vergunningsbeslissing doordat *“het bijgebouw duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw (dient) te blijven, zeker wanneer dit in een binnengebied geplaatst wordt”*. In de bestreden beslissing sluit de verwerende partij zich aan bij die overwegingen en stelt dat *“het wenselijk is de totale maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor de loten 3 en 4 te beperken, gelet op de ligging in tweede bouwzone”* en besluit dat *“de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften door het college opgelegd, kunnen worden aanvaard”*.

Samen met de tussenkomenende partij moet worden vastgesteld dat ook de aan de bestreden beslissing verbonden voorwaarde over de nivellering van het terrein tegemoetkomt aan het bezwaarschrift van de verzoekende partij. Immers wees de verzoekende partij er in haar bezwaarschrift op dat het terrein met 50 cm werd opgehoogd. Net zoals het college van burgemeester en schepenen en in lijn met de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verbindt de verwerende partij vervolgens de vermelde voorwaarde aan de bestreden beslissing.

Uit al het voorgaande blijkt dat de verschillende wijzigingen en de in de opgelegde voorwaarde besloten planaanpassing tegemoetkomen aan de uitgebrachte adviezen en aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. De verzoekende partij toont niet aan dat de aanpassingen, met inbegrip van de voorwaarden niet binnen de door artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO bepaalde perken blijft.

5.

De verzoekende partij argumenteert nog dat de wijzigingen aan de stedenbouwkundige voorschriften ‘essentieel’ en ‘niet bijkomstig’ zouden zijn, onder meer omdat ze ertoe strekken de aanvraag verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening. Zoals al aangehaald volstaat het feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven niet om te besluiten dat de voorwaarde of de planaanpassing de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan. De bedoeling van een voorwaarde bestaat er net in om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken. Bovendien berust de aanpassing op het bezwaarschrift van de verzoekende partij en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat in overeenstemming met artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO de vereiste van “kennelijk bijkomstige zaken” niet geldt.

Tegen de argumentatie van de verzoekende partij staat bovendien de uitdrukkelijke motivering van de verwerende partij in de bestreden beslissing waarin ze overweegt:

“ ...

De aanvrager wordt ook bijgetreden waar deze stelt dat zelfs wanneer de aanpassing van de voorgestelde verkavelingsvoorschriften aan de criteria en beperkingen als voorzien in artikel 4.3.1 § 1, in fine VCRO wordt getoetst, dan in voorliggend geval dient te worden vastgesteld dat de doorgevoerde wijzigingen geen enkele afbreuk komen te doen aan de belangen van appellant en geen nieuw openbaar onderzoek vergen, gezien zich geen essentiële wijziging van de plannen en van het verkavelingsconcept voordoet (cfr R.v.V.b., 27 augustus 2013, arrest nr. A.2013/0505, in de zaak 1112/0249/SA//1/0219). De wijzigingen zijn beperkt te noemen en, mede in het licht van de bemerkingen zoals door appellant geformuleerd, duidelijk bedoeld om de inpasbaarheid van het verkavelingsconcept in de onmiddellijke omgeving te optimaliseren. Zowel de inperking van de hanteerbare nokhoogte, van 8,50 m naar 8 meter, als de beperking van de maximale oppervlakte van de bijgebouwen van maximaal 90 m² tot 60 m² zijn eerder minimaal en bijkomstig van aard, zonder dat deze aanleiding dienen te geven tot een nieuw openbaar onderzoek. De ter zake opgelegde voorwaarden komen aldus tegemoet aan bezwaren voortkomende uit het georganiseerd openbaar onderzoek, en in alle redelijkheid valt niet in te zien hoe deze voorwaarden de belangen van appellant en andere in de omgeving betrokken derden zouden komen aan te tasten.

Het standpunt van de aanvrager hieromtrent wordt bijgetreden.

...”

De verwerende partij oordeelt rechtmatig en niet kennelijk onredelijk dat de doorgevoerde wijzigingen beperkt zijn en binnen de door artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO bepaalde perken blijven. De verzoekende partij uit in het verzoekschrift voornamelijk een andere mening, maar overstijgt het niveau van blote kritiek niet en bekritiseert op geen ogenblik de aangehaalde motivering van de verwerende partij in de bestreden beslissing. De verzoekende partij toont bijgevolg niet aan dat de verwerende partij artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO op onrechtmatige of onredelijke wijze heeft toegepast.

6.

Verder bekritiseert de verzoekende partij nog de aan de bestreden beslissing gekoppelde voorwaarde dat de toegangsweg naar de Turfputstraat een minimale breedte moet hebben van 4 m. Anders dan wat de verzoekende partij aanvoert houdt de opgelegde voorwaarde geen wijziging in van de aanvraag. Immers zoals de verwerende partij en de tussenkomende partij terecht opmerken werd de breedte van de ontsluitingsweg naar de Turfputstraat op het ingediende verkavelingsplan uitdrukkelijk bepaald op 4 m. Ook in de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt de breedte van 4 m vermeld, die klaarblijkelijk werd ingegeven om toegang aan de brandweer te verzekeren. Aangezien de aanvraag op dit punt dus niet werd gewijzigd kan artikel 4.3.1, §1, tweede lid niet geschonden zijn. De vraag of de toegangsweg al dan niet realiseerbaar is met een breedte van 4 m betreft een vraag naar de uitvoerbaarheid van de vergunning en heeft geen betrekking op de wettigheid ervan.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.17, §2 VCRO artikel 2 en 42 van het Gemeentedecreet en van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen dat er een nieuwe insteekweg van 4 m breed wordt aangelegd naar het achterliggende gebied. Echter blijkt volgens haar uit geen enkel gegeven van het dossier dat zonder meer aangenomen kan worden dat de aan te leggen wegnis een louter privaat karakter of gebruik zal hebben en dat de verwerende partij dat afdoende heeft onderzocht. Daarentegen blijkt dat de weg niet afgesloten wordt. De verzoekende partij erkent dat de vraag naar de bestemming van de weg een feitenkwestie is maar stelt dat nergens uit blijkt dat de verwerende partij dat zorgvuldig heeft beoordeeld. Voor zover de weg een privaat karakter zou krijgen blijkt volgens de verzoekende partij niet dat aan de vergunning de voorwaarde werd gekoppeld dat de percelen pas verkocht mogen worden nadat de stedenbouwkundige vergunning daarvoor werd verkregen en de werken werden uitgevoerd.

De verzoekende partij legt nog uit dat uit de motivering van de bestreden beslissing niet afgeleid kan worden dat de weg niet openbaar gebruikt kan worden en de weg zodanig wordt aangelegd dat hij enkel bereden kan worden door personenwagens en bestemmingsverkeer van de verkaveling. De voorgestelde wegnis werd niet aan advies van de gemeenteraad voorgelegd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het gaat om een toegangsweg die enkel lot 3 bedient. Het is volgens haar dermate evident dat het om een private oprit naar een woning gaat zodat dat aspect geen uitgebreide motivering behoeft. Evenmin diende de gemeenteraad daar een uitspraak over te doen. De opmerking dat er onterecht geen voorwaarde is opgenomen over het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning is volgens de verwerende partij onjuist. Artikel 4.2.17, §1 VCRO bepaalt immers uitdrukkelijk dat voor alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, de verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij vanzelfsprekend heeft aangenomen dat de aan te leggen weg naar lot 3 een private weg is. De verzoekende partij heeft het private karakter ook niet betwist. De tussenkomende partij legt uit dat een weg een privaat karakter heeft als ze (1) behoort in eigendom van een particulier en (2) bestemd is voor particulier gebruik. Dat is in de huidige zaak het geval. De aan te leggen weg wordt verbonden met de eigendom van lot 3 en het gebruik ervan blijft beperkt tot de bewoners van de woning op dat lot. Enkel in geval van nood wordt ze gebruikt door de hulpdiensten. De toegangsweg verkrijgt dus geen openbare bestemming. Uit niets blijkt en de verzoekende partij toont niet aan dat de aan te leggen weg een openbaar karakter verkrijgt. Evenmin toont ze aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk heeft beslist dat de toegangsweg privaat is.

4.

De verzoekende partij antwoordt nog dat de bestreden beslissing nergens vermeldt dat het zou gaan om een oprit. Er wordt wel een *'toegangsweg'* vermeldt en het feit dat er *'een uitweg'* is naar de Kruienberg en er een *'nieuwe insteekweg'* is. Er wordt bovendien gesproken van *'wegbreedte'* en bevestigd dat de verkaveling *'twee ontsluitingen'* heeft. De verzoekende partij merkt op dat geen enkel stuk die vaststelling tegensprekt. Daarentegen blijkt net dat de weg niet wordt afgesloten en duidelijk aansluit op een weg die naar de Kruienberg loopt. Er kan dus niet zomaar aangenomen worden dat er sprake is van een private weg.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de uiteenzetting blijkt duidelijk dat de verzoekende partij haar middel steunt op een oude versie van artikel 4.2.17 VCRO. Artikel 4.2.17, §2 VCRO werd al op 25 april 2014 opgeheven door artikel 41 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid. De bepaling waar de verzoekende partij op doelt betreft artikel 4.2.25 VCRO dat door artikel 44 van hetzelfde decreet van 4 april 2014 werd ingevoegd. De Raad begrijpt de aangevoerde schending dan ook als een schending van artikel 4.2.25, eerste lid VCRO.

2.

Op grond van artikel 42, §1 van het Gemeentedecreet beschikt de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid om alle aangelegenheden van gemeentelijk belang te regelen, bedoeld in artikel 2 van dat decreet. Hij kan met name optreden elke keer als de wet een bepaalde aangelegenheid niet aan de beslissingsmacht van een ander gemeentelijk orgaan opgedragen heeft.

Artikel 4.2.25, eerste lid VCRO bepaalt:

“ ...
Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.
... ”

Besluiten over de aanleg of wijziging van gemeentewegenis behoren tot de bevoegdheid van de gemeenteraad. Een beslissing daarover moet voorafgaan aan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning die de aanleg van wegenis die een openbare of quasi-openbare wegenis kan krijgen, inhoudt. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan maar tot de afgifte van

een dergelijke vergunning besluiten nadat de gemeenteraad een gunstige beslissing over de zaak van de wegen, dat wil zeggen over het tracé en de uitrusting van de wegen, genomen heeft.

De vraag of de in de aanvraag begrepen wegenis een openbare of een quasi-openbare bestemming kan krijgen, moet aan de hand van de gegevens van het dossier worden beoordeeld. De private eigendomsstructuur van de wegenis sluit niet uit dat die een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen.

3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij over de aan te leggen wegenis dat *“de toegang tot lot 3 wordt genomen via een nieuw aan te leggen privatieve weg...”*. Zoals de verzoekende partij opmerkt bevat de bestreden beslissing geen uitvoerige motivering waarom de in de aanvraag vooropgestelde wegenis geen openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen. Het wordt zonder meer aangenomen dat die wegenis, zoals in de aanvraag vooropgesteld wordt, een private bestemming heeft. Anders dan wat de verzoekende partij aanvoert is dat in het licht van de gegevens van het dossier evenwel niet problematisch. Zoals de verwerende partij opmerkt kan, wanneer redelijkerwijze niets erop wijst dat de aan te leggen wegenis een openbaar of quasi-openbaar karakter verkrijgt, niet worden verwacht dat de verwerende partij daarop uitvoerig ingaat in de motivering van de bestreden beslissing. Deze vaststelling geldt nog meer omdat de verzoekende partij het oordeel van het college van burgemeester en schepenen dat het wel degelijk gaat om een private weg in haar beroep bij de verwerende partij niet heeft bekritiseerd.

De verzoekende partij stelt meermaals dat het niet zonder meer aangenomen kan worden dat de aan te leggen *‘toegangsweg’* of *‘insteekweg’* wel een privaat karakter zou hebben. De verzoekende partij blijft in heel haar uiteenzetting evenwel vaag en algemeen en duidt niet aan welke gegevens van de zaak dan wel moeten doen besluiten dat er sprake zou zijn van een openbare weg en waarom het oordeel van de verwerende partij onredelijk zou zijn. In dat verband stelt de verzoekende partij enkel dat de weg niet wordt afgesloten en verwijst zij daarbij naar de motivering van het college van burgemeester en schepenen, zoals opgenomen in de bestreden beslissing. In haar wederantwoordnota stelt zij vervolgens dat de weg naar lot 3 aansluiting vindt bij een andere ontsluitingsweg (lot 4) die uitgeeft naar de Kruyenberg.

Zoals ook in de bestreden beslissing beschreven voorziet het verkavelingsplan onder meer in de oprichting van twee loten voor vrijstaande bebouwing in tweede bouwzone (lot 3 en 4). Het bouwperceel grenst in het noordwesten aan de Turfputstraat en in het zuiden aan de Kruyenberg. Zowel in de beschrijvende nota bij de aanvraag als in de bestreden beslissing wordt aangegeven dat de woning op lot 3 zal ontsluiten via een nieuw aan te leggen weg richting de Turfputstraat. De woning op lot 4 zal ontsluiten via de bestaande doorgang via de Kruyenberg. De verzoekende partij voert niet ernstig aan dat uit het dossier zou blijken dat de ontsluitingsweg naar lot 3 niet afgesloten wordt en een doorsteek naar de Kruyenberg mogelijk zou zijn. Op het verkavelingsplan staat duidelijk aangegeven dat op het punt waar de ontsluitingswegen van lot 3 en 4 op elkaar aansluiten een *‘doorrijdbare afsluiting of beplanting voor brandweerwagen’* wordt aangelegd. In de beschrijvende nota wordt daarbij aangegeven dat *“aangezien de brandweer een oprit nodig heeft van min. 4 m zal de woning van lot 4 in geval van nood ook te allen tijde bereikbaar zijn via oprit kavel nr 3 (bv door een poortsleutel in een kastje met breekbaar frontglas te voorzien).*

Bovendien is het standpunt van de verzoekende partij dat de weg niet wordt afgesloten in strijd met wat zij in haar bezwaarschrift heeft aangevoerd en waarin ze het bestaan van *‘een poortje’* uitdrukkelijk bevestigt, maar *‘de garantie’* daarvan in vraag stelt. Als antwoord op het bezwaar van de verzoekende partij overwoog het college van burgemeester en schepenen dat de toegangsweg wordt afgesloten door doorrijdbare afsluiting of beplanting voor brandweerwagens. Het college overwoog daarbij dat de afsluiting de garantie biedt dat de weg niet als doorlopende toegangsweg

gebruikt zal worden, dat de toegangsweg een privaat karakter heeft en de postbussen en het plaatsen van het vuilnis aan de straatzijde van de Turfputstraat en de Kruienberg zal plaatsvinden.

Op basis van het voorgaande kan de verwerende partij worden gevolgd waar ze stelt dat in het licht van de concrete gegevens van de zaak een uitgebreide motivering niet vereist is. De verzoekende partij uit voornamelijk een andere mening die geen steun vindt in de gegevens van het dossier. De verzoekende partij toont bijgevolg niet aan dat de verwerende partij artikel 4.2.25 VCRO op onrechtmatige of onredelijke wijze heeft toegepast.

4.

Ondergeschikt voert de verzoekende partij aan dat voor zover de ontsluitingsweg een privaat karakter heeft, de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel schendt omdat aan de bestreden beslissing niet de voorwaarde werd verbonden dat de percelen niet verkocht mogen worden vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de weg wordt verkregen en uitgevoerd. De verzoekende partij zet niet uiteen of toont niet aan waarom de verwerende partij een dergelijke voorwaarde aan de bestreden beslissing had moeten verbinden. Evenmin maakt ze aannemelijk dat het niet opleggen van een dergelijke voorwaarde dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Artikel 4.2.17, §1 VCRO bepaalt dat een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning geldt voor de in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals wegenwerken, voor zover het aanvraagdossier met de nodige stukken aangevuld is. De verzoekende partij brengt bij geen argument waaruit de schending van die bepaling kan blijken.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 5, 6 en 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), van de artikelen 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: Watertoetsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf erkent dat het perceel recent overstroomd gebied is, maar nalaat de schadelijke effecten van de verkaveling en de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte te onderzoeken. Er wordt geen rekening gehouden met de effecten van de reliëfwijziging van het terrein dat als voorwaarde in de vergunning werd opgelegd. Ten slotte blijkt ook niet dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de doelstellingen en beginselen zoals vermeld in de artikelen 5, 6 en 7 DIWB. Ze schuift de waterproblematiek door naar de latere aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij niet verduidelijkt hoe de bestreden beslissing gebrekkig zou zijn. De verzoekende partij werpt enkel op dat de beoordeling van het schadelijk effect niet is gebeurd, terwijl de bestreden beslissing onder punt 2.1 nochtans een uitdrukkelijke watertoets bevat. Die toets houdt rekening met de ligging in overstroomd gebied en met de aangevraagde werken, waarbij wordt aangegeven dat de toekomstige bebouwing in overeenstemming moet zijn met de hemelwaterverordening. Dat volstaat volgens de verwerende partij. Tot slot antwoordt ze nog dat de verzoekende partij niet bewijst dat er geen rekening werd gehouden met de reliëfwijziging. Er kan volgens haar in alle redelijkheid niet ingezien worden op welke wijze de nivellering van 20 tot 25 cm enig effect op de waterhuishouding heeft.

3.

De tussenkomende partij stelt de verwerende partij wel een recent overstroomd gebied vermeldt, maar dat de watertoetskaart dat niet onmiddellijk aangeeft. Daaruit blijkt wel dat de omgeving bestaat uit watergevoelige gebieden, maar de percelen van de aanvraag daar geen deel van uitmaken. De andersluidende beoordeling van de verwerende partij maakt de bestreden beslissing niet onwettig. Er is een watertoets die de verkaveling in overeenstemming bevindt met de doelstellingen van het DIWB. De tussenkomende partij licht toe dat de verzoekende partij nergens heeft opgemerkt dat haar perceel of die van de aanvraag al dan niet frequent wateroverlast zouden lijden of onder water komen te staan. Zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij konden er volgens de tussenkomende partij van uitgaan dat de loutere opdeling van het terrein in vier loten, na de afbraak van de bestaande bebouwing geen specifieke maatregelen vereist.

Zij licht verder toe dat het nivelleren van het terrein niet van aard is om op de aanpalende percelen wateroverlast te veroorzaken, integendeel. Door het nivelleren van het terrein naar de hoogte van de aanpalende percelen wordt elk risico op wateroverlast tenietgedaan. De tussenkomende partij legt verder uit dat de verkavelingsvergunning geen uitbreiding van de bebouwing toelaat maar die net substantieel vermindert door de sloop van de bestaande bebouwing. Enkel de oprit wordt als

constructie in de verkaveling aangeduid en daarvan stelt de verwerende partij dat die in waterdoorlatende materialen moet uitgevoerd worden. De bebouwing waar de verzoekende partij op doelt vereist een stedenbouwkundige vergunning in het kader waarvan dan de nodige waterbeheersingsmaatregel aangebracht moeten worden. Daarmee wordt de watertoets niet onrechtmatig doorgeschoven naar de toekomstige stedenbouwkundige vergunning.

4.

De verzoekende partij merkt in de wederantwoordnota nog op dat de verwerende partij stelt dat er niet valt in te zien hoe een reliëfwijziging van 20 tot 25 cm enig effect heeft op de waterhuishouding. In de stukken van het dossier wordt echter melding gemaakt van een ophoging van 50 cm en het blijkt alleszins niet dat de verwerende partij heeft onderzocht wat de precieze reliëfwijziging inhoudt. Tot slot stelt de verzoekende partij dat ze mag aannemen dat het perceel in recent overstroomd gebied ligt, minstens dat de motivering in de bestreden beslissing gebrekkig is.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 8, §1 DIWB volgt dat een vergunningverlenende overheid er zorg voor moet dragen, door het weigeren van de vergunning of door het opleggen van gepaste voorwaarden, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Artikel 8, §2, tweede lid DIWB bepaalt dat de beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

De hiervoor aangehaalde bepalingen betekenen, onder meer, dat de verwerende partij bij het beoordelen van een aanvraag tot verkavelingsvergunning moet onderzoeken of het aangevraagde een “*schadelijk effect*” kan hebben en, als dit het geval is, of dit door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk kan worden beperkt of hersteld. Bovendien moet de vergunningsbeslissing een formele motivering bevatten waaruit blijkt dat dit onderzoek is gevoerd.

Uit de memorie van toelichting bij het DIWB (*Parl. St.*, VI. Parl., 2002-2003, nr. 1730/1, 25) blijkt dat de motiveringsverplichting werd ingevoerd “*om te benadrukken dat de beslissingen (....) moeten worden getoetst vanuit de doelstellingen en beginselen van integraal waterbeleid*”.

De Raad kan zijn beoordeling over de watertoets niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem ter zake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of hij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot zijn beslissing is gekomen.

2.

De verwerende partij overweegt in de waterparagraaf:

“ ...

De watertoets

Het terrein ligt in een recent overstroomd gebied.

De nieuw aan te leggen private toegangsweg wordt uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de woningen dient

te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

... ”

De verwerende partij bevindt de watertoets positief omdat de toegangsweg wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding en de woningen bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moeten voldoen aan de Hemelwaterverordening. Samen met de verzoekende partij oordeelt de Raad dat die overwegingen, in het licht van het aangevraagde, geen behoorlijke beoordeling uitmaken van de impact van de aanvraag op het watersysteem en de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

Zoals de verzoekende partij aanvoert bevat het verkavelingsplan ook bebouwbare oppervlakten voor de nog op te richten woningen en verbindt de verwerende partij aan de bestreden beslissing de voorwaarde dat het volledige terrein genivelleerd wordt tot het niveau van de aanpalende percelen. De waterparagraaf bevat daarover niet de minste beoordeling. Van de verwerende partij die in de bestreden beslissing uitdrukkelijk erkent dat de aanvraag gelegen is in een recent overstroomd gebied kan en mag worden verwacht dat ze ook die aspecten beoordeelt om tot een volledige inschatting te komen van de mogelijke effecten van de aanvraag op het watersysteem. Het kan niet ontkend worden dat de effecten van de op te richten woningen op de waterhuishouding onderzocht moeten worden bij de beoordeling van een eventuele latere stedenbouwkundige vergunning. Dat neemt evenwel niet weg dat de bijkomende grondinname die de bestreden verkavelingsvergunning mogelijk maakt ook een te beoordelen aspect is bij het onderzoek naar de schadelijke effecten van de verkavelingsvergunning op de waterhuishouding. Temeer omdat zoals de verzoekende partij opmerkt het perceel gelegen is in recent overstroomd gebied.

3.

De tussenkomende partij argumenteert nog dat de grondnivellering inhoudt dat het bouwterrein wordt verlaagd en er dus redelijkerwijs geen enkele invloed kan zijn op hemelwaterafloop naar de aanpalende percelen. Het betoog van de tussenkomende partij kan evenwel niet verhelpen aan het feit dat een dergelijke motivering in de bestreden beslissing ontbreekt.

Het derde middel is gegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.16, 4.3.3 en 4.3.1, §1, tweede lid en §2, eerste lid VCRO samen met het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat uit het opmetingsplan dat zij bijbrengt blijkt dat de aan te leggen weg geen 4 m breed kan zijn. Immers bevindt de garage van de verzoekende partij zich voor 10 cm over de perceelsgrens zodat de weg maar 3,9 meter breed is. De verwerende partij heeft met dat gegeven geen rekening gehouden. Waar de verwerende partij verwijst naar de afwerking van de gevel gaat ze eraan voorbij dat zelfs zonder de afwerking de weg te smal is. De motivering is gebrekkig. Waar er nog sprake is van een doorrijdbare afsluiting of beplanting merkt de verzoekende partij op dat de weg achter de afsluiting slechts 3,54 m breed is. De verwerende partij motiveert niet hoe de bestreden beslissing toch voldoet aan het advies van de brandweer. Bovendien blijkt dat de totale weg tot het einde van lot 4 al meer dan 60 m lang is, waardoor er een keermogelijkheid aangelegd moet worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het advies van de brandweer geen door de wet vereist te vragen advies is zodat de artikelen 4.7.16 en 4.3.3 VCRO niet geschonden zijn. Verder legt ze uit dat de weg 4 m breed moet zijn. Is dat om burgerrechtelijke redenen niet het geval, dan kan de vergunning niet uitgevoerd worden. Dat maakt de vergunning echter niet onwettig. Bovendien is een verkavelingsplan nooit op een centimeter juist en kan de weg door de garagegevel opschuiven. Dat betekent niet dat de werken worden uitgevoerd in strijd met de vergunde plannen. Tot slot stelt de verwerende partij dat de brandweer lot 4 zal bereiken via de toegangsweg van lot 3. De breedte van de toegangsweg van lot 4 is dan ook niet relevant. De vereiste van een 4 m brede weg is enkel ingegeven om het blusmateriaal en de ladderwagen effectief te kunnen gebruiken.

3.

De tussenkomenende partij merkt op dat het allerm minst vaststaat dat de garage van de verzoekende partij zich daadwerkelijk voor 10 cm op de eigendom van de tussenkomenende partij zou bevinden. Ze verwijst naar een verslag van haar eigen landmeter waarin het opmetingsplan van de verzoekende partij wordt bekritiseerd en stelt dat de beweringen van de verzoekende partij niet aanvaard kunnen worden. Het middel mist feitelijke grondslag. Zelfs als de garage 10 cm op de eigendom zou staan dan nog is dat volgens de tussenkomenende partij geen probleem om de toegangsweg over een breedte van 4,10 m aan te leggen. De breedte van 4 m kan probleemloos worden aangehouden. De opmerking dat de toegang naar de buurtweg Kruienberg op zijn smalst 3,54 m bedraagt is niet relevant. Het is de oprit naar lot 3 dat als private erfdienstbaarheid dient voor hulpdiensten.

4.

De verzoekende partij herhaalt haar eerdere uiteenzetting. Ze bemerkt nog dat de tussenkomenende partij en de verwerende partij niet betwisten dat de door de brandweer vereiste draaicirkels niet gerespecteerd kunnen worden, wat uitdrukkelijk door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd aangegeven in zijn verslag.

Beoordeling door de Raad

1.

In de mate dat de verzoekende partij meent dat artikel 4.3.3 en 4.7.16 VCRO geschonden zijn volstaat de vaststelling dat het advies van de brandweer niet als een verplicht in te winnen advies werd aangeduid door het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen. Evenmin toont de verzoekende partij aan dat de verwerende partij op basis van het advies van de brandweer ertoe verplicht zou geweest zijn een keerpunt voor brandweerwagens aan te leggen.

2.

Het middel van de verzoekende partij komt er in essentie op neer dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet voldoende aandacht heeft besteed aan de aanwezigheid van de garage van de verzoekende partij op de eigendom van de tussenkomende partij en de onmogelijkheid om een toegangsweg van 4 m breed aan te leggen zoals ook geadviseerd door de brandweer.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vraag of de garage van de verzoekende partij zich op het perceel van de tussenkomende partij bevindt voorwerp uitmaakt van discussie. Waar de verzoekende partij haar stelling baseert op een opmetingsverslag dat ze heeft laten opmaken, citeert de tussenkomende partij daarentegen enkele opmerkingen die haar eigen landmeter zou hebben gedaan.

In zoverre de verzoekende partij met het vierde middel bevestigd wenst te zien dat haar garage zich op de eigendom van de tussenkomende partij zou bevinden is het middel niet ontvankelijk. Een stedenbouwkundige vergunning wordt overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten en heeft een zakelijk karakter. Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de Raad om daarover te oordelen. Evenmin kan de verzoekende partij daarover van de verwerende partij in de bestreden beslissing een oordeel verwachten. De discussie over de exacte ligging van de garage van de verzoekende partij behoort immers om dezelfde redenen evenmin tot de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij tijdens de administratieve procedure opmerkingen heeft geplaatst bij de volgens haar niet realiseerbare breedte van de aan te leggen toegangsweg.

Zoals al aangegeven in de beoordeling van het tweede middel blijkt uit de gegevens van het dossier dat de woning op lot 3 zal ontsluiten via een nieuw aan te leggen weg van 4 m breed richting de Turfputstraat. Die ontsluitingsweg zal in geval van nood voor de hulpdiensten ook dienst doen als toegangsweg naar lot vier door middel van een *‘doorrijdbare afsluiting of beplanting voor brandweerwagens’*. In de beschrijvende nota wordt daarbij aangegeven dat *“aangezien de brandweer een oprit nodig heeft van min. 4 m zal de woning van lot 4 in geval van nood ook te allen tijde bereikbaar zijn via oprit kavel nr 3 (bv door een poortsleutel in een kastje met breekbaar frontglas te voorzien)”*.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat het niet nodig is om de gevel van de garage te voorzien van isolatie en een afwerking met crepi of leien ook mogelijk is. Er is volgens de verwerende partij voldoende garantie dat de breedte van 4 m voor de toegangsweg wordt gerespecteerd, hetgeen vereist is door de brandweer. Aan de bestreden beslissing wordt vervolgens de voorwaarde verbonden dat *“de toegangsweg dat aansluiting vindt met de Turfputstraat een minimale breedte van 4m (dient) te bezitten”*. Aldus verzekert de bestreden beslissing zelf aan de hand van een voorwaarde dat de aan te leggen toegangsweg 4 m moet

bedragen. De verzoekende partij bekritiseert meermaals dat die breedte niet realiseerbaar is, maar toont daarmee niet aan dat de verwerende partij onjuist of onzorgvuldig heeft beslist. Overigens merkt de verwerende partij terecht op dat als zou blijken dat de toegangsweg om burgerrechtelijke redenen niet realiseerbaar is, de vergunning niet uitgevoerd kan worden. Dat staat evenwel los van de wettigheid ervan.

Tot slot voert de verzoekende partij onterecht aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag heeft vastgesteld dat de toegangsweg niet voldoet aan de vereisten van de brandweer en de draaicirkels niet worden gerespecteerd. De verzoekende partij steunt zich daarvoor op de volgende overweging in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“Wat de afwerking van de wachtgevel van de garage betreft, merkt appellant op dat hij destijds verplicht was deze 7 cm over de scheidingslijn te bouwen, het bekleden van de wachtmuur met gevelisolatie (14 cm) zorgt ervoor dat de weg wel degelijk met minstens 20 cm zal versmallen. De toegangsweg voldoet dan ook niet aan de vereisten van de brandweer. Ook de door brandweer opgegeven draaicirkels kunnen niet worden gerespecteerd wegens de beperkte breedte van de Turfputstraat.”

De voorgaande overweging is in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terug te vinden onder de titel ‘argumentatie appellant, hier de derde-beroepsindiener’. Zowel uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als uit de bestreden beslissing blijkt ontegensprekelijk dat de voorgaande overweging louter een samenvatting inhoudt van de beroepsargumentatie van de verzoekende partij. De verzoekende partij die in de geciteerde overwegingen een eigen oordeel leest van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft een lezing aan het verslag dat daar niet in vervat zit.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba JAMA is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in vier loten op de percelen gelegen te 9290 Berlare, Turfputstraat 111, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 69E, 69M en 71G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verwerende partij.
5. 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 27 november 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH