

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0796
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0691/A

Verzoekende partijen	1. de heer Jos SAMMELS 2. mevrouw Greet MOONENS wonende te 1700 Sint-Martens-Bodegem (Dilbeek), Molenstraat 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de heer Willem CEUPENS , met woonplaatskeuze te 1700 Dilbeek, Molenstraat 139

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek van 1 februari 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het uitbreiden van een woning met dokterspraktijk op het perceel gelegen te 1700 Dilbeek, Molenstraat 139, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummer 14g2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 17 oktober 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen geen wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 maart 2018.

De heer Jos SAMMELS en mevrouw Greet MOONENS verschijnen als verzoekende partijen. De verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 1 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een woning op het perceel gelegen aan de Molenstraat 139.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 maart 1977, voor de eerste vijftig meter in woongebied met landelijk karakter en daarachter in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel maakt deel uit van de verkaveling '281FL1', vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de toenmalige gemeente St.-Martens-Bodegem van 21 januari 1965 en gewijzigd bij besluit van 21 mei 1996 van de verwerende partij. Op 11 augustus 1972 en op 19 januari 1973 werd er een vergunning voor het bouwen van een woning verleend.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek verleent op 1 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 9 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 27 april 2016 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Op 12 mei 2016 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Historiek

- op 21 januari 1965 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend voor kavels bestemd voor woningen in halfopen of open verband;
- op 11 augustus 1972 en op 19 januari 1973 werd telkens een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning;
- op 21 mei 1996 werd door de deputatie een verkavelingswijziging goedgekeurd voor het opsplitsen van de kavels 4 en 5 in telkens twee kavels voor halfopen bebouwing;
- op 6 september 2012 werd een gelijkaardige aanvraag tot uitbreiden van de woning geweigerd door de deputatie;

- op 25 maart 2013 werd een gelijkaardige aanvraag door het college van burgemeester en schepenen geweigerd. De aanvrager ging in beroep. Het beroep werd niet ingewilligd en op 10 juli 2013 werd de aanvraag geweigerd door de deputatie;
- op 20 januari 2014 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van de woning. Een derde ging in beroep. Het beroep werd ontvankelijk verklaard en op 5 juni 2014 werd de aanvraag geweigerd door de deputatie;
- op 23 februari 2015 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van de woning. Een derde ging in beroep. Het beroep werd ontvankelijk verklaard en op 18 juni 2015 werd de aanvraag geweigerd door de deputatie.

(...)

Beoordeling

(...)

Het goed maakt deel uit van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling 281FL1, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 21 januari 1965. Op 21 mei 1996 werd door de deputatie een verkavelingswijziging goedgekeurd voor de kavels 4 en 5, die werden opgesplitst in twee keer twee gekoppelde woningen in halfopen verband.

c) Volgens de geldende stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften is de bestemming vastgelegd op alleenstaande residentiële eengezinswoningen met landelijk uitzicht en twee niveaus. De hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst is minimum 3.00m, maximum 5.80m. De maximum bebouwde oppervlakte bedraagt 220m², de maximale bouwdiepte bedraagt 17.00m. De bouwvrije zijdelingse stroken zijn gewijzigd van minimaal 6.00m naar minimaal 4.00m bij de verkavelingswijziging van 21 mei 1996.

De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling wat de maximaal toegelaten bouwdiepte betreft. Ook de maximale kroonlijsthoogte, de minimale bouwvrije zijdelingse strook en de maximaal te bebouwen oppervlakte blijven gerespecteerd. Omtrent de bestemming werd in de vorige aanvraag al uitgeklaard dat de praktijkruimte en het archief werden vergund bij de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van de woning. De bestemming van wonen met praktijkruimte is aanvaard.

d) De algemene stedenbouwkundige voorschriften vermelden bij 'welstand van de gebouwen' dat de gevels, de buitenkanten en de bedekkingen van een constructie of van een groep constructies volgens eenzelfde architecturale stijl moeten worden opgericht en gebouwd met dezelfde materialen en in harmonie moeten zijn met de omgeving.

a) De hoogten en profielen van de verschillende constructies welke een geheel vormen moeten gelijk zijn of in volledige harmonie onder elkaar;

b) Voor de buitenbekleding zullen de materialen eventueel de volgende zijn: ruwe bakstenen, hardsteen, breukstenen, met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou schaden aan het eenvormig aspect van de constructies of het algemeen karakter van de omgeving;

c) ... de daken moeten minstens twee schuine vlakken hebben waarvan de helling ligt tussen 25 en 50°.

De voorgaande aanvragen werden geweigerd omdat deze in strijd waren met de verkavelingsvoorschriften, meer bepaald met het algemeen stedenbouwkundig voorschrift dat oplegt dat de hoogten en profielen van de verschillende constructies welke een geheel vormen gelijk moeten zijn of in volledige harmonie onder elkaar. Het voorliggend ontwerp van de aanbouw werd echter aangepast aan de opmerkingen geformuleerd in de voorgaande dossiers. In plaats van een uitbreiding op de verdieping wordt er nu een

gelijkvloerse uitbreiding voorzien met een kroonlijst- en nokhoogte van 3.35m respectievelijk 5.46m.

De geplande aanbouw zal niet dominant overkomen en is qua volume duidelijk ondergeschikt aan het bestaande hoofdvolume, waardoor er een harmonisch geheel wordt gerealiseerd.

Ook ten opzichte van de aanpalende woning is de aanbouw aanvaardbaar. De woning op het aanpalend perceel beschikt ook over een gelijkvloerse aanbouw met een kroonlijsthoogte van $\pm 3.20\text{m}$ en een nok van $\pm 4.70\text{m}$, met een totale diepte van 13.27m. Aangezien het maaiveld op het betrokken perceel ongeveer 0.20m lager ligt, heeft de voorgestelde aanbouw dezelfde kroonlijsthoogte als de aanbouw op het aanpalend perceel. De impact van de gelijkvloerse uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar, daar ze kan gerealiseerd worden na een aanvaardbare verlenging van de bestaande gemene muur met ongeveer 2.15m en zonder verhoging van de gemene muur.

e) In het beroepschrift werden door de beroepsindiener een aantal opmerkingen gemaakt inzake de voorgestelde bouwdiepte en het feit dat de gemene muur op de perceelsgrens licht en bezonning zal wegnemen in de achtertuin van de bezwaarindiener. Zoals eerder aangehaald voldoet de voorgestelde bouwdiepte aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Voor wat betreft de impact inzake bezonning en belichting is het zo dat bij woningen in gesloten en halfopen bouwvormen een uitbreiding altijd invloed zal hebben op de lichtinval en bezonning van de aanpalende eigendom. Bij dergelijke meer gesloten bouwvormen mag echter meer verdraagzaamheid tegenover omliggende bebouwing verwacht worden dan bij woningen in open bouwvormen, die op een zekere afstand van elkaar staan ingeplant. Hierbij wordt ook benadrukt dat aan de achterzijde van de aanpalende woning ook reeds een aanbouw staat tot een bouwdiepte van 13.27m met een kroonlijsthoogte van ongeveer 3.10m.

f) In zijn beroepschrift stelt de beroepsindiener dat het onduidelijk is of er wijzigingen moeten gebeuren aan de gemeenschappelijke muur en de tuinafsluiting. Het statuut van deze muur en de afsluiting (gemeen of niet) en de eventuele vergoeding naar evenredigheid en volgens de waarde, is een burgerrechtelijke kwestie tussen de twee aanpalende eigenaars. Het afleveren van een bouwvergunning is een louter administratieve rechtshandeling. Een stedenbouwkundige vergunning kan niet geweigerd worden op basis van een burgerlijk geschil. Er wordt wel als voorwaarde opgelegd dat aan de zijde van de buur het zichtbaar gedeelte van de aanbouw in een duurzaam gevelmateriaal wordt afgewerkt.

g) Ten slotte wordt er ingegaan op het vermoeden van de beroepsindiener dat de aanvrager de woning wenst op te delen naar twee woongelegenen. Zowel op de plannen als in de verklarende nota wordt duidelijk weergegeven dat het één woongelegene met een dokterspraktijk betreft. De woning is voldoende ruim en biedt alle nodige comfort. Indien de woongelegene later opgedeeld wordt in twee appartementen, moet hier eerst een vergunning voor worden aangevraagd. Hiervoor zullen ook ingrijpende werken noodzakelijk zijn, aangezien de verdieping momenteel enkel toegankelijk is langs de private woonruimtes in de aanbouw of langs het kabinet van de dokterspraktijk.

h) Gezien de aanvraag voldoet aan de verkaveling, is ze eveneens verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangaande de beoordelingsgronden bij een vergunningsaanvraag wordt immers gesteld dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een

verkavelingsvergunning, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat het plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1. §2 1° behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Deze criteria hebben betrekking op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Hier kan gesteld worden dat de betrokken verkavelingsvergunning afdoende deze materies geregeld heeft.

De geplande uitbreiding zal zich integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving en harmoniëren met de bestaande en aanpalende woning.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de uitbreiding voldoet op het gebied van inplanting, afmetingen en schaal aan de verkavelingsvoorschriften;*
- de geplande aanbouw zal niet dominant overkomen en is qua volume duidelijk ondergeschikt aan het bestaande hoofdvolume, waardoor er een harmonisch geheel wordt gerealiseerd;*
- de impact inzake bezonning en belichting behoort tot een te aanvaarden hinder voor een woning in halfopen bouworde.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

Met een aangetekende brief van 5 juli 2016 tekenen de verzoekende partijen een nieuw beroep aan bij de Raad dat strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Die zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0717/A. Op 20 juli 2016 meldt de griffie aan de verzoekende partijen dat het verzoekschrift niet ingeschreven werd. De griffie geeft de verzoekende partijen de mogelijkheid om het verzoekschrift binnen acht dagen te regulariseren. Met een beschikking van 4 augustus 2016 stelt de voorzitter van de Raad vast dat het verzoekschrift wordt geacht niet te zijn ingediend.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Schending van artikel 15, 4° van het Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift wegens schending van artikel 15,4° van het Procedurebesluit:

“ ...

*Het verzoekschrift Sammels-Moonens bespreekt niet, toetst niet af, onderzoekt niet systematisch, en toont ook nergens aan, waar de Bestendige Deputatie van Vlaams-Brabant een **onregelmatige beslissing** zou genomen hebben, in strijd dus met de regelgeving of met de beginselen van behoorlijk bestuur. [In de geest dus van het oorspronkelijke **art.4.8.2** van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening (VCRO)].*

[Ter volledigheid: Betreffende "de beginselen behoorlijk bestuur" wordt in heel het verzoekschrift slechts alleen, en slechts eenmaal, en dan nog wel op onsystematische wijze, gerefereerd naar het beginsel van "Openbaarheid van Bestuur" (-nl in het punt 2/ van het verzoekschrift Sammels-Moonens: "De nieuwe vergunning"-), maar dan op een wijze waar de kritiek manifest niet relevant is, en onjuist is, en bovendien vergezeld gaat van een pijnlijke leugen, zoals we -zo nog nodig- bij de bespreking van de inhoud van het verzoekschrift zullen aantonen.]

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en middelen moet bevatten. Onder ‘middel’ moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregels of –beginselen en van de wijze waarop die regels of beginselen door de bestreden vergunningsbeslissing geschonden worden.

Daaruit volgt dat het aan de verzoekende partijen toekomt om, in hun verzoekschrift, middelen te ontwikkelen die de onregelmatigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen. De vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, strekt ertoe om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen, en moet de Raad toelaten om de gegrondheid van de aangevoerde onregelmatigheden te onderzoeken. Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren, kan niet als een ontvankelijk middel worden beschouwd.

Een verzoekschrift dat geen enkel ontvankelijk middel aanvoert, is zelf onontvankelijk.

Zoals blijkt uit de beoordeling ten gronde, bevat het enig middel ook ontvankelijke wettigheidskritiek.

2.

De exceptie wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering ook op de grond dat de verzoekende partijen nergens expliciet hun belang omschrijven. Enig belang of betekenisvol nadeel wordt niet expliciet aangeduid, laat staan aangetoond. Waar dan enig belang vermoed kan worden, gaat het volgens de tussenkomende partij om een onredelijk belang.

Beoordeling door de Raad

Uit het gehele verzoekschrift kan er afdoende worden afgeleid dat de verzoekende partijen als burens een afname van zonlicht en lichtinval vrezen door de vergunde uitbouw van de

tussenkomen de partij. Voorts blijkt dat zij aan het risico op wateroverlast vrezen blootgesteld te worden.

De exceptie wordt verworpen.

C. Schending van artikel 58 van het Procedurebesluit

De tussenkomen de partij werpt in een derde exceptie op dat de verzoekende partijen in strijd met artikel 58 van het Procedurebesluit geen afschrift van het verzoekschrift aan de verwerende partij betekend hebben.

Beoordeling door de Raad

De door artikel 58 van het Procedurebesluit voorgeschreven kennisgeving heeft een louter informatieve waarde en wordt niet met de niet-ontvankelijkheid gesanctioneerd. Het valt ook niet in te zien hoe het ontbreken van een kennisgeving van het verzoekschrift aan de verwerende partij de tussenkomen de partij zou kunnen benadelen.

De exceptie wordt verworpen.

D. Schending van artikel 55 van het Procedurebesluit

De tussenkomen de partij werpt in een laatste exceptie op dat het verzoekschrift geen opschrift bevat, dat verduidelijkt dat het zou gaan om een vordering tot vernietiging.

Beoordeling door de Raad

Het blijkt duidelijk dat de verzoekende partijen een verzoek tot vernietiging ingediend hebben. De tussenkomen de partij verliest zich in formalisme.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN HET ENIG MIDDEL

1.

Na een historiek van de vorige vier uitbreidingsaanvragen en de daarover genomen beslissingen te hebben weergegeven, stellen de verzoekende partijen:

“ ...

2/ de nieuwe vergunning

De nieuw afgeleverde vergunning is de zoveelste aangepaste variante van de vorige bouwaanvraag en werd ingediend op 01/12/2015 en ingewilligd door het College van Burgemeester en Schepenen bij beslissing van 01/02/2016. Wij stellen hierbij andermaal vast dat het gewijzigde plan tot stand kwam zonder enig overleg noch tussen de eigenaars, noch met de ontwerper teneinde - in goed nabuurschap - te komen tot een plaanvraag die de rechten van de beide betrokken eigenaars met betrekking tot de bestaande situatie van de bebouwde percelen en de noodzakelijke aanpassingen aan ons gebouw en perceel te regelen. (bijlage 2 - Formulier 1)

De plannen die wij konden inkijken in situ op het Gemeentebestuur lieten ons niet toe om een correct beeld te krijgen van het detail van de wijzigingen. Onze vraag dd. 14/02/2016 (telefonische vraag aan de gemeente dd. 15/02/2016) om mits akkoord van de ontwerpers een meer omstandige versie van de plannen te bekomen bleef zonder resultaat luidens mededeling dd. 18/02/2016. (bijlage 3 — Openbaarheid van bestuur)

De bestendige deputatie behandelde dit argument niet.

3/ de regels opgelegd door de verkavelingsvergunning en latere wijzigingsbesluiten
Bestemming en plaatsing: residentieel en familiaal gebruik

Het betrokken perceel maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling die niet werd gewijzigd of opgeheven conform de Vlaamse Codex (art. 4.6.7 en 4.6.8) na overleg tussen partijen en die niet werd opgeheven door een later ruimtelijk uitvoeringsplan (art. 4.6.5).

De vergunde uitbreiding wijkt ondanks het verschuiven van het accent naar de gelijkvloerse verdieping en het respecteren van de maximaal voorziene bouwdiepte van 17 meter nog steeds op een aantal punten af van de voorwaarden die zijn opgenomen in de verkavelingsvergunning (vergunning 281.FL.1 van 27/01/1965, gewijzigd na akte verleden voor Meester DEPUYDT, notaris te Sint-Sans-Molenbeek op 23/09/1996 na ingewilligd bouwberoep door de Bestendige Deputatie van Vlaams-Brabant op 21/05/1996).

(bijlage 4 — Lasten en Voorwaarden gehecht aan het advies van de Gemachtigde Ambtenaar van Stedenbouw — Wijzigende akte dd. 23/09/1996)

De stedenbouwkundige verkavelingsvoorwaarden voorzien als bestemming enkel alleenstaande residentieële eengezinswoningen voor familiaal gebruik met landelijk uitzicht. Een handelsexploitatie en uitoefening van een vrij beroep is aldus NIET toegestaan.

De verkavelingsvoorwaarden (1. bestemming en plaatsing, punt a) voorzien eveneens dat de bewoonbare oppervlakte minimum 60 m² bedragen. Na aftrek van de ingenomen ruimten voor de dokterspraktijk, bedraagt de bewoonbare oppervlakte minder dan 60 m², hetgeen niet toegelaten is.

De bestendige deputatie stelt dat het bestaan van een eventuele vergunning voor een dokterspraktijk zou zijn uitgeklaard, doch toont dit allerminst aan. Er werd op heden geen vergunning daartoe medegedeeld. In ieder geval werd de voorwaarde van minimum opgelegde bewoonbare oppervlakte van 60 m² niet nageleefd.

Meer, neme men aan dat een afwijkende vergunning zou zijn gegeven, dan kan de overheid toch geen toestemming voor een uitbreiding geven in tegenspraak met de verkavelingsvoorwaarden. Zelf al heeft men een vergunning voor het bestaande dan kan geen bouwvergunning worden gegeven voor de uitbreiding, zonder dat de verkavelingsvoorwaarden worden geschonden. Er kan geen vergunning voor een dokterspraktijk voor het gedeelte van uitbreiding worden verleend.

De bestendige deputatie heeft dit over het hoofd gezien. De aanvraag voldoet niet aan de verkaveling

4/ de aangepaste bouwaanvraag (zie advies aan het College — Bijlage 2)

Het nieuw aangepaste ontwerp — dat nog steeds uitgaat van een belangrijke achteruitbouw van het pand strekt zich andermaal uit tot op de achterste bebouwbare oppervlaktegrens van 17 m van het perceel en:

- doet nog steeds behoudens aan de straatzijde — afbreuk aan het architectonische uitzicht van de bestaande bebouwing in de verkaveling. Zie in dat verband de opmerking in het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanbouw 'veel minder dominant' zal overkomen wat betekent dat er nog steeds sprake is van een zekere dominantie t.o.v. de bestaande situatie. (bijlage 4 - art. IV van de verkavelingsvoorwaarden stelt duidelijk dat "de gevels, en de buitenkanten en de bedekkingen van de constructies of van een groep constructies zullen volgens eenzelfde architecturale stijl worden opgericht, gebouwd met dezelfde materialen en moeten in harmonie zijn met de omgeving";)*
- voorziet nog steeds — dixit het vergunningsadvies — in een zadeldakconstructie met 'flauwe hellingsgraad' en kroonlijsthoogte van 3,35 m. De vergunning en het beperkte inzicht in het dossier met de plannen laten niet toe uit te maken of hier duidelijk is tegemoet gekomen aan de voorwaarden (Bijlage 4 - art. IV. c/: dat stelt dat de "daken minstens 2 schuine vlakken moeten hebben waarvan de helling ligt tussen 25 en 50)";*
- er wordt bovendien (advies in fine) voorzien in een 'gemene muur op het gelijkvloers waardoor een normale, aansluiting op het aanpalende perceel mogelijk zal zijn bij een eventuele uitbreiding van de aanpalende woning'. Het is ons volstrekt onduidelijk wat hiervan de gevolgen zullen zijn voor ons perceel, de bestaande tuinafscheidingen en hierover is er op geen enkele wijze enig voorafgaandelijk overleg gepleegd, noch voor noch na het bekomen van de vergunning. Deze constructie neemt over een aanzienlijke bouwdiepte (uitbreiding van 9 naar 16,87 m met een gelijkvloerse verdieping), op een onverantwoorde wijze licht en bezonning weg in de achtertuin.*

*Bijlage 4 - Art IV a/ Lasten en Voorwaarden, stelt uitdrukkelijk dat "de hoogten en profielen van de verschillende constructies welke een geheel vormen moeten gelijk zijn of in volledige **harmonie onder elkaar**", terwijl er over de naleving van art. II/b en c van de Stedenbouwkundige Voorschriften, in verband met de geplande scheidingsmuur geen duidelijkheid is wegens de weigering van de tegenpartij tot het ter beschikking stellen van een afschrift van de plannen.*

De bestendige deputatie stelt dat de impact van de gelijkvloerse uitbreiding aanvaardbaar is.

Verzoekers zouden nog kunnen aanvaarden dat de achterzijde van de uitbreiding op gelijke hoogte komt met de achterzijde van hun bestaande woning. De uitbreiding voorziet echter een bijkomende inname van 2.15 meter. De op deze 2.15 m. op te richten gebouwen zullen hun lichten (bezonning en belichting) en zichten onaanvaardbaar wegnemen. Meer gesloten bebouwingen zouden onderling meer verdraagzaamheid aan de dag moeten leggen, maar dan moet deze verdraagzaamheid gelijke proporties aannemen De ene moet niet meer verdraagzamer zijn dan de andere. De méér-uitbreiding met 2.15 m. schendt dit evenwicht.

De bestendige deputatie stelt dat het statuut van de gemene muur, gemeenschappelijk dakgoot en de technische uitvoeringen (inzonder de dakconstructie) een loutere

burgerrechtelijke kwestie is, terwijl dienaangaande een voorafgaand overleg en akkoord onontbeerlijk is. Na overleg en daaruit volgend akkoord, zijn de mogelijke toekomstige geschilpunten opgelost. Verzoekers gaan akkoord dat mochten zij dienaangaande een onredelijke houding worden aangenomen, toch gevolg wordt gegeven aan de redelijke plannen. Hier bestaat echter niet het minste voorafgaand overleg of toelating.

5/ het hemelwater

De bouwvergunning vermeldt dat door de bouw noodzakelijkerwijze de infiltratie van het hemelwater in de bodem wordt beperkt. De plannen compenseren de versnelde afvoer door de plaatsing van een hemelwaterput van 5.000 liter (vorig plan 6.000 l) en een 'infiltratievoorziening met dezelfde inhoud' daar waar de vorige plannen een uitbreiding van de bovenverdieping op palen voorzagen en er nu een uitbreiding op de begane grond wordt voorzien wat infiltratie in de bodem tegenspreekt.

Op onze vragen kon het gemeentebestuur ons andermaal niet geruststellen en aanduiden waar de bewuste opvangput zou worden aangelegd en hoe de opvang van het hemelwater in het uitgebreide perceel met zadeldak en gemene muur in concreto zou geschieden. In dat verband is het voor ons nog steeds onduidelijk hoe de aanvrager ons pand (lijdend erf wegens glooiing van het terrein) zou vrijwaren van eventuele wateroverlast in de toekomst.

Voor al wat nuttig is wijzen wij er op dat de aanvrager in ecologisch opzicht en in aangelegenheden van bodemsanering een bepaalde mate van laksheid aan de dag legt aangezien hij nog steeds niet is overgegaan tot de verplichte sanering van de oude mazouttank die in 2012 werd afgekoppeld wegens overschakeling naar aardgas en die zich bevindt aan de open zijde van de halfopen bebouwing.

6/ de noodzakelijke aanpassingswerken

De geplande bouwwerken kunnen praktisch slechts worden gerealiseerd door uitvoering van aanpassingswerken aan de beide percelen en vereisen dus de actieve medewerking én het akkoord van de eigenaars van de aanpalende woning, indieners van het verzoekschrift in hoger beroep.

*Inzonderheid trekken wij de aandacht op de eerder aangehaalde passus in **de** vergunningsbesluit van de gemeente waarin staat dat "... er een gemene muur wordt voorzien op het gelijkvloers waardoor een normale aansluiting op het aanpalend perceel mogelijk zal zijn bij een eventuele uitbreiding van de aanpalende woning". Moet dit worden gelezen als een 'integratie' van de reeds gedeeltelijk bestaande 'gemene' muur dan wel als de afbraak en de vervanging ervan? Overleg is noodzakelijk (zie hierboven)*

*Gezien de ligging van de beide panden betekent zulks dat — ondanks het afstappen van de bouw van een verdieping op palen — de bezonning van ons aanpalende perceel toch nog steeds op een ingrijpende wijze over **de** volledige verlenging van de bouwdiepte wordt aangetast*

7/ de woonfunctie

De voorziene uitbouw op de het gelijkvloers (7,87 m x 8,5 m) wordt omschreven als een uitbouw 'in functie van het woongedeelte van het gebouw' terwijl de aanvraag ook vermeldt dat de woning op niveau 0 een dokterspraktijk met garage omvat en op 'Niveau 1 (dakverdieping): woonruimte, archief, keuken en badkamer', waardoor in feite een

volledig ontdebeldde woonfunctie lijkt te zullen worden gecreëerd, wat in tegenspraak is met de notie van "ééngesinswoning" (residentieel en familiaal gebruik) in de verkavelingsvoorwaarden. (de heer Ceuppens is momenteel nog steeds alleenstaand en alleenwonend)

(zie hoger : vergunning dokterspraktijk voor de uitbreiding)

8/ de omgevingsdruk

De heer Ceuppens oefent in het pand, niettegenstaande de bepalingen van Bijlage II/A van de verkavelingsvergunning : " Bestemming: Alleenstaande residentiële en familiale ééngesinswoningen met landelijk uitzicht..." , een praktijk uit als huisarts wat ongeacht het vermoeden van vergunning als een inbreuk op de verkavelingsvoorschriften dient te worden **aanzien**.

Een dergelijke praktijk is bovendien op het vlak van 24-uurs overlast en (verkeers-)mobiliteit niet neutraal te noemen voor de directe omgeving in deze landelijke verkaveling. Iedere eerder afgeleverde vergunning of gedoogbeslissing die toestaat een artsenpraktijk uit te baten is dus door de vergunnende overheid onrechtmatig verleend zonder met deze overlast terdege rekening te houden.

Normaliter zou bovendien ook mogen verwacht worden dat een eventueel gedoogde afwijking slechts intuïte personae' zou gelden en dat bij de latere stopzetting van de praktijkuitoefening door de aanvrager deze activiteit zou dienen uit te doen.

(bijlage 4 — Stedenbouwkundige voorschriften — art. 1/a "de constructies mogen slechts bestemd zijn tot residentieel en familiaal gebruik»)

Dit argument geldt des te meer voor de gevraagde uitbreiding (zie hoger).

9/ het nabije toekomstperspectief

De uitbreiding voorziet ook in deze vijfde aangepaste versie waarin wordt gesteld 'dat ze in overeenstemming is gebracht met de opmerkingen uit de vorige weigeringsbesluiten' een volledige status quo en het behoud van de ruimten gebruikt voor de uitoefening van de bestaande huisartsenpraktijk. De aanvraag beoogt deze keer de realisatie van een afgescheiden extra-woongelegenheden achter deze praktijk Dit is opmerkelijk gezien de gevorderde leeftijd (+ 60 jaar oud) van de alleenstaande aanvrager.

Gekoppeld aan de hardnekkigheid waarmee **zonder overleg in goed nabuurschap, waartoe wij nog steeds bereid zijn**, telkens opnieuw aan de voorliggende plannen wordt vastgehouden, doet dit ons blijvend vrezen dat de voorliggende verbouwing uitsluitend tot doel heeft de woning uiteindelijk op te splitsen in 2 delen: een dokterspraktijk eventueel uitgeoefend door één (of meerdere) derde(n)/opvolgers van de dokter-aanvrager én een aparte woningfunctie voor de heer Ceuppens zelf.

10/ Toelichtingsdocument van de indiener dd. 27/10/2015 en 21/02/2016 (in fine: na datum van de toegekende vergunning)

Het document 'Toelichting bij de nieuwe bouwaanvraag Okt-Nov 2015' is een document dat tot stand is gekomen op ééenzijdig initiatief van de indiener en blijkbaar werd voorgelegd - op aanraden van de ontwerpers of de gemeentelijke administratie - als bijkomende motivering van de aanvraag.

Dit éézijdige document doet ten onrechte uitschijnen dat er hieromtrent aan onze eerdere bezwaren is tegemoet gekomen, maar werd nooit met ons doorgenomen en stelt ons eigenlijk voor keuzes inzake verbouwingen aan ons eigen pand die momenteel voor ons financieel niet aan de orde zijn.

Het document is bovendien niet ondertekend door de aanvrager en heeft juridisch dus slechts een beperkte of zelfs geen waarde naar derden toe. (éézijdige belofte) In het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente komt het document niet als dusdanig naar voor.

Aanvrager, de heer Willem Ceuppens stelt in deze toelichting dat enkel een gelijkvloerse woonvolume gelijkvormig aan de achter-uitbouw van de aanpalende (= onze) woning met daaraan gelijkvormige dakhelling wordt voorzien. Waarom voorzien de plannen dan een trap naar een verdieping? Verzoekers betwisten dat de uitbreiding enkel een 'gelijkvloers woonvolume' betreft.

Wat ook de uitkomst van onderhavige beroepsprocedure moge zijn, zouden wij ten zeerste dank weten, om een mogelijke ontdubbeling van bestemmingen bij voorbaat af te wijzen en aldus alle eventuele toekomstige vergunningsaanvragen of geschillen die zouden kunnen rijzen bij stilzwijgende realisatie in die zin, duidelijk richting te willen geven.

Wij blijven steeds ter beschikking — zij het met de uiterst karige planelementen waarover wij kunnen en mogen beschikken vanwege het gemeentebestuur en in het kader van de intellectuele rechten van de ontwerpers — voor alle bijkomende inlichtingen waarover de Deputatie zou wensen te beschikken voor de verdere beoordeling van dit dossier.

*In de hoop dat u met onze argumenten andermaal terdege rekening zult willen houden bij het nemen van een beslissing betreffende dit hoger beroep, tekenen wij,
...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Behalve de schending van de verkavelingsvoorschriften inzake de uitoefening van een vrij beroep en de minimale woonoppervlakte, is het niet duidelijk of en welke bepalingen verzoeker verder nog geschonden acht.

In ieder geval is de kritiek van verzoekende partij onontvankelijk mocht zij met de uiteengezette kritiek een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag wensen te bekomen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling immers niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend (...).

Verzoekende partij deelt de kritiek in zijn verzoekschrift op in genummerde punten. In de mate dat verschillende punten enige samenhang vertonen, zal verwerende partij deze punten van kritiek hieronder samen behandelen.

M.b.t. de kritiek van verzoeker als zouden de plannen niet toelaten om een correct beeld te krijgen van het detail van de wijzigingen, wenst verwerende partij er op te wijzen dat de aanvraag, m.i.v. van de bijgevoegde plannen, voldoet aan de bepalingen van hoofdstuk V van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De plannen bevatten m.a.w. de nodige informatie om de aanvraag te beoordelen.

Dat de aanvraag strijdig zou zijn met de verkavelingsvoorschriften, kan evenmin worden bijgetreden.

De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling wat de maximaal toegelaten bouwdiepte betreft. Ook de maximale kroonlijsthoogte, de minimale bouwvrije zijdelingse strook en de maximaal te bebouwen oppervlakte blijven gerespecteerd. De praktijkruimte en het archief werden vergund bij de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van de woning. De bestemming van wonen met praktijkruimte is aanvaard. Er is geen sprake van enige strijdigheid met de verkavelingsvergunning.

Gezien de aanvraag voldoet aan de verkaveling, is ze eveneens verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aangaande de beoordelingsgronden bij een vergunningsaanvraag wordt immers gesteld dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat het plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1. §2 1° behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het standpunt als zou de aanvraag tot doel hebben om twee afzonderlijke woningen te creëren, kan evenmin worden bijgetreden. Zowel uit de plannen als uit de verklarende nota blijkt duidelijk dat het één woongelegenheden met een dokterspraktijk betreft. De gelijkvloerse verdieping omvat naast de praktijk een leefruimte met keuken. Op de verdieping wordt een badkamer met slaapkamer voorzien. Het is duidelijk dat er wordt voorzien in één volwaardige woning.

Ook de kritiek aangaande de ligging van de regenwaterput is manifest ongegrond. De ligging van de regenwaterput staat nl. duidelijk weergegeven op de plannen die bij de aanvraag zijn gevoegd (zie: rioleringsplan - nieuwe toestand).

Verzoeker stelt tot slot dat het onduidelijk is of er wijzigingen moeten gebeuren aan de gemeenschappelijke muur en de tuinafsluiting. De vergunning voorziet dat de rechter zijgevel van de aanbouw aan de zijde van de verzoekende partij moet met een kwalitatief en duurzaam gevelmateriaal worden afgewerkt.

Het statuut van de muur en de afsluiting (gemeen of niet) en de eventuele vergoeding naar evenredigheid en volgens de waarde, is daarentegen een burgerrechtelijke kwestie tussen de twee aanpalende eigenaars. Een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

2/ Bij punt 2: "De nieuwe vergunning"

2.1. Op de interpretatie van "goed nabuurschap" hadden we reeds gerepliceerd in **AH/2015/06/blz.1-2** (ONZE BIJLAGE NR. 1) onder het gelijknamige punt 2 ("de nieuwe vergunning").

Bij e-mail van 22 febr 2016 (ONZE BIJLAGE NR. 3) hebben we, ondanks alle negativiteit, nog een poging gedaan om Sammels-Moonens bij de eindafwerking te betrekken...

2.2. Sammels-Moonens werden uiteraard, zoals gebruikelijk, door de gemeente in de mogelijkheid gesteld de plannen ter plekke in te zien, en aan de vraag naar het toezenden van de bestuursdocumenten werd door de gemeente blijkbaar tegemoetgekomen (Sammels-Moonens Bijlage 3). Aan "openbaarheid van bestuur" was hier dus klaarblijkelijk voldaan. De Provincie hoefde op dit argument dus niet te repliceren.

Van een telefoontje van de gemeente naar mijn architect hebben we geen weet. (Misschien was de architect op dat ogenblik niet bereikbaar en/of werd er door de gemeente geen duidelijke boodschap nagelaten?).

Hoe dan ook hebben wij bij e-mail van 22 febr 2016 (ONZE BIJLAGE NR.3) aan Sammels-Moonens nog eens uitdrukkelijk de kans gegeven om ook gratis kopie van de plannen te krijgen... (aanbod dat trouwens nog steeds geldig blijft...)

3/ Bij punt 3: "De regels opgelegd door de verkavelingsvergunning en de latere wijzigingsbesluiten"

"Bestemming en plaatsing: residentieel en familiaal gebruik"

3.1. Het punt van de "dokterspraktijk" dat Sammels-Moonens hier aanhalen is niet relevant voor het voorgehouden persoonlijk probleem van Sammels-Moonens. Die "dokterspraktijk" functioneert daar reeds sedert 1990 en Sammels-Moonens zijn daar komen wonen in 1996. Zij waren dus op de hoogte.

Het verzoekschrift Sammels-Moonens kan hier dus niet over het belang van de verzoekers handelen (Besluit Vlaamse Regering 16 mei 2014, **artikel 56**), maar weerspiegelt andere (minder respectabele?) drijfveren... Deze problematiek werd door ons trouwens reeds uitvoerig behandeld in **AH/2015/06/blz. 6** (vanaf sterretje, laatste 2 paragrafen) - **blz.7** (bovenaan) (ONZE BIJLAGE NR. 1).

3.2. De uitbreiding geldt trouwens, zoals reeds meermaals beklemtoond, niet de "dokterspraktijk", maar is volledig voor het privé-deel bedoeld. Men zou zelfs kunnen stellen dat..., waar Sammels-Moonens nu blijkbaar bekommerd zijn om mijn slechts bescheiden "bewoonbare oppervlakte van minder dan 60m²" (...iets waar Sammels-Moonens a fortiori toch geen last kunnen van hebben?...),... dat de geplande uitbreiding deze voorgehouden "anomalie" nu normaliseert...

4/ Bij punt 4: "De aangepaste bouwaanvraag"

4.1. Dit is een beetje een rommelig punt waarin architecturale elementen, waarbij de verzoekers geen enkel belang hebben (Besluit Vlaamse Regering 16 mei 2014, **artikel 56**), gemengd worden met elementen (gemene muur, bezonning) waarbij verzoekers inderdaad enig belang zouden kunnen inroepen, dat hier dan wel echter volledig onredelijk overkomt,

en waarvan het wezenlijke belang in het verleden reeds werd weerlegd, door onszelf, door de gemeente, uiteindelijk ook door de provincie.

4.2. Dat het "architectonisch uitzicht" voldoet aan het stedenbouwkundig voorschrift, en er alleszins niet mee in tegenspraak is, werd door ons reeds aangetoond **AH/2015/06/blz.2** (vanaf punt 5) - 3 - 4; en **AH/2015/06/blz.9** (vanaf 3^o voorafgaandelijke opmerking)- **10 -11-12-13 -14** . (ONZE BIJLAGE NR. 1).

Vanaf deze vijfde aanvraag (na significant verlagen van het volume door gelijkvloerse uitbreiding ipv uitbreiding op de verdieping), wordt dat nu ook door de Provincie uitvoerig gemotiveerd aangenomen [Besluit vd Bestendige Deputatie Vlaams-Brabant dd 12 mei 2016 (brief van 20 mei 2016), blz.4 en 5].

4.3. Het plan voor het doortrekken van de gemene muur werd geconcipeerd op uitdrukkelijk verzoek van de Provincie, na de bespreking van onze eerste bouwaanvraag-versie dd 06/09/2012, toen we nog uitgingen van een concept als paalwoning. Dit is uiteindelijk niet in het nadeel van de verzoekers Sammels-Moonens.

We hadden de implicaties daarvan reeds verduidelijkt in **AH/2015/06/blz.3** (onderaan 5.4.) en **AH/2015/06/blz. 6** (bovenaan 7.2.) (ONZE BIJLAGE NR. 1), en nogmaals in onze e-mail van 22 febr. 2016 (ONZE BIJLAGE NR.3). **Aan de bestaande gemene muur wordt dus niet geraakt.**

Ook de bestaande dakgoot kan desnoods behouden blijven. De verzoekers Sammels-Moonens hoeven niet bij te dragen bij het verlengen van de gemene muur, noch bij de eventuele aanpassingen aan de dakgoot.

Het verlengen van de gemene muur laat Sammels-Moonens ook toe op eenvoudiger wijze desgewenst een veranda te plaatsen. De bestaande tuinafsluiting staat volledig op mijn eigendom en werd ook alleen door mezelf bekostigd. Zij kan op eenvoudige wijze aangepast worden zonder kosten of ander nadeel voor de verzoekers Sammels-Moonens. Het effect op de bezonning, zoals reeds door ons uitvoerig uitgelegd in **AH/2015/06/blz.3** (onderaan 5.4.) (ONZE BIJLAGE NR. 1), en door de Provincie passend gemotiveerd in haar besluit dd 12 mei 2016 (brief van 20 mei 2016), blz.5, is minimaal en redelijk, en heeft naast periodieke kleine nadelen, ook permanente voordelen (bescherming tegen wind en regen, schaduw bij hevige zon) voor de verzoekers Sammels-Moonens.

4.4. Wij accepteren niet de primitieve leugen van Sammels-Moonens in hun verzoekschrift blz.4 bovenaan: "...terwijl er... in verband met de scheidingsmuur geen duidelijkheid is wegens **de weigering van de tegenpartij** tot het ter beschikking stellen van een afschrift van de plannen." .

Een afschrift van de plannen werd nooit aan ons gevraagd; daarentegen, bij e-mail van 22 febr 2016 (ONZE BIJLAGE NR.3) werd door ons nog spontaan een gratis kopie van de plannen aangeboden... (welk aanbod nog steeds geldig is...)

5/ Bij punt 5: "Het hemelwater"

5.1. Eigenlijk begrijpen wij hier het probleem van Sammels-Moonens niet goed. Maar we kunnen hen alleszins geruststellen: het waterprobleem zal deskundig en reglementair opgelost worden...

5.2. Het eigendom, waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, ligt lager dan het eigendom Sammels-Moonens. (Je hoeft geen plannen te hebben om dat te bemerken). Wat wateroverlast betreft zou de "glooiing van het terrein" dus eerder in ons "lijdend" nadeel uitvallen.

5.3. "Voor al wat nuttig is..."... zullen we die oude mazouttank uiteraard wegnemen bij de aanvang van de werken...

6/ Bij punt 6: "De noodzakelijke aanpassingswerken"

6.1. Op het eigendom van Sammels-Moonens dienen ten gevolge van onze bouwaanvraag geen aanpassingswerken te gebeuren.

6.2. Hier wordt nog eens de "gemene muur" en de "bezonning" te berde gebracht. We hebben daar al voldoende op gerepliceerd, maar herhalen: **aan de bestaande gemene muur wordt dus niet geraakt**. Het verlengen van de gemene muur kan dan inderdaad als een "integratie" beschouwd worden...

7/ Bij punt 7: "De woonfunctie"

7.1. Ook hier is het weer onduidelijk wat het belang is van Sammels-Moonens (Besluit Vlaamse Regering 16 mei 2014, **artikel 56**)

7.2. Verzoekers Sammels-Moonens vermengen hier bovendien de bestaande toestand met de toestand na het uitvoeren van het plan. Er wordt geen ontdubbelde woonfunctie gecreëerd.

De aanpassingen zijn niet alleen leesbaar op de plannen, maar worden ook door de Provincie deskundig beschreven [Besluit vd Bestendige Deputatie Vlaams-Brabant dd 12 mei 2016 (brief van 20 mei 2016), blz. 3/10: 5.2. Beschrijving van de aanvraag, 2° en 3° paragraaf] : leefruimte en keuken verhuizen naar beneden in de nieuwbouw; verder blijft beneden: wachtkamer, consultatieruimte, garage II boven blijft: slaapkamer (vroeger leefruimte), badkamer (vroeger tevens ook keuken), deel van het archief vroegere kleine slaapkamer wordt overloop.

[Toegegeven dat in de beschrijving door de gemeente (die zich weinig hoeft te bekommeren omtrent de interne indeling van een huis), (en wellicht door "copy-paste" uit een vroegere aanvraag), ook het onderscheid tussen de bestaande interne toestand en de geplande interne toestand wat verwarrend is weergegeven,... maar alleszins zijn wel de plannen duidelijk]

8/ Bij punt 8: "De omgevingsdruk"

8.1. Sammels-Moonens komen hier nog eens terug op de bestaande "dokterspraktijk". Dat werd reeds behandeld bij punt 3 (hierboven). Ook in **AH/2015/0 6/blz. 6** (vanaf punt 9: "de omgevingsdruk") - **blz. 7** (bovenaan) (ONZE BIJLAGE NR. 1).

Buiten Sammels-Moonens heeft nooit iemand, (binnen of buiten de omgeving), een opmerking gemaakt over de drukte van het verkeer veroorzaakt door mijn "kliënten". Mensen komen ook te voet, per fiets, met het openbaar vervoer, en er is voldoende parkeergelegenheid voor de wagens. Mijn consultaties nemen trouwens slechts een beperkt deel van de dag in, meestal zelfs als Sammels-Moonens niet thuis zijn... Het aantal

wagens dat door mijn "kliënten" tegelijk in het straatbeeld wordt gebracht is doorgaans minder dan het aantal wagens dat Sammels-Moonens zelf beheren (nl 4)...

8.2. Er is door mijn professionele activiteit geen "omgevingsdruk". Integendeel, mijn professionele activiteit is bron van hulp aan de omgeving, ook de verre omgeving.

9/ Bij punt 9: "Het nabije toekomstperspectief"

9.1. Ook hier is het weer onduidelijk wat de relevantie is, en wat hier het belang is van Sammels-Moonens (Besluit Vlaamse Regering 16 mei 2014, **artikel 56**)

9.2. Ik meen op deze wild-paranoïde hypothese reeds voldoende geantwoord te hebben in **AH/2015/06/blz. 7** (punt 10: "het nabije toekomstperspectief") (ONZE BIJLAGE NR. 1).

10/ Bij punt 10: "Toelichtingsdocument van de indiener dd 27/10/2015 en 21/02/2015" ("in fine: na datum van de toegekende vergunning")

10.1. Dat document is uiteraard op "éénzijdig initiatief" van mezelf gekomen. Bij elke daad is er steeds iemand die het initiatief neemt. In tegenstelling tot de ongegronde speculatie van Sammels-Moonens is het niet opgesteld op iemands aanraden. Waarom zou het ook? Het was zelfs niet echt bedoeld als bijkomende "motivering", maar is niet meer dan de titel ook zegt: "een toelichting". Vanuit de wetenschap dat plannen en uitgebreide brieven door overbelaste ambtenaren soms niet goed gelezen worden, was het de bedoeling op korte wijze de kernpunten te verwoorden. In die zin bevat het document niet meer informatie, dan reeds op de plannen staat...

10.2. Ik weet niet waar dit document ergens iets "ten onrechte doet uitschijnen"?.. Het stelt de verzoekers Sammels-Moonens ook niet voor dwingende keuzes, maar het suggereert alleen een vrijblijvende keuze in verband met eventuele gezamenlijke dakhernieuwing. Maar als dat niet kan, kan het ook zonder de inbreng van Sammels-Moonens.

10.3. Dat het document niet "manueel" ondertekend zou zijn, heeft geen enkel belang. Het is toch duidelijk van wie het komt, en het heeft geen enkele juridische ambitie. Bovendien was het toch wél manueel ondertekend (zie ONZE BIJLAGE NR.2) door mezelf op 27/10/2015 en door mijn architect op 16/11/2015, en werd als dusdanig opgestuurd naar de gemeente op 30/11/2015, samen met de aanvraag. Dat het bij het administratief dossier op de gemeente niet aanwezig zou zijn, lijkt ons vreemd.

Op 22 febr 2016 werd het dan ook (met een korte bijkomende toelichting) als bijlage bij een e-mail verzonden naar Sammels-Moonens (zie ONZE BIJLAGE NR.3). Die aanvullende toelichting ivm met de schouw vonden we nodig omdat in onze oorspronkelijke tekst (mits enige kwade wil) zou kunnen gedacht worden dat we bij "het verplaatsen van de schouw", de oude schouw letterlijk zouden verplaatsen (en dus eerst afbreken). Omdat dat document dus via e-mail verstuurd werd, kon het ook niet echt "manueel" ondertekend worden, maar de identiteit van de afzender moet wel duidelijk geweest zijn.

Het feit dat Sammels-Moonens het document blijkbaar ontvangen hebben (want er werd kopie toegevoegd in hun dossier) bewijst dat Sammels-Moonens ook de begeleidende e-mail moeten ontvangen hebben (die ze verzwijgen), maar waarin wel duidelijk het aanbod staat van een gratis kopie van de plannen...

De ijver waarmee Sammels-Moonens de waarde van dit document trachten te neutraliseren, lijkt er juist op te wijzen dat Sammels-Moonens zelf de inhoud van het document beschouwen als een belangrijke spelbreker voor de perceptie van ernst en waarheid in hun verzoekschrift...

10.4. Vraag van Sammels-Moonens: "Waarom voorzien de plannen dan een trap naar een verdieping?"

Die trap gaat uiteraard naar de bestaande verdieping in het oude bestaande deel van de woning.

Er komt uiteraard geen nieuwe verdieping boven het geplande gelijkvloers woonvolume.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

Het enig middel in het verzoekschrift wordt in negen punten uiteengezet.

In het eerste punt ("historiek") geven de verzoekende partijen een overzicht van de aanvragen en vergunningsbeslissingen die de bestreden beslissing voorafgegaan zijn.

Het tweede punt ("de nieuwe vergunning") verwoordt de grief dat de bestreden beslissing de "zoveelste aangepaste variant van de vorige bouwaanvraag" is en dat het gewijzigde plan zonder enig overleg tot stand gekomen is, en dat de plannen de verzoekende partijen niet toelaten om een correct beeld te krijgen van het detail van de wijzigingen.

Uit dat betoog kan niet worden afgeleid welke rechtsregels of -beginselen door de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen geschonden zijn en waarom. Evenmin leggen de verzoekende partijen uit waarom de plannen niet duidelijk zouden zijn. Wat dit onderdeel betreft, is het middel onontvankelijk.

In het vierde punt ("de aangepaste bouwaanvraag") hekelen de verzoekende partijen de beweerde aantasting van het architectonisch uitzicht van de bestaande bebouwing in de verkaveling als gevolg van de als "dominant" bestempelde achteruitbouw. De verzoekende partijen vervolgen dat de vergunning en het beperkte inzicht in het dossier niet toelaten om uit te maken of de "zadeldakconstructie met flauwe hellingsgraad" wel voldoet aan het verkavelingsvoorschrift dat bepaalt dat de daken minstens twee schuine vlakken moeten hebben waarvan de helling ligt 25° en 50°. Voorts zou het hen volstrekt onduidelijk zijn wat de gevolgen van het voorzien van een "gemene muur op het gelijkvloers waardoor een normale aansluiting op het aanpalende perceel mogelijk zal zijn bij een eventuele uitbreiding van de aanpalende woning", zullen zijn, en vrezen de verzoekende partijen een onverantwoord verlies aan licht en bezonning in hun tuin. Over de naleving van artikel II/b en c van de verkavelingsvoorschriften zou evenmin duidelijkheid zijn omdat hen geen afschrift van de plannen ter beschikking gesteld werd. De verzoekende partijen stellen vervolgens dat over het statuut van de gemene muur, gemeenschappelijke dakgoot en technische uitvoeringen geen voorafgaand overleg gevoerd of toelating gevraagd is.

De verzoekende partijen zetten niet op een beredeneerde wijze uiteen welke regel of welk beginsel door de bestreden beslissing geschonden zou worden en hoe. Het betoog in het tweede punt komt hooguit op opportuïteitskritiek neer. Ook wat dit onderdeel betreft, is het middel onontvankelijk.

In het vijfde punt ("hemelwater") stellen de verzoekende partijen dat het gemeentebestuur hen niet kon geruïststellen en niet kon aanduiden waar de opvangput zou worden aangelegd en hoe de opvang van hemelwater concreet zou geschieden. Het zou nog steeds onduidelijk zijn hoe de

tussenkomen de partij hen zou vrijwaren voor eventuele wateroverlast in de toekomst. De tussenkomen de partij zou voorts in ecologisch opzicht en in aangelegenheden van bodemsanering een bepaalde mate van laksheid aan de dag leggen omdat zij nog niet zou zijn overgegaan tot de verplichte sanering van een oude mazouttank.

Het is opnieuw een raadsel of de verzoekende partijen een rechtsregel geschonden achten, en of die schending resulteert uit de bestreden beslissing. Het middelonderdeel getuigt niet van voldoende klaarheid om een beoordeling toe te laten.

In het zesde punt ("de noodzakelijke aanpassingswerken") uiten de verzoekende partijen kritiek op de uitvoerbaarheid van de vergunning wegens werken aan de gemene muur en citeren zij overwegingen uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek. Het middel bevat ook in dit punt geen enkele wettigheidskritiek of inhoudelijke uiteenzetting van een onregelmatigheid waardoor de bestreden beslissing aangetast zou zijn. Het middel is, wat dit onderdeel betreft, onontvankelijk.

In het achtste punt ("de omgevingsdruk") voeren de verzoekende partijen aan dat een praktijk als huisarts ongeacht het vermoeden van vergunning als een inbreuk op de verkavelingsvoorschriften beschouwd moet worden, en dat een dergelijke praktijk in een landelijke verkaveling niet neutraal te noemen is. Iedere afgegeven vergunning is aldus onrechtmatig verleend. Normaal zou er – aldus de verzoekende partijen – ook verwacht mogen worden dat bij een loutere stopzetting van de praktijkbeoefening de activiteit zou uitdoven.

Voor zover de verzoekende partijen daarmee een strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning aanvoeren, wordt er naar de bespreking van het derde punt van het middel verwezen. Voor het overige bevat ook dit punt geen ontvankelijke wettigheidskritiek.

In het negende punt ("het nabije toekomstperspectief") overwegen de verzoekende partijen dat de uitbreiding voorziet in een vijfde aangepaste versie en dat er een afgescheiden extra woongelegenheden achter de praktijk gecreëerd wordt, wat gelet op de gevorderde leeftijd van de alleenstaande aanvrager vreemd te noemen is. Gekoppeld aan de hardnekkigheid om zonder overleg in goed nabuurschap aan de plannen vast te houden, vrezen de verzoekende partijen dat de vergunde verbouwing enkel tot doel heeft om de woning uiteindelijk in twee delen op te splitsen, met name een dokterspraktijk en een aparte woningfunctie voor de tussenkomen de partij.

Ook in het negende punt kan er geen begin van wettigheidskritiek worden gelezen.

In het tiende punt ("toelichtingsdocument van de indiener") uiten de verzoekende partijen kritiek op een nota die de tussenkomen de partij in administratief beroep ingediend heeft. Wat zij de bestreden beslissing verwijten, is in het geheel niet duidelijk. Ook het laatste middelonderdeel is niet ontvankelijk.

1.2.

In het derde punt ("regels opgelegd door de verkavelingsvergunning en latere wijzigingsbesluiten, bestemming en plaatsing: residentieel en familiaal gebruik") voeren de verzoekende partijen aan dat het betrokken perceel deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling die niet gewijzigd of opgeheven werd, en dat de vergunde uitbreiding op een aantal punten afwijkt van de verkavelingsvoorschriften. Zo bepalen de verkavelingsvoorschriften dat als bestemming enkel residentiële eengezinswoningen voor familiaal gebruik met landelijk uitzicht toegelaten zijn, en geen handelsexploitatie en evenmin de uitoefening van een vrij beroep. Na aftrek van de ingenomen ruimten voor dokterspraktijk zou de bewoonbare oppervlakte minder dan 60 m² bedragen, wat evenmin toegelaten zou zijn. De verwerende partij zou niet aantonen dat het

bestaan van een eventuele vergunning voor een dokterspraktijk uitgeklaard zou zijn. Als er een afwijkende vergunning zou zijn verleend, kan de verwerende partij nog geen vergunning verlenen voor een uitbreiding in tegenspraak met de verkavelingsvoorschriften.

In het zevende punt ("de woonfunctie") voeren de verzoekende partijen aan dat de uitbouw op het gelijkvloers omschreven wordt als een uitbouw in functie van het woongedeelte van het gebouw, terwijl de aanvraag ook vermeldt dat de woning op niveau 1 (dakverdieping) een woonruimte, archief, keuken en badkamer bevat. Daardoor zou er sprake zijn van een volledig ontdubbelde woonfunctie, in tegenspraak met de notie van "eengezinswoning" in de verkavelingsvoorwaarden.

De in punt drie en zeven opgenomen argumentatie is voldoende duidelijk en ontvankelijk.

3.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met verkavelingsvoorschriften, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is.

Het wordt niet betwist de kavels volgens de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 21 januari 1965 voor alleenstaande residentiële eengezinswoningen met landelijk uitzicht bestemd zijn.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij de bestaanbaarheid met de voorschriften van de verkaveling als volgt:

“...
Volgens de geldende stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften is de bestemming vastgelegd op alleenstaande residentiële eengezinswoningen met landelijk uitzicht en twee niveaus. De hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst is minimum 3.00m, maximum 5.80m. De maximum bebouwde oppervlakte bedraagt 220m², de maximale bouwdiepte bedraagt 17.00m. De bouwvrije zijdelingse stroken zijn gewijzigd van minimaal 6.00m naar minimaal 4.00m bij de verkavelingswijziging van 21 mei 1996.

De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling wat de maximaal toegelaten bouwdiepte betreft. Ook de maximale kroonlijsthoogte, de minimale bouwvrije zijdelingse strook en de maximaal te bebouwen oppervlakte blijven gerespecteerd. Omtrent de bestemming werd in de vorige aanvraag al uitgeklaard dat de praktijkruimte en het archief werden vergund bij de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van de woning. De bestemming van wonen met praktijkruimte is aanvaard.

“...”

Op het bezwaar van het gevreesde ontdubbelen van de woonfunctie antwoordt de verwerende partij:

“...
Zowel op de plannen als in de verklarende nota wordt duidelijk weergegeven dat het één woongelegenheid met een dokterspraktijk betreft. De woning is voldoende ruim en biedt alle nodige comfort. Indien de woongelegenheid later opgedeeld wordt in twee appartementen, moet hier eerst een vergunning voor worden aangevraagd. Hiervoor zullen ook ingrijpende werken noodzakelijk zijn, aangezien de verdieping momenteel enkel toegankelijk is langs de private woonruimtes in de aanbouw of langs het kabinet van de dokterspraktijk.

“...”

De verwerende partij motiveert dat de bestemming van wonen met praktijkruimte berust op de oorspronkelijk verleende bouwvergunning en dus een definitief vergunde situatie is. Voorts overweegt de verwerende partij dat zowel op de plannen als in de verklarende nota duidelijk aangegeven wordt dat het een woongelegenheden met een dokterspraktijk betreft, en dat voor een eventueel ontubbelen van de woning in twee appartementen in ieder geval ingrijpende werken noodzakelijk zullen zijn waarvoor een afzonderlijke vergunning vereist is.

De verzoekende partijen weerleggen de juistheid niet van het motief dat de praktijkruimte van meet af aan vergund is en dus niet meer in vraag gesteld mag worden. Er wordt daarbij vastgesteld dat de praktijkruimte op zich geen voorwerp van wijziging uitmaakt. De bestreden beslissing vergunt een uitbreiding van het residentieel woongedeelte met trap naar de bestaande eerste verdieping en heeft aldus geen betrekking op de dokterspraktijk.

De verzoekende partijen maken evenmin aannemelijk dat de aanvraag de opsplitsing van woongelegenheden zou beogen, en dat de motivering van de verwerende partij op dat punt kennelijk onredelijk zou zijn.

De verzoekende partijen beweren wel, maar tonen niet aan dat de bewoonbare oppervlakte, de leefruimte op het gelijkvloers en de eerste verdieping (met kamer, archief en badkamer) in rekening genomen, minder dan 60m² zou bedragen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Willem CEUPENS is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 24 april 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF

