

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 februari 2019 met nummer RvVb/A/1819/0659
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0606/A

Verzoekende partij	de heer Philip DE MAERSCHALCK , wonende te 9240 Zele, Kloosterstraat 48, waar ook woonplaats wordt gekozen
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de bvba DERZIE vertegenwoordigd door advocaat Frank VAN HOECKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9040 Gent, Victor Braeckmanlaan 239

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 17 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele van 23 november 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van een bouw van een meergezinswoning met 5 appartementen en garages op een perceel gelegen te 9240 Zele, Kloosterstraat 50, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummer 0079P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 4 oktober 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 november 2017 en neemt de zaak in beraad.

3.

Met een tussenarrest van 10 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0735 beveelt de Raad de heropening van de debatten en brengt ambtshalve het belang van de verzoekende partij in de debatten. De partijen worden toegelaten standpunt in te nemen over het belang van de verzoekende partij aangezien de aanvraag, die geleid heeft tot de bestreden beslissing, enkel de regularisatie van de afwijkende kroonlijsthoogtes en de interne niveaupassen betreft en de beide eerder verleende vergunningen definitief zijn geworden. Alle partijen werden in de gelegenheid gesteld een aanvullende nota in te dienen.

Zowel de verzoekende partij als de tussenkomende partij hebben een aanvullende nota ingediend. De verwerende partij heeft geen aanvullende nota ingediend. De verzoekende partij dient ook nog een reactie in op de aanvullende nota van de tussenkomende partij.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 juli 2018.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Frank VAN HOECKE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

4.

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

Voor het volledig feitenrelaas verwijst de Raad naar het tussenarrest 10 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0735.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier zijn volgende feitelijke gegevens.

1.

Op 16 juni 2011 verleent de verwerende partij, na beroep door de verzoekende partij, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen na sloop van de bestaande bebouwing. Het beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging van deze beslissing dat door de verzoekende partij bij de Raad werd ingesteld, werd verworpen met een arrest van 16 april 2012 met nummer S/2012/0073. Het verzoek tot

vernietiging werd vervolgens verworpen met een arrest van de Raad van 1 april 2014 met nummer A/2014/0258.

Op 17 juli 2014 verleende verwerende partij, na beroep door de tussenkomende partij, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het aanpassen van de achtergevels van de garages.

2.

De tussenkomende partij dient op 15 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie voor de bouw van een meergezinswoning met 5 appartementen & garages” op een perceel gelegen te Zele, Kloosterstraat 50.

De nota bij de aanvraag stelt dat de regularisatie de volgende wijzigingen ten aanzien van de vergunning betreffen:

1. Hoofdgebouw: de voorziene kroonlijsthoogte van 9,18 meter werd uitgevoerd op een hoogte van 9,27 meter t.o.v. referentiepeil 0.00.
2. Garagegebouw laag gedeelte: de voorziene kroonlijsthoogte van 3,10 meter werd uitgevoerd op een hoogte van 3,31 meter t.o.v. referentiepeil 0.00.
3. Garagegebouw hoog gedeelte: de voorziene kroonlijsthoogte van 5,20 meter werd uitgevoerd op een hoogte van 5,97 meter t.o.v. referentiepeil 0.00.
4. Vloerpeilen:
 - Vloerpeil verdieping 1: +3,02 meter i.p.v. +3,00 meter
 - Vloerpeil verdieping 2: +6,12 meter i.p.v. +6,00 meter.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 23 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 24 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 februari 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 1 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 7 april 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich in de kern van Zele, op ongeveer zo'n 150 m ten oosten van de Markt.

De aanvraag is gelegen in een dichtbebouwde centrumomgeving, in een buitenbocht van de Kloosterstraat, een volwaardig uitgeruste gemeenteweg.

De Kloosterstraat sluit aan op de door het centrum van de gemeente lopende gewestweg N445.

De omgeving wordt gekenmerkt door overwegend gesloten bebouwingen met bestemming een- en meergezinswoningen en andere nevenfuncties. Binnen de omgeving komen, zij het in beperkte mate, ook halfopen bebouwingen voor.

Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en een achterbouw voorzien van garages en bergplaatsen werd vergund op 8 februari 2011.

Voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van enkele door de aannemer tijdens de bouwwerken hoger uitgevoerde kroonlijsten en niveaupassen intern het vergunde gebouw, bij de eerste en tweede verdieping.

De wijzigingen ten aanzien van de initiële vergunning betreffen onder meer, de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw vergund op 9,18 m en die werd uitgevoerd op een hoogte van 9,27 m, de voorziene kroonlijsthoogte van het laag gedeelte van het garagegebouw van 3,10 m welke werd uitgevoerd op een hoogte van 3,31 m, en tevens de voorziene kroonlijsthoogte van het hoog gedeelte van het garagegebouw van 5,20 m, welke werd uitgevoerd op een hoogte van 5,97 m.

De regularisatie omvat tevens de vloerpeilen van de eerste verdieping, welke in uitvoering zijn verhoogd met 2 cm en de vloerpeilen van de tweede verdieping welke zijn verhoogd met 12 cm.

(...)

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

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

Aan de horizontaal gemeten dakoppervlakten wordt in voorliggende aanvraag geen wijziging doorgevoerd. De aanvraag heeft enkel betrekking op het wijzigen van kroonlijsthoogte en een binnenniveau bij de eerste en tweede verdieping.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen omvat bemerkingen met betrekking tot het nog niet uitgevoerd zijn van het groendak.

De in voorliggende aanvraag beoogde regularisatie heeft geen betrekking op het groendak, en bij gevolg blijft de oorspronkelijke vergunning van 16 juni 2011 onverminderd van toepassing. Het gebouw is nog niet voltooid, en het groendak zal nog geplaatst worden, doch pas van zodra de mogelijkheid zich hier toe leent, gelet op een foutieve dichting van het dak, waarop het groendak dient aangebracht te worden. Appellant voegt in zijn beroepschrift hierover een gedetailleerde motivatie en foto's toe.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

(...)

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van enkele door de aannemer tijdens de bouwwerken hoger uitgevoerde kroonlijsten en niveaupassen intern het vergunde gebouw, bij de eerste en tweede verdieping.

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit.

De aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

De wijzigingen ten aanzien van de initiële vergunning betreffen onder meer, de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw vergund op 9,18 m en die werd uitgevoerd op een hoogte van 9,27 m, de voorziene kroonlijsthoogte van het laag gedeelte van het garagegebouw van 3,10 m welke werd uitgevoerd op een hoogte van 3,31 m, en tevens de voorziene kroonlijsthoogte van het hoog gedeelte van het garagegebouw van 5,20 m, welke werd uitgevoerd op een hoogte van 5,97 m.

Bij de uitvoering van de werken werden bijgevolg diverse delen van het gebouw hoger uitgevoerd dan vergund.

Het verhogen van de kroonlijst van het hoofdgebouw met 9 cm heeft een verwaarloosbare ruimtelijke impact op de omgeving.

Het zelfde geldt voor het ophogen van het laag gedeelte van de garages met ongeveer 20 cm.

Het grootste uitvoeringsverschil wordt gerealiseerd bij het hoog gedeelte van het garagegebouw, dat uitgevoerd werd op 5,97 m, wat 77 cm hoger is dan vergund op 5,20 m.

Hierbij dient nagegaan te worden wat de mogelijke impact van deze kroonlijstverhoging kan zijn naar de beide hieraan aanpalende eigenaars toe.

De ene aangrenzende buur is echter de aanvrager zelf, zij het een andere vennootschap.

De andere aangrenzende buur heeft zoals de gemeente terecht vaststelt een diepe tuin zodat mogelijke hinder voor deze aanpalende echter beperkt is.

De beoogde regularisatie van de ophoging van het hoger deel van de garage creëert geen onaanvaardbare hinder op omliggende percelen. Hogere muren die tot aan de perceelsgrenzen worden voorzien zijn een weerkerend en ruimtelijk aanvaardbaar verschijnsel in dichtbebouwd kerngebied.

De maat van in dergelijke gebieden voorkomende normale burenhinder wordt door de beoogde regularisaties niet overschreden. Bijgevolg kunnen de diverse vragen voor de regularisatie van de hoogte ruimtelijk aanvaardt worden.

De beoogde regularisaties brengen de goede plaatselijke aanleg en de realisatie van de goede ruimtelijke ordening, niet in het gedrang.

De regularisatie omvat tevens de vloerpeilen van de eerste verdieping, welke in uitvoering zijn verhoogd met 2 cm en de vloerpeilen van de tweede verdieping welke zijn verhoogd met 12 cm. Deze interne niveauwijzigingen hebben een te verwaarlozen ruimtelijke impact naar de omgeving.

Voorliggende regularisatieaanvraag is in zijn geheel, zowel wat betreft het ophogen van de kroonlijsten als de interne niveauverschillen, vatbaar voor vergunning.

Het college besluit toch tot weigering om twee redenen, die evenwel geen enkele betrekking hebben op de gevraagde regularisaties, namelijk de hemelwaterverordening en de garages/bergingen.

De gevraagde regularisatie heeft geen betrekking op het groendak, dat appellant nog plant aan te leggen, en bijgevolg blijft de oorspronkelijke vergunning van 16 juni 2011 van toepassing. De afwerking van het gebouw is nog niet voltooid en het groendak kan op basis van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning nog steeds geplaatst worden. Appellant stelt dat door een foutieve dichting van het dak waarop het groendak dient aangebracht te worden de uitvoering ervan nog niet kon plaatsvinden. Het groendak zal nog aangelegd worden, binnen de geldigheidsduur van de basisvergunning.

Voorliggende aanvraag heeft op geen enkele wijze betrekking op de bergingen noch het aantal garages.

De regularisatie van de afwijkende hoogtes kan aanvaardt worden.

Rekening houdend met het feit, dat door het college bij de beoordeling van de aanvraag betrokken elementen om te komen tot een weigering, geen verband houden met de aanvraag, kan de gevraagde regularisatie dan ook aanvaard worden.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan.

De voorwaarden gesteld in het op 30 augustus 2015 uitgebrachte voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer Zone Oost OVL dienen strikt gevolgd te worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

De ontvankelijkheid van de tussenkomst werd reeds onderzocht in het tussenarrest van 10 april 2018. De Raad verklaart in dat tussenarrest de tussenkomst ontvankelijk. Er worden geen redenen aangebracht om anders te oordelen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ONTVANKELIJKHEID WAT BETREFT HET BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij steunt in haar inleidend verzoekschrift haar belang als derde-belanghebbende op het gegeven dat ze eigenaar is van de woning gelegen naast het voorwerp van de aanvraag en stelt ernstige hinder te zullen ondervinden bij de uitvoering van de bestreden beslissing. Ze wijst op een aantasting van haar leef- en woonkwaliteit en verwijst hiervoor naar het groendak en de hemelwaterverordening. Ze vreest ook voor mobiliteitshinder, wateroverlast en de verstoring van de waterhuishouding. Ter ondersteuning van deze hinder en nadelen verwijst ze naar haar middelen.

De verzoekende partij is bovendien van oordeel dat ze over een procedureel belang beschikt aangezien ze partij was in de administratieve beroepsprocedure en haar procespositie daar niet betwist werd.

2.

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij.

3.

Met het tussenarrest van de Raad van 10 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0735 worden alle partijen uitgenodigd om met een aanvullende nota te reageren met betrekking tot de in dit arrest gestelde vraag naar het belang van de verzoekende partij. In dit tussenarrest stelde de Raad vast dat de aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing, enkel de regularisatie van afwijkende kroonlijsthoogtes en interne niveaupassen betreft en de beide eerder verleende vergunningen definitief zijn geworden. In het licht van deze vaststelling werd ambtshalve de vraag naar het belang van de verzoekende partij gesteld. Alle partijen werden in de gelegenheid gesteld één aanvullende nota in te dienen.

De verzoekende partij dient op 3 mei 2018 haar aanvullende nota in waarna ook de tussenkomende partij tijdig een aanvullende nota indient. De verwerende partij dient geen aanvullende nota in.

Daarna dient de verzoekende partij opnieuw een aanvullende nota in op 9 juni 2018 daarmee antwoordend op de aanvullende nota van de tussenkomende partij.

Deze nota was evenwel niet voorzien in het verder verloop van de procedure zoals vooropgesteld door de Raad in haar tussenarrest. De nota wordt dan ook geweerd uit de debatten.

4.

In haar aanvullende nota licht de verzoekende partij haar belang als volgt nader toe.

4.1

Vooreerst start de verzoekende partij met enkele opmerkingen over het tussenarrest.

Ze stelt dat het tussenarrest van een verkeerd uitgangspunt vertrekt, namelijk dat de begeleidende nota bij de bouw aanvraag geen juridische gevolgen kan hebben zeker waar deze

stelt *“de andere bepalingen en bijzondere voorwaarden werden gevolgd en als dusdanig uitgevoerd”*.

Vervolgens legt ze uit, in tegenstelling tot wat gesteld wordt in het tussenarrest, dat de aanvraag niet alleen de regularisatie van de uitgevoerde afwijkende kroonlijsthoogtes en interne niveaupassen omvat. De nota bevat volgens haar nog de hierboven aangehaalde vermelding en dus weigert de Raad, evenals de verwerende partij, de aanvraag in haar geheel te bekijken. Ze is van oordeel dat het volledige dossier opnieuw moet bekeken worden, en dus niet enkel datgene wat anders is uitgevoerd. Ze benadrukt dat de verwerende partij de problematiek van het groendak, het voldoen aan de nieuwe Hemelwaterverordening, de problematiek van de parkeerplaatsen en de mobiliteit opnieuw had moeten onderzoeken en dat ook de Raad dit moet doen zodat het tussenarrest faalt waar de Raad ten onrechte het belang wil beperken tot enkel en alleen het belang bij de regularisatie van de uitgevoerde kroonlijsthoogtes en interne niveaupassen. De verzoekende partij besluit dat het belang in totaliteit bekeken moet worden.

Daarnaast verwijst de verzoekende partij nog naar het onrechtstreeks belang. Ze stelt dat de begeleidende nota bij de aanvraag vermeldt dat *“de andere bepalingen en bijzondere voorwaarden werden gevolgd en als dusdanig uitgevoerd”* zodat het belang niet kan worden beperkt tot de enkele afwijkingen. Ze vervolgt dat de andere vergunningen immers niet nageleefd werden en dat dit nu ook door de Raad wordt miskend. De begeleidende nota maakt integraal deel uit van het aanvraagdossier en van de bestreden beslissing en kan dus niet miskend worden. De verzoekende partij is van oordeel dat de vernietiging van zowel de bestreden beslissing als de betrokken nota ervoor zal zorgen dat de aanvrager zich niet meer op de betrokken clausule in deze nota kan beroepen.

4.2

Verder volstaat het volgens de verzoekende partij dat er een mogelijkheid is dat er zich in de toekomst hinder en/of nadelen zullen voordoen zodat het met het oog op de rechtszekerheid van belang is dat de bestreden beslissing uit het rechtsverkeer wordt verwijderd.

De verzoekende partij herhaalt vervolgens dat ze eigenaar is van een perceel gelegen naast het voorwerp van de aanvraag zodat zij ernstige hinder zal ondervinden ingevolge de uitvoering van de bestreden beslissing. Ze stelt dat ze niet onomstotelijk het oorzakelijk verband moet aantonen tussen mogelijke hinder en de bestreden beslissing, maar deze wel aannemelijk moet maken. Dit verband bestaat volgens haar door de begeleidende nota die niet correct is aangezien (1) er een hemelwaterput en een groendak op het garagevolume was voorzien, (2) er tot op heden geen hemelwaterput is, (3) er geen regenwaterput is overeenkomstig de nieuwe hemelwaterverordening en (4) er tot op heden geen groendak is. Ze wijst op het bestaan van een ernstig risico op wateroverlast wat in verband staat met de niet-uitvoering van het groendak. Hetzelfde geldt voor het niet-uitvoeren van de regenwaterput. Ze wijst op de verschillende voordelen van groendaken. Ze stelt dat ze het bijkomende water, als aanpalende eigenaar, minstens deels bijkomend dient te verwerken. Ze stelt dat de huurders geen toegang hebben tot de berging en de garage achteraan. Er is immers een bijbetaling vereist om toegang daartoe te hebben wat strijdig is met de verleende vergunningen. Het gevolg daarvan is dat niet alle huurders een garage hebben waardoor parkeerplaatsen in de straat zullen worden ingenomen. Er kan dan ook een aantasting van de leefkwaliteit en het leefmilieu zijn in de onmiddellijke omgeving en de omliggende panden zullen een minwaarde vertonen.

Voor het overige herhaalt de verzoekende partij nogmaals dat ze beschikt over een procedureel belang.

4.3

De verzoekende partij bespreekt vervolgens de concrete hinder van de afwijkend uitgevoerde werken en definieert dit als rechtstreekse hinder.

Wat de regularisatie van het hoog gedeelte van de garagebouw betreft dat 77 cm hoger is gebouwd, houdt de verzoekende partij voor dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk gesteld wordt dat er hinder mogelijk is, zodat er een rechtstreeks belang is. Ze stelt dat er in het hoog gedeelte van de garage ramen zijn die rechtstreeks op haar eigendom uitzien zodat er meer inkijk mogelijk is op de achterbouw en de bovenbouw van haar eigendom en verduidelijkt dat dit zowel betrekking heeft op de Kloosterstraat 48, de Kloosterstraat +46 en 46.

Ze licht toe dat haar drie onroerende goederen gelegen zijn naast of in de nabijheid van het aanvraagperceel waarvan twee onmiddellijk aanpalend en één in de onmiddellijke nabijheid. De achterbouw op het gelijkvloers van Kloosterstaat 48 bevindt zich recht op de vensters in het geplande en reeds gerealiseerde project. Hetzelfde geldt voor het platte dak van deze woning dat zich bevindt op die achterbouw. De tuin van Kloosterstraat 46 bevindt zich recht en schuin op de vensters in het geplande en reeds gerealiseerde project. De verhoogde bouw is wel degelijk op haar eigendommen gericht is. Ze stelt dat uit de nota van juli 2015 voldoende volgende mogelijke hinder en nadelen blijkt: (1) aantasting doorgroende karakter van de woonomgeving en inkijk op woning en tuin (2) wateroverlast door niet-uitvoering groendak, (3) extra verkeersstroom, (4) belemmering open ruimte en visuele hinder vanuit de verhoogde woning alsook geluidsoverlast en mobiliteitsprobleem, (5) visuele hinder, (6) parkeerhinder, (7) verstoring rust en privacy en (8) aantasting concrete leefomgeving, woongenot.

Opnieuw verwijst de verzoekende partij hier naar het bestaan van een louter procedureel belang aangezien ze deze hinderaspecten reeds heeft aangevoerd tijdens de administratieve fase en haar bezwaar, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, werd aanvaard.

4.4

De verzoekende partij geeft aan dat ze ook onrechtstreeks hinder kan ondergaan.

Ze verwijst hiervoor nogmaals naar het gegeven dat de verwerende partij geweigerd heeft het project in zijn totaliteit te bekijken. Wat de parkeeroverlast betreft verwijst ze naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen die wees op de onduidelijkheid inzake het aantal parkeerplaatsen, naar de invloed van het groendak en de Hemelwaterverordening en besluit dat dit een aantasting en ernstige vermindering van haar levens- en de woonkwaliteit tot gevolg heeft. Ze vermeldt nog dat de verwerende partij op geen enkele wijze heeft aangetoond waarom haar argumenten, zoals verwoord in de diverse e-mails niet zouden moeten worden gevolgd.

4.5

De verzoekende partij bekritiseert vervolgens de stelling in het tussenarrest dat de vorige vergunningen definitief zijn geworden. Ze vreest dat de tussenkomende partij zich later op de clausule uit de nota van 6 juli 2015 zal beroepen om te stellen dat een en ander niet meer moet worden uitgevoerd omdat er ondertussen een andersluidende beslissing zou zijn.

Vervolgens geeft de verzoekende partij een overzicht van de reeds geweigerde en verleende vergunningen en stelt dat de voorliggende vergunning de vergunning van 2011 miskent aangezien het groendak nog niet is uitgevoerd en een aantal zaken niet overeenkomstig de vergunning werden uitgevoerd. Ze wijst erop dat de regelgeving inmiddels ook gewijzigd is wat betreft de

Hemelwaterverordening en herhaalt dat in de begeleidende nota bij de aanvraag van 2015 ten onrechte werd gesteld *“de andere bepalingen en bijzondere voorwaarden werden gevolgd en als dusdanig uitgevoerd”*. De verzoekende partij is van oordeel dat, door de opname van deze clausule, de controle op de uitvoering van de reeds vergunde werken onderdeel geworden is van de voorliggende regularisatieaanvraag. Ze besluit dat de aanvraag dus wel degelijk een invloed heeft op de toegang tot de berging, de parkeergelegenheid en het groendak en meent dat haar standpunt steun vindt in de visie van het college van burgemeester en schepenen.

4.6

De verzoekende partij overloopt vervolgens de door haar ingeroepen wettigheidskritiek. Zo stelt ze onder meer dat de regularisatieaanvraag niet voldoet aan de Hemelwaterverordening van 2013 (derde middel). Samenvattend stelt ze dat er niet voldaan is aan de nieuwe Hemelwaterverordening van 2013 omdat het formulier niet meer voldoet aan de nieuwe regelgeving. Opnieuw verwijst ze naar het gegeven dat het groendak in 2016 nog niet was geplaatst terwijl de verwerende partij dit weigerde in overweging te nemen. Ook wat de garages betreft en de toegang tot de berging en de daarmee samenhangende parkeerplaatsen stelt de verzoekende partij dat deze niet overeenkomstig de voorwaarden van de vergunning zijn uitgevoerd. Ter zake herhaalt ze wat ze heeft ingeroepen tijdens de administratieve beroepsprocedure.

Ze voert vervolgens aan dat het aanvraagdossier interne tegenstrijdigheden bevat en herhaalt hierbij grote delen uit haar negende, twaalfde en veertiende middel, waarbij ze nogmaals aangeeft dat de verwerende partij ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het gegeven dat een aantal zaken niet werden uitgevoerd zoals voorzien en dat de verwerende partij weigerde om rekening te houden met het ganse aanvraagdossier, niettegenstaande ze daar tijdens de administratieve beroepsprocedure uitdrukkelijk heeft op gewezen en er geen gevolg werd gegeven aan de negatieve adviezen van diverse ambtenaren.

2.

De verwerende partij dient geen aanvullende nota in.

3.

De tussenkomende partij voert vooreerst aan dat het tussenarrest de vraag heeft gesteld naar het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering in de zin dat moet worden aangetoond welk voordeel de verzoekende partij heeft bij de loutere vernietiging van de bestreden regularisatievergunning. Ze stelt dat de oeverloze kritiek van de verzoekende partij op de vaststelling in het tussenarrest dat de basisvergunningen van 16 juni 2011 en 17 juli 2014 definitief geworden zijn, niet relevant is. De tussenkomende partij is van oordeel dat de beperkte afwijkingen van de kroonlijsthoogte en de interne vloerpasssen geen enkele invloed heeft op de situatie van de verzoekende partij.

De tussenkomende verduidelijkt dat de vermeende nadelen die de verzoekende partij inroept, allemaal teruggaan op het oorspronkelijk vergund project.

Enkel met betrekking tot de wijziging van de kroonlijsthoogte van het hoog garagegedeelte leest de tussenkomende partij in de nota van de verzoekende partij enige concrete kritiek. Ze reageert hierop echter door te stellen dat de verhoging van de kroonlijsthoogte geen invloed heeft op de inplantingsplaats van de ramen (reeds voorzien in basisvergunning) zodat deze afwijking geen invloed heeft op de ramen en het uitzicht daaruit. Hetzelfde geldt volgens de tussenkomende partij voor de geringe verhoging van het hoofdgebouw waarover ze opmerkt dat de verzoekende partij het heeft over visuele hinder maar dit niet verder toelicht. Terzijde merkt de tussenkomende partij

op dat de balkons aan de achterzijde van het gebouw uitgerust zijn met een borstwering van twee meter in mat glas en dat iedere inkijk dus onmogelijk is, terwijl de geringe verhoging van de kroonlijst daarop geen invloed heeft. Dat het hoofdgebouw enkele centimeters hoger is geworden, wijzigt niets aan deze situatie.

Beoordeling door de Raad

1.

Met het tussenarrest van 10 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0735 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen om partijen toe te laten standpunt in te nemen over de ambtshalve gestelde vraag naar het belang van de verzoekende partij.

2.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij het klaarblijkelijk niet eens is met bepaalde in het tussenarrest ingenomen standpunten en stelt ze dat ook de Raad van een verkeerd uitgangspunt vertrekt.

Los van het feit dat deze kritiek eigenlijk niet ter zake is, moet worden vastgesteld dat de aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing enkel de regularisatie tot voorwerp heeft van de op volgende punten afwijkend uitgevoerde vergunningen van 16 juni 2011 en 17 juli 2014:

- 1) de voor het hoofdgebouw voorziene kroonlijsthoogte van 9,18m is 9,27m t.o.v. referentiepeil 0.00 geworden;
- 2) de voor het laag gedeelte van het garagegebouw voorziene kroonlijsthoogte van 3,10m is 3,31m t.o.v. referentiepeil 0.00 geworden;
- 3) de voor het hoog gedeelte van het garagegebouw voorziene kroonlijsthoogte van 5,20m is 5,97m t.o.v. referentiepeil 0.00 geworden;
- 4) en het vloerpeil van verdieping 1 is uiteindelijk +3,02m geworden i.p.v. +3,00m en dat van verdieping 2 is +6,12m i.p.v. +6,00m geworden.

Daar waar de verzoekende partij opnieuw herhaalt dat het groendak en de parkeerplaatsen ook onderdeel uitmaken van de aanvraag en er toepassing moet worden gemaakt van de nieuwe Hemelwaterverordening, moet worden vastgesteld dat dit groendak, en de horizontale oppervlakten waarnaar wordt gekeken voor de toepassing ervan, niet afwijkend worden voorgesteld en niet gewijzigd zijn wat grootte en inplanting betreft, net zomin als de parkeerplaatsen. Ze maken dus niet het voorwerp uit van de aanvraag. Het loutere feit dat de aanvraag in zijn beschrijvende nota stelt dat *“de andere bepalingen en bijzondere voorwaarden werden gevolgd en als dusdanig uitgevoerd”* maakt niet dat daaruit moet worden afgeleid dat het gehele project daarmee opnieuw ter beoordeling voorligt wat de oprichting of aanleg betreft. Uit het dossier blijkt dat het project op het ogenblik van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing nog niet geheel afgewerkt is en dat enkel op de punten waarvoor de regularisatievergunning wordt aangevraagd, wordt afgeweken van de inmiddels definitief geworden vergunningen van 16 juni 2011 en 17 juli 2014. Mocht blijken dat de verleende vergunningen niet worden nageleefd, betreft dit een onderdeel van handhaving waarvoor de Raad in het kader van het voorliggende beroep niet bevoegd is.

Er moet dan ook worden vastgesteld dat de verzoekende partij van een verkeerd uitgangspunt vertrekt.

3.

Het enkele feit dat de verzoekende partij eigenaar is van een woning op het aanpalend perceel verschaft haar niet automatisch het rechtens vereiste belang. Om het vereiste belang te kunnen verkrijgen zal de verzoekende partij moeten aantonen dat ze zelf een nadeel ondervindt van de bestreden beslissing, en dat ze een persoonlijk voordeel kan halen uit de gevraagde vernietiging.

De verzoekende partij stelt zich voor als een derde-belanghebbende. Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dus niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het belang wordt niet vermoed. Het volstaat evenwel dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen, en dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die ze ondervindt of vreest te ondervinden.

4.

De verzoekende partij beroept zich ook op een 'procedureel belang' aangezien haar belang niet werd betwist tijdens de administratieve beroepsprocedure bij de verwerende partij en ze meent dat dit op zich volstaat om haar bij de Raad het vereiste belang te verschaffen.

Een 'procedureel belang' louter gebaseerd op de omstandigheid dat het belang van de verzoekende partij reeds door de verwerende partij eerder werd aangenomen, volstaat niet om haar bij de nu voorliggende vordering het vereiste belang te verschaffen.

Het behoort tot de bevoegdheid van de Raad om (zelfs ambtshalve) de ontvankelijkheid van een ingediende vordering te beoordelen. De beweerde verplichting om het belang van de verzoekende partij te aanvaarden, louter omwille van het gegeven dat de verwerende partijen haar belang heeft aanvaard, zou een onaanvaardbare inperking vormen van de autonomie waarover de Raad beschikt bij het beoordelen van de ontvankelijkheid van de bij hem ingediende beroepen.

5.

5.1

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning van 16 juni 2011 met een vernietigingsberoep bij de Raad heeft aangevochten. Deze vergunning van 16 juni 2011 verleent aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een meergezinswoning met vijf appartementen, na sloop van de bestaande bebouwing. Deze vordering werd verworpen bij arrest van 1 april 2014 met nummer A/2014/0258.

Na het verkrijgen van deze basisvergunning heeft de tussenkomende partij in graad van beroep op 17 juli 2014 een vergunning verkregen voor het aanpassen van de achtergevels van de garages. Deze vergunning werd door de verzoekende partij niet aangevochten.

Beide vergunningen zijn definitief geworden en als individuele handelingen kan de rechtsgeldigheid ervan dan ook niet meer betwist worden.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de hoger reeds vermelde punten. Uit deze oplijsting blijkt dat het gaat om

minieme afwijkingen aan kroonlijsthoogtes en vloerpeilen in vergelijking met wat vergund werd. De tussenkommende partij houdt voor dat het gaat om uitvoeringsfouten van de aannemer.

5.2

De verzoekende partij verwijst naar het gegeven dat de verwerende partij geweigerd heeft het project in zijn totaliteit te bekijken, onder meer wat betreft het groendak, de hemelwaterverordening en de parkeerplaatsen. Ze haalt de aantasting en vermindering van haar levenskwaliteit en woonkwaliteit alsook mobiliteitshinder aan ten gevolge van de realisatie van het vergunde project en verwijst naar de problematiek inzake de parkeerplaatsen. Ook wijst ze op het bestaan van een ernstig risico op wateroverlast en brengt dit in verband met de niet-uitvoering van het groendak.

Uit deze uiteenzetting van de verzoekende partij, die ze documenteert aan de hand van de door haar ingeroepen middelen, blijkt dat ze haar belang steunt op elementen die vervat zitten in de basisvergunningen van 2011 en 2014. Zoals reeds gesteld zijn deze vergunningen, al dan niet na een wettigheidberoep bij de Raad, inmiddels definitief geworden zijn en kan de wettigheid ervan niet meer kan betwist worden noch dienen om het belangvereiste te ondersteunen.

De ingeroepen nadelige gevolgen hebben in hoofdzaak te maken met de uitvoering van de definitieve stedenbouwkundige vergunning van 16 juni 2011 en niet met de uitvoering van de thans bestreden vergunning voor enkele aanpassingen van de kroonlijsthoogtes en de vloerpeilen. Het is immers de stedenbouwkundige vergunning van 16 juni 2011 die de sloop en de bouw van een meergezinswoning met vijf appartementen met bijbehorende parkings en bergingen mogelijk maakt, waarbij is voorzien dat een deel van het dak van de garage wordt uitgevoerd als groendak en dit geheel in overeenstemming met de alsdan van toepassing zijnde Hemelwaterverordening. Hieraan verandert niets met de bestreden beslissing.

Inzake de voorliggende aanvraag heeft de Raad ambtshalve de vraag gesteld naar het oorzakelijk verband tussen de ingeroepen nadelen inzake het groendak, de Hemelwaterverordening, de parkeerplaatsen en de bestreden beslissing die louter afwijkingen regulariseert. Waar de verzoekende partij de aangevoerde impact blijft situeren in het kader van het ganse project, blijft ze uiterst vaag in het toetsen van de aangevoerde nadelen aan het werkelijke voorwerp van de aanvraag, namelijk de afwijkingen van de kroonlijsthoogte en de vloerpassen.

Wat de mogelijkheid tot inkijk vanuit de vensters in het hoog gedeelte van het garagegebouw betreft, moet worden vastgesteld bij een vergelijking van de op 16 juni 2011 vergunde plannen en de thans goedgekeurde regularisatieplannen dat deze op dezelfde hoogte blijven ingeplant, ook al verhoogt de kroonlijsthoogte van zowel het lage als het hoge gedeelte. Dit nadeel is dus ook een gevolg van de uitvoering van de definitieve stedenbouwkundige vergunning van 16 juni 2011, minstens maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat de loutere verhoging van de kroonlijsthoogte kan zorgen voor meer inkijk op haar eigendom.

De door de verzoekende partij ingeroepen nadelige gevolgen vinden met andere woorden hun oorzaak in de eerst verleende en definitief geworden stedenbouwkundige vergunning van 16 juni 2011 en 17 juli 2014 en vertonen geen oorzakelijk verband met de werken die met de bestreden stedenbouwkundige vergunning geregulariseerd werden.

5.3

In de procedure voor de Raad die geleid heeft tot het arrest van 1 april 2014 met nummer A/2014/0258 heeft de verzoekende partij wettigheidskritiek gevoerd tegen de basisvergunning

van 16 juni 2014, doch haar vordering werd verworpen. Het loutere feit dat deze basisvergunning (nog) niet volledig zou zijn uitgevoerd, is geen voorwerp van de voorliggende aanvraag maar is eventueel een aspect van handhaving.

De Raad moet tevens vaststellen dat de verzoekende partij in haar betoog geen enkel nadelig gevolg inroept dat rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden is met het voorwerp van de thans bestreden beslissing of dit minstens op onvoldoende aannemelijk maakt gelet op de voor het merendeel minieme afwijkingen van de definitief verleende stedenbouwkundige vergunning van 16 juni 2011 en 17 juli 2014. Het belang van de verzoekende partij kan er immers niet in bestaan om de nadelen aan de kaak te stellen van een bestaande vergunde constructie, die onafhankelijk van de bestreden beslissing bestaat en blijft bestaan, ook in de hypothese van een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing.

6.

De vordering wordt dan ook verworpen bij gebrek aan belang.

VI. KOSTEN

1.

In haar aanvullende nota vraagt de tussenkomende partij de toekenning van een rechtsplegingsvergoeding ten laste van de verzoekende partij.

2.

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

Artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet bepaalt uitdrukkelijk dat de tussenkomende partij niet gehouden kan worden tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

3.

Uit artikel 22 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, dat de mogelijkheid invoert om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen, volgt bovendien dat voor vorderingen die werden ingesteld vóór de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016, het niet mogelijk is om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. Het decreet van 9 december 2016 is in werking getreden op 24 april 2017.

De vordering werd ingesteld op 17 mei 2016 en dus voor de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016. Er kan dan ook geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend. Dat na de inwerkingtreding nog procedurestukken worden ingediend, doet geen afbreuk aan de duidelijke inhoud van artikel 22.

4.

Uit artikel 33 DBRC-decreet, zoals het gold ten tijde van het indienen van het verzoekschrift, volgt dat de Raad het geheel of een deel van de kosten ten laste legt van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

De Raad oordeelt dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partij te leggen, aangezien de tussenkomende partij immers zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De Raad is van oordeel dat de (vrijwillige) tussenkomst van de tussenkomende partij de inzet van de procedure niet mag verzwaren voor de verzoekende partij noch voor de verwerende partij, zodat de tussenkomende partij de kosten van haar tussenkomst zelf dient te dragen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 februari 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS