

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0230 van 7 november 2012
in de zaak 1112/0671/SA/3/0674

In zake:

1. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
3. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
5. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
6. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pascal LOUAGE
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 mei 2012 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 9 juni 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 12 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij en mevrouw [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel van 6 december 2011 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij en mevrouw [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarde voor de regularisatie van een passiefhuis/woning in opbouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel deels het originele en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 oktober 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED], de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] die verschijnen voor de verzoekende partijen, en advocaat Pascal LOUAGE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 31 augustus 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 12 september 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 13 juli 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning aan de tussenkomende partij en mevrouw [REDACTED].

Op 9 november 2011 stelt de lokale politie Kouter een proces-verbaal op waarin vastgesteld wordt dat de woning werd opgericht in strijd met de op 13 juli 2010 verleende stedenbouwkundige vergunning.

Op 5 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partij en mevrouw [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*regularisatie passieffhuis-woning in*

aanbouw". De gevraagde regularisatie heeft betrekking op het vloerpeil en de nokhoogte, die afwijken van wat op 13 juli 2010 werd vergund.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oostende-Middenkust', gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 29 januari 2009 goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Activiteitenstrip Snaaskerke', meer bepaald in zone 4 'projectzone'. Het perceel is tevens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling nummer [REDACTED] van 13 oktober 2009, als lot 105.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 september 2011 tot en met 11 oktober 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend door verschillende personen, waaronder de verzoekende partijen.

Middenkustpolder brengt op 5 oktober 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel brengt op 25 oktober 2011 een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft geen advies uitgebracht binnen de door de VCRO voorziene termijn.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel weigert op 6 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en mevrouw [REDACTED]. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

" ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Het afwijkingsvoorstel betreft volgende afwijking(en) ten opzichte van deze verkaveling:

<i>Verkaveling</i>	<i>Afwijkingsvoorstel</i>
<i>Aanzetpeil inkomdorpel minimum 30 cm lager dan het peil van het midden van de [REDACTED]</i>	<i>Vloerpeil + 17 cm</i>

Het afwijkingsvoorstel is niet conform met de formele bepalingen van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk niet aanvaardbaar gezien:

- Uit voorliggende aanvraag niet duidelijk is hoe de aanvrager het niveauverschil tussen lot 105 en 104 ondervangt of in sterke mate reduceert;*
- Uit het voorliggende dossier onvoldoende blijkt hoe het oppervlaktewater op eigen terrein zal afstromen zonder het aanbelendende perceel zijnde lot 104 te belasten;*
- Er 1 bezwaarschrift werd ingediend tijdens de periode van het openbaar onderzoek;*
- Het ontwerp is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en is niet verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.*

..."

De tussenkomende partij en mevrouw [REDACTED] tekenen tegen deze beslissing op 5 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 maart 2012 om dit beroep ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

*De aanvraag ligt in een dd. 13.10.2009 vergunde **verkaveling** [REDACTED], het perceel is gekend als lot 105.*

Volgens het verkavelingsvoorschrift “2.4 volume” worden de bouwhoogtes gerekend vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel. Dit peil ligt minimum 30cm lager dan het peil van het midden van de [REDACTED] t.h.v. [REDACTED] 9. ... In geval van twee bouwlagen wordt de kroonlijsthoogte of dakrandhoogte beperkt tot 6m en moet er gewerkt worden met een plat dak.

*Het voorgestelde ontwerp wijkt deels af van de voorschriften, volgende **afwijking** wordt aangevraagd:*

<i>Verkaveling</i>	<i>Afwijkingsvoorstel</i>
<i>Aanzetpeil inkomdorpel minimum 30 cm lager dan het peil van het midden van de [REDACTED]</i>	<i>Vloerpeil + 17 cm</i>
<i>kroonlijsthoogte of dakrandhoogte beperkt tot 6m</i>	<i>kroonlijsthoogte of dakrandhoogte bedraagt 6,47m</i>

*Art. 4.4.1 van de VCRO voorziet de mogelijkheid **afwijkingen** toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden. Het kan enkel gaan om beperkte afwijkingen en deze kunnen enkel vergund worden nadat een openbaar onderzoek werd georganiseerd.*

*Tijdens het **openbaar onderzoek** werd 1 bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift werd ondertekend door diverse mede-eigenaars en handelt over de strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften, waardoor de bouwhoogte t.o.v. de straat niet gerespecteerd wordt t.o.v. het referentiepeil. Volgens de bezwaarindieners werd voor hen door het college van burgemeester en schepenen geen akkoord verleend om op hetzelfde niveau als de [REDACTED] te bouwen.*

*Het college van burgemeester en schepenen beoordeelde het bezwaarschrift **deels gegrond**. Het bezwaarschrift werd deels ongegrond verklaard daar de bezwaarindieners nooit een gewijzigd niveau van de inkomdorpel hebben aangevraagd. Bovendien blijkt dat de overige 4 loten met uitzondering van lot 103 vergund werden voor lot 105. Het bezwaarschrift werd deels gegrond verklaard omwille van het feit dat er onvoldoende hoogtepeilaanduidingen zijn. Door deze onvolledige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of*

onvolledige gegevens is **onwettig** (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge)).

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Het advies van Middenkustpolder d.d. 05.10.2011 is gunstig.

In het dossier zijn er echter onvoldoende gegevens waaruit blijkt dat men voldoende kan afwateren op eigen terrein. Op het plan is een drainage getekend, de dimensionering is echter ongekend en bovendien sluit de drainage aan met de afwateringsgracht t.h.v. de buren. Volgens het college van burgemeester en schepenen werd nooit de toestemming gegeven door de aanvragers om op hun perceel ook een gracht te voorzien. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de drainage slechts GEDEELTELIJK werd geplaatst.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de bouwplaats gelegen binnen een "**mogelijk overstromingsgevoelig gebied**". Redelijkerwijs dient besloten dat er onvoldoende gegevens zijn die aantonen dat er geen **schadelijke effecten** te verwachten zijn **op de waterhuishouding**.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het is heel vreemd dat volgens het goedgekeurd verkavelingsplan lager gebouwd moet worden dan het niveau van het straatpeil. Wegens de toenemende regenbuien is het aangewezen om boven het straatniveau te bouwen, waardoor mogelijks overstromingsgevaar beperkt kan worden. Volgens telefonisch onderhoud met de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar blijkt dat het aanvankelijk de bedoeling was om in deze verkaveling dijkwoningen te voorzien. Deze landschapsgerichte woningtypologie werd echter niet verordenend vastgelegd.

Volgens het goedgekeurd bouwplan van 2010 blijkt dat de inkomdorpel op dezelfde hoogte staat als het niveau van de [REDACTED]. Het is te betreuren dat bij de uitvoering het niveau van de woning nog verhoogd wordt t.a.v. de aanpalende percelen. Het bezwaar ingediend door aanpalende kan begrepen worden. In de behandeling van het bezwaarschrift werd door het college van burgemeester en schepenen terecht enkele tekortkomingen opgemerkt van het plan, zoals nood aan meer duidelijkheid van referentiehoogtes en een detailtekening van de drainage. In het beroepsschrift ontbreken nog steeds cruciale hoogtepunten, waaruit zou blijken dat de zijtuin van de aanvragers (lot 105) op hetzelfde niveau wordt gehouden met lot 104.

Door het college van burgemeester en schepenen werd eveneens opgeworpen dat bij de realisatie van de verkaveling een nieuwe 'half gracht' achteraan de loten dient voorzien. De aanvragers verleenden geen toestemming aan het gemeentebestuur om de gracht door te trekken op hun terrein. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat in het najaar

van 2010 de achterste tuinzone beplant is en het volgens hen onmogelijk is om deze afwateringsgracht te realiseren. Deze beplanting is echter geen reden voor het niet verwezenlijken van een afwateringsgrachtje.

In het beroepsschrift wordt verwezen naar het proces-verbaal. Hieruit blijkt dat de hoogtes van de aanpalende loten ook niet werden uitgevoerd zoals hun goedgekeurd bouwplan. Dit heeft echter geen rechten aan de aanvragers om de bouwwerkzaamheden anders uit te voeren dan de goedgekeurde vergunning. Er geldt geen gelijkheid in onwettigheid.

Door de afwezigheid van een volledig opmetingsplan, het ontbreken van de afwateringsgracht en de gedeeltelijke plaatsing van de drainage wordt onvoldoende aangetoond dat het verhoogde vloerpeil geen invloed heeft op belendende.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet het regulariseren van een passiefhuis, gelegen [REDACTED]. Er wordt een regularisatie aangevraagd voor het bouwen op een afwijkend vloerpeil en nokhoogte zoals vergund in de stedenbouwkundige vergunning dd. 13.07.2010.

De aanvraag wijkt af van het verkavelingsplan. In het beroepsschrift ontbreken cruciale hoogtepunten, waaruit zou blijken dat de zijtuin van de aanvragers (lot 105) op hetzelfde niveau wordt gehouden met lot 104. Door deze onvolledige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge)).

Mede door het ontbreken van de afwateringsgracht en de gedeeltelijke plaatsing van de drainage wordt onvoldoende aangetoond dat het verhoogde vloerpeil geen invloed heeft op belendende.

In het ontwerp zijn onvoldoende gegevens die aantonen dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding.

...

Na de hoorzitting van 6 maart 2012 beslist de verwerende partij op 12 april 2012 om het beroep ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarde dat de drainagebuis op de half gracht wordt aangesloten. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag situeert zich ten noorden van de stad Gistel, in het gehucht [REDACTED]. De nieuwe verkaveling situeert zich ten zuiden van het kanaal en is een uitbreiding van een bestaande residentiële woonwijk. Het desbetreffend perceel is het laatste lot in de doodlopende [REDACTED]. Ondertussen is op dit lot een passiefwoning gebouwd.

Het ontwerp voorziet het regulariseren van een passiefhuis, gelegen [REDACTED]. Er wordt een regularisatie aangevraagd voor het bouwen op een afwijkend vloerpeil en nokhoogte zoals vergund in de stedenbouwkundige vergunning dd. 13.07.2010. Volgens dit

goedgekeurd plan mag de woning op hetzelfde niveau gebouwd worden als het niveau van de [REDACTED].

Bij de uitvoering is overgegaan tot een houtskeletbouw i.p.v. een massieve passiefwoning. Bij een houtskeletbouw dient het hout minimum 30cm boven het maaiveld te liggen. Bovendien bleek dat de woning wat hoger diende gebouwd waardoor aansluiting mogelijk was op de openbare riolering. De woning is 13,5cm hoger gebouwd dan het goedgekeurd bouwplan van 2010.

...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

De aanvraag ligt in een dd. 13.10.2009 vergunde verkaveling [REDACTED], het perceel is gekend als lot 105.

Volgens het verkavelingsvoorschrift "2.4 volume" worden de bouwhoogtes gerekend vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel. Dit peil ligt minimum 30cm lager dan het peil van het midden van de [REDACTED] t.h.v. [REDACTED] ... In geval van twee bouwlagen wordt de kroonlijsthoogte of dakrandhoogte beperkt tot 6m en moet er gewerkt worden met een plat dak.

Het voorgestelde ontwerp wijkt deels af van de voorschriften, volgende afwijking wordt aangevraagd:

Verkaveling	Afwijkingsvoorstel
Aanzetpeil inkomdorpel minimum 30 cm lager dan het peil van het midden van de [REDACTED]	Vloerpeil + 17 cm
kroonlijsthoogte of dakrandhoogte beperkt tot 6m	kroonlijsthoogte of dakrandhoogte bedraagt 6,47m

Art. 4.4.1 van de VCRO voorziet de mogelijkheid afwijkingen toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegelaten worden. Het kan enkel gaan om beperkte afwijkingen en deze kunnen enkel vergund worden nadat een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift werd ondertekend door diverse mede-eigenaars en handelt over de strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften, waardoor de bouwhoogte t.o.v. de straat niet gerespecteerd wordt t.o.v. het referentiepeil. Volgens de bezwaarindieners werd voor hen door het college van burgemeester en schepenen geen akkoord verleend om op hetzelfde niveau als de [REDACTED] te bouwen.

Het college van burgemeester en schepenen beoordeelde het bezwaarschrift deels gegrond. Het bezwaarschrift werd deels ongegrond verklaard daar de bezwaarindieners nooit een gewijzigd niveau van de inkomdorpel hebben aangevraagd. Het bezwaarschrift werd deels gegrond verklaard omwille van het feit dat er onvoldoende hoogtepeilaanduidingen zijn.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de bouwplaats gelegen binnen een “mogelijk overstromingsgevoelig gebied”.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Het advies van Middenkustpolder d.d. 05.10.2011 is gunstig.

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) wordt er op gewezen dat er onvoldoende gegevens zijn waaruit blijkt dat men voldoende kan afwateren op eigen terrein. Op het plan is een drainage getekend, de dimensionering is echter ongekend en bovendien sluit de drainage aan met de afwateringsgracht t.h.v. de burelen. Volgens het college van burgemeester en schepenen werd nooit de toestemming gegeven door de aanvragers om op hun perceel ook een gracht te voorzien. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de drainage slechts gedeeltelijk werd geplaatst.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het is vreemd dat volgens het goedgekeurd verkavelingsplan lager gebouwd moet worden dan het niveau van het straatpeil. Volgens telefonisch onderhoud met de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar blijkt dat het aanvankelijk de bedoeling was om in deze verkaveling dijkwoningen te voorzien. Deze landschapsgerichte woningtypologie werd echter niet verordenend vastgelegd.

Volgens het goedgekeurd bouwplan van 2010 blijkt dat de inkomdorpel op dezelfde hoogte staat als het niveau van de [REDACTED].

In het beroepsschrift wordt verwezen naar het proces-verbaal. Hieruit blijkt dat de hoogtes van de aanpalende loten ook niet werden uitgevoerd zoals hun goedgekeurd bouwplan. Dit heeft echter geen rechten aan de aanvragers om de bouwwerkzaamheden anders uit te voeren dan de goedgekeurde vergunning. Er geldt geen gelijkheid in onwettigheid.

Ingevolge de hoorzitting d.d. 06.03.2012 werd door het architectenbureau bijkomende informatie aangereikt, waaruit blijkt dat de achterliggende half gracht niet kan doorgetrokken worden achter de tuin van de beroeper gezien een controleput werd geplaatst.

Uit de nieuw aangereikte nota blijkt dat in de erfdienstbaarheidszone een rioleringsbuis (afvoer van regenwater van de straat) werd geplaatst en ondertussen een controleput werd voorzien. Bij de uitvoering van de grondwerken voor de passiefwoning werd een drainagebuis met kokosvezel geplaatst t.h.v. de perceelgrens met lot 104. Tijdens de hoorzitting werd een bijkomend detailplan van de drainage bezorgd.

Hieruit blijkt dat onder het maaiveld 20cm keien en daaronder een 40cm dikke zandlaag bedekt met een geotextiel werd voorzien. In de zandlaag werd de drainagebuis Ø 80mm bedekt met kokos geplaatst. In het dossier ontbreken echter foto's die de uitvoering van deze werkzaamheden kunnen staven.

In de nota is een foto bijgevoegd van een aansluiting van de drainage op een grachtje. De foto is dusdanig ingezoomd, dat niet kan afgeleid worden dat deze afkomstig is van de drainagebuizen gelegen in de tuin van de aanvrager. Volgens telefonisch onderhoud met de architect heeft de drainage aansluiting op de inspectieput die in verbinding staat met de half gracht en vervolgens uitmondt in de waterloop nr. 2.2.63, zonder naam.

De tuin van de woning is zodanig ontworpen dat het licht afhelt naar de half gracht. Uit de aangereikte foto's blijkt dat de zijtuin niet werd opgehoogd t.o.v. het aanpalend perceel - lot 104. Enkel de woning werd hoger gebouwd dan het oorspronkelijk vergund bouwplan.

Uit de bijkomende nota van de architect wordt nogmaals bevestigd dat door de gewijzigde uitvoering van het passiefhuis - waardoor de woning 13,5cm hoger ligt dan het goedgekeurd bouwplan van 2010 - er geen waterschade wordt aangebracht op het belendend perceel.

Volgens telefonisch onderhoud dd. 27.03.2012 met de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar blijkt dat er op heden geen klachten zijn ingediend die betrekking hebben op wateroverlast, wat er wellicht op wijst dat de grondwerkzaamheden zijn uitgevoerd zoals medegedeeld door de architect.

Niettemin vraagt het voorzorgsbeginsel dat de aansluiting van de drainagebuis op de half gracht als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd. Door het opleggen van deze bijzondere voorwaarde is de watertoets positief en is de aanvraag in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

4D CONCLUSIE

Mits het opleggen van de voorwaarde dat de drainagebuis op de half gracht wordt aangesloten, is de aanvraag in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en kan de vergunning verleend worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEROEP CONFORM ARTIKEL 4.8.18 VCRO

1.

De Raad stelt vast dat de eerste en tweede verzoekende partij op 31 juli 2012 zijn overgegaan tot betaling van 275 euro, zijnde het rechtens verschuldigde rolrecht in hoofde van één verzoekende partij. De andere verzoekende partijen hebben het rolrecht niet betaald.

Artikel 4.8.18, vierde lid VCRO bepaalt dat indien het bedrag niet binnen de vermelde termijn gestort is, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard en dat de niet-tijdige betaling niet geregulariseerd kan worden.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgen de verzoekende partijen de mogelijkheid om mondeling toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

2.

Op de openbare terechtzitting van 24 oktober 2012 verklaren de verzoekende partijen dat er geen bijzondere redenen zijn waarom er slechts eenmaal rolrecht werd betaald en dat er dus geen sprake is van overmacht of onoverwinnelijke dwaling. De verzoekende partijen verklaren eveneens dat mag worden aangenomen dat het verschuldigde rolrecht werd betaald in hoofde van de eerste verzoekende partij.

3.

Gelet op de verklaringen van de verzoekende partijen, wordt de vordering tot schorsing in hoofde van de tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verzoekende partij conform artikel 4.8.18 VCRO als onontvankelijk afgewezen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomenende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Hoewel het ontbreken van excepties de Raad niet ontslaat van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken, is de Raad van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer vastgesteld wordt dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

- *Aangezien zij zelf geen toelating gaven aan de gemeente om een halfgracht en dus er ook niet over beschikken kunnen zij geen gebruik maken van de privé-gracht (boer & lot 102,103 & 104). Zie foto bijlage 17*
- *Het plaatsen van een drainagebuis heeft volgens ons niks te maken met de regularisatie van het vloerpeil aangezien de grond NIET mag opgevoerd worden.*
- *De drainagebuis werd niet volgens de voorgeschreven richtlijnen (zandbed, kiezel,...) geplaatst maar gewoon rechtstreeks in de grond.*

- *De grond helt volledig af naar LOT 104 waardoor er bij hevige neerslag waterlast optreed. De kleilaag van lot 105 werd niet afgegraven en hierop werd vervolgens teelaarde opgevoerd. Aangezien de onderlaag volledig uit ondoordringbare klei bestaat en deze onderlaag hoger ligt dan lot 104 dient al het water richting lot 4 af te vloeien.*
- *Inval van de zon tov lot 104 wordt met 2 maanden per jaar verminderd door het hoger bouwen van lot 105. Zie bijlage 18*

“ ...”

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dan ook niet te betwisten.

3.

De tussenkomenende partij antwoordt als volgt:

“ ...”

1. *Met het oog op de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dienen verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift aan te tonen dat zij respectievelijk in hun hoofde een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel zullen ondervinden ten gevolge van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. In die optiek dient het inleidend verzoekschrift concrete gegevens te bevatten met betrekking tot de aard en omvang van het te voorkomen nadeel en moet tevens worden aangetoond waarom het nadeel moeilijk te herstellen is.*
2. *Verzoekende partijen voeren in hun inleidend verzoekschrift drie nadelen aan in hoofde van lot 4 van de verkaveling, hetzij in hoofde van eerste verzoekende partij, met name wateroverlast, zonverlies en een hoger energiegebruik.*
3. *Algemeen moet worden vastgesteld dat verzoekende partijen de ernst van de in hoofde van eerste verzoekende partij aangevoerde nadelen amper concreet beschrijven, terwijl zij hun beweringen omtrent de betreffende nadelen evenmin concreet staven aan de hand van overtuigende stukken.*

Gezien verzoekende partijen derhalve nalaten om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die Uw Raad moeten toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen, is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging reeds om deze redenen ongegrond.

4. *Voorts moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing de uitkomst vormt van een regularisatieaanvraag met betrekking tot een ééngezinswoning, die reeds volledig is opgericht en sinds half december 2011 wordt bewoond, waarbij ook de omgevende tuin reed werd aangelegd, met inbegrip van -onder meer- de vereiste drainagebuis. In die optiek heeft de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen enkel nut meer in hoofde van verzoekende partijen, waarbij overigens weze opgemerkt dat de woning op lot 104 van eerste verzoekende partij voornog niet volledig werd afgewerkt. Gelet op het voltooid karakter van de werken kunnen de omschreven beweerde nadelen derhalve niet meer worden voorkomen.*
5. *Voor zoveel als nodig weze nog opgemerkt dat de beweerde nadelen evenmin aan de orde zijn en alleszins niet ernstig.*

5.1. Wat betreft de waterproblematiek, moet vooreerst worden herhaald dat de ophoging door verzoeker tot tussenkomst van het terrein rond de woning geen voorwerp uitmaakte van de regularisatie-aanvraag, gezien het terrein niet werd opgevoerd, zodat de bestreden beslissing daaromtrent dan ook geen vergunning verleent en het beweerd nadeel daarmee geen uitstaans heeft.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de beperkte afwijking op het peil van de inkomdorpel en op de hoogte van de woning die middels de bestreden beslissing werd vergund op zich niets wijzigt aan de watersituatie, en op zich geen direct gevaar voor wateroverlast veroorzaakt. Ongeacht de hoogte van de woning mag de hoogte van het terrein immers niet worden gewijzigd, terwijl de beweerd waterproblematiek desgevallend slechts aan de orde kan zijn indien ook het peil van het omliggende maaiveld wordt verhoogd en indien het hemelwater onvoldoende wordt opgevangen.

Verzoeker tot tussenkomst heeft evenwel alle mogelijke maatregelen genomen ten gunste van de waterhuishouding op zijn terrein, hetzij door het water op te vangen, hetzij door de indringing op eigen terrein te waarborgen, zodat er geen water afvloeit naar het naastliggend lot 104. Zo wordt alle regenwater van het dak van de woning en de carport opgevangen in een regenwaterpunt van 10.000 liter, en het regenwater van het dak van het tuinhuis in een regenton. Voorts werd tegenaan de perceelsgrens met lot 104 een drainagebuis geplaatst, waarboven ter hoogte van de woning waterdoorlatende stabilisé werd aangebracht met daarbovenop kiezels, en ter hoogte van de tuin struiken met op de bodem een worteldoek met daarbovenop kiezels, teneinde een optimale indringing van het water in de bodem te garanderen. Ook werden er tegenaan de perceelsgrens met lot 104 betonplaten van 20 cm hoog geplaatst, waarvan 15cm ondergronds en 5 cm bovengronds. Aan de noord en oostzijde van de woning werd de bovenste kleilaag afgegraven en vervangen door waterdoorlatende stabilisé, waarboven nog kiezels werden aangebracht, waarbij er overigens onder de inkomdorpel minimaal nog een volledige steen met voeg zichtbaar is. Tenslotte werd het tuingedeelte in de zuid en westzijde van het perceel aangelegd conform de oorspronkelijke toestand, hetzij afhellend van zuid naar noord en met een verzakking in de hoek noordwest, middels het afgraven van de bovenste kleilaag om vervolgens evenveel teelaarde aan te voeren, waarna er 400m² grasmatten werden gelegd.

Het beweerd nadeel wordt tenslotte eveneens ontkracht door de vaststelling dat er zich aldaar tot op heden geen problemen inzake wateroverlast ten gevolge van het perceel van verzoeker tot tussenkomst hebben voorgedaan, alhoewel de regio sindsdien al meermaals onderhevig is geweest aan hevige en langdurige regenbuien. Verzoeker tot tussenkomst heeft dit de visu kunnen waarnemen gedurende de 8 maanden dat hij er woont, terwijl verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift evenmin het tegendeel beweren.

Voor zoveel als nodig weze nog opgemerkt dat het proces-verbaal nr. BG.66.L9.008749/2011 van 9 november 2011, waarnaar verzoekende partijen verwijzen en op basis waarvan zij menen dat het terrein van lot 5 over de volledige oppervlakte werd opgevoerd met 18,5 cm, hetzij van -15 cm tot op 3,5cm, louter steunt op een meting op een welbepaalde plaats op het terrein die het huidige grondniveau weergeeft, zonder dat daarin evenwel wordt vastgesteld dat het oorspronkelijke grondniveau lager was. Nochtans wordt niet betwist dat het oorspronkelijke maaiveld van lot 5 van de verkaveling steeds het hoogst was gelegen en afliep richting de overige percelen. Overigens blijkt ook aan de hand van de bestaande tuinafsluiting met betonpalen -en platen van de burens aan

de zuid -en oostzijde van lot 5 dat het perceel van verzoeker tot tussenkomst nooit -met 18,5cm- werd opgevoerd, gezien de zichtbaarheid van de betreffende betonplaten niet is gewijzigd. Voor zoveel als nodig wordt ook door de bureu, die reeds circa 50 jaar wonen op het aanpalende terrein aan de zuidzijde van lot 105, schriftelijk verklaard dat het terrein niet in hoogte is gewijzigd. Dit blijkt tenslotte eveneens uit de vaststelling dat het gazon -geen 18,5 centimeter hoger ligt dan maar- perfect aansluit op de laatste strook van 2 meter van de westzijde van lot 5, die onaangeroerd bleef en waaraan derhalve geen grondwerken werden uitgevoerd, gezien deze strook in het voorjaar van 2011, vooraleer de aannemers hun werken startten, door verzoeker tot tussenkomst werd aangelegd middels het omspitten en van onkruid ontdoen van de grond, waarna vervolgens een 2 meter brede worteldoek werd aangebracht en laurierstruiken, rododendrons en hortensia's werden geplant.

5.2. Wat betreft de verminderde zoninval, met een hoger energieverbruik tot gevolg, moet worden vastgesteld dat de bouwaanvraag slechts een zeer beperkte verhoging van de dakrandhoogte voorziet in vergelijking met de toegestane hoogte in de verkavelingsvoorschriften. Het valt dan ook niet in te zien dat de naastliggende woning van eerste verzoekende partij zal worden geconfronteerd met een verminderde zoninval, inachtgenomen de situering van beide woningen evenals hun onderlinge afstand, en inachtgenomen de vaststelling dat de nokhoogte en de kroonlijsthoogte van deze woning respectievelijk 0,95 meter en 0,45 meter hoger werden uitgevoerd dan voorzien. Hetzelfde geldt wat betreft de loutere bewering inzake het hoger energieverbruik.

6. Op basis van voormelde uiteenzetting dient niet alleen te worden vastgesteld dat verzoekende partijen de door hen aangevoerde nadelen niet nader verduidelijken aan de hand van bijkomende uitleg en stukken, doch eveneens dat de betreffende nadelen evenmin enige ernst vertonen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die een verzoekende partij

kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft.

2.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing een regularisatievergunning is en dat, zoals is gebleken op de openbare terechtzitting van 24 oktober 2012, de werken inmiddels volledig werden uitgevoerd. Dit wordt niet betwist door de verzoekende partij.

Met de tussenkomen partij is de Raad van oordeel dat de door de verzoekende partij geschetste nadelen, nog los van de vraag of deze nadelen voldoende ernstig en moeilijk te herstellen zijn om een schorsing van de bestreden beslissing te verantwoorden, dan ook niet langer kunnen worden voorkomen door de loutere schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Raad dient bijgevolg tot de conclusie te komen dat de vordering tot schorsing van de verzoekende partij, die in essentie gericht is op het voorkomen van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zonder meer doelloos is.

3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is onontvankelijk in hoofde van de tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verzoekende partij.
2. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen in hoofde van de eerste verzoekende partij.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0671/SA/1/0674.

4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER