

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0865 van 16 december 2014
in de zaak 2010/0382/A/2/0351

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc DE BOEL
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw ■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VERMEERSCH
kantoor houdende te 9000 Gent, Willem Wenemaerstraat 34

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 april 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 11 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en haar echtgenote tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 3 december 2009, waarbij aan de tussenkomen- de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanpassen van een deel van een vergunde bouwaanvraag voor het ■■■■■, verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 3 december 2009 behouden blijft.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, wordt op 13 oktober 2010 toegewezen aan de tweede kamer wegens de samenhang met de zaak die geregistreerd werd onder het rolnummer 2010/0469/A/2/0432.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 januari 2011, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve is verdaagd naar de openbare zitting van 29 maart 2011.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Op de openbare zitting van 29 maart 2011 zijn advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Marc DE BOEL verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Johan VERMEERSCH die verschijnt voor de tussenkomende partij, gehoord.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door twee verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 1 februari 2011 met nummer A/4.8.18/2011/0001 het beroep van [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij werpt op dat de aanvullende nota van de verzoekende partij laattijdig is ingediend en vraagt dan ook om deze uit de debatten te weren.

Zij verwijst daarbij naar de openbare zitting van 25 januari 2011, waar zij drie weken (tot 15 februari 2011) ter beschikking kreeg om het onderscheid te verduidelijken tussen de afwatering volgens het oorspronkelijke plan en deze volgens het met de bestreden beslissing aanvaarde, nieuwe plan, en de verzoekende partij op haar beurt vervolgens drie weken kreeg (tot 8 maart 2011) om daar met een aanvullende nota op te reageren.

Op 14 februari 2011 bezorgde de tussenkomende partij de gevraagde verduidelijking aan de Raad, de verzoekende en de verwerende partij. De aanvullende nota van de verzoekende partij is echter met een aangetekende brief van 15 maart 2011 bezorgd. Inhoudelijk, aldus nog de tussenkomende partij, antwoordt de verzoekende partij ook niet op het geduide onderscheid wat betreft de afwatering, maar heeft zij het opnieuw over de reeds eerder aangehaalde elementen waarvoor de termijn al lang verstreken was.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij met haar laattijdige 'bijkomende nota' inderdaad niet reageert op de door de tussenkomende partij neergelegde stukken. Zij geeft ook niet aan wanneer zij deze ontvangen zou hebben, noch dat zij de stukken niet heeft ontvangen.

Bijgevolg wordt de 'bijkomende nota' van de verzoekende partij uit de debatten geweerd.

IV. TUSSENKOMST

..... verzoekt met een aangetekende brief van 14 juli 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2010 de tussenkomende partij, die de aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk lijkt.

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

V. FEITEN

1.

Op 9 september 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *"het aanpassen van een deel van een vergunde bouwaanvraag voor het"*

Het is een oude 18^{de} eeuwse hoeve met stallen rond een rechthoekige binnenplaats die op het einde van de 19^{de} eeuw werd ingebed in de industriële stadsuitbreiding van, waarbij een deel van de hoeve omgevormd werd tot een beluik van 5 arbeidershuisjes met de naam De hoeve werd bij ministerieel besluit van 9 mei 2003 beschermd als monument en het monument is ook opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

2.

De aanvraag kent de volgende voorgeschiedenis.

Op 1 december 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van het tot één eengezinswoning en vijf beluikhuisjes, onder de bijzondere voorwaarde de huisriolering aan te sluiten op de riolering van de bij toepassing van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Rekening houdend met de aard en de omvang van de werken, wordt het behoud van de aansluiting op de riolering van de via een erfdienstbaarheid over het perceel van de verzoekende partij, ook niet langer wenselijk geacht daar dit de bouwmogelijkheden op dit lijdend perceel te sterk beperkt.

De verwerende partij echter beslist op 16 maart 2006 om die bijzondere voorwaarde – die haar bestaan vindt in artikel 10 van het Algemeen Bouwreglement – te schrappen en de aansluiting van de huisriolering op de riolering van de te behouden uit praktische overwegingen, in het kader van de terreinhelling en de mogelijke risico's voor het beschermd monument.

De huidige aanvraag beoogt het wijzigen van deze vergunning (deze wijziging wordt gevraagd naar aanleiding van de gewijzigde gezinssituatie bij de bouwheren en de inmiddels voltrokken splitsing van de percelen tussen de tussenkomende partij en haar echtgenote). De drie beluikhuisjes die het dichtst bij de [REDACTED] liggen, blijven behouden zoals in het vergunde concept, terwijl het vierde en het vijfde beluikhuisje samen met het zuidwestelijke nieuwbouwgedeelte (vergund als gemeenschapshuis, speelzaal en bergruimte) omgevormd worden tot één ruime, tweede ééngezinswoning met volledige onderkeldering. Beide ééngezinswoningen worden ten behoeve van de kinderen inwendig, middels een deur, verbonden. Op de kop van het gebouw, zijde [REDACTED], wordt nog een lokaal voor nutsvoorzieningen voorgesteld.

3.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED], zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2004, goedgekeurd door de verwerende partij op 16 september 2004 en ten tijde van de bestreden beslissing laatst gewijzigd op 22 september 2008, goedgekeurd door de verwerende partij op 23 oktober 2008 (B.S. van 14 november 2008), is van toepassing.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 september 2009 tot en met 29 oktober 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Het departement brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 1 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, brengt op 19 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit, behalve voor het voorgestelde nieuwe volume aan de straatzijde tegen de kopgevel van de beluikhuisjes (meters en aansluitingen).

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op een onbekende datum een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 3 december 2009, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

"...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, (...)

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Door een gewijzigde gezinssituatie wordt de vergunde woonentiteit die zich uitstrekte over de hoeve en de nieuwbouw opgesplitst in twee woonentiteiten die onderling verbonden zijn. De 4^{de} en 5^{de} beluikwoning worden bij de woonentiteit in de nieuwbouw gevoegd. De koppeling van de nieuwbouw met de twee aanpalende beluikjes gebeurt op een kwalitatieve wijze. De woonentiteit is zeer ruim en wordt van voldoende woonkwaliteit voorzien.

De wijziging aan de nieuwbouw ten opzichte van de vergunde toestand is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De afmetingen van het gebouw worden slechts een weinig gewijzigd, zodat de impact op de onmiddellijke omgeving beperkt blijft. Het volume bezit een hedendaags karakter, maar sluit voldoende aan op de bestaande delen van het gebouwencomplex. Om een historiserend karakter te vermijden dienen de dakpannen en materialen van de nieuwbouw echter wel af te wijken van deze van de bestaande gebouwen.

Vanuit erfgoedkundig oogpunt zijn er met betrekking tot de aanpassingen aan de beluikhuisjes een aantal opmerkingen te maken.

..."

De verzoekende partij en haar echtgenote tekenen tegen deze beslissing op 4 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 maart 2010 beslist de verwerende partij op 11 maart 2010 om het beroep niet in te willigen en dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 3 december 2009 behouden blijft:

"...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement.

Onderhavige betwisting heeft mede betrekking op artikel 10, § 2 van dit reglement, hetwelk als volgt luidt:

"Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks – via het eigen perceel – uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is."

Op 1 december 2005 verleende het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan mevrouw Inne Lissens welke betrekking had op de verbouwing/restauratie van alle op het perceel aanwezige bebouwing. In deze vergunning werd o.a. de volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: "De huisriolering dient te worden aangesloten op de straatriolering van de [REDACTED]." Deze voorwaarde was o.a. gebaseerd op bovenvermeld artikel 10 §2 van het Algemeen Bouwreglement.

...

De deputatie besliste in zitting van 16 maart 2006 dat kwestieuze bijzondere voorwaarde diende geschrapt te worden, en motiveerde dit als volgt:

"Overwegende dat in de pleitnota van de raadsman van appellante gewezen wordt op de situatie ter plaatse waardoor ingevolge de terreinhelling de riolering op een diepte van -

4,60m zou moeten komen;
dat dergelijke ingreep niet zonder risico is voor het beschermd monument;
dat de opgelegde voorwaarde kennelijk onredelijk is, en dat hierdoor een natuurlijke afvloeiing volgens de helling van het terrein zou moeten vervangen worden door een kunstmatige situatie met diepe sleuven en pompen;
dat deze stelling kan bijgetreden worden en dat dient vastgesteld dat het niet mogelijk is de riolering rechtstreeks aan te sluiten op de staatriolering van de Peerstraat
dat derhalve vergunning kan verleend worden met schrapping van deze voorwaarde;”

Tegen de stedenbouwkundige vergunning van 16 maart 2006 werd geen vordering tot schorsing/vernietiging bij de Raad van State ingesteld. In huidige aanvraag, die een wijziging van bovenvermelde vergunning beoogt en bovendien slechts betrekking heeft op een gedeelte van de op het perceel aanwezige bebouwing, worden geen noemenswaardige wijzigingen aangebracht aan het op 16 maart 2006 vergunde rioleringsstelsel met afloop naar de [REDACTED].
De aanvraag wordt derhalve ook op dit punt niet strijdig met bovenvermeld artikel bevonden.

...

Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter – die in onderhavig geval moet oordelen of er al dan niet een verzwarende van de erfdienstbaarheid is – en niet onder de bevoegdheid van de deputatie.

Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, §1 van de codex).

2.5.3. De goede ruimtelijke ordening

...

De wijziging aan de nieuwbouw t.o.v. de vergunde toestand is stedenbouwkundig aanvaardbaar, de impact ervan is zowel naar bouwvolume, architectuur als woondensiteit gering, mits de voorwaarden opgelegd in het (bindend) advies van de cel Onroerend Erfgoed nageleefd worden.

Het beroep dat door appellanten werd ingesteld heeft geen betrekking op bovenvermelde aspecten, het is enkel gericht tegen het feit dat de riolering via hun perceel bouwgrond op de openbare riolering van de [REDACTED] aangesloten wordt (behoud van een bestaande erfdienstbaarheid van rioolrecht), i.p.v. op de openbare riolering van de [REDACTED].

Zoals hierboven uiteengezet heeft de deputatie op 16 maart 2006 een stedenbouwkundige vergunning verleend m.b.t. het ganse project en werd toen uitdrukkelijk beslist dat het rioleringsstelsel via het perceel van appellanten op de openbare riolering van de lager gelegen [REDACTED] diende aangesloten te worden. Er zijn thans geen redenen voorhanden om dit standpunt te wijzigen. Bovendien beoogt onderhavige aanvraag slechts een gedeeltelijke wijziging van het ganse vergunde project dat – volgens vermelding in de beschrijvende nota – reeds in 2 eigendommen gesplitst werd.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep, ingesteld door derden, niet voor inwilliging vatbaar is.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijft behouden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 21 mei 2010 ook een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 april 2010. Met deze beslissing heeft de verwerende partij geoordeeld dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 21 januari 2010, waarbij aan mevrouw [REDACTED] (ex-partner van de tussenkomende partij) onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanpassen van een bestaande vergunning voor een verbouwing van een deel van een beschermd monument op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED], haar rechtskracht herneemt. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0469/A/2/0432.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED], in combinatie met het gebrek aan (afdoende) motivering.

Aangezien er in de [REDACTED] een openbare riolering aanwezig is, is er volgens haar geen reden om – in strijd met vermelde bepaling – blijvend te laten afwateren naar de [REDACTED]. Minstens is dit niet afdoende gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Het gebrek aan (een afdoende) motivering ziet de verzoekende partij ook daar waar een kunstmatige afvloeiing met sleuven en pompen ter overbrugging van het hoogteverschil ook niet wenselijk geacht wordt, terwijl het afvalwater bij alle andere huizen aan de [REDACTED] nochtans uitkomt in de riolering van de [REDACTED], zonder problemen met een hoogteverschil.

Hetzelfde geldt voor het risico van een dergelijke ingreep voor het beschermd monument. De verzoekende partij stelt dat de ingreep met betrekking tot de riolering kan worden uitgevoerd zonder dat daarbij ook maar enige schade of nadeel wordt toegebracht aan het beschermde monument.

Ten slotte is de verzoekende partij van oordeel dat de bestaande, zeer oude afvoerbuizen die onder haar perceel lopen, niet aangepast zijn aan de nieuw vergunde functie voor het gebouw aan de [REDACTED]. Zij voldoen volgens haar ook niet aan de criteria van artikel 11 van het Algemeen Bouwreglement.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomenende partij merkt op dat de aanvraag in overeenstemming geacht werd met het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, wat, volgens haar, ook logisch is aangezien dit stuk van het perceel in kwestie niet grenst aan de Peerstraat.

Zij duidt ook op de hellingsgraad van het terrein, die maakt dat het niet evident is om aan te sluiten op de riolering van de verderop en hoger gelegen [REDACTED]. De andere huizen langs de Peerstraat waarnaar de verzoekende partij verwijst, bevinden zich langs die straat met een veel geringer hoogteverschil, terwijl het betrokken stuk van het perceel veel lager ligt dan de [REDACTED] en dichterbij de [REDACTED].

Het voorstel van de verzoekende partij is, volgens haar, dan ook onlogisch, artificieel en duur. Zij pleit voor het behoud van de bestaande erfdienstbaarheid over het perceel van de verzoekende partij, al was het maar minstens als overloop, voor het geval er een defect in de pompinstallatie zou zijn.

Er moet, volgens de tussenkomenende partij, ook rekening worden gehouden met de risico's voor het beschermd monument, gezien de dieptes voor de leidingen, inclusief de pompputten, de hellingsgraad van het perceel en de tegengestelde neerwaartse richting van de riolering. De kans op verzakkingen is reëel.

Ten slotte is het artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement enkel van toepassing voor een "perceel" dat "grenst aan het openbaar domein" waarin een openbare riool aanwezig is. Dat is hier niet het geval vermits geen enkel gebouw op de site grenst aan het openbaar domein. In het verlengde hiervan duidt de tussenkomenende partij ook op artikel 4.4.6 VCRO dat afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toestaat voor zover de betrokken handelingen gunstig geadviseerd worden vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing stelt over de naleving van het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED] het volgende:

"...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement.

Onderhavige betwisting heeft mede betrekking op artikel 10, § 2 van dit reglement, hetwelk als volgt luidt:

"Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks – via het eigen perceel – uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is."

Op 1 december 2005 verleende het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan mevrouw [REDACTED] welke betrekking had op de verbouwing/restauratie van alle op het perceel aanwezige bebouwing. In deze vergunning werd o.a. de volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: "De huisriolering dient te worden

aangesloten op de straatriolering van de [REDACTED].” Deze voorwaarde was o.a. gebaseerd op bovenvermeld artikel 10 §2 van het Algemeen Bouwreglement.

...

De deputatie besliste in zitting van 16 maart 2006 dat kwestieuze bijzondere voorwaarde diende geschrapt te worden, en motiveerde dit als volgt:

“Overwegende dat in de pleitnota van de raadsman van appellante gewezen wordt op de situatie ter plaatse waardoor ingevolge de terreinhelling de riolering op een diepte van - 4,60m zou moeten komen;

dat dergelijke ingreep niet zonder risico is voor het beschermd monument;

dat de opgelegde voorwaarde kennelijk onredelijk is, en dat hierdoor een natuurlijke afvloeiing volgens de helling van het terrein zou moeten vervangen worden door een kunstmatige situatie met diepe sleuven en pompen;

dat deze stelling kan bijgetreden worden en dat dient vastgesteld dat het niet mogelijk is de riolering rechtstreeks aan te sluiten op de staatriolering van de [REDACTED] dat derhalve vergunning kan verleend worden met schrapping van deze voorwaarde;”

Tegen de stedenbouwkundige vergunning van 16 maart 2006 werd geen vordering tot schorsing/vernietiging bij de Raad van State ingesteld. In huidige aanvraag, die een wijziging van bovenvermelde vergunning beoogt en bovendien slechts betrekking heeft op een gedeelte van de op het perceel aanwezige bebouwing, worden geen noemenswaardige wijzigingen aangebracht aan het op 16 maart 2006 vergunde rioleringsstelsel met afloop naar de [REDACTED].

De aanvraag wordt derhalve ook op dit punt niet strijdig met bovenvermeld artikel bevonden.

...”

Uit deze overwegingen blijkt duidelijk dat de verwerende partij:

1. steunt op de (door haar verleende) stedenbouwkundige vergunning van 16 maart 2006 voor de verbouwing/restauratie van alle op de site aanwezige bebouwing, met gemotiveerde schrapping van de bijzondere voorwaarde (uit de in eerste aanleg verleende vergunning) met betrekking tot de rechtstreekse aansluiting op de riolering van de [REDACTED]
2. de huidige aanvraag niet strijdig acht met artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement, bij gebrek aan noemenswaardige wijzigingen in dat op 16 maart 2006 vergunde rioleringsstelsel, met afloop naar de [REDACTED].

2.

Artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement, zoals dit gold ten tijde van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks – via het eigen perceel – uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is.”

Het aan het openbaar domein grenzen van het perceel is dus een cruciale voorwaarde voor de toepassing van het artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement.

Uit het dossier blijkt dat de adviserende instanties en de vergunningverlenende overheden het er vanaf de eerste aanvraag (die geleid heeft tot de vergunning van 16 maart 2006) over eens zijn dat alle percelen van de site, die tot 50m diep gaan, langs de [REDACTED] gesitueerd zijn. Dit is ook zo weergegeven op het aanvraagformulier ([REDACTED]), de beschrijvende nota (site [REDACTED]), het

ministerieel besluit van 9 mei 2003 houdende de bescherming als monument van de 'Voormalige hoeve en beluik' te [REDACTED] en dit blijkt ook duidelijk uit het inplantingsplan dat een oude kasseibaan als toegang via de [REDACTED] toont.

Het achterliggende (zuidwestelijke) stuk van de site dat het voorwerp uitmaakt van de huidige aanvraag, grenst dus aan het openbaar domein ([REDACTED]) waarin een openbare riool aanwezig is. Noch het notarieel opdelen van de site, noch het voorzien van een externe toegang langs de zuidelijke zijde van de vergunde nieuwbouw doet daaraan afbreuk.

De tussenkomen partij beweert dat enkel wordt verbouwd op de percelen die niet grenzen aan het openbaar domein, maar dit is onjuist: uit het kadastraal plan blijkt dat perceel 0820T grenst aan de [REDACTED] en dat hierop een deel van de verbouwing wordt gerealiseerd. De aanvraag omvat bovendien de kadastrale perceelsnummers van zowel de percelen die grenzen aan het openbaar domein als diegene die niet grenzen aan het openbaar domein, zodat de redenering dat enkel wordt verbouwd aan percelen die niet grenzen aan het openbaar domein, niet gevolgd kan worden.

Het achterliggende stuk van de site grenst duidelijk niet aan de [REDACTED], zoals geïllustreerd door het inplantingsplan/omgevingsplan. Het is ervan gescheiden door een reeks percelen die er rechtstreeks aan grenzen, waaronder dat van de verzoekende partij.

Op basis van artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement, zoals weergegeven met de bestreden beslissing, is het dus duidelijk dat rechtstreeks – via het eigen perceel – moet aangesloten worden op het openbare rioolstelsel.

3.

Op grond van artikel 4.4.6 VCRO is echter een afwijking mogelijk op stedenbouwkundige voorschriften, op voorwaarde dat de betrokken handelingen gunstig geadviseerd worden door Onroerend Erfgoed.

De verwerende partij stelt dat de aanvraag niet strijdig is met artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement omdat er geen noemenswaardige wijzigingen werden aangebracht aan het reeds op 16 maart 2006 vergunde rioleringsstelsel.

Deze bewering kan echter niet gevolgd worden.

Na een vergelijking tussen de plannen die werden goedgekeurd door de verwerende partij op 16 maart 2006 en het rioleringsplan van de huidige aanvraag blijkt onder meer dat de septische put is vervangen door een toezichtspuit en de regenwaterput van inplantingsplaats veranderd is. Dit wordt ook uitdrukkelijk bevestigd in de bestreden beslissing, waar wordt gesteld dat “de aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 2 x 7500 liter waarop de nieuwbouw wordt aangesloten”. Verder blijkt dat een volledig nieuw rioleringsstelsel wordt voorzien voor onder meer de sauna, douches, voetbad en wc op het gelijkvloers en twee fontein, stoombad, sanitaire voorzieningen, wasplaats en afwasplaats in de nieuw te bouwen kelderverdieping. Ook de riolering van de beluiken wordt gewijzigd: op de plannen uit 2006 werd de riolering onder de ‘binnenplaats’ aangegeven, terwijl nu de riolering aan de buitenzijde van de gebouwen wordt aangelegd. Ook de aansluiting van de reeds vergunde wc in beluik 4 werd verplaatst met een nieuwe buis aan de zuidoostelijke zijde van het gebouw.

Over de inrichting van de ondergrondse kelderverdieping met, naar wat blijkt uit de plannen, “wellness”-voorzieningen wordt bovendien niets gesteld in de bestreden beslissing, die zich

beperkt tot het stellen dat “het nieuw volume wordt onderkelderd met een externe toegang langs de zuidelijke zijde van het gebouw”.

De verwerende partij kon dus niet in alle redelijkheid stellen dat er “geen noemenswaardige wijzigingen” werden aangebracht aan het rioleringsstelsel zoals weergegeven op de plannen goedgekeurd in 2006. Het louter stellen dat de aanvraag “slechts een gedeeltelijke wijziging van het ganse vergunde project...dat reeds in 2 eigendommen gesplitst werd” is niet voldoende. De verwijzing naar de (ter zake gemotiveerde) stedenbouwkundige vergunning van 16 maart 2006 volstaat niet. Immers is de aanvraag zodanig gewijzigd dat de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen over de eerste aanvraag tot verbouwen niet zomaar kon worden overgenomen, zonder grondig eigen onderzoek van de effectieve wijzigingen van het rioleringsstelsel.

Ook kan de verzoekende partij gevolgd worden waar zij stelt dat in de bestreden beslissing niet wordt gemotiveerd waarom de riolering, mocht deze uitmonden in de [REDACTED] met behulp van een pompsysteem, een risico met zich mee zou brengen voor het beschermd monument.

Uit de bestreden beslissing blijkt dus niet dat er een gemotiveerde afwijking wordt toegestaan van artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

De verzoekende partij kan om deze redenen gevolgd worden waar zij stelt dat de aanvraag strijdig is met artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED] doordat wordt aangesloten via de erfdienstbaarheid op de openbare riool in de [REDACTED].

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 702 van het Burgerlijk Wetboek.

Volgens haar verzwart de vergunning ongetwijfeld de erfdienstbaarheid aangezien twee volwaardige, moderne ééngezinswoningen meer vergen van de afvoerbuizen dan tot nu toe het geval was met een gebouw dat zo goed als geen sanitaire voorzieningen had.

Zij vraagt dan ook dat de verwerende partij de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning zou toestaan, “met dien verstande dat aan de bouwheer de verplichting dient te worden opgelegd om het privaat rioleringsstelsel te laten aansluiten op het openbaar rioolnet van de Peerstraat”.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomen partij wijst op artikel 703 en volgende van het Burgerlijk Wetboek waarin het beëindigen van erfdienstbaarheden wordt geregeld, iets wat de verzoekende partij onrechtstreeks (als resultaat) beoogt.

Verder meent zij dat er geen verzwaring van de erfdienstbaarheid zal zijn, rekening houdend met de vergunde verbouwing voor een gezin van twee tot vier personen, in verhouding tot het 50-tal

personen (zie een 10-tal per gezin) die in vroegere tijden de 'arbeidershuisjes' bewoonden. Bovendien gaat het nu enkel nog om afvalwater, gelet op de voorziene hemelwaterputten.

Beoordeling door de Raad

1.

In de mate dat dit middel reeds verweven zit in het eerste middel, verwijst de Raad naar zijn beoordeling daarvan.

2.

De vermeende schending van artikel 702 B.W. door een eventuele verzwarende van een erfdiensbaarheid zoals ingeroepen door de verzoekende partij, behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad.

Een stedenbouwkundige vergunning heeft een zakelijk karakter en wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten.

Geschillen over burgerlijke rechten zoals de voorliggende discussie, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

De Raad heeft bovendien als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende marginale toetsing van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de genomen beslissing verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om aan de verwerende partij een injunctie te geven om een positieve beslissing te nemen.

Zijn "injunctiebevoegdheid" uit het huidig geldende artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO staat de Raad dus niet toe om de verwerende partij op te leggen dat zij een stedenbouwkundige vergunning moet verlenen, mits de afvoer van het afvalwater rechtstreeks te laten aansluiten op de riolering van de [REDACTED]. De Raad kan de verwerende partij enkel bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt, en kan daarbij enkel het volgende opleggen volgens artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO:

*"1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;
2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;
3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld."*

De Raad kan dus niet ingaan op het verzoek om aan de tussenkomen partij de verplichting op te leggen om het privaat rioolstelsel te laten aansluiten op het openbaar rioolnet van de Peerstraat.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 maart 2010, waarbij werd beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 3 december 2009, houdende het aan de tussenkomende partij onder voorwaarden verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het aanpassen van een deel van een vergunde bouwaanvraag voor het [REDACTED] op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED], behouden blijft.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en haar echtgenote en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 16 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer.

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS