

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0379  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0888-A

Verzoekende partij	de heer <b>Ludo ACHTEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Nick PARTHOENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Stefan DECKERS</b> 2. mevrouw <b>Kristel MANGELSCHOTS</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 2 februari 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de nieuwbouw van een eengezinswoning en het nivelleren van een gedeelte van het perceel op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Mombeekdreef 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie D, nummers 1059pp, 1064e en 1059v.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 28 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad stelt met een beschikking van 17 april 2018 vast dat het verzoekschrift tot tussenkomst niet ondertekend is door de verzoekende partijen tot tussenkomst of hun raadsman, dat het verzoekschrift op het eerste gezicht laattijdig is ingediend en dat de tussenkommende partijen de mogelijkheid moeten krijgen om hierover tegenspraak te voeren. De voorzitter verleent aan de tussenkommende partijen de toelating om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot vernietiging tussen te komen.

De tussenkomende partij dienen op 16 mei 2018 een ondertekend verzoekschrift tot tussenkomst in.

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

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

De procespartijen verschijnen op de zitting.

Advocaat Koen GEELLEN voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

De heer Stefan DECKERS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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**

#### **1.**

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 22 september 2010 dienen de verzoekende partijen een aanvraag in voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het nivelleren van een gedeelte van het terrein en het kappen van twee bomen. De vergunning wordt, na een weigering van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 3 februari 2011, door de verwerende partij verleend op 23 juni 2011.

Een aanvraag van de tussenkomende partijen van 10 november 2010, strekkende tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een nieuwbouwwoning, wordt op 10 maart 2011 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt. Na administratief beroep van de tussenkomende partijen verleent de verwerende partij op 23 juni 2011 een voorwaardelijke vergunning.

Deze beide vergunningsbeslissingen worden op 24 februari 2015 vernietigd door de Raad met de arresten A/2015/0094 (betreffende de nivellering) en A/2015/0095 (betreffende de nieuwbouwwoning).

De verwerende partij herneemt het administratief beroep in beide dossiers en weigert op 13 mei 2015 de beide vergunningen.

#### **2.**

De tussenkomende partijen dienen op 28 september 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "voor het regulariseren van de nieuwbouw van een eengezinswoning+ het nivelleren van een gedeelte van het perceel" op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Mombeekdreef 3.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in woongebied met landelijk karakter en in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 november 2016 tot en met 10 december 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 7 november 2016 deels gunstig, deels ongunstig. Het advies stelt het volgende:

“ ...

*De percelen zijn volgens het gewestplan voor de voorste 50m gelegen binnen woongebied met landelijk karakter met daarachter landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten. De uitgevoerde ophoging gebeurt in functie van tuinaanleg. Op basis van de plannen situeert de ophoging zich deels binnen het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Bovendien werd een groter oppervlakte opgehoogd binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied t.o.v. de eerdere vergunningsaanvraag uit 2011. Een tuin is nog steeds een louter residentieel gebruik en hoort niet thuis binnen agrarisch gebied. De aangevraagde ophoging in functie van dit residentieel gebruik binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied is in strijd met deze gebiedsbestemming. De ophoging diende zich strikt te beperken tot het woongebied met landelijk karakter. De woning situeert zich volledig binnen de 50m woonzone. Voor de regularisatie van de nieuwbouw van een eengezinswoning bestaan vanuit landbouwkundig standpunt geen bezwaren.*

...”

Infrax adviseert op 13 december 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 31 januari 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen herneemt de motieven van het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en weigert op 2 februari 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

Het openbaar onderzoek

...

*Het bezwaarschrift werd onderzocht en kan als volgt behandeld worden:*

*1) De aangevraagde regularisatie is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening*  
*De aangevraagde regularisatie is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag handelt over de regularisatie van een vrijstaande eengezinswoning die zich op een perceel bevindt dat gelegen is achter een ander perceel. Het voorliggende perceel is van een andere eigenaar. De woning is daardoor enkel bereikbaar via een naastliggend perceeltje gelegen langs de Mombeekdreef. De toegang tot het perceel bevindt zich volledig langs de zijdelingse perceelsgrens rechts tegen de achterste perceelsgrenzen van de woningen langs de Luikersteenweg.*

*De te regulariseren woning bevindt zich op minimaal 3m van die perceelsgrenzen. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een dubbele inpandige carport die haar toegang in*

de zijgevel heeft zodat alle verkeersbewegingen dichtbij de perceelsgrenzen gebeuren waardoor er privacyhinder richting de aangrenzende achtertuinen veroorzaakt wordt.

Er zijn in het ontwerp geen maatregelen getroffen worden om dit te voorkomen of tot een minimum te beperken.

Eveneens richt de achtergevel van de woning zich door de specifieke perceelsconfiguratie op de achtertuinen van de woningen op de aangrenzende percelen langs de Luikersteenweg waardoor dit eveneens privacyhinder richting de aangrenzende achtertuinen veroorzaakt.

Het ontwerp voldoet niet aan de goede ruimtelijke ordening en is bijgevolg niet aanvaardbaar.

Hiermee zal rekening gehouden worden in de beoordeling van het dossier.

Het bezwaar is bijgevolg gegrond.

## 2) De regularisatie van de nivellering zou een schending uitmaken van het gewestplan

Uit het advies van het Departement Landbouw en Visserij blijkt dat de uitgevoerde ophoging binnen het achterliggende deel gelegen in landschappelijk waardevol agrarische gebied gebeurt in functie van de tuinaanleg, dat een tuin nog steeds een louter residentieel gebruik is en bijgevolg niet thuis hoort binnen het agrarische gebied, dat het in feite een oneigenlijk gebruik van het landschappelijk waardevol agrarische gebied betreft, dat het in strijd is met de gebiedsbestemming, dat de ophoging zich strikt dient te beperken tot het woongebied met landelijk karakter. Hiermee zal rekening gehouden worden in de beoordeling van het dossier.

Echter de woning bevindt zich volledig binnen de 1ste 50m, nl. binnen het woongebied met landelijk karakter. Voor de regularisatie van de nieuwbouw van de eengezinswoning bestaan vanuit landbouwkundig standpunt geen bezwaren.

Het bezwaar is bijgevolg slechts deels gegrond.

### Hemelwaterverordening

Gezien de nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van overdekte constructies meer dan 40m<sup>2</sup> bedraagt, dient de riolering WEL te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op het gebied van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

### Hemelwaterput

Gezien het project een nieuwbouwproject betreft van een eengezinswoning wordt er een hemelwaterput voorzien van 12.500 liter i.p.v. 5000 liter.

### Infiltratievoorziening of buffervoorziening

Het project voorziet geen infiltratie.

Er wordt een afwijking aangevraagd om de infiltratie te vervangen door het plaatsen van een grotere hemelwaterput met een capaciteit van 12.500 liter i.p.v. 5000 liter.

### Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld

te worden dat het schadelijk effect (\*) beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en /of infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Overwegende dat de watertoets werd uitgevoerd voor dit project met volgend resultaat:

**Aanbevelingen**

Impact op oppervlaktewater

Geen advies vereist

Impact op grondwater

Geen advies vereist

**Aanbevelingen**

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening

Er is voldaan aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen e.d.

De controlerende architect dient er evenwel zorg voor te dragen dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk beperkt wordt; Hiertoe dienen alle technische en noodzakelijke maatregelen getroffen te worden, zoals bvb. groendaken, waterdoorlatende verhardingen, hemelwaterputten, bufferbekkens, pompgemalen, indijkingen, enz.... In de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem dient het schadelijk effect (\*) hersteld te worden of gecompenseerd;

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Aangezien dat de aanvraag handelt over de regularisatie van een vrijstaande eengezinswoning, dat het perceel waarop de woning gelegen is zich achter een ander perceel bevindt, dat het voorliggende perceel een andere eigenaar heeft, dat de woning enkel bereikbaar is via een naastliggend perceeltje gelegen langs de Mombeekdreef, dat de toegang tot het perceel zich volledig langs de zijdelingse perceelsgrens rechts bevindt, dat dit gelegen is tegen de achterste perceelsgrenzen van de woningen langs de Luikersteenweg, dat de woning zich op minimaal 3m van de perceelsgrenzen bevindt, dat aan de rechterzijde van de woning zich een dubbele inpandige carport bevindt die haar toegang in de zijgevel heeft, dat daardoor alle verkeersbewegingen dichtbij die perceelsgrenzen gebeuren, dat dit privacyhinder richting de aangrenzende achtertuinen veroorzaakt, dat er geen maatregelen getroffen worden om dit te voorkomen of een minimum te beperken, dat door de specifieke perceelsconfiguratie de achtergevel van de woning zich richt tot op de achtertuinen van de woningen op de aangrenzende percelen langs de Luikersteenweg, dat dit eveneens privacyhinder richting de aangrenzende achtertuinen veroorzaakt, dat het ontwerp bijgevolg niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, is het gevraagd niet aanvaardbaar.

Bovendien werd er 1 bezwaarschrift ingediend waarvan 1 bezwaar gegrond en 1 deels ongegrond is. Bijgevolg is het gevraagde niet aanvaardbaar.

Aangezien dat de vergunning van de woning op 10/11/2010 werd aangevraagd, dat men destijds enkel een hemelwaterput diende te voorzien, dat sindsdien de hemelwaterverordening verstrengd werd, dat men dient te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op het gebied van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en

hemelwater, dat men eveneens een infiltratie dient te voorzien voor de nieuwbouw van overdekte constructies met een oppervlakte van meer dan 40 m<sup>2</sup>, dat er een afwijking werd aangevraagd om de infiltratie te vervangen door het plaatsen van een grotere hemelwaterput met een capaciteit van 12.500 liter i.p.v. 5000 liter, dat er geen enkele poging werd ondernomen om tegemoet te komen aan de huidige hemelwaterverordening, dat een grotere hemelwaterput enkel als buffer zal dienst doen, dat er op geen enkele wijze infiltratie van het opgevangen water in de bodem voorzien wordt, dat er nochtans voldoende ruimte is om die te voorzien, is het aangevraagde niet aanvaardbaar.

Aangezien dat het Departement Landbouw en Visserij een deels gunstig, deels ongunstig advies heeft verleend, dat de percelen volgens het gewestplan voor de 1<sup>ste</sup> 50m vanaf het openbare domein gelegen zijn binnen een woongebied met landelijk karakter, dat het achterliggende deel gelegen is in landschappelijk waardevol agrarische gebied, dat de aanvraag geen betrekking heeft op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, dat de uitgevoerde ophoging gebeurt in functie van de tuinaanleg, dat op basis van de plannen de ophoging zich deels situeert binnen het achterliggende landschappelijk waardevol agrarische gebied t.o.v. de eerdere vergunningsaanvraag uit 2011, dat een tuin nog steeds een louter residentieel gebruik is en bijgevolg niet thuis hoort binnen het agrarische gebied, dat het in feite een oneigenlijk gebruik van het landschappelijk waardevol agrarische gebied betreft, dat het in strijd is met de gebiedsbestemming, dat de ophoging zich strikt dient te beperken tot het woongebied met landelijk karakter, is het gevraagde niet aanvaardbaar.

#### **Algemene conclusie**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag **niet** in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp **niet** bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomen partijen op 28 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 mei 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### **Wettelijke en reglementaire voorschriften**

##### **Gewestplanvoorschriften**

Het perceel (18are05ca) ligt grotendeels in woongebied met landelijk karakter (kadastraal perceel D1059x), een achterliggend deel (6are68ca) ligt in agrarisch gebied (kadastraal perceel D1059v).

De aangevraagde werken situeren zich volledig binnen het woongebied met landelijk karakter (kadastraal perceel D1059x).

In de woongebieden met landelijk karakter gelden de voorschriften van artikel 5(1.0.) en 6(1.2.2.) van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De aanvraag is naar bestemming verenigbaar met deze voorschriften.

Voor de aanvraag gelden de voorschriften van de bij besluit van de deputatie van 11 augustus 2011 gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit.

*De aanvraag wijkt af van artikel 01.07 Hoogtepeilen van de verordening, het gewijzigd reliëf is hoger dan toegelaten volgens de voorschriften.*

*Er gelden voor de aanvraag geen voorschriften van een BPA, RUP of verkaveling.*

#### Openbaar onderzoek

*Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend.*

*Het bezwaar wijst in hoofdzaak op het verhinderen van een ongestoord genot van de tuin van de woning aan de Luikersteenweg 386 (visuele-, privacy- en gebruikshinder) ten gevolge van het inplanten van de ruime woning achter de tuin en wateroverlast ten gevolge van de reliëfwijziging.*

*Verder wordt gewezen op mogelijke ophoging in het achterliggend agrarisch gebied.*

#### Adviezen

*Voor de aanvraag werden volgende adviezen verleend:*

- een deels gunstig, en deels ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij dd. 7 november 2017,*
- een voorwaardelijk gunstig advies van Infrax dd. 13 december 2017.*

*Uit het landbouwadvis blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden binnen het beleidsveld landbouw onder de voorwaarde dat het reliëf van het deel van het perceel dat in agrarisch gebied ligt behouden blijft.*

#### Ligging aan een voldoende uitgeruste weg

*Het perceel heeft een rechtstreekse toegang vanaf de Mombeekdreef via zijdelingse private inrit met een breedte van 3m.*

#### Watertoets

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en later wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.*

*Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat het schadelijk effect op het watersysteem beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door het plaatsen van een regenwaterput met een capaciteit van 12.500 liter met overloop naar het einde van de tuin (bestaande open gracht achter het perceel) en installatie voor herbruik van het opgevangen hemelwater, overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 1 oktober 2004 (gewijzigd 5 juli 2013).*

*Er is geen infiltratievoorziening vereist voor het hemelwater dat niet aangesloten wordt op de riolering en infiltreert op het eigen perceel of afwatert naar de bestaande gracht.*

*De aanvraag doorstaat de watertoets.*

*...*

#### **Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

*Voor de aanvraag worden de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geacht de criteria voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*De aanvraag wijkt af van de verordening voor wat betreft de ophoging van het grondpeil tot 1m50 meter boven het peil van de perceelsgrens met Mombeekdreef 5 en circa 1 meter boven het peil van de perceelsgrens met Luikersteenweg 386 afwijkend van artikel 01.07 Hoogtepeilen waarin bepaald wordt dat:*

*Het grondpeil mag maximaal tot 50cm boven het peil van het aangrenzende maaiveld, waarbij steeds over een breedte van 2m dit aangrenzende peil wordt aangehouden zodat mogelijke grond- en wateroverlast naar de aangrenzende percelen voorkomen wordt.*

*Uitbreidbaarheid:*

- *Afwijkende grondpeilen zijn mogelijk in functie van de specifieke ruimtelijke context.*
- *Varianten voor de opvang van water- en grondlast*

*Voorwaarden:*

- *in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s), er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend,*
- *opmaken van een motivatienota met toevoeging van een gedetailleerde opmeting (met de nodige lengte- en dwarsprofielen) voor wat de grondpeilen betreft.*

*Het oorspronkelijk terrein was lager gelegen dan de aanpalenden en vertoonde een zink/gracht richting achterperceelsgrens.*

*In de voorgaande (vernietigde) vergunning heeft de deputatie het standpunt ingenomen dat het lager gelegen perceelsdeel achter de woning opgehoogd mocht worden onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het nieuw terreinprofiel onder het peil van de aanpalenden diende te blijven.*

*Er werd geen vergunning verleend voor aanpassing van het grondpeil rond de woning.*

*De afwijkende ophoging is nodig omdat de aanvrager op eigen initiatief de woning hoger heeft ingeplant dan oorspronkelijk voorzien omwille van de zijdelingse toegangsweg die uitkomt op het hoogste punt van de Mombeekdreef.*

*De afwijkende ophoging kan niet in de vergunning worden toegestaan als beperkte afwijking, de ophoging is immers niet te verantwoorden vanuit de bestaande ruimtelijke context. Het bestaand terreinprofiel sloot perfect aan op de bestaande terreinprofielen links en rechts, hetgeen nu niet meer het geval is.*

*Het eerder door de deputatie ingenomen standpunt inzake de inpasbaarheid van de woning in de omgeving kan niet worden bevestigd.*

*De woning is meer dan 1 meter hoger ingeplant dan oorspronkelijk voorzien. De ruimtelijke impact op de omgeving is vergroot, de woning vormt een storend element in het straatbeeld van de Luikersteenweg en de achtertuinen van de woningen aan de Luikersteenweg.*

*Het groot keukenraam is bijna dubbel zo groot uitgevoerd in het deel van de achtergevel dat ingeplant is op korte afstand (3m) van het perceel aan de Luikersteenweg 386. Door verhogen van het vloerpeil en het vergroten van het keukenraam is er meer privacy-hinder ten aanzien van de aanpalende tuinen, in het bijzonder de tuin van de bezwaarindiener (Luikersteenweg 386).*

*De in de voorgaande vergunning opgelegde maatregelen in functie van het herleiden van privacy- en visuele hinder tot een aanvaardbaar niveau zijn ontoereikend voor de gewijzigde aanvraag.*

*Uit plaatsbezoek is gebleken de reeds geplaatste haagstructuur met leibomen geen afdoende afscherming vormen, dat het vergroot keukenraam boven de haag uitsteekt waardoor er vrij zicht is in de achtertuinen van de woningen aan de Luikersteenweg.*

*De in de voorgaande vergunning opgenomen gunstig standpunt van de deputatie inzake de inplanting van de woning in tweede bouwlijn, de vereiste ligging aan een uitgeruste weg en mogelijke ophoging in agrarisch gebied kan worden bevestigd maar is niet meer relevant.*

## **Conclusie**

*De afdeling adviseert de aanvraag ongunstig.*

*Het aangevraagde komt niet voor vergunning in aanmerking nl.:*



- *strijdigheid van de reliëfwijziging rond de woning (ophoging) met de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening waarvan niet op geldige wijze afgeweken kan worden,*
  - *abnormale visuele hinder door (vergroot en hoger ingeplant) keukenraam in de achtergevel op korte afstand van de lager gelegen achtertuinen van de woningen aan de Luikersteenweg,*
  - *gegrond bezwaar door de aanpalende Luikersteenweg 386.*
- ...

Na de hoorzitting van 16 mei 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 juli 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaar ingediend werd; dat het bezwaar in hoofdzaak wijst op het verhinderen van een ongestoord genot van de tuin van de woning aan de Luikersteenweg 386 (visuele-, privacy- en gebruikshinder) ten gevolge van het inplanten van de ruime woning achter de tuin en wateroverlast ten gevolge van de reliëfwijziging;*

*dat verder gewezen wordt op mogelijke ophoging in het achterliggend agrarisch gebied;*

*Overwegende dat het perceel een rechtstreekse toegang heeft vanaf de Mombeekdreef via zijdelingse private inrit met een breedte van 3m;*

...

*Overwegende dat voor de aanvraag een deels gunstig, deels ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij dd. 7 november 2017, verleend werd;*

*dat een voorwaardelijk gunstig advies van Infrac dd. 13 december 2017 werd verleend;*

*dat uit het landbouwadvies blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden binnen het beleidsveld landbouw onder de voorwaarde dat het reliëf van het deel van het perceel dat in agrarisch gebied ligt behouden blijft;*

...

*Overwegende dat, volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en later wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid, de aanvraag dient onderworpen te worden aan de watertoets;*

*dat het voorliggende bouwproject geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet in overstromingsgevoelig gebied ligt, zodat het schadelijk effect op het watersysteem beperkt is;*

*dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit gecompenseerd wordt door het plaatsen van een regenwaterput met een capaciteit van 12.500 liter met overloop naar het einde van de tuin (bestaande open gracht achter het perceel) en installatie voor herbruik van het opgevangen hemelwater, overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 1 oktober 2004 (gewijzigd 5 juli 2013);*

*dat er geen infiltratievoorziening vereist is voor het hemelwater dat niet aangesloten wordt op de riolering en infiltreert op het eigen perceel of afwatert naar de bestaande gracht;*

*dat de aanvraag de watertoets doorstaat;*

...

*Overwegende dat het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 11 mei 2017 niet wordt bijgetreden door de deputatie; dat ter zake verwezen wordt naar volgende*

*feitelijke gegevens; dat de inplanting van de woning gebaseerd is op de bouwlijn en dorpelhoogte zoals uitgezet door de landmeter van de stad Hasselt op datum van 19 februari 2013; dat terreinprofiel C, dat een doorsnede maakt ter hoogte van de woning Luikersteenweg 386 van bezwaarindiener, zoals weergegeven op plan 3 van voorliggende aanvraag, aanduidt dat de vloerhoogte van de bezwaarindiener zich op 9,38m bevindt; dat de vloerhoogte van de woning van aanvrager 8,65m is, waarmee deze dus lager is dan deze van de woning van de bezwaarindiener; dat de conclusie is dat de woning van bezwaarindiener (Luikersteenweg 386) hoger ingeplant is dan deze van aanvrager; dat de tuin van aanvrager, ter hoogte van de perceelsgrens, geen enkel reliëfverschil heeft met de tuinen van de aangrenzende eigenaars waaronder deze van bezwaarindiener (Luikersteenweg 386);*

*Overwegende dat, m.b.t. mogelijk inkijk naar het perceel van bezwaarindiener, verwezen dient te worden naar de haagbeuk die reeds 2 jaar geleden werd ingeplant en de wintergroene leibomen die op 2 meter van de perceelsgrens staan en reeds een hoogte hebben die gelijk is aan de kroonlijsthoogte van de eerste verdieping van de woning van aanvrager; dat, wanneer deze leibomen volgroeid zijn, er geen inkijk op het perceel van bezwaarindiener meer mogelijk zal zijn;*

*Overwegende dat, m.b.t. de reliëfwijziging en het niveau van de percelen, uit een opmeting van 11 november 2013 blijkt dat de aanvulling een hoogte heeft van 7,6m tot 6,38m, hetgeen de actuele toestand is; dat de hoogte van 7,2m nog niet overal bereikt is, zulks omwille van de vernietiging van de vergunning van 2011 door de RvVb; dat de deputatie, in navolging van deze vernietiging, in haar besluit van 13 mei 2015 heeft gesteld dat het bouwproject verder uitvoerbaar is, nadat voorafgaandelijk nivelleringswerken worden uitgevoerd en dat die nivelleringswerken enkel aanleiding mogen geven tot een terreinniveau dat lager is dan het niveau van de aanpalende eigendommen; dat bij de uitvoering van de gevraagde reliëfwijziging tot op een niveau van 7,2m het bouwproject ook verder kan uitgevoerd worden zoals gewenst door de bevoegde dienst van de stad Hasselt in een e-mail d.d. 8 april 2014: "...Er dient echter wel opgemerkt te worden dat de nivelleringswerken van de aan te vullen grond nog verder dient uitgevoerd te worden waarbij men met de aanwezige aanvulgrond gemakkelijk de hoogte 7,2m kan realiseren.."; dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit expliciet voorziet dat afwijkende grondpeilen mogelijk zijn in functie van de specifieke context, dewelke hier ter plaatse zeker aanwezig is; dat het bestaand terreinprofiel ter hoogte van de perceelsgrenzen perfect aansluit op de bestaande terreinprofielen links en rechts; dat dit ongewijzigd blijft met de realisatie van voorliggende plannen;*

*Overwegende dat enige inkijk op de achtertuinen van de woningen aan de Luikersteenweg kan tegengegaan worden door het aanbrengen van een ondoorzichtige folie op het keukenraam dat groter werd uitgevoerd dan oorspronkelijk vergund;*

*Overwegende dat, m.b.t. de inpasbaarheid van de woning in zijn omgeving, de deputatie zijn eerder ingenomen standpunt herhaalt; dat het volume ingeplant wordt achter een niet-bebouwbaar perceel en in dezelfde bouwlijn als de woning op het aanplande perceel links; dat bijgevolg er geen sprake kan zijn van een inplanting in tweede bouwlijn; dat de minimale afstand tot de perceelsgrenzen gerespecteerd wordt;*

*Overwegende dat het slank hoofdvolume met twee bouwlagen en plat dak een bouwdiepte heeft van  $\pm 7m$  en een voorgevelbreedte van 25m; dat op het gelijkvloers het volume uitgebreid wordt met een breedte van 10m tot op 3m van de linker perceelsgrens; dat aan de achterzijde het bouwvolume uitgebreid wordt tot op een bouwdiepte van  $\pm 12m$ ; dat de*

*leefruimtes met grote raampartijen gericht zijn naar de terrassen en tuinzone; dat op de verdieping in de achtergevel één doorlopend bandraam voorzien wordt; dat in de blinde voorgevel een uitsparing gemaakt wordt die de inkom accentueert; dat de gevels in gelijmde blauwe steen in baksteenformaat zijn en voorzien zijn van aluminium schrijnwerk in mat-grijs-zwarte kleur; dat de gevels plaatselijk bekleed worden met een houten gevelbekleding;*

*Overwegende dat het aangevraagde door zijn bestemming, inplanting, sobere architecturale vormgeving, natuurlijk materiaalgebruik en volumeopbouw qua korrelgrootte en schaal in de residentiële omgeving past en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;*

*Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat een stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden voor het gevraagde, onder de voorwaarde dat een ondoorzichtige folie op het keukenraam wordt aangebracht;*

*Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;*

#### **BESLUIT**

*Artikel 1 Aan de heer en mevrouw Deckers-Mangelschots, Mombeekdreef 3, 3500 Hasselt wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de nieuwbouw van een eengezinswoning + nivelleren van een gedeelte van het perceel gelegen aan Mombeekdreef 3, afdeling 8 sectie D perceelnummer(s) 1059pp, 1064e, 1059v te Hasselt onder de voorwaarde dat een ondoorzichtige folie op het keukenraam wordt aangebracht.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

##### **Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst**

De voorzitter van de Raad stelt met een beschikking van 17 april 2018 onder meer vast dat het verzoekschrift tot tussenkomst op het eerste gezicht laattijdig is ingediend en dat de tussenkomende partijen de mogelijkheid moeten krijgen om hierover tegenspraak te voeren.

##### *Beoordeling door de Raad*

Met een aangetekende brief van 6 november 2017 heeft de griffier aan de verzoekende partijen tot tussenkomst een afschrift van het verzoekschrift betekend. Met een aangetekende brief van 28 november 2017 verzoeken de tussenkomende partijen om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

Een verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van een afschrift van het verzoekschrift, met toepassing van artikel 61, §1 Procedurebesluit. De betekening met een aangetekende brief wordt, behoudens bewijs van het tegendeel, geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De datum van aanbidding door de postdiensten geldt, niet

de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip. Deze regeling is vervat in artikel 6 Procedurebesluit.

De termijn om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen verstreek derhalve op maandag 27 november 2017.

De tussenkomende partijen roepen geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling in die betrekking hebben op de laattijdigheid van het verzoek tot tussenkomst.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

## **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.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij voert aan dat de woning gebouwd werd in tweede bouwlijn. Het perceel waarop de woning werd ingeplant is volledig achter het perceel nummer 1065B gelegen. Het bebouwbare deel van de percelen waarop de beslissing betrekking heeft grenst niet aan de openbare weg, maar wordt hiervan gescheiden door een voorliggend perceel. Via een kunstmatig verlengstuk aan de uiterst rechtse voorhoek is men erin geslaagd om een uitweg van ongeveer 3 meter naar het openbaar domein te creëren. Deze toegang is smal en maakt bovendien een dubbele hoek zodat het niet mogelijk is om grotere voertuigen op het terrein toe te laten. Zelfs de voor de bouwwerken noodzakelijke perceelstoegang is niet mogelijk.

Bovendien werd de woning opgetrokken achter de tuinzones van de woningen gelegen aan de Luikersteenweg waardoor het ongestoord genot van de tuinen wordt gehinderd. De overdreven hoogte van de woning versterkt deze hinder. Ook het feit dat door de toegangsweg alle verkeersbewegingen vlakbij de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Luikersteenweg moeten gebeuren, veroorzaakt privacyhinder in de tuinen.

De verzoekende partij betoogt verder dat de woning, met een bebouwde oppervlakte van 263 m<sup>2</sup>, een totale oppervlakte van 494 m<sup>2</sup>, een voorgevelbreedte van 35 meter en een bouwdiepte van 12 meter op het ruimste punt, qua schaal en ruimtegebruik niet inpasbaar is in de omgeving.

Niet alleen is de bebouwbare oppervlakte van het perceel (begrensd door de perceelsgrenzen vooraan en de zijkanten en de grens van het woongebied achteraan) kleiner dan de totale oppervlakte van het perceel en zijn de afmetingen van de woning hierop niet afgestemd, de woning is bovendien zo ingeplant dat het perceel zelfs op haar breedste punt bijna volledig bezet is. Dit is

een sterk overdreven perceelsbezetting die niet overeenstemt met de situatie op de andere percelen in de omgeving (waaronder het perceel van de verzoekende partij) die een residentieel karakter hebben en waarbij het accent sterk op de tuin ligt.

De verzoekende partij ondervindt in haar tuin een verstoring van het uitzicht (dat voorheen groen was), van en van de privacy (doordat er vanuit alle kamers van de woning die uitkijken op de tuin, inkijk genomen kan worden in deze tuin- hetgeen niet verholpen wordt door het aanbrengen van ondoorzichtige folie op het keukenraam).

Ten slotte stelt de verzoekende partij dat de gevraagde regularisatie van de nivellering een verstoring van de waterhuishouding met zich meebrengt en aldus niet aanvaardbaar is gelet op de niet te onderschatten gevolgen voor de omringende bebouwde percelen.

De verzoekende partij voegt ten slotte nog een luchtfoto toe die moet tonen hoezeer de betrokken woning geprangd is tussen de andere percelen en benadrukt dat zij de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening reeds in haar bezwaarschrift had uiteengezet en dat zij hierin werd gevolgd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De motieven die de verwerende partij aanbrengt om hiervan af te wijken zijn volgens de verzoekende partij niet afdoende in het licht van de (Formele) Motiveringswet, het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij citeert in haar antwoordnota de bestreden beslissing en stelt dat de motivering hiervan afdoende is. Zij merkt op dat de verzoekende partij enkel opportuiniteitskritiek formuleert. Er is geen sprake van een kennelijk onredelijke beslissing. Noch het andersluidend oordeel van het college van burgemeester en schepenen, noch het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maken de beslissing kennelijk onredelijk nu de verwerende partij het dossier verder onderzocht heeft en met gegronde redenen tot een andersluidend besluit is gekomen, waarbij de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werden ontmoet.

Zowel zichzelf als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben in het licht van de configuratie van het perceel geoordeeld dat de woning niet in tweede lijn is ingeplant en dat er voldoende aansluiting is met de voorliggende Mombeekdreef. Vervolgens wijst zij erop dat de inpasbaarheid van de woning in de residentiële omgeving, ook qua *“korrelgrootte en schaal”*, uitdrukkelijk gunstig werd beoordeeld omwille van de bestemming, inplanting, sobere architecturale vormgeving, natuurlijk materiaalgebruik en volumeopbouw, en dat geoordeeld werd dat de privacyhinder voldoende wordt geremedieerd door de groenaanplanting en de voorwaarde tot het aanbrengen van een ondoorzichtige folie op het keukenraam. Ten slotte doorstaat de aanvraag, die niet langs een beek, noch in een overstromingsgevoelig gebied gelegen is, de watertoets en kan de nivellering aanvaard worden aangezien het bestaand terreinprofiel ter hoogte van de perceelsgrenzen perfect aansluit op de bestaande terreinprofielen.

3.

De verzoekende partij benadrukt dat zij geen nieuwe beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vraagt, maar dat zij wel de onredelijkheid van deze beoordeling in de bestreden beslissing aankaart.

Door louter te stellen dat zij niet van mening is dat de woning in tweede bouwlijn wordt ingeplant, biedt de verwerende partij geen antwoord op de argumentatie van de verzoekende partij. Het staat vast dat er in tweede lijn gebouwd werd. De bestreden beslissing die dit zonder meer aan de kant schuift is feitelijk onjuist.

Wat de privacyhinder betreft komt de verwerende partij niet verder dan het herhalen van de voorwaarde dat er ondoorzichtige folie moet worden aangebracht op het keukenraam, hetgeen volgens de verzoekende partij manifest onvoldoende is nu de privacyhinder uitgaat van de inkijk die genomen kan worden in haar tuin.

Tot slot betwist de verzoekende partij dat de watertoets correct werd uitgevoerd. Het project wordt namelijk gekenmerkt door een sterk overdreven perceelsbezetting, waarbij er wel degelijk sprake is van een omvangrijke verharde oppervlakte in relatie tot het perceel en de omringende percelen.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht en de Motiveringswet dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Vermits de Raad in de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidsstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, is de Raad slechts bevoegd om na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid correct heeft uitgeoefend met name of zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad kan in het kader van deze beoordeling slechts rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

2.

De aanvraag betreft de regularisatie van nivelleringswerken en van de bouw van een woning op een perceel met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie D, nummer 1059P. Het perceel waarop de woning voorzien wordt ligt als het ware in de oksel van de woonlinten gelegen aan de Luikersteenweg en de Mombeekdreef. Het perceel wordt van de Luikersteenweg gescheiden door de percelen 1064C, 1060X4, 1060W4 en 1060H6 (het perceel van de verzoekende partij) en van de voorliggende Mombeekdreef door het perceel 1065B en 1064E, waarop de toegangsweg tot de woning wordt voorzien.

Het kan niet ernstig betwist worden dat het bouwperceel een achterliggend perceel is. Er kan evenmin ernstige betwisting bestaan over het feit dat de aanvraag een vergunning beoogt in tweede bouwlijn, vermits het bouwproject in de richting van de Luikersteenweg gelegen is achter de zich aldaar bevindende woningen en tuinen en zich ook in de richting van de Mombeekdreef situeert achter een voorliggend perceel. De stelling van de verwerende partij dat het voorliggend project zich op dezelfde bouwlijn situeert als de naastliggende woning, eigendom van de verzoekende partij, kan niet gevolgd worden. Deze woning is immers gebouwd op een kadastraal bouwperceel dat onmiddellijk aansluit op de openbare weg, dit in tegenstelling tot huidige aanvraagperceel dat van de openbare weg gescheiden wordt door een voorliggend onbebouwd perceel. De stelling van de verwerende partij dat het voorliggend perceel wegens zijn afmetingen niet bebouwbaar is, doet hieraan geen afbreuk.

Het bouwen van een woning in een tweede bouwstrook toont, weliswaar op zich niet de strijdigheid aan van het gevraagde met de goede plaatselijke ordening aan. De verwerende partij dient overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij alle noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en daarbij dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Zij zal bij haar beoordeling onder meer de aanpalende percelen en de ligging van de bestaande woningen in de directe omgeving dienen te betrekken en een oordeelkundige afweging dienen te maken van de privacyhinder die het aangevraagde bouwproject mogelijks kan veroorzaken.

De aansluiting van de aangevraagde woning met de openbare weg wordt gecreëerd via een aangrenzend perceel waar een verharde inrit wordt voorzien met een breedte van 3 meter uitlopend tot maximaal 3,85 meter. Deze inrit loopt langs en op de rechterperceelgrens en komt uit op een carport, voorzien aan de rechterzijde van het bouwperceel, vlakbij de rechterperceelsgrens met de tuinen van de woningen langs de Luikersteenweg.

Uit de bestreden beslissing blijkt evenwel niet dat de verwerende partij is nagegaan of deze toegangsweg, gelet op de concrete configuratie van de percelen en de intekening van de inrit, effectief voldoende toegang tot het openbaar domein verzekert. Nochtans formuleerde de verzoekende partij in haar bezwaarschrift, neergelegd tijdens het openbaar onderzoek, hieromtrent reeds een bezwaar.

Evenmin blijkt uit de bestreden beslissing dat een afdoende onderzoek gevoerd werd naar de mogelijke hinder die voor de bewoners van de woningen aan de Luikersteenweg zal voortkomen uit het autoverkeer pal achter hun tuinen. De mogelijke privacyhinder ten opzichte van de woningen langs de Luikersteenweg wordt in de bestreden beslissing aanvaardbaar geacht, verwijzend naar de aanplanting van een rij eiken en lindebomen. Deze verwijzing naar de bomenrij, noch de stelling dat er een afstand van minstens 3 m tot de perceelsgrenzen wordt gehouden lijkt echter een nuttige weerlegging van de mogelijkheid dat vertrekkende en aankomende auto's hinder zullen veroorzaken en het rustig genot zullen verstoren in de aanpalende tuinen, en dit op een achterliggend perceel waar zulks bezwaarlijk als een normaal te gedogen hinder kan bestempeld worden.

Het eerste middelenonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

3.

In het tweede onderdeel van het middel argumenteert de verzoekende partij dat de te regulariseren woning qua schaal en ruimtegebruik niet inpasbaar is in de omgeving en niet in verhouding is met de bebouwbare oppervlakte van het perceel. Zij stelt dat de woning bovendien zorgt voor visuele hinder (wegvallen van het groenzicht) vanuit haar woning en privacyhinder (inkijk vanuit alle kamers die uitkijken op de tuinen) in haar achtertuin.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt hierover het volgende:

“ ...

*Het eerder door de deputatie ingenomen standpunt inzake de inpasbaarheid van de woning in de omgeving kan niet worden bevestigd.*

*De woning is meer dan 1 meter hoger ingeplant dan oorspronkelijk voorzien. De ruimtelijke impact op de omgeving is vergroot, de woning vormt een storend element in het straatbeeld van de Luikersteenweg en de achtertuinen van de woningen aan de Luikersteenweg.*

*Het groot keukenraam is bijna dubbel zo groot uitgevoerd in het deel van de achtergevel dat ingeplant is op korte afstand (3m) van het perceel aan de Luikersteenweg 386. Door*

*verhogen van het vloerpeil en het vergroten van het keukenraam is er meer privacy-hinder ten aanzien van de aanpalende tuinen, in het bijzonder de tuin van de bezwaarindiener (Luikersteenweg 386).*

*De in de voorgaande vergunning opgelegde maatregelen in functie van het herleiden van privacy- en visuele hinder tot een aanvaardbaar niveau zijn ontoereikend voor de gewijzigde aanvraag.*

*Uit plaatsbezoek is gebleken de reeds geplaatste haagstructuur met leibomen geen afdoende afscherming vormen, dat het vergroot keukenraam boven de haag uitsteekt waardoor er vrij zicht is in de achtertuinen van de woningen aan de Luikersteenweg.*

*...*

De verwerende partij weerlegt het ongunstig advies met de stelling dat de inplanting van de woning gebaseerd is op de bouwlijn en drempelhoogte zoals uitgezet door de landmeter van de stad Hasselt, en dat hieruit blijkt dat de vloerhoogte van de aangevraagde woning lager is dan deze van de woning van de verzoekende partij en dat er ter hoogte van de perceelsgrens geen enkel reliëfverschil is tussen beide tuinen. De inkijk naar het perceel van de verzoekende partij zou verhinderd worden door enerzijds de reeds aangeplante haagbeuk en wintergroene leibomen (die nu reeds even hoog zijn als de kroonlijst van de eerste verdieping en die, eens volgroeid, geen enkele inkijk meer zullen toelaten), en anderzijds het aanbrengen van een ondoorzichtige folie op het keukenraam. De verwerende partij oordeelt tot slot dat het aangevraagde door zijn bestemming, inplanting, sobere architecturale vormgeving, natuurlijk materiaalgebruik en volumeopbouw qua korrelgrootte en schaal inpasbaar is in de omgeving.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij zijn verslag verschillende foto's heeft gevoegd van de actuele situatie, waarop de *"oorspronkelijke hoogte"* (hiermee wordt waarschijnlijk de in 2011 aangevraagde hoogte) staat aangeduid en bovendien ook de werkelijke afmetingen van de inmiddels voltooide woning te zien zijn.

De door de verwerende partij aangehaalde motieven in verband met het vloerpeil van de aangevraagde woning zijn aldus weinig relevant aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ter gelegenheid van het plaatsbezoek waarvan sprake in zijn verslag, concreet en los van enige mogelijke verwarring over de effectieve vloerpeilen, heeft vastgesteld dat de woning een impact heeft op de omgeving en een storend element vormt in het straatbeeld en de achtertuinen aan de Luikersteenweg.

De stijlclausule dat het aangevraagde door zijn bestemming, inplanting, sobere architecturale vormgeving, natuurlijk materiaalgebruik en volumeopbouw qua korrelgrootte en schaal inpasbaar is in de omgeving, volstaat evenmin om het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen.

De bestreden beslissing bevat evenmin een afdoende motivering met betrekking tot de door de verzoekende partij opgeworpen inkijk in haar tuin die zij zou ondervinden vanaf andere kamers dan de keuken die uitkijken op haar achtertuin. De verwerende partij verwijst naar de wintergroene leibomen, die nu reeds een hoogte zouden hebben gelijk aan de kroonlijsthoogte van de eerste verdieping (uit de foto's bij het aanvraagdossier blijkt dat hier waarschijnlijk de eerste bouwlaag wordt bedoeld) en die, eenmaal volgroeid, elke inkijk zouden verhinderen. Uit de stukken bij de nota van de aanvrager na de hoorzitting blijkt dat deze leibomen een verwachte hoogte van 4,20 meter zullen bereiken (stuk 5 bij de "nota na de hoorzitting"), zodat hieruit onmogelijk kan blijken dat er geen inkijk mogelijk is vanuit de ramen in de tweede bouwlaag van de constructie die naar de tuin van de verzoekende partij gericht zijn.

Het tweede middelenonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.



4.

In het derde onderdeel argumenteert de verzoekende partij dat de te regulariseren nivellering leidt tot hinder op het vlak van de waterhuishouding.

De verzoekende partij laat evenwel na om concreet aannemelijk te maken dat er effectief een risico zou zijn op hinder op het vlak van de waterhuishouding door de regularisatie van de nivelleringswerken. De betrokken percelen zijn niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. De verzoekende partij beperkt zicht tot de algemene stelling dat het aangevraagde niet te onderschatten gevolgen voor de omringende bebouwde percelen zou hebben, zonder concreet te omschrijven wat deze gevolgen zouden zijn en hoe deze dan wel tot stand zouden komen. De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening voor zover het hinder door mogelijke wateroverlast betreft. In hoeverre het aangevraagde voldoet aan de vereisten van de Hemelwaterverordening en de watertoets doorstaat, wordt besproken bij de beoordeling van het derde middel.

8.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

1.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gewestplan 'Hasselt-Genk', goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 april 1979, van de artikelen 11 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij stelt dat de verwerende partij geen planologische en esthetische toets heeft doorgevoerd, terwijl een gedeelte van het project, met name het achterste gedeelte van de nivellering, gelegen is in agrarisch gebied met een landschappelijk waardevol karakter.

Er is volgens de verzoekende partij voldaan aan geen enkele van de vereisten voor de landschappelijk waardevolle gebieden: de nivellering heeft geen enkele agrarische functie en stemt dus niet overeen met de bestemming door het gewestplan, de verwijdering van de begroeiing en de wijziging van het landschap tasten de schoonheidswaarde ervan aan en het aangevraagde doorstaat de toets aan de schoonheidswaarde van het landschap niet.

De bestreden beslissing motiveert ook niet waarom het bezwaar van de verzoekende partij hierover kon weerlegd worden.

2.

De verwerende partij repliceert dat, zoals ook blijkt uit de bestreden beslissing en de aangehechte plannen, de aangevraagde werken volledig binnen het woongebied met landelijk karakter liggen en dat er dus geen sprake is van een vergunning voor een reliëfwijziging op het deel van het perceel dat in agrarisch gebied ligt. Uit de terreinprofielen in de plannen blijkt duidelijk dat de terreinophoging gerealiseerd is op de 50 meter-lijn en dus tot aan de overgang naar het agrarisch gebied dat op dezelfde hoogte ligt.

De verwerende partij diende dan ook geen toets door te voeren naar de verenigbaarheid van de aanvraag met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3.

De verzoekende partij herneemt haar standpunt in de wederantwoordnota. Zij argumenteert dat de stelling van de verwerende partij feitelijk onjuist is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt door de partijen niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking hebben overeenkomstig het gewestplan 'Hasselt-Genk', grotendeels gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter en verenigbaar zijn met de ter zake geldende bestemmingsvoorschriften. Een achterliggend deel, ter grootte van 6 are 68 ca (kadastraal perceel nummer 1059v), is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2

De verzoekende partij staft haar bewering niet dat de nivelleringswerken zich uitstrekken tot het agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter. Zulks blijkt noch uit de plannen noch uit de stukken waarop de Raad vermag acht te slaan. Volgens de vergunde beslissing worden de nivelleringswerken uitgevoerd binnen het woongebied met landelijk karakter (*"dat de aangevraagde werken zich volledig situeren binnen het woongebied met landelijk karakter"*). Het komt de Raad niet toe om zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid en zelf over te gaan tot een onderzoek met betrekking tot de grens van het te nivelleren gebied.

Voor de Raad volstaat de vaststelling dat de verwerende partij in de bestreden beslissing bevestigt dat de vergunning voor de nivelleringswerken zich enkel uitstrekt binnen het woongebied met landelijk karakter. Indien er toch nivelleringswerken worden uitgevoerd in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, betreft dit een aspect van handhaving van de verleende vergunning, waartoe de Raad niet bevoegd is.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

1.

De verzoekende partij put een derde middel uit de schending van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: de hemelwaterverordening) en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij bekritiseert het feit dat het vergunde project geen infiltratie voorziet, terwijl dit wel zou moeten voor de nieuwbouw van een overdekte constructie met een oppervlakte van meer dan 40 m<sup>2</sup>. Volgens de verwerende partij zou de verplichte infiltratie vervangen kunnen worden door de voorziene hemelwaterput met een capaciteit van 12.500 liter, maar de verzoekende partij betoogt dat er geen specifieke redenen voorhanden zijn die een dergelijke afwijking kunnen verantwoorden, aangezien er voldoende ruimte is om de infiltratie in de bodem te voorzien.

De verwerende partij die zonder verder motivering afwijkt van de hemelwaterverordening, miskent het zorgvuldigheids- en materieel motiveringsbeginsel.

2.

De verwerende partij citeert de beoordeling van de watertoets in de bestreden beslissing en voegt toe dat bij de vergunningsaanvraag wordt verduidelijkt dat het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze naar de overdekte constructie of naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem en dat de aanvraag voorziet in een hemelwaterput van 12.500 liter in plaats van de vereiste 5000 liter. De verwerende partij meent dat zij afdoende gemotiveerd en terecht beslist heeft dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

3.

De verzoekende partij herneemt haar standpunt in de wederantwoordnota. Zij stelt dat de verwerende partij niet antwoordt op het middel en louter de motivering van de bestreden beslissing herhaalt, waarin geen specifieke redenen worden aangeduid om te verantwoorden dat er wordt afgeweken van de normen uit de hemelwaterverordening.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 10 van de hemelwaterverordening bepaalt in de toepasselijke versie:

*“ ...*

*§ 1. Een vergunning of melding voor de bouw, herbouw of uitbreiding van een overdekte constructie of de aanleg, heraanleg of uitbreiding van verhardingen kan alleen verleend worden of verricht worden voor zover voorzien is in de plaatsing van een infiltratievoorziening volgens de bepalingen van dit besluit behalve als het goed kleiner is dan 250 vierkante meter.*

*§ 2. De plaatsing van een infiltratievoorziening is niet toegelaten als het goed gelegen is in een beschermingszone type I of II van een drinkwaterwingebied, zoals afgebakend ter uitvoering van artikel 3, § 1, 2° van het decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer en artikel 20 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en beschermingszones.*

*In de gevallen vermeld in het eerste lid wordt een buffervoorziening geplaatst overeenkomstig de bepalingen van artikel 11 van dit besluit.*

*§ 3. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 4 vierkante meter per 100 vierkante meter afwaterende oppervlakte, bepaald op de wijze vermeld in paragraaf 4. Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 25 liter per vierkante meter afwaterende oppervlakte, bepaald op de wijze vermeld in paragraaf 4.*

*Met behoud van de afwijkingsmogelijkheid vermeld in artikel 13, kan van de afmetingen vermeld in het eerste lid alleen afgeweken worden als de aanvrager aantoont dat de door hem voorgestelde oplossing een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft.*

*§ 4. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van een infiltratievoorziening is de som van :*

*1° de verharde grondoppervlakten die nieuw aangelegd of heraangelegd worden;*

*2° een deel van of in voorkomend geval de volledige bestaande verharde grondoppervlakte voor zover deze nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening;*

*3° de horizontale dakoppervlakten van de nieuw te bouwen of te herbouwen overdekte constructies;*

*4° een deel van of in voorkomend geval de volledige horizontale dakoppervlakte van de bestaande constructie waar tegenaan gebouwd wordt voor zover deze nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening.*

*Het deel van de bestaande verharde grondoppervlakte of van de horizontale dakoppervlakte van de bestaande aansluitende constructie dat mee in rekening gebracht moet worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt beperkt tot de oppervlakte van de nieuwe of heraangelegde verharding of overdekte constructie.*

*Als in een hemelwaterput wordt voorzien die voldoet aan de bepalingen van artikel 9 mag de afwaterende oppervlakte verminderd worden met 60 vierkante meter.*

*Voor de bepaling van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte vermeld in het eerste lid worden de horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak gedeeld door twee.*

*...*

Artikel 13 luidt als volgt:

*“ ...*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan bij de beoordeling van de aanvraag in uitzonderlijke gevallen afwijkingen toestaan van de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is.*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt daarbij rekening met de relevante bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en de uitvoeringsbesluiten, in het bijzonder met de bepalingen van artikel 8 van het decreet over de watertoets.*

*...”*

2.

De gevraagde vergunning betreft de regularisatie van onder meer de nieuwbouw van een woning, die gebouwd werd op basis van een (inmiddels vernietigde) bouwvergunning van 23 juni 2011.

Ten tijde van deze eerste vergunningsaanvraag voorzag de hemelwaterverordening nog geen verplichting tot het voorzien van een infiltratievoorziening.

De voorliggende regularisatie-aanvraag voorziet wel een hemelwaterput van 12.500 liter maar geen infiltratievoorziening.

In de nota bij het aanvraagdossier wordt de aandacht gevestigd op het feit dat het een regularisatiedossier betreft en dat wel is voldaan aan de hemelwaterverordening zoals die van toepassing was in 2011. Er wordt om deze reden een goedkeuring gevraagd om de bestaande hemelwaterput te behouden.

3.

De verwerende partij beperkt de motivering van de bestreden beslissing tot de stelling dat de voorziene regenwaterput met een capaciteit van 12.500 liter volstaat overeenkomstig de bepalingen van de hemelwaterverordening zoals gewijzigd op 5 juli 2013. Zij voegt hier nog aan toe dat er geen infiltratievoorziening vereist is voor het hemelwater dat niet aangesloten wordt op de riolering en infiltreert op het eigen perceel of afwatert naar de bestaande gracht.

Uit deze motivering valt dan ook niet af te leiden om welke redenen de verwerende partij het aanvaardbaar acht om een afwijking toe te staan op het in artikel 10 van de hemelwaterverordening, zoals van toepassing op het ogenblik van de te nemen beslissing, bepaalde principe van de plaatsing van een infiltratievoorziening, laat staan dat zij motiveert welke specifieke redenen deze afwijking verantwoorden of noodzakelijk maken. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in elk geval al geen specifieke reden aanreikt, buiten de feitelijke bemerking dat het een regularisatievergunning betreft en dat de werken reeds werden uitgevoerd conform de oude versie van de hemelwaterverordening. Nog los van het feit dat dit motief geenszins een afwijking van het infiltratieprincipe kan verantwoorden blijkt er nergens uit de bestreden beslissing welke specifieke redenen de verwerende partij in aanmerking zou hebben genomen om conform artikel 13 van de hemelwaterverordening een afwijking toe te staan. De verzoekende partij verliest uit het oog dat een regularisatieaanvraag zoals een “gewone” vergunningsaanvraag beoordeeld moet worden, wat in artikel 4.2.24, §4 VCRO verankerd is. In de beoordeling van de verenigbaarheid van de te regulariseren werken mag de verwerende partij niet zwichten voor het gewicht van het voldongen feit en moet zij uitgaan van de toestand zoals die bestond vóór de zonder vergunning uitgevoerde werken.

Het middel is gegrond.

#### **D. Vierde middel**

1.

In het vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 01.07 van de stedenbouwkundige verordening met het oog op het behoud van de woonkwaliteit, goedgekeurd op 11 augustus 2011 (hierna: de verordening woonkwaliteit) en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het gewijzigd reliëf van het project is volgens de verzoekende partij hoger dan hetgeen toegelaten door de verordening woonkwaliteit. De verwerende partij neemt zonder meer aan dat er sprake zou zijn van een specifieke ruimtelijke context die zou toelaten dat er van de voorgeschreven grondpeilen kan afgeweken worden. De verzoekende partij betwist dit en stelt dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze verduidelijkt waarom het hier om een specifieke ruimtelijke context zou gaan. Zij wijst er bovendien op dat de tussenkomende partijen deze ruimtelijke context zelf gecreëerd hebben door reeds werken uit te voeren.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit de motivering van de bestreden beslissing (waarin in de eerste zin een materiële vergissing is geslopen aangaande de termen links en rechts, zoals blijkt uit de plannen bij de beslissing), duidelijk blijkt dat het vloerpeil van de woning in overeenstemming is met de verordening op het vlak van de ligging ten opzichte van het peil van de voorliggende weg, de Mombeekdreef, en dat het bestaand terreinprofiel ter hoogte van de perceelsgrenzen perfect aansluit op de terreinprofielen links en rechts.

Het is de verwerende partij niet duidelijk waarin de schending van de verordening woonkwaliteit gelegen is, zodat de verzoekende partij tekort schiet in haar stelplicht.

De verwerende partij voegt ten slotte nog toe dat het grondpeil over een breedte van 2 m van de aangrenzende percelen wordt aangehouden, zoals vereist is door artikel 01.07 van de verordening.

3.

De verzoekende partij herneemt haar standpunt in de wederantwoordnota. Zij stelt bovendien dat de antwoordnota de motieven van de bestreden beslissing tegenspreekt: waar in de bestreden

beslissing wordt gemotiveerd dat er afwijkende grondpeilen zijn, maar dat deze kunnen worden toegelaten gelet op de specifieke context, stelt de verwerende partij in haar antwoordnota dat het vloerpeil in overeenstemming is met de verordening.

De verzoekende partij is van mening dat zij geenszins tekort komt aan haar stelplicht, nu zij elementen uit de bestreden beslissing naar voren brengt om haar standpunt te ondersteunen.

De verwerende partij gaat bovendien niet in op de kritiek dat er in de bestreden beslissing op geen enkele wijze wordt verduidelijkt waarom er in deze sprake is van een specifieke ruimtelijke context, zodat de schending van de Motiveringswet en het materieel motiveringsbeginsel vaststaat.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel aangezien de verzoekende partij niet concretiseert waarin de schending van de verordening woonkwaliteit gelegen is.

Een middel is ontvankelijk als het minstens een voldoende omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur en wordt verduidelijkt op welke wijze vermelde regelgeving of beginselen worden geschonden.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij afdoende duidelijk maakt dat zij van mening is dat het vloerpeil van het aangevraagde hoger is dan hetgeen wordt toegelaten in artikel 01.07 van de verordening woonkwaliteit, hetgeen een schending van deze verordening inhoudt evenals een schending van de Motiveringswet, het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De bestreden beslissing vermeldt met betrekking tot de vloerpeilen van het aangevraagde onder meer het volgende:

“ ...

*dat de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit expliciet voorziet dat afwijkende grondpeilen mogelijk zijn in functie van de specifieke context, dewelke hier ter plaatse zeker aanwezig is; dat het bestaand terreinprofiel ter hoogte van de perceelsgrenzen perfect aansluit op de bestaande terreinprofielen links en rechts; dat dit ongewijzigd blijft met de realisatie van voorliggende plannen;*

...”

Uit deze motivering blijkt niet alleen dat de verwerende partij erkent dat de vloerpeilen afwijken van de bepalingen van artikel 01.07 van de verordening woonkwaliteit, maar ook dat zij deze afwijking aanvaardbaar acht omwille van de specifieke context. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk welke specifieke context de verwerende partij bedoelt: het feit dat het terreinprofiel ter hoogte van de perceelsgrenzen perfect aansluit op de bestaande terreinprofielen links en rechts.

De verzoekende partij voert niet aan dat deze stelling met betrekking tot de vloerpeilen feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

De verzoekende partij slaagt er aldus niet in aan te tonen dat de verzoekende partij op ongemotiveerde of onzorgvuldige wijze is afgeweken van de bepalingen van de verordening woonkwaliteit.

Het middel wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN - RECHTSPLEGINGSVERGOEDING**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

De Raad legt het rolrecht van de verzoekende partij ten laste van de verwerende partij en kent aan de verzoekende partij een rechtsplegingsvergoeding toe ten bedrage van 700 euro, eveneens ten laste van de verwerende partij.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Stefan DECKERS en mevrouw Kristel MANGELSCHOTS is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 juli 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de nieuwbouw van een eengezinswoning en het nivelleren van een gedeelte van het perceel op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Mombeekdreef 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie D, nummers 1059pp, 1064e en 1059v.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen 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 en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 december 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH