

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0405
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0623/A

Verzoekende partijen	1. de heer Armandus VANQUAILLE 2. mevrouw Hedwig COGGHE 3. de nv APOTHEEK COGGHE vertegenwoordigd door advocaat Philip LEPERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Paleisstraat 24
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de heer Hendrik GEVERS vertegenwoordigd door advocaat Tom SWERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 18

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver van 16 november 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van bijgebouwen, terreinophoging en tuinaanleg op de percelen gelegen te 2861 Sint-Katelijne-Waver, Waverlaan 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 77T en 87Y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 5 oktober 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel 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 5 december 2017.

De verzoekende partijen en de tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 14 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het regulariseren van bijgebouwen, terreinophoging en tuinaanleg" op de percelen gelegen te 2861 Sint-Katelijne-Waver, Waverlaan 5.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 augustus 2015 tot en met 8 september 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De Provinciale Dienst Waterbeleid adviseert op 11 augustus 2015 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum voorwaardelijk gunstig:

" ...

BESTEMMINGS- EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

...

De aanvraag voldoet principieel aan de geldende bestemmingsvoorschriften.

VRIJSTELLING VERGUNNINGSPLICHT

...

Er wordt besloten dat de aanvraag zonder voorwerp is voor de oprit naar de carports en de warmtepomp. Hierover wordt dan ook geen uitspraak gedaan.

OVERIGE REGELGEVING

...

Lichten en zichten

De aanvraag werd getoetst aan art. 675 tot en met 680 bis van het burgerlijk wetboek dat bepalingen bevat inzake zichten en lichten op een-naburig erf.

De raampartij in de voorgevel van het poolhouse is gelegen op minder dan 0,60m van de perceelsgrens.

De aanvraag is in strijd met deze bepalingen van het burgerlijk wetboek omdat er vanuit het poolhouse rechtstreeks zicht mogelijk is naar het aanpalend perceel. Er dient op de perceelsgrens een ondoorzichtige afsluiting geplaatst te worden vanaf het poolhouse met een lengte van minstens 2m en een hoogte tussen 1,80m en 2,00m.

OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunnings- en verkavelingsaanvragen, werd het dossier aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Er werd één bezwaar ingediend dat handelt over:

1) Eigendoms kwestie: de aanvrager is enkel eigenaar van het perceel 87Y, zijnde het perceel met de woning. De overige percelen van de aanvrager zijn 'nog niet (in volle) eigendom van de aanvrager.

2) Poolhouse:

1. Op het gevelaanzicht is het maaiveld verkeerd aangeduid, namelijk gemeten vanaf het nieuwe opgehoogde terrein in 'plaats van het originele maaiveld. Hierdoor bedraagt de hoogte van het poolhouse 2,92m in plaats van het aangeduide 2,75m met 0,06m vloerplaat.

2. Het poolhouse werd over de perceelsgrens gebouwd; de dakrand steekt 12m over de perceelsgrens, wat een inbreuk is op de eigendomsrechten.

3. De stedenbouwkundige verordeningen werden niet gerespecteerd aangezien constructies tot op minstens 1m van de achterste perceelsgrens en tot op minstens 3m van de zijdelingse perceelsgrens dienen gebouwd te worden. Het poolhouse werd tot op 0m en zelfs over de perceelsgrens gebouwd.

4. De vloerplas van het poolhouse werd voorzien op. 0,50m boven het maaiveld, waardoor de terreinophoging tot tegen de perceelsgrens tot stand is gekomen.

5. Het poolhouse is in strijd met het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten omdat er rechtstreekse zichten ontstaan vanuit het poolhouse naar het aanpalende perceel. Het raam wordt namelijk op minder dan 0,60m van de perceelsgrens voorzien.

6. Het poolhouse heeft een oppervlakte van 66,80m², wat de door stedenbouw gestelde norm van 40m² overschrijdt. Door de lengte van 11,14m op de perceelsgrens is deze grens voor 60%•dichtgebouwd met een hoogte van 2,92m.

7. Er werd een warmtepomp geplaatst achter het poolhouse tegen de perceelsgrens die veel lawaaihinder veroorzaakt en deze hinder mag niet afgewend worden op de burens.

3) Draagkracht: het perceel heeft een oppervlakte van 1820m² waarvan in totaal 1275,73m² aan constructies en verhardingen werden bebouwd. Hierdoor bedraagt de bebouwingsindex 70%, waardoor de impact op de ruimtelijke context heel groot is.

4) Wateroverlast: door de ophoging van de percelen 87Y en 77T is de natuurlijke waterafloop gewijzigd richting de aanpalende percelen 77V en 78F en ontstaat er wateroverlast bij hevige regenval. Dit is een inbreuk op de erfdiensbaarheid van afwatering.

5) *Demping gracht en ontbossing: op de achtergrens van perceel 87Y was oorspronkelijk een gracht aanwezig met ruime beplanting richting Dijk die het water afkomstig van hoger gelegen terreinen opving. Door de demping en de terreinophoging stroomt het hemelwater bij hevige regenval naar het lager gelegen aanpalende perceel 78F.*

6) *Hoogtematen: de hoogtematen op de plannen van de aanvraag komen niet overeen met deze van de aangestelde landmeter. De verschillen bedragen op bepaalde 'plaatsen' 0,50m tot 0,69m waardoor de terreinophoging duidelijk wordt. Tevens werd de woning 0,60m hoger gebouwd dan vergund werd.*

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar neemt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in:

1) *Het klopt dat op het ogenblik van de aanvraag de aanvrager enkel volle eigenaar is van het perceel 87Y, zijnde het perceel met de woning. Het naastgelegen perceel 77T was in eigendom van de ouders van de aanvrager en het achtergelegen perceel 76T (inclusief 71T) is in eigendom van de ouders en een tante en behoort tot de woning Dijk 12. Ondertussen werd op 9 november 2015 de akte van verkoop ondertekend waarbij percelen 77T, 76T, 71T en 76V in volle eigendom werden-verkocht aan de aanvrager. Het-naastgelegen perceel 77T maakt dus nu officieel deel uit van de tuinzone van de woning van de aanvraag. De achtergelegen percelen behoren momenteel nog bij de woning gelegen Dijk 12. Het gedeelte van 76T (inclusief 71T) gelegen in de verlenging van het perceel van de woning van de aanvraag wordt reeds gebruikt als tuinzone bij de woning van de aanvraag. Echter de officiële afsplitsing zoals weergegeven op het omgevingsplan van de aanvraag dient nog te gebeuren. Dit wordt als voorwaarde gesteld voor het verkrijgen van deze vergunning. Dit gedeelte van het bezwaar wordt deels ingewilligd door het opleggen van de gepaste voorwaarde.*

2) *Poolhouse:*

1. *Uit de plannen blijkt dat het poolhouse een hoogte heeft van 2,95m (2,80m + 0,15m vloerplaat) en dat de carport een hoogte heeft van 2,81m (2,75m + 0,06m vloerplaat). Hieruit kan afgeleid worden dat de bezwaarindiener zich verkeerdelijk heeft gebaseerd op de plannen van de carport in plaats van deze van het poolhouse. Aangezien de bezwaarindiener aangeeft dat het poolhouse een hoogte heeft van 2,92m t.o.v. het maaiveld langs zijn zijde van het perceel en deze een hoogte heeft van 2,95m volgens de plannen, kunnen we concluderen dat de hoogtematen op de plannen wel correct zijn. De hoogte van het poolhouse blijft ook onder de gangbare norm van bouwprofielen van bijgebouwen op de perceelsgrens, zijnde een maximale hoogte van 3,00m. Dit gedeelte van het bezwaar wordt niet ingewilligd.*

2. *Uit het deskundig verslag van de landmeter Tom Peeters, aangesteld door het vredegerecht inzake het lopende proces tussen aanvrager en bewaarindiener, blijkt dat de dakrand van het poolhouse effectief over de perceelsgrens steekt met 0,1,3m.*

Eigendomskwesties zijn zakelijke rechten en burgerrechtelijke aangelegenheden en moeten bijgevolg niet beoordeeld worden tijdens een stedenbouwkundige procedure. Anderzijds kunnen er geen constructies, opgericht worden op een perceel zonder akkoord van de eigenaar. Bijgevolg dient de dakrand van het poolhouse die zich over de perceelsgrens bevindt, te worden verwijderd zodanig dat de oppervlakte van het poolhouse zich beperkt tot die zone in eigendom van de aanvrager. Dit gedeelte van het bezwaar wordt deels ingewilligd.

3. *Er bestaat geen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in Sint-Katelijne-Waver waarin minimale afstanden opgenomen zijn omtrent de plaatsing van bijgebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen. In het vrijstellingsbesluit zijn wel bepalingen opgenomen voor het plaatsen van vrijstaande bijgebouwen; deze moeten geplaatst worden op minstens 1m van de perceelsgrenzen in de tuinzone en op minstens 3m van de perceelsgrenzen in de zijtuinstrook zodat ze niet onderhevig zijn aan de vergunningsplicht. Wellicht verwijst de bezwaarindiener naar deze voorwaarden. Mits het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning kan afgeweken worden van de minimale afstanden die Opgenomen werden in het vrijstellingsbesluit. Het poolhouse bevindt zich -achter de woning en is gelegen in de tuinzone en niet in de zijtuinstrook zoals verkeerdelijk wordt aangehaald in het bezwaar. De achtergevel van het poolhouse is gelegen op 0,36m van de perceelsgrens en de voorgevel is gelegen op de perceelsgrens zoals blijkt uit de plannen van de aanvraag en uit de opmeting van landmeter Tom Peeters. Indien de dakrand, die 0,13m over de perceelsgrens steekt, verwijderd wordt, staat het poolhouse volledig op het perceel van de aanvrager en kan de inplanting aanvaard worden. Dit gedeelte van het bezwaar wordt deels ingewilligd.*
4. *Uit het opmetingsplan van landmeter Tom Peeters blijkt dat er een niveauverschil is van 0,35m tussen beide percelen ter hoogte van de voorgevel van het poolhouse en uit de plannen van de aanvraag blijkt dat de vloerplaat is gelegen op 0,15m. Hieruit blijkt dat de vloerplaat effectief 0,50m hoger gelegen is dan het maaiveld van het aanpalende perceel ter hoogte van de perceelsgrens. De terreinophoging bedraagt hier 0,35m tot tegen de perceelsgrens. Terreinen mogen slechts opgehoogd worden tot op 0,50m van de perceelsgrenzen zodanig dat het eigen hemelwater kan infiltreren op eigen terrein. Tussen het perceel van de aanvrager en het perceel van de bezwaarindiener bevindt zich een afsluiting bestaande uit een draadafsluiting en een betonplaat tegen de bodem. Uit het deskundig verslag van landmeter Tom Peeters blijkt dat de afsluiting de afstroming van hemelwater afremt en zowel een waterkerende als een grondkerende functie heeft. Hierdoor kan gesteld worden dat dit een evengoed alternatief is voor het infiltreren van het eigen hemelwater op eigen terrein zodat de voorziene ophoging tot tegen de perceelsgrens geen aanleiding geeft tot wateroverlast. Dit gedeelte van het bezwaar wordt niet ingewilligd.*
5. *Zoals reeds hierboven aangehaald is de glaspartij in de voorgevel van het poolhouse effectief in strijd met het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten. Er wordt opgelegd dat er een ondoorzichtige afsluiting dient geplaatst te worden op de perceelsgrens vanaf het poolhouse over een lengte van minstens 2m en met een hoogte tussen 1,80m en 2,00m, gemeten vanaf de vloerplaat, zodat er geen rechtstreekse inkijk meer mogelijk is vanuit het poolhouse naar het aanpalende perceel. Dit gedeelte van het bezwaar wordt deels ingewilligd.*
6. *Er wordt gesteld dat het een stedenbouwkundige norm is dat de oppervlakte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 40m²; dit klopt niet. Deze oppervlakenorm is afkomstig uit het vrijstellingsbesluit waarin gesteld wordt dat het plaatsen van vrijstaande bijgebouwen met een totale oppervlakte van 40m² vrijgesteld is van de vergunningsplicht. Indien men een groter bijgebouw wenst te bouwen is dit wel mogelijk, op voorwaarde dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd waarbij de draagkracht van het perceel kan afgetoetst worden. Het klopt dat de aangehaalde perceelsgrens voor 60%*

bebouwd is, gezien de beperkte hoogte van het bijgebouw wordt dit aanvaardbaar geacht. Tuinafsluitingen met een max. hoogte van 2m op de perceelsgrenzen zijn vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunningsplicht. Zij leiden ook tot een volledige bebouwing van de perceelsgrenzen. •Dit gedeelte van het bezwaar wordt bijgevolg niet ingewilligd.

7. De warmtepomp valt onder artikel 2.1.13° van het vrijstellingsbesluit en kan geplaatst worden. Dit gedeelte van het bezwaar wordt niet ingewilligd.

3) Er wordt gesteld dat de draagkracht van perceel 87Y overschreden is aangezien 70% van de oppervlakte werd bebouwd en verhard. Indien enkel perceel 87Y in rekening wordt gebracht klopt het effectief dat de draagkracht is overschreden. Maar ondertussen zijn ook percelen 77T, 76T, 71T en 76V in volle eigendom van de aanvrager. Perceel 77T werd reeds volledig geïntegreerd in de tuinzone van de woning van de aanvraag. Perceel 76T en 71T behoort nog officieel tot de tuinzone van de woning gelegen Dijk 12 en niet gedeeltelijk tot de tuinzone van de woning van de aanvraag zoals voorgesteld op het omgevingsplan van de aanvraag. Van zodra hiervoor een splitsing wordt aangevraagd, kan dit gedeelte ook mee geïntegreerd worden in de tuinzone van de woning van de aanvraag zodat er gesteld kan worden dat er nog voldoende onbebouwde tuinzone overblijft en dat de draagkracht niet meer overschreden wordt. Dit wordt opgelegd als voorwaarde bij deze vergunning; op deze manier blijven de contouren zoals aangeduid op het omgevingsplan of een gelijke oppervlakte grenzend aan de woning ten allen tijde deel uitmaken van de tuinzone van de woning. Binnen deze zones mogen geen bijkomende constructies, noch verhardingen worden gebouwd of aangelegd. Dit gedeelte van het bezwaar wordt bijgevolg niet ingewilligd.

4) Er wordt gesteld dat omwille van de terreinophoging er wateroverlast ontstaat bij de naastgelegen percelen 77V en 78F. Een bijgevoegd fotodossier van de bezwaarindiener toont wateroverlast die dateert van 1 mei 2014. Op die dag vond een uitzonderlijke zware storm plaats met zware regenval, wat niet mag tellen als vergelijkingspunt. Er werden geen foto's ingediend van andere data. Op 30 oktober 2015 werd door de lokale politie Bodukap een meldingsfiche opgemaakt waarbij Maria Torfs, wonende te Dijk 14, het volgende verklaart: "Opsteller verneemt op 26/10/2015 dat mevrouw Torfs in feite geen noemenswaardige problemen meer heeft gekend omtrent het aflopen van regenwater in haar tuin afkomstig van hogerop noch van elders. Zij bevestigt dat de feiten van 1 mei 2014 éénmalig waren en weinig gezien waren in de ganse periode dat zij op dit adres woont sinds 1962."

Bijkomend verklaart landmeter Tom Peeters dat de ophogingswerken geen invloed hebben op de natuurlijke afwateringsrichting en dat de geplaatste afsluitingen de afwatering afremt omdat deze een waterkerende eigenschap heeft. Er kan bijgevolg besloten worden dat de terreinophoging over het algemeen geen wateroverlast veroorzaakt voor de aangrenzende percelen. Dit gedeelte van het bezwaar wordt niet ingewilligd.

5) De gracht tussen perceel 87Y en 76T werd effectief gedempt; deze demping mag geen wateroverlast veroorzaken aan de omgeving. Uit het deskundig verslag van landmeter Tom Peeters blijkt dat de demping ter hoogte van de rechterhoek aan de achtergevel van het poolhouse een probleem kan vormen omdat daar het hemelwater ongeremd kan afvloeien naar het naastgelegen perceel 78F. Hij stelt voor om hier eveneens een afsluiting met betonvoet te plaatsen en de gracht terug uit te diepen tot tegen de perceelsgrens. Het advies van de landmeter wordt gevolgd. Dit gedeelte van het bezwaar wordt ingewilligd door het opleggen van de gepaste voorwaarde. ...

6) Er blijken verschillen te zijn tussen de opmeting van de landmeter van de, aanvrager en deze van de landmeter van de bezwaarindiener. Daarom werd er in zitting van 10 juni 2015 bij het vredegerecht door beide partijen ingestemd met het aanstellen van een deskundige, zijnde de onafhankelijke landmeter Tom Peeters. Deze heeft een derde opmetingsplan gemaakt. De drie landmeters hebben hun hoogtematen op verschillende plaatsen genomen, waardoor het niet mogelijk is om de verschillende metingen met elkaar te vergelijken. Uit de conclusie van de onafhankelijke landmeter Tom Peeters blijkt dat er effectief een terreinophoging heeft plaatsgevonden maar dat deze geen nadelige invloed heeft op de natuurlijke afwatering van de percelen en geen nadelige invloed heeft met betrekking tot wateroverlast op de aangrenzende percelen; deze conclusie is van belang bij het beoordelen van de terreinaanlegwerken. Dit gedeelte van het bezwaar wordt niet ingewilligd.

Het ingediende bezwaar is gegrond voor de eigendomssituaties, de dakoversteek van het poolhouse, de glaspartij in de voorgevel van het poolhouse die in strijd is met de burgerlijke bepalingen qua lichten en zichten en de demping van de gracht en wordt voor deze aspecten weerhouden. Bij het verlenen van de vergunning zullen hieromtrent de gepaste voorwaarden worden opgelegd. De overige aspecten van het bezwaar worden niet weerhouden.

De aanvraag is **verenigbaar** met de regelgeving.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Carport

De carport is gelegen in de linker hoek van het perceel op ongeveer 20cm van de zijdelingse en achterste perceelsgrens. Ze heeft een breedte van 12,59m, een diepte van 5,12m en een hoogte van 2,81m (2,75m + 0,06m, vloerplaat). De linker zijgevel is volledig open, de achtergevel is gesloten en de rechter gevel is voor de helft gesloten. De carport betreft een volledig houten constructie wat zorgt voor een goede integratie in de tuinomgeving. De hemelwaterafvoer wordt aangesloten op een nieuwe infiltratievoorziening die voldoet aan de hemelwaterverordening.

Tevens hebben de aanpalende eigenaars getekend voor akkoord voor de regularisatie van deze carport. De woning omvat reeds een inpandige garage voor tweewagens maar aangezien de woning tevens een dokterspraktijk omvat voor verschillende dokters kunnen zij parkeren in de carport en kunnen de bezoekers parkeren in de voortuinstrook, zodanig dat de parkeerlast volledig op eigen terrein wordt opgevangen. Bijgevolg is de carport regulariseerbaar.

Poolhouse

Het poolhouse is gelegen in de rechterhoek van het perceel met de achtergevel op 0,36m van de perceelsgrens en met de voorgevel op de perceelsgrens. De dakoversteek steekt 0,13m over de perceelsgrens; zoals blijkt uit de opmeting van landmeter Tom Peeters, wat niet toelaatbaar is. Er wordt als voorwaarde opgelegd om de dakoversteek te verwijderen zodanig dat het poolhouse volledig binnen de grenzen van het perceel blijft.

Het poolhouse heeft een lengte van 11,14m, een breedte van 5,62m en een hoogte van 2,95m (2,80m + 0,15m vloerplaat). De hoogte blijft ondergeschikt aan de norm voor maximale kroonlijsthoogtes van vrijstaande bijgebouwen, zijnde 3m.

Het poolhouse is volledig opgebouwd uit hout met grote glaspartijen, wat zorgt voor een goede integratie in de tuinomgeving. De hemelwaterafvoer wordt aangesloten op een nieuwe infiltratievoorziening die voldoet aan de hemelwaterverordening.

De glaspartij in de voorgevel bevindt zich op minder dan 0,60m van de perceelsgrens. waardoor deze zoals eerder aangehaald in strijd is met de burgerlijke bepalingen inzake lichten en zichten. Er dient een ondoorzichtige afsluiting te worden voorzien op de perceelsgrens vanaf het poolhouse over een lengte van minstens 2m en met een hoogte tussen 1,80m en 2,00m, gemeten vanaf de vloerplaat, zodat er geen rechtstreekse inkijk meer mogelijk is vanuit het poolhouse naar het aanpalende perceel. Rekening houdend met de gestelde voorwaarden is het poolhouse regulariseerbaar.

Tussen de voorgevel van het poolhouse en perceel 77T werd er op de perceelsgrens een draadafsluiting met betonvoet geplaatst. Echter ter hoogte van perceel 77T overschrijdt de afsluiting de perceelsgrens met 0,09m, zoals blijkt uit het opmetingsplan van landmeter Tom Peeters. De draadafsluiting dient herplaatst te worden zodanig dat deze de perceelsgrens niet meer overschrijdt.

Zwembad

In het midden van de tuinzone werd een openluchtwembad voorzien met een oppervlakte van ongeveer 49m² en een diepte van 1,40m. De oppervlakte is ondergeschikt aan de gangbare norm van oppervlaktes voor een zwembad, zijnde maximaal 50m².

Het zwembad is bijgevolg regulariseerbaar.

Verhardingen tuinzone

Tussen het overdekt terras en de keuken en tussen de keuken en de praktijkruimtes werd reeds een verharding vergund, samen met de vergunning voor de woning. Deze verharding werd echter uitgebreid met een pad rondom de woning en met een bijkomend terras achter de keuken. Het bijkomende terras bestaande uit klinkers heeft een oppervlakte van minder dan 30m², wat aanvaardbaar is.

Rond het zwembad werd een pad aangelegd met een breedte van 1,50m tot 1,70m bestaande uit natuurstenen tegels.

Tussen het zwembad en het poolhouse werd nog een terras aangelegd met houten beplanking. Deze verhardingen zijn regulariseerbaar mits perceel 77T en 76T/deel (zoals weergegeven op het omgevingsplan) worden geïntegreerd in de tuinzone en er geen enkele bijkomende verharding of bijgebouwen worden voorzien.

Verhardingen voortuinstrook

Samen met de vergunning van de woning werd reeds een autostaanplaats voor mindervaliden vergund. De voortuinstrook werd echter anders ingericht dan vergund.

Behoudens de strikt noodzakelijke toegangen die vrijgesteld zijn van vergunningsplicht, worden er vijf autostaanplaatsen voorzien waarvan één voor mindervaliden. Aangezien de dokterspraktijk meerdere dokters tewerkstelt, kunnen er verschillende patiënten tegelijk behandeld worden. Bovendien zullen er tijdens de spreekuren verschillende patiënten tegelijk toekomen en wachten in de wachtzaal. Hierdoor zijn vijf parkeerplaatsen op eigen terrein toelaatbaar en zelfs positief aangezien de parkeerlast zo goed mogelijk wordt opgevangen op eigen terrein.

Indien de woning in de toekomst geen zaak meer omvat die het aantal parkeerplaatsen rechtvaardigt, dienen deze verwijderd te worden en dient de vrijgekomen ruimte ingericht te worden als tuinzone.

Draagkracht

Op datum van de aanvraag was de aanvrager enkel volle eigenaar van het perceel van de woning, zijnde perceel 87Y. Nochtans worden op het omgevingsplan eveneens perceel 77T, 71T en 76T/deel mee aangeduid als contour voor de aanvraag. Als we enkel kijken naar perceel 87Y kunnen we concluderen dat de draagkracht van het perceel overschreden is aangezien er ongeveer 70% van de oppervlakte werd bebouwd en verhard.

Ondertussen werd de akte van verkoop verleden waardoor de aanvrager nu volle eigenaar is van de aangeduide percelen. Het aangeduide deel van 76T moet nog officieel afgesplitst en gevoegd worden bij het perceel van de woning. Perceel 77T is wel reeds volledig geïntegreerd in de tuinzone bij de woning. De draagkracht van het volledige terrein is niet overschreden op voorwaarde dat het aangeduide deel van perceel 76T effectief wordt afgesplitst om te voegen bij de tuinzone van de woning (nu behoort deze nog tot de tuinzone van de woning gelegen Dijk 12), dit deel samen met perceel 77T ten allen tijde deel blijft uitmaken van de tuinzone van de woning en dat er geen enkele bijkomende constructie wordt gebouwd of aangelegd.

Terreinophoging

Percelen 87Y en 77T werden opgehoogd en genivelleerd. Ter hoogte van de voorgevel van het: poolhouse heeft het terrein een niveauverschil van 0,35m ten opzichte van de aangrenzende percelen. De grond wordt tegengehouden door de draadafsluiting met onderaan een betonvoet. Landmeter Tom Peeters heeft in zijn deskundig verslag verklaard dat deze terreinwijziging geen invloed heeft op de natuurlijke afwatering en dat de afsluiting met betonvoet het hemelwater afremt en behoudens de grondkerende ook een waterkerende functie heeft.

Landmeter Tom Peeters stelt dat er wel een mogelijk probleem kan ontstaan bij hevige regenval ter hoogte van de achtergevel van het poolhouse daar waar de gracht gedempt werd aangezien hierlangs het water direct en ongeremd kan afvloeien naar het naastgelegen perceel. Hij stelt als oplossing voor om hier de gracht opnieuw uit te diepen tot tegen de perceelsgrens eh eveneens een afsluiting met betonvoet te plaatsen. Dit zal opgelegd worden in de voorwaarden van de af te leveren vergunning. " Rekening houdend met de gestelde voorwaarden is de terreinophoging regulariseerbaar.

...

Mits volgende aanpassingen door te voeren of voorwaarden na te leven, is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening:

- de aangeduide tuinzones zoals weergegeven op het omgevingsplan (of een gelijke-oppervlakte grenzend aan de woning) toe te voegen aan het perceel van de woning en in te richten als tuinzone. Deze-tuinzones dienen ten allen tijde deel uit te maken van het perceel van de woning en kunnen niet meer afgesplitst worden zonder een deel van de bestaande constructies te verwijderen;
- er mogen geen bijkomende constructies of verhardingen voorzien worden; het verwijderen van de dakoversteek van het poolhouse zodat de constructie zich volledig bevindt binnen de perceelsgrenzen;
- een ondoorzichtige afsluiting voorzien op de perceelsgrens vanaf het poolhouse over een lengte van minstens 2m en met een hoogte tussen 1,80m en 2,00m, gemeten vanaf de vloerplaat, zodat er geen rechtstreekse inblik meer mogelijk is vanuit het poolhouse naar het aanpalende perceel;

- een afsluiting met betonvoet plaatsen op de perceelsgrens tussen perceel 78F en 76T ter hoogte van de gedempte gracht en deze gracht terug uitdiepen tot tegen de perceelsgrens met perceel 87Y;
 - de afsluiting met betonvoet herplaatsen op de perceelsgrens tussen 78F en 87Y zodanig dat deze de perceelsgrens niet meer overschrijdt
 - indien de woning in de toekomst geen zaak meer omvat die het aantal parkeerplaatsen rechtvaardigt, dienen deze verwijderd te worden en dient de vrijgekomen ruimte ingericht te worden als tuinzone.
- ...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 16 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college herneemt in haar beslissing het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en beslist:

“...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16 NOVEMBER 2015 HET VOLGENDE:

Een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van bijgebouwen, terreinophoging en tuinaanleg.

Geen-uitspraak wordt gedaan over de werken die vallen onder het vrijstellingsbesluit zoals hoger beschreven.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning, is verleend, ten minste acht dagen voor de wanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder. volgende voorwaarden:

- de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven;
- de aangeduide tuinzones zoals weergegeven op het omgevingsplan.(of een gelijke oppervlakte grenzend aan de woning) toevoegen aan het perceel van de woning en inrichten als tuinzone. Deze tuinzones dienen ten allen tijde deel uit te maken van het perceel van de woning en kunnen niet meer afgesplitst worden zonder een deel van de bestaande constructies te verwijderen;
- er mag geen enkele bijkomende constructie of verharding meer worden voorzien;
- het verwijderen van de dakoversteek van het poolhouse zodat de constructie zich volledig bevindt binnen de perceelsgrenzen;
- een ondoorzichtige afsluiting voorzien op de perceelsgrens vanaf het poolhouse over een lengte van minstens 2m en met een hoogte tussen 1,80m en 2,00m, gemeten vanaf de vloerplaat, zodat er geen rechtstreekse inkijk meer mogelijk is vanuit het poolhouse naar het aanpalende perceel;
- een afsluiting met betonvoet plaatsen op de perceelsgrens tussen perceel 78F en 76T ter hoogte van de gedempte gracht en deze gracht terug uitdiepen tot tegen de perceelsgrens met perceel 87Y;

- de afsluiting met betonvoet herplaatsen op de perceelsgrens tussen 78F en 87Y zodanig dat deze de perceelsgrens niet meer overschrijdt;
 - indien de woning in de toekomst geen zaak meer omvat die het aantal parkeerplaatsen rechtvaardigt, dienen deze verwijderd te worden en dient de vrijgekomen ruimte ingericht te worden als .tuinzone;
 - de hemelwaterafvoer van de carport en het poolhouse aan te sluiten op de infiltratievoorziening zoals weergegeven op bijgevoegd plan.
- ...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 maart 2016 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. Hij adviseert:

“ ...

LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

...

Toelichting:

Beroeper stelt foutief dat de inplanting van bijgebouwen in strijd is met stedenbouwkundige verordeningen.

Op het grondgebied van Sint-Katelijne-Waver zijn geen stedenbouwkundige verordeningen van toepassing die de inplanting van bijgebouwen bepalen. Dit sluit echter de afweging van de inplanting van gebouwen en verhardingen t.o.v. de goede ruimtelijke ordening niet uit.

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, mits de voorwaarden uit het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid van 11.08.2015 worden nageleefd.

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid stelt dat de aanvraag aanvaardbaar is, mits de aanleg van waterdoorlatende materialen wordt gecombineerd met waterdoorlatende fundering.

Uit het verslag van landmeter Tom Peeters blijkt dat de impact van de terreinophoging aanvaardbaar is.

Het verslag van onafhankelijk landmeter Tom Peeters van 5 november 2015 stelt (samengevat) dat de uitgevoerde ophogingswerken geen invloed hebben op de natuurlijke afwateringsrichting, aangezien ze eerder een plateau hebben gecreëerd dan een grotere helling. De afsluitingen geplaatst door de aanvrager remmen eerder de afstroming af in plaats van te bevorderen.

Inbreuken op eigendomsrechten vormen geen weigeringsgrond voor stedenbouwkundige aanvragen.

Artikel 4.2.22 §1. stelt dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Dit houdt in dat na het eventuele afleveren van een stedenbouwkundige vergunning, de uitvoering ervan pas kan worden verwezenlijkt nadat eveneens. voldaan is aan alle burgerlijke rechten van de betrokken (en eventueel omliggende) partijen.

Rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt evenwel dat indien ontegensprekelijk vaststaat dat burgerrechtelijke inbreuken de uitvoerbaarheid van een vergunning belemmeren, dit wel een weigeringsgrond vormt.

GOEDE RO: voorwaardelijk OK

De aanvraag past zich slechts gedeeltelijk in zijn omgeving in.

De projectsite is gelegen langsheen de Waverlaan, een woonstraat in de kern van Onze-Lieve-Vrouw-Waver. Deze straat wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in open bebouwing, welke overwegend bestaan uit 1 bouwlaag onder zadeldak. Op de projectsite bevindt zich een woning met dokterspraktijk welke deels bestaat uit 1 bouwlaag en deels uit 2 bouwlagen,. Beide delen werden opgericht onder zadeldak.

De parkeerplaatsen in de voortuinstrook dienen uit de vergunning te worden geschrapt.

Verharding in de voortuinstroken komt niet voor in, de Waverlaan. Door de nabijheid van een openbare parking aan de straat "Dijk", ter hoogte van het kruispunt met de Waverlaan, valt geen voermatige -parkeerdruk te verwachten en kunnen de aangevraagde parkeerplaatsen in de voortuinzone niet worden verantwoord.

Bovendien creëren 5 parkeerplaatsen voor bezoekers in combinatie met een dubbele oprit voor de 2 inpandige garages én een oprit in functie van de carport tot een overvloed aan conflictpunten met de Waverlaan. Ook ontnemen zij een groot aantal publieke parkeerplaatsen aan de Waverlaan.

De voortuinstrook heeft tenslotte ook een verfraaiende functie ten opzichte van het straatbeeld, zodat er moet worden gestreefd naar een evenwicht tussen groen en eventuele verharding. In voorliggende aanvraag, waar de voortuinstrook nagenoeg volledig verhard wordt, is er geen sprake van een dergelijk evenwicht.

Dit onderdeel dient uit de aanvraag te worden geschrapt. Deze zones van de te verwijderen parkeerplaatsen, zoals in rood aangeduid op de plannen, moeten als tuin worden aangelegd.

De bebouwing en verharding van de tuinzone wordt verantwoord door de grootte van het perceel.

De percelen langsheen de Waverlaan beschikken steeds over ruime tuinen. Bij de overige percelen komt zeer weinig bebouwing en verharding voor in de tuinzone.

De aanvraag site omschrijft echter een ruim perceel, dat onlangs nog werd uitgebreid door de aankoop van een aanpalend perceel. Vanuit dat standpunt is de bebouwings- en verhardingsgraad van de site toelaatbaar.

De inplanting van de poolhouse kan niet worden verantwoord.

De aanvraag omschrijft o.a. een poolhouse dat in de rechterachterhoek van het perceel werd opgericht. Deze houten constructie werd deels naast, deels op en deels over de perceelsgrens met een perceel van de beroeper ingeplant. Hierdoor zijn o.a. volgende problemen veroorzaakt:

- De bouwheer kan later onvoldoende instaan voor het onderhoud van deze constructie. Om houten constructies op afdoende wijze te kunnen onderhouden moet minstens een afstand van 1 m t.o.v. de perceelsgrens te worden aangehouden.*
- De raamopeningen in het poolhouse vormen een inbreuk op de burgerlijke wetgeving inzake lichten en zichten. Het opleggen van een ondoorzichtig scherm is onwenselijk in deze omgeving waarin perceelsafsluitingen voornamelijk bestaan uit levende hagen. Het is evenmin verantwoord dat deze situatie zou worden rechtgetrokken door het nemen van maatregelen die gevestigd moeten worden op het perceel van de beroeper. Om te kunnen voldoen aan de wetgeving inzake lichten en zichten dient de poolhouse te worden verplaatst.*
- Een deel van de constructie bevindt zich op het grondgebied van de beroeper. Gelet op het beroep en het lopen van een burgerrechtelijke procedure moet er van uit worden dat geen akkoord kan worden bekomen met deze aanpalende. Rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft reeds eerder gesteld dat indien ontegensprekelijk kan worden vastgesteld dat burgerrechtelijke inbreuken de uitvoerbaarheid van een vergunning belemmeren, dit een weigeringsgrond is bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag.*

VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- Vanquaille - Cogghe: OK*

Beroep:

- Vanquaille - Cogghe: gedeeltelijk ingewilligd*

Beslissing: gedeeltelijke vergunning

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepast plannen, mits:

- de parkeerplaatsen in de voortuinzone worden geschrapt uit de aanvraag en deze zones worden aangelegd als tuin, zoals in rood aangepast op het plan van de aanvraag.;*
- de poolhouse wordt verplaatst tot op min. 1 m van alle perceelsgrenzen;*
- er geen enkele bijkomende constructie of verharding meer wordt opgericht;*
- een afsluiting met betonvoet wordt geplaatst op de perceelsgrens tussen perceel 78F en 76T ter hoogte van de gedempte gracht en deze gracht terug wordt uitgediept tot tegen de perceelsgrens met perceel 87Y;*

- de afsluiting met betonvoet wordt herplaatst op de perceelsgrens tussen 78F en 87 Y zodanig dat deze de perceelsgrens niet meer overschrijdt;
 - de hemelwaterafvoer van de carport en het poolhouse worden aangesloten op de infiltratievoorziening zoals weergegeven op bijgevoegd plan;
 - de voorwaarden uit het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid d.d. 11.08.2015 strikt worden nageleefd.
- ...”

Na de hoorzitting van 8 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 maart 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen alsook met de goede ruimtelijke ordening, door het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De beroeper stelt foutief dat de inplanting van de bijgebouwen in strijd zou zijn met stedenbouwkundige verordeningen.

Op het grondgebied van Sint-Katelijne-Waver zijn geen stedenbouwkundige verordeningen van toepassing die de inplanting van bijgebouwen bepaalt. Dit sluit echter de afweging van de inplanting van gebouwen en verhardingen t.o.v. de goede ruimtelijke ordening niet uit.

Inbreuken op eigendomsrechten vormen geen weigeringsgrond voor stedenbouwkundige aanvragen.

Artikel 4.2.22 §1. stelt dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Dit houdt in dat na het eventuele afleveren van een stedenbouwkundige vergunning, de uitvoering ervan pas kan worden verwezenlijkt nadat eveneens voldaan is aan alle burgerlijke rechten van de betrokken (en eventueel omliggende) partijen.

Rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt evenwel dat indien ontegensprekelijk vaststaat dat burgerrechtelijke inbreuken de uitvoerbaarheid van een vergunning belemmeren, dit wel een weigeringsgrond kan vormen.

De deputatie treedt dan ook volgende voorwaarde, opgelegd door het schepencollege in haar beslissing d.d. 16 november 2015 bij:

- De dakoversteek van het poolhouse zodanig verwijderen dat de constructie zich volledig bevindt binnen de perceelsgrenzen*
- Een ondoorzichtige afsluiting voorzien op de perceelsgrens vanaf het poolhouse over een lengte van minstens 2 m en met een hoogte tussen 1,80 m en 2 m, gemeten vanaf de vloerplaat, zodat er geen rechtstreekse inkijk meer mogelijk is vanuit het poolhouse naar het aanpalende perceel.*

De aanvraag doorstaat de watertoets, mits de voorwaarden uit het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid d.d. 11 augustus 2015 strikt worden nageleefd.

Volgens artikel 8 van het decreet van. 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan, de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het, mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan kan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening, mits de voorwaarden uit het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid van 11.08.2015 strikt worden nageleefd.

De provinciale Dienst Integraal Waterbeleid stelt immers dat de aanvraag aanvaardbaar is, mits de aanleg van waterdoorlatende materialen wordt gecombineerd met waterdoorlatende fundering.

Uit het verslag van landmeter, Tom Peeters blijkt dat de impact van de terreinophoging aanvaardbaar is.

Het verslag van onafhankelijk landmeter Tom Peeters van 5 november 2015 stelt (samengevat) dat de uitgevoerde ophogingswerken geen invloed hebben op de natuurlijke afwateringsrichting aangezien ze eerder een plateau hebben gecreëerd dan 'een grotere helling.' De afsluitingen geplaatst door de aanvrager remmen eerder de afstroming af, dan dat ze deze bevorderen.

De aanvraag kan in overeenstemming, worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

...

De deputatie oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met zijn omgeving.

De projectsite is gelegen langsheen de Waverlaan, een woonstraat in de kern van Onze-Lieve-Vrouw-Waver. In deze straat komen voornamelijk eengezinswoningen voor in open bebouwing, welke overwegend bestaan uit 1 bouwlaag onder zadeldak.

De deputatie stelt echter dat ook woningen bestaande uit 2 bouwlagen onder zadeldak in de omgeving voorkomen. Zo komen op beide hoeken van de Waverlaan met de Dijk woningen voor met een dergelijke typologie.

Op de projectsite bevindt zich een woning met dokterspraktijk welke deels bestaat uit 1 bouwlaag en deels uit :2 bouwlagen. Beide delen werden opgericht onder zadeldak.

De woning maakt dan ook een verantwoorde overgang van woningen bestaande uit 1 bouwlaag, naar woningen bestaande uit 2 bouwlagen.

De deputatie oordeelt dat de parkeerplaatsen in de voortuinstrook geen permanent karakter mogen verkrijgen.

Verharding in de voortuinstroken komt niet voor in de Waverlaan. Door de nabijheid van een openbare parking aan de straat "Dijk", ter hoogte van het kruispunt met de Waverlaan, is de noodzaak voor dergelijke parkeerstroken bij woningen niet verantwoord.

Echter staan de aangevraagde parkeerplaatsen in de voortuinstrook in deze niet in functie van een gebouw met een loutere woonfunctie: op de projectsite wordt immers eveneens een dokterspraktijk gehuisvest. De deputatie acht het aangewezen dat de afstanden tussen de dokterspraktijk en beschikbare autostalplaatsen beperkt blijven. Vanuit die visie is het voorzien van bijkomende parkeerplaatsen op het eigen terrein te verantwoorden.

De deputatie stelt echter duidelijk dat bij het verdwijnen van de dokterspraktijk ook de noodzaak aan, de parkeerplaatsen verdwijnt en legt daarom op dat indien de woning in de toekomst geen zaak meer omvat die het aantal parkeerplaatsen rechtvaardigt, deze moeten worden verwijderd en de vrijgekomen ruimte in dat geval moet ingericht worden als tuinzone.

De bebouwing en verharding van de tuinzone wordt, verantwoord door de grootte van het perceel.

De percelen langsheen de Waverlaan beschikken steeds over ruime tuinen. Bij de overige percelen komt zeer weinig bebouwing en verharding voor in de tuinzone; De aanvraagssite omschrijft echter een ruim perceel, dat onlangs nog werd uitgebreid, door de aankoop van een aanpalend perceel. Vanuit dat standpunt is de bebouwings- en verhardingsgraad van de site toelaatbaar.

De deputatie oordeelt dat indien de oppervlakte van het perceel zou verkleinen, de verhouding van de bebouwing en verharding t.o.v. het perceel zou worden verstoord. Om die reden neemt zij de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen bij en legt zij volgende voorwaarden op:

- de aangeduide tuinzones zoals weergegeven op het omgevingsplan (of een gelijke oppervlakte grenzend aan de woning) toevoegen aan het perceel van de woning en inrichten als tuinzone. Deze tuinzones dienen ten allen tijde deel uit te maken van het perceel van de woning en kunnen niet meer afgesplitst worden zonder een deel van de bestaande constructies te verwijderen;*
- er mag geen enkele bijkomende constructie of verharding meer worden voorzien.*

De deputatie oordeelt dat de inplanting van de poolhouse kan worden toegelaten, mits het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag omschrijft o.a. een poolhouse dat in de rechterachterhoek van het perceel werd opgericht. Deze houten constructie werd deels naast, deels op en deels over de perceelsgrens met een perceel van de beroeper ingeplant.

Overeenkomstig het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zouden hierdoor volgende problemen worden veroorzaakt:

...

De deputatie treedt de visie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar hierover niet bij omwille van volgende redenen:

- Het poolhouse werd opgericht uit zeer hardhout (padoek), wat een zeer duurzaam materiaal betreft en geen onderhoud vereist. Een bijkomende afstand tot de perceelsgrens voor toekomstig onderhoud is dan ook overbodig.*
- Aansluitend op het poolhouse kan een doorzichtige afsluiting worden voorzien op de perceelsgrens vanaf het poolhouse over een lengte van minstens 2 m en met een hoogte tussen 1,80 m en 2 m, gemeten vanaf de vloerplaat, zodat er geen rechtstreekse inkijk is vanuit het poolhouse naar het aanpalende perceel. Indien het materiaalgebruik hiervan wordt afgestemd op het materiaalgebruik van het poolhouse, past zich dit in de aanpalende tuinen in.*
- Indiende de dakrand voldoende zou worden ingekort, zal de burgerrechtelijke inbreuk teniet worden gedaan. In dat geval vervalt ook de mogelijke weigeringsgrond voor dit deel van de aanvraag.*

De aanvraag veroorzaakt geen overmatige bijkomende hinder inzake wateroverlast.

De beroeper stelt dat de terreinophoging aanleiding geeft tot wateroverlast bij hevige regenval.

Uit het verslag van landmeter Tom Peeters (onafhankelijke landmeter, aangeduid door vrederechter op 10.06.2015) blijkt echter dat de impact van de, terreinophoging aanvaardbaar is.

In dat verslag wordt bovendien (samengevat) gesteld dat de, uitgevoerde ophogingswerken geen invloed hebben op de natuurlijke afwateringsrichting, aangezien ze eerder een plateau hebben gecreëerd dan een grotere helling. De afsluitingen geplaatst door de aanvrager remmen eerder de afstroming af, dan dat ze deze bevorderen.

Dit verslag reikt eventueel volgende bijkomende maatregelen aan als tegemoetkoming t.o.v. mogelijke overlasten bij uitzonderlijke regenval:

- een afsluiting met betonvoet plaatsen op de perceelsgrens tussen perceel 78F en 76T ter hoogte van de gedempte gracht en, deze gracht terug uitdiepen tot tegen de perceelsgrens, met perceel*
- de afsluiting met betonvoet herplaatsen op de perceelsgrens tussen 78F en 87 Y zodanig dat deze de perceelsgrens niet meer overschrijdt.*

De deputatie oordeelt het nuttig om deze maatregelen op te leggen als voorwaarde.

BESLUIT

Artikel 1 - Het beroep van Vanquaille Cogghe, belanghebbende derde, tegen het besluit van 16 november 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Katelijne-Waver, waarbij de vergunning tot het regulariseren van bijgebouwen, terreinophoging en tuinaanleg voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Waverlaan 5, afdeling 3, sectie A, nrs, 77 87,,Y, wordt niet ingewilligd.

Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Katelijne-Waver,.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij stelt dat zij als aanvrager van de vergunning overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° *juncto* artikel 4.8.21 VCRO belang heeft om tussen te komen in de procedure tot vernietiging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen en de woning in eigendom van de tussenkomende partij en haar echtgenote, met wie zij samen de vergunning heeft aangevraagd en bekomen.

2.

De verzoekende partijen stellen dat er uit de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij thans blijkt dat zij eigenaar is van de percelen met nummer 87Y, 76T en 77T. De tussenkomende partij toont volgens de verzoekende partijen nergens aan dat zij als enige eigendomsrechten heeft verworven op percelen 76T en 77T, die voorheen eigendom waren van haar (schoon)ouders. De verzoekende partijen stellen dan ook dat de tussenkomende partij enkel een belang heeft voor wat betreft haar aandeel op het perceel 87Y.

3.

De tussenkomende partij herneemt haar uiteenzetting in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Nog afgezien van het feit dat de verzoekende partijen deze eigendoms kwestie reeds tijdens het openbaar onderzoek opwierpen in hun bezwaarschrift, en dat er in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver van 16 november 2015 te lezen valt dat de percelen 77T, 76T, 71T en 76V in volle eigendom aan de aanvrager werden verkocht, oordeelt de Raad dat de vraag naar de eigendom van de percelen 76T en 77T niet ter zake doet.

Volgens artikel 4.2.22, §1 VCRO hebben vergunningen een zakelijk karakter, en worden zij onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten verleend. Het zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning houdt in dat zij 'grondgebonden' is en niet verbonden is met de persoon die de vergunning aanvraagt, maar met het voorwerp ervan. Uit die bepaling volgt dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning niet noodzakelijk eigenaar moet zijn van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

2.

Het wordt niet betwist dat de tussenkomende partij, samen met haar echtgenote de aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning. Zij beschikt dan ook, overeenkomstig artikel 4.8.21, §1 *juncto* 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en wat betreft het belang van de verzoekende partijen

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen vorderen het volgende:

“ ...

De beslissing van de Bestendige Deputatie van 10.03.2016, meegedeeld op 11.04.2016, (dossier PSTV-2015-0712) te vernietigen en de verwerende partij (Bestendige Deputatie) te bevelen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekers en bijgevolg de aanvraag voor het regulariseren van het terrein aan de Waverlaan 5 te 2861 Sint-Katelijne-Waver af te keuren, minstens bijkomend de voorwaarden op te leggen om het poolhouse twee meter te verplaatsen, alsook herstelmaatregelen van de grondwijzigingen tot op 2 meter van de perceelsgrens op te leggen.

...”

2.

De tussenkomenende partij argumenteert dat de vordering van de verzoekende partijen onontvankelijk is voor zover zij om meer verzoeken dan louter de vernietiging van de bestreden beslissing. De Raad kan namelijk zelf geen maatregelen opleggen of een herstel bevelen.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO doet de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het verlenen of weigeren van een vergunning.

De Raad is enkel bevoegd om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en het komt aan een verzoekende partij toe om in haar verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze onregelmatigheid van de bestreden beslissing aantonen.

2.

Het komt de Raad derhalve niet toe om in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan te onderzoeken of een vergunning al dan niet kan verleend worden. Hij kan enkel nagaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven. 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 ongunstige beslissing te nemen. Het komt de Raad evenmin toe om voorwaarden of herstelmaatregelen op te leggen.

De exceptie is gegrond. Het beroep is dan ook enkel ontvankelijk in de mate dat de Raad wordt verzocht om de bestreden beslissing te vernietigen en de verwerende partij te bevelen om een nieuwe beslissing te nemen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste, derde, vierde en vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

De verzoekende partijen putten een eerste middel uit de schending van artikel 4.2.1, 4° VCRO.

Zij stellen dat de verwerende partij de terreinophoging onterecht aanvaardbaar heeft bevonden aangezien zij zich gebaseerd heeft op het voorlopig verslag van de in de burgerlijke procedure aangestelde landmeter, en dit ondanks het feit dat de verzoekende partijen hier tijdens de hoorzitting op hebben gewezen. Uit het eindverslag valt duidelijk af te leiden dat er aanzienlijke ophogingen zijn en dat de volledige waterhuishouding herbekeken moet worden. De verzoekende partijen verwijzen naar het Burgerlijk Wetboek en argumenteren dat het verboden is om ophogingen te maken zodat het water naar een ander terrein vloeit.

De vaststelling van de verwerende partij dat er uit het deskundigenverslag zou blijken dat de afwateringsrichting niet beïnvloed wordt klopt geenszins. De bijkomende voorwaarden die de verwerende partij oplegt zijn dan ook niet afdoende.

1.2

De verzoekende partijen voeren in een derde middel een schending van de motiveringsplicht aan. In hun uiteenzetting vermelden zij de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht (hierna: Motiveringswet).

Wanneer er negatieve adviezen worden uitgebracht dient er des te concreter en preciezer gemotiveerd te worden waarom het aangevraagde toch vergund kan worden. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt volgens de verzoekende partijen niet waarom hun argumenten niet weerhouden werden.

Hoewel de wetgever niet expliciet verbiedt om bijgebouwen te plaatsen op de scheidingslijn van een achtertuin, kan men uit alle wetten en richtlijnen opmaken dat dit niet de bedoeling is.

De verwerende partij heeft ten onrechte geen rekening gehouden met de grieven van de verzoekende partijen en de voorliggende dossierstukken.

1.3.

De verzoekende partijen voeren als vierde middel de schending aan van artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid van 18 juni 2003 (hierna: DIWB).

Zij zijn namelijk van mening dat de verwerende partij geen goede watertoets heeft uitgevoerd en niet op een afdoende manier heeft gemotiveerd waarom zij van mening is dat de aanvraag geen nadelige effecten met zich meebrengt, en dit zonder zich te buigen over het definitieve verslag van de deskundige.

De motivering van de verwerende partij volstaat niet aangezien zij enkel een compensatie voorstelt die geenszins afdoende kan zijn. De formele motiveringsplicht wordt bovendien geschonden aangezien er nergens in de bestreden beslissing te lezen valt waarom het aangevraagde geen schadelijke effecten met zich mee zou brengen.

De landmeter heeft enkel het oppervlaktewater in rekening genomen en spreekt met geen woord over de grondwaterdruk door ophogingen en de gevolgen ervan. Door een perceel op te hogen creëert men een hogere grondwaterdruk ten opzichte van het oorspronkelijk niveau, waardoor het water geperst zal worden naar het naburige perceel waar de grondwaterdruk lager is. De verzoekende partijen stellen vast dat de grond, met onderliggende leemlaag, tijdens de wintermaanden heel vochtig is. Tijdens de zomermaanden stellen zij geen noemenswaardige problemen vast.

De verzoekende partijen zijn bovendien van mening dat zij voldoende aantonen dat de stroomrichting van het afstromend water veranderd is, en dat het oppervlaktewater sedert de ophoging afstroomt in de richting van de huizen aan de Dijkstraat. De ophoging vormt een inbreuk op de erfdienstbaarheid van afvloeiing, die verzwaard wordt door deze kunstmatige ingreep.

De verzoekende partijen brengen een fotoverslag bij van een overstroming en stellen dan ook dat de tussenkomen partij door de ophoging een ernstige vorm van burenhinder heeft gecreëerd. De verwerende partij legt dit naast zich neer en stelt dat er op de dag van het fotoverslag een uitzonderlijke storm was met zeer zware regenval. De verzoekende partijen stellen dat er geen storm was en enkel zeer zware regenval. Zij stellen bovendien dat het artikel 640 B.W. geschonden is doordat de tussenkomen partij de natuurlijke glooiing van haar perceel heeft gewijzigd zodat het water afvloeit naar het lager gelegen perceel.

1.4

In hun vijfde middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van de zorgvuldigheidsplicht.

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing niet zorgvuldig voorbereid en is voorbijgegaan aan bepaalde feitelijkheden die ontegensprekelijk relevant zijn voor het nemen van een uiteindelijke beslissing. Zij heeft zich bovendien gebaseerd op een voorverslag van de deskundige die dit nog herzien heeft in zijn eindverslag.

2.

2.1

De tussenkomen partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot het eerste middel dat zij door een vergunning aan te vragen voor onder meer de terreinophoging heeft voldaan aan de vergunningsplicht conform artikel 4.2.1 VCRO, zodat er van een schending van dit artikel geen sprake kan zijn.

In ondergeschikte orde wijst zij erop dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen een administratief rechtscollege is dat enkel bevoegd is voor het uitvoeren van een wettigheidscontrole. Waar de verzoekende partij een burgerlijk geschil aan de Raad wensen voor te leggen, vergissen zij zich van rechtbank.

In uiterst ondergeschikte orde argumenteert de tussenkomende partij dat de verwerende partij bij haar beoordeling ook de bevindingen van de landmeter die door de verzoekende partijen zelf werd aangesteld, heeft opgenomen. De stelling van de verzoekende partijen dat het verslag van hun eigen expert behept is met omissies, komt bevreemdend voor en is niet aangetoond. De verwerende partij heeft volgens de tussenkomende partij dan ook terecht op basis van de beschikbare gegevens geoordeeld dat er zich geen fundamenteel onoverkomelijke problemen stellen met de waterhuishouding en heeft bijkomende voorwaarden opgelegd om tegemoet te komen aan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek geuit werden. Stellen dat de verwerende partij zich enkel en alleen gebaseerd zou hebben op het verslag van de landmeter, is niet alleen een loutere opportuniteitskritiek maar bovendien ook manifest onwaar.

2.2

De tussenkomende partij stelt met betrekking tot het derde middel verder nog dat er geen schending kan zijn van zowel de formele als de materiële motiveringsplicht. Bovendien komen de verzoekende partijen niet verder dan het citeren van algemene beginselen en tonen zij niet aan waar de beslissing van de verwerende partij de motiveringsplicht schendt. Waar zij stellen dat zij het niet eens zijn met de bestreden beslissing, betreft het een loutere opportuniteitskritiek. Ondergeschikt wijst de tussenkomende partij erop dat niet elke opmerking woordelijk en punt per punt beantwoord dient te worden.

2.3

De tussenkomende partij citeert ter hoogte van het vierde middel de waterparagraaf uit de bestreden beslissing en argumenteert dat er van een schending van de formele motiveringsplicht dan ook geen sprake kan zijn.

De verwerende partij heeft de wettelijke watertoets doorgevoerd en conform artikel 8, §1 *juncto* 8, §3 DIWB geoordeeld dat er schadelijke of nadelige effecten hebben plaatsgevonden en heeft diensgevolge compensatiemaatregelen opgelegd die steun vinden in het advies van de Dienst Integraal Waterbeheer. Daarnaast legt de verwerende partij nog bijkomende voorwaarden op die door de landmeter werden voorgesteld in zowel het voorlopig als het definitief verslag. Dit toont de doorgedreven aandacht voor het watervraagstuk aan. De verzoekende partijen stellen zelf dat het enig nadelig effect zwammen in hun gazon zijn.

De opdracht van de landmeter in de burgerlijke procedure bestond er louter in om de scheidingslijn en de natuurlijke afloop te onderzoeken. De vergunningverlenende overheid kon in alle redelijkheid de effectief nadelige effecten onderzoeken zonder hierbij uitdrukkelijk de grondwaterdruk of de platentektoniek te betrekken.

Waar de verzoekende partijen schendingen van het Burgerlijk Wetboek aanvoeren, wijst de tussenkomende partij opnieuw op de onmogelijkheid om burgerlijke rechten op te werpen voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Ondergeschikt benadrukken zij dat de normale afvloeiing niet gewijzigd is, en dat de lager gelegen percelen, zoals die van de verzoekende partijen, steeds water hebben ontvangen van de hoger gelegen dorpskern.

2.4

De tussenkomende partij stelt tenslotte met betrekking tot het vijfde middel dat het aan de verzoekende partijen is om *in concreto* en zorgvuldig omschreven aan te duiden waar de verwerende partij onzorgvuldig gehandeld zou hebben. Het feit dat de verwerende partij zich, bovendien slechts gedeeltelijk, zou hebben gebaseerd op de bevinding van een landmeter-expert dewelke, naast haar eigen oordeel en het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid, geleid heeft tot het opleggen van voorwaarden, kan volgens de tussenkomende partij bezwaarlijk als onzorgvuldig bestempeld worden. Het verslag van de landmeter, dat slechts één van de vele beoordelingselementen is, werd voornamelijk aangewend om extra maatregelen op te leggen die zowel in het voorlopig als in het definitief verslag voorgesteld werden.

3.

3.1

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota met betrekking tot het eerste middel nog dat de regularisatievergunning voor wat betreft de ophoging niet verleend had mogen worden. Indien de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren had toegepast, dan had zij nooit een regularisatievergunning verleend en dan was de ophoging onvergund blijven bestaan met een schending van artikel 4.2.1 VCRO tot gevolg.

Een ophoging kan maar vergund worden wanneer deze in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, zodat er moet worden nagegaan of de reliëfwijziging aanmerkelijk is of niet en dit in het licht van de aard en functie van het terrein. Het verstoren van de waterhuishouding bij onder meer de verzoekende partijen heeft de aard en de functie van het terrein aangepast.

3.2.

Met betrekking tot het derde middel verduidelijken de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota nog dat zij de materiële motiveringsplicht geschonden achten aangezien de bestreden beslissing verwijst naar het deskundig voorverslag, terwijl de reële situatie veeleer zal blijken uit het deskundig eindverslag, waar de bestreden beslissing geen rekening mee houdt. De materiële motiveringsplicht werd geschonden doordat de vergunningverlenende overheid niet de moeite heeft genomen om het volledige dossier te beoordelen.

3.3

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nota te nemen van de uiteenzetting van de tussenkomende partij met betrekking tot het vierde middel.

3.4

Met betrekking tot het vijfde middel voegen de verzoekende partijen niets wezenlijks toe in hun wederantwoordnota.

4.

4.1

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting betwist de tussenkomende partij niet dat zij geen voorafgaandelijke vergunning heeft aangevraagd, maar benadrukt dat zij een regularisatievergunning heeft bekomen overeenkomstig artikel 4.2.24 VCRO. De verwerende partij heeft, net zoals eerder het college van burgemeester en schepenen, de vergunning verleend, zodat er geen sprake kan zijn van een schending van artikel 4.2.1 VCRO. De

verwerende partij heeft daarbij geoordeeld dat de reliëfwijziging in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, en de verzoekende partijen tonen niet aan waarom dit niet zo zou zijn. De percelen zijn bestemd tot woongebied, zodat noch de aard noch de functie van het terrein gewijzigd worden.

4.2

Met betrekking tot het derde middel stelt de tussenkomenende partij dat zij betreurt dat er opnieuw een middel wordt ontwikkeld dat afwijkt van het verzoekschrift. Zij stelt dat de bestreden beslissing genomen werd in overeenstemming met artikel 4.7.23 VCRO en dat de motivering duidelijk, concreet en draagkrachtig is en gestaafd wordt door stukken in het administratief dossier. Het definitief verslag van de deskundig verschilt bovendien niet fundamenteel van zijn voorverslag. De algemene bemerking dat *“om alles 100% te verhelpen de waterhuishouding in het volledige gebied herbekeken (moet) worden”*, kan bezwaarlijk als een concrete beoordeling of maatregel ten aanzien van de tussenkomenende partij geïnterpreteerd worden, laat staan dat de verwerende partij hier *in concreto* enige gevolgen aan zou kunnen of mogen verbinden. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij manifest onredelijk heeft geoordeeld door maatregelen op te leggen op basis van het voorlopig verslag.

4.3

De tussenkomenende partij herneemt verder haar betoog met betrekking tot het vierde en vijfde middel in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Zowel in het eerste, het derde, het vierde als het vijfde middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de bestreden beslissing ten onrechte werd genomen op basis van het voorverslag van de deskundige in de burgerlijke procedure. Uit het eindverslag, waarmee de verwerende partij geen rekening heeft gehouden, zou namelijk blijken dat er aanzienlijke ophogingen zijn en dat de volledige waterhuishouding opnieuw bekeken moet worden aangezien er wel degelijk schadelijke effecten voor de waterhuishouding zijn. De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partijen dan ook in strijd met het artikel 4.2.1, 4° VCRO, het artikel 8 DIWB, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2.

De tussenkomenende partij argumenteert dat het eerste en vierde middel onontvankelijk zijn voor zover de verzoekende partijen trachten een burgerlijk geschil aan de Raad voor te leggen.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Betwistingen omtrent de mogelijke schending van artikel 640 Burgerlijk Wetboek, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Het eerste en het vierde middel zijn onontvankelijk voor zover de schending van het artikel 640 Burgerlijk Wetboek wordt aangevoerd.

3.

De tussenkomen partij is verder van mening dat het derde middel onontvankelijk is, aangezien de verzoekende partijen zowel de schending van de formele als van de materiële motiveringsplicht aanvoeren.

Anders dan de verwerende partij tegenwerpt, kunnen de verzoekende partijen wel degelijk op ontvankelijke wijze tegelijk de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht aanvoeren. Om afdoende te zijn in de zin van artikel 3 van de Motiveringswet, moet de in de bestreden beslissing opgenomen motivering immers pertinent en draagkrachtig zijn, dat wil zeggen dat de aangehaalde redenen met de beslissing te maken moeten hebben en moeten volstaan om de beslissing te dragen. Een motivering die inhoudelijk niet deugt, kan niet afdoende zijn.

Aangezien de tussenkomen partij zelf opwerpt dat de verzoekende partijen zich zowel beroepen op een schending van de formele als van de materiële motiveringsplicht, kan zij niet gevolgd worden waar zij in haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt dat de verzoekende partijen hun middel op ongeoorloofde wijze uitbreiden door nu ook de schending van de materiële motiveringsplicht aan te voeren.

4.

Artikel 4.2.1, 4° VCRO bepaalt dat het aanmerkelijk wijzigen van het bodemreliëf vergunningsplichtig is.

Artikel 8, §1 van het decreet van 18 juli 2003, betreffende het integraal waterbeleid (hierna DIWB) luidt als volgt:

“ ...

De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in § 5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijke effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren

...”

Artikel 8, §2, tweede lid DIWB stelt het volgende:

“ ...

De beslissing die de overheid neemt in het kader van § 1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

...”

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld, wat meteen de aanwezigheid van de rechtens vereiste feitelijk en juridische grondslag impliceert.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

5.

De ingeroepen schending van artikel 4.2.1,⁴ VCRO, dat bepaalt dat voor een aanmerkelijke reliëfwijziging een stedenbouwkundige vergunning nodig is, kan niet worden begrepen. Het wordt immers niet betwist dat de uitgevoerde reliëfwijziging vergunningsplichtig is, meer nog, de bestreden beslissing heeft onder meer de regularisatie van de zonder vergunning uitgevoerde reliëfwijziging tot voorwerp.

In zoverre de verzoekende partijen er van uit lijken te gaan dat er geen vergunning kan worden verleend voor de reeds uitgevoerde aanmerkelijke reliëfwijziging nu dit artikel spreekt over een “voorafgaande” stedenbouwkundige vergunning, moet worden gewezen op artikel 4.2.24, §1 VCRO. Dit artikel bevestigt de mogelijkheid om een regularisatievergunning te verlenen, d.i. een stedenbouwkundige vergunning die ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Zoals uitdrukkelijk wordt bevestigd in artikel 4.2.24, §4 VCRO, dient een regularisatieaanvraag beoordeeld te worden aan de hand van dezelfde beoordelingscriteria als een aanvraag voor een voorafgaande vergunning. Bovendien moet uit de beoordeling door de vergunningverlenende overheid blijken dat zij niet gewicht is voor het gewicht van voldongen feiten. Zoals hierna zal blijken, heeft de verwerende partij de aanvraag met inbegrip van de reliëfwijziging getoetst op de

verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, en de verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk is.

6.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag de watertoets doorstaat. Zij stelt vooreerst vast dat het perceel niet gelegen is in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Aangezien de verharde oppervlakte toeneemt wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt, en de verwerende partij oordeelt dat dit gecompenseerd moet worden. De mogelijke schadelijke effecten voor het water kunnen volgens de verwerende partij ondervangen worden doordat er voldaan kan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige waterverordening, mits de voorwaarden uit het advies van de provinciale Dienst Integraal Beheer, die stelt dat waterdoorlatende materialen gecombineerd moeten worden met waterdoorlatende fundering, strikt nageleefd worden. De bestreden beslissing stelt verder ook:

“ ...

Uit het verslag van landmeter Tom Peeters blijkt dat de impact van de terreinophoging aanvaardbaar is.

Het verslag van onafhankelijk landmeter Tom Peeters van 5 november 2015 stelt (samengevat) dat de uitgevoerde ophogingswerken geen invloed hebben op de natuurlijke afwateringsrichting, aangezien ze eerder een plateau hebben gecreëerd dan een grotere helling. De afsluitingen geplaatst door de aanvrager remmen eerder de afstroming af, dan dat ze deze bevorderen.

...”

De voorgestelde bijkomende maatregelen die door de deskundige worden voorgesteld, worden door de verwerende partij als voorwaarden aan de vergunning verbonden.

7.

De aanvraag betreft het regulariseren van onder meer een terreinophoging. Volgens de bestreden beslissing werd de projectsite namelijk opgehoogd en genivelleerd. De verzoekende partijen zijn van mening dat deze ophoging de waterhuishouding op het betrokken perceel en de omliggende percelen zou verstoren, zodat het water naar hun perceel zou afvloeien.

De stelling dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom zij van mening is dat de aanvraag geen nadelige effecten met zich meebrengt, mist echter feitelijke grondslag, aangezien er in de bestreden beslissing wel degelijk wordt overwogen dat de aangevraagde verharding een mogelijk schadelijk effect heeft op de plaatselijke waterhuishouding aangezien de infiltratie van hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt. De verzoekende partijen stellen, maar laten na om aannemelijk te maken, dat de door de verwerende partij voorgestelde compensatie (het naleven van het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeheer) niet afdoende zou zijn. Het advies stelt namelijk dat de aanvraag aanvaardbaar is mits de aanleg van waterdoorlatende materialen wordt gecombineerd met waterdoorlatende fundering. De verzoekende partijen die hier niets concreet tegen in brengen, tonen dan ook niet aan dat de voorgestelde compensatie en bij uitbreiding de motivering van de bestreden beslissing niet afdoende zou zijn.

8.

De verzoekende partijen stellen vervolgens dat de verwerende partij zich, in strijd met haar zorgvuldigheids- en motiveringsplicht, enkel gebaseerd heeft op een voorlopig verslag van de deskundige om zo verkeerdelijk te besluiten dat de natuurlijke afwateringsrichting niet wijzigt en dat de aanvraag geen nadelige impact heeft op de waterhuishouding.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag heeft getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het DIWB en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan. Bijkomend heeft de verwerende partij een verslag, dat in de burgerlijke procedure tussen de verzoekende partijen en de tussenkommende partij door een onafhankelijk landmeter werd opgesteld, mee in rekening genomen. Het betreft het voorverslag in de burgerlijke procedure, dat op 5 november 2015 werd opgesteld. De landmeter-expert kreeg van de burgerlijke rechtbank de opdracht om advies te geven over de juiste scheidingslijn tussen de percelen van de partijen, na te gaan of de tussenkommende partij al dan niet zijn perceel heeft opgehoogd en of daardoor al dan niet de natuurlijke afloop van de percelen in gedrang is en om in voorkomend geval voor te stellen hoe de natuurlijke waterafloop van de percelen kan worden hersteld.

Met betrekking tot de waterhuishouding stelde de landmeter vast dat er wel degelijk ophogingswerken werden uitgevoerd, maar dat deze geen invloed hebben op de natuurlijke afwateringsrichting, aangezien er eerder een plateau gecreëerd werd dan een grotere helling. De afsluiting die door de tussenkommende partij, verweerder in de burgerlijke procedure, werd geplaatst, remt de afstroming eerder af dan ze te bevorderen. De deskundige merkt wel op dat de afsluiting de natuurlijke helling afsluit en een trap creëert. Hij raadt aan om ter hoogte van een gedempte gracht een opening dicht te maken met een betonvoet en een waterkering met afvoerputje te plaatsen waar het water naar het terras van de verzoekende partijen, eisers in de burgerlijke procedure, stroomt.

Na een aantal opmerkingen van de verzoekende partijen werd het verslag aangepast. In het definitief verslag vermeldt de landmeter dat de natuurlijke helling de grootste oorzaak is van de wateroverlast die de verzoekende partijen ondervinden, maar dat deze op bepaalde plaatsen door de ophoging wel duidelijk zichtbaar is. Vooral het dempen van de gracht dient te worden gecompenseerd met het voorzien van een water- en grondkering, omdat er op deze plaats ook inderdaad een probleem van wateroverlast is, terwijl er op andere plaatsen op de percelen geen noemenswaardige problemen zijn. In het definitief verslag stelt de deskundige dat het trapsgewijs nivelleren van hellende terreinen een goede oplossing is om de natuurlijke waterstroom op te vangen. Hij besluit dat de voorgestelde maatregelen het probleem niet volledig zullen kunnen verhelpen omwille van de natuurlijke helling. Het zou ideaal zijn dat elk perceel het water zelf kan bufferen of tegenhouden, en het afvlakken of rechtstreeks naar de straat laten hellen en buffering door drainage of grachten zouden mogelijke oplossingen zijn. Om dit te kunnen verwezenlijken dient de waterhuishouding van het volledige gebied echter herbekeken te worden.

9.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij kennelijk onzorgvuldig gehandeld heeft door in de bestreden beslissing enkel te verwijzen naar het voorverslag. Zij brengen geen concrete elementen aan die erop wijzen dat het gebrek aan verwijzing naar het definitief verslag van de deskundige onzorgvuldig gedrag in hoofde van de verwerende partij uitmaakt. De Raad merkt namelijk op dat het definitief verslag in wezen niet veel verschilt van het voorverslag. De door de verzoekende partijen geciteerde stelling dat de hele waterhuishouding

herbekeken moet worden heeft geen betrekking op de aanvraag of zelf de betrokken percelen, maar op het volledige gebied, waar er, “*bij regenbuien met extreem veel neerslag bij stormachtig weer*”, door de natuurlijke helling steeds afstroming is vanaf het hoger gelegen centrum van Onze-Lieve-Vrouw-Waver met wateroverlast tot gevolg.

De overige opmerkingen van de verzoekende partijen, die een kritiek vormen op de bevindingen van de expert in de burgerlijke procedure, zijn ook niet van die aard om aan te tonen dat de verwerende partij haar beslissing heeft genomen op grond van kennelijk onjuiste of foutieve gegevens. De in de bestreden beslissing opgenomen motivering vormt een afdoende antwoord op de door de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift opgeworpen grieven.

De middelen worden verworpen.

B. Tweede en zevende middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

De verzoekende partijen nemen een tweede middel uit de schending van “de beginselen van goede ruimtelijke ordening”.

Zij wijzen er in een eerste onderdeel van het middel op dat de verwerende partij de inplanting van het poolhouse verantwoord acht, ondanks het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hier diverse opmerkingen over formuleerde. Bovendien staan alle bijgebouwen op minder dan een meter afstand van de perceelgrens in de achtertuin. De verzoekende partijen stellen dat men bij gebrek aan duidelijke wetten of verordeningen met betrekking tot de inplanting van bijgebouwen ten aanzien van de perceelgrens dient te kijken naar de gangbare gebruiken. De verzoekende partijen verwijzen naar de “Vrijstellingswet”, waarin bepaald wordt dat bijgebouwen in de achtertuin tot op twee meter van de perceelgrens toegelaten zijn. De verwerende partij stelt ten onrechte dat de “Vrijstellingswet” niet van toepassing is. Het college van burgemeester en schepenen geeft geen duidelijke redenen waarom er kan worden afgeweken van de gebruikelijke afstanden die gestipuleerd staan in de “Vrijstellingswet”. Men kan niet zomaar stellen dat alles toelaatbaar is voor bijgebouwen die groter zijn dan 40 m² en die dus niet onder toepassing van de “Vrijstellingswet” vallen. De verwerende partij kan niet verantwoorden dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft.

De verzoekende partijen halen vervolgens aan dat het niet gebruikelijk of gangbaar is dat een (bij)gebouw schuin op de perceelgrens geplaatst wordt. Men verhindert hierdoor dat de buur nog een bijgebouw tegen dit gebouw kan plaatsen.

Het is verder volgens de verzoekende partijen ook niet gangbaar om een bijgebouw van meer dan 40 m² toe te laten. Bovendien wordt het totaal van alle bijgebouwen begrensd.

Het is evenmin gangbaar dat bijgebouwen worden gebouwd op een niveau dat hoger ligt dan het bestaande terreinniveau. Het poolhouse en het terras bevinden zich ongeveer 50 cm boven het oorspronkelijk niveau van het terrein en het naastgelegen perceel. Hierdoor is er sprake van een schending van de privacy en een belangrijke ruimtelijke impact.

De verzoekende partijen stellen vervolgens dat zij uitzicht hebben op een blinde muur van maar liefst 11,14 m op de grens tussen hun percelen, waardoor hun uitzicht ernstig beperkt wordt.

Door de eerder aangehaalde schuine inplanting van het gebouw, maar ook door de aard van de lichte bouwconstructie en het materiaalgebruik, hebben de verzoekende partijen geen mogelijkheid om zelf een bijgebouw in te planten op de achterste perceelgrens en gekoppeld aan het poolhouse. Uit de rechtspraak moet nochtans blijken dat dit een belangrijk principe is in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Uit de regelgeving betreffende afsluitingen blijkt dat het de gangbare norm is dat deze niet hoger zijn dan twee meter. Het college van burgemeester en schepenen verwijst naar een onbestaande “gangbare norm” inzake afsluitingen en stelt ten onrechte dat de bebouwing van de perceelgrens aanvaardbaar is omwille van de beperkte hoogte van het bijgebouw. De hoogte is niet beperkt en de impact van een gesloten bijgebouw kan ook niet worden vergeleken met die van een afsluiting met rasterdraad.

De verzoekende partijen wijzen er in een achtste onderdeel van hun middel op dat de tussenkomende partij het bijgebouw onmogelijk kan onderhouden vanop haar eigen terrein. De verwerende partij stelt ten onrechte dat deze houten constructie geen onderhoud zou behoeven.

Vervolgens halen de verzoekende partij de schending aan van de regelgeving in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot lichten en zichten. De verwerende partij bevestigt dat de aanvraag in strijd is met de regels betreffende de schuine zichten. Vanop het verhoogde terras is er echter ook rechtstreeks zicht op het perceel van de verzoekende partijen, zodat het redelijk is om te eisen dat het poolhouse op minimaal 1,9 m van de perceelgrens wordt geplaatst; Door het voorzien van een ondoorzichtige afsluiting wordt er een bijkomend deel van de perceelgrens dicht gemaakt. De voorgestelde hoogte van 1,80 tot 2 m druist bovendien in tegen de maximale hoogte van afsluitingen tot 2 m, aangezien het terrein reeds werd verhoogd. De verzoekende partijen wijzen er bovendien op dat de verwerende partij niet kan eisen dat de afsluiting op de perceelgrens wordt geplaatst. De verwerende partij onderbouwt bovendien ook haar stelling niet dat een houten muur zich integreert in de omgeving. Vanuit de glazen zijwand van het poolhouse wordt er een zijdelings zicht op het perceel van de verzoekende partijen gecreëerd en de schuiframen die loodrecht op de perceelgrens staan veroorzaken schuine zichten in het poolhouse. De verzoekende partij stelt dat stedenbouwkundige besluiten niet mogen indruisen tegen het Burgerlijk Wetboek.

1.2

In hun zevende middel roepen de verzoekende partijen de schending in van “de bebouwingsgraad van het perceel”.

Zij zetten uiteen dat de percelen waarop de aanvraag betrekking hebben zich bevinden in een woongebied met landelijk karakter, dat overeenkomstig het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in “buitengebied” gelegen is. Algemeen kan gesteld worden dat de percelen zich bevinden in een typische woonstraat. De verzoekende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad en stellen dat op de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, de oppervlakte van de bijgebouwen en constructies samen een bebouwingsindex van maar liefst 70% heeft en dat de impact op de ruimtelijke context dan ook ontzettend groot is.

De verwerende partij stelt dat de bebouwingsindex aanvaardbaar is omdat het perceel ruim is, en onlangs nog werd uitgebreid door de aankoop van een aanpalend perceel. De verzoekende partijen merken op dat er geen concrete cijfers worden meegegeven en dat er niet wordt vermeld welke delen van het perceel werden toegevoegd, zodat de bebouwingsgraad of de bebouwingsindex niet ernstig bestudeerd en beoordeeld werd. Wanneer de verzoekende partijen zelf de oppervlakte van alle percelen samen berekenen en hieruit de bebouwingsgraad afleiden, komen zij uit op een bebouwingscoëfficiënt van 38%, hetgeen nog ver boven het vooropgesteld algemeen gangbare stedenbouwkundige principe van 10% van de perceelsoppervlakte ligt. Bovendien is de bebouwingsgraad nog hoger aangezien het perceel 71T reeds bebouwd is.

De verzoekende partijen stellen zich verder de vraag of men juridisch gesproken de kadastraal niet- samengevoegde percelen wel samen mag beschouwen. Hetzelfde geldt voor de bebouwingsgraad, die geldt per perceel.

2.

2.1

De tussenkomenende partij formuleert een *exceptio obscuri libelli* met betrekking tot het tweede middel en stelt dat de verzoekende partijen zich beperken tot het louter vermelden van beginselen, sommige zelfs uit het burgerlijk recht, en het poneren van het foutief karakter van bepaalde overwegingen, zonder uiteen te zetten welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zij geschonden achter en waarom dit zou moeten leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. Het is volgens de tussenkomenende partij niet duidelijk of de verzoekende partijen een schending van “de goede ruimtelijke ordening” conform artikel 4.3.1 VCRO dan wel een schending van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur” voor ogen hebben. Zij is dan ook van mening dat het tweede middel in zijn geheel onontvankelijk is.

Ondergeschikt wijst de tussenkomenende partij erop dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gebeurt door een toetsing aan de onmiddellijke en ruimere omgeving. De gangbare praktijken waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, zijn geen beoordelingscriteria in de ruimtelijke ordening.

De afstandsnormen die zijn opgenomen in het Vrijstellingenbesluit, zijn enkel van toepassing wanneer men zich op dat besluit wenst te beroepen en niet wanneer er, zoals *in casu*, een vergunning wordt aangevraagd. Op het grondgebied van Sint-Katelijne-Waver zijn er verder geen stedenbouwkundige verordeningen van toepassing die de inplanting van bijgebouwen bepalen, zodat de vergunningverlenende overheid de vergunningsaanvraag beoordeelt.

Voor zover de verzoekende partijen aanhalen dat er uit de rechtspraak blijkt dat het een gangbare praktijk is om gebouwen niet schuin in te planten zodat er bij de gebouwen kan worden aangesloten, merkt de tussenkomenende partij op dat de verzoekende partijen een standpunt van een partij en geen beoordeling van de Raad geciteerd hebben, en dat het middelonderdeel bovendien een loutere opportuniteitskritiek inhoudt.

Met betrekking tot het derde middelonderdeel stelt de tussenkomenende partij dat de aanvraag betrekking heeft op percelen die gelegen zijn in woongebied (en niet, zoals de verzoekende partijen stellen, in woongebied met landelijk karakter), waar er geen stedenbouwkundige

voorschriften gelden met betrekking tot een maximale bezettingsgraad. De verwerende partij heeft, mede gelet op de grootte van het perceel, geoordeeld dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De 40 m² bezettingsgraad is een norm binnen het Meldingsbesluit en is niet van toepassing bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

Waar de verzoekende partijen stellen dat de verhoging, die trouwens 37 cm en geen 50 cm is, niet gangbaar zou zijn, beperken zij zich tot een loutere opportuïteitskritiek.

Teneinde een oplossing te vinden voor de burenruzie en tegemoet te komen aan de opmerking met betrekking tot de inkijk heeft de verwerende partij een ondoorzichtige afsluiting opgelegd als voorwaarde. De tussenkomende partij vindt het dan ook niet te begrijpen dat de verzoekende partijen nu stellen dat dit hun uitzicht belemmert. Zij wijzen erop dat de verzoekende partijen opnieuw verkeerde citaten uit de rechtspraak aanhalen om hun standpunt te ondersteunen.

Met betrekking tot de inplanting van haar constructie ziet de tussenkomende partij niet in hoe dit zou verhinderen dat de verzoekende partijen een gelijkaardige constructie kunnen oprichten op hun eigendom. Koppelbaarheid is geen ruimtelijk argument, en de verzoekende partijen lijken mogelijkerwijze te alluderen op de verplichtingen in het geval van een wachtmuur. Het is bovendien tegenstrijdig dat de verzoekende partijen enerzijds een afstand van twee meter tot de perceelgrens eisen en anderzijds vragen dat de constructie volledig en evenwijdig op diezelfde perceelgrens opgericht wordt. De verzoekende partijen baseren zich wederom foutief op een arrest van de Raad om hun mening te ondersteunen, en de argumenten die zij hier aanbrengen betreffen geen schending van stedenbouwkundige voorschriften of een manifeste onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Aangaande de gangbare afsluitingen in landelijke gebieden of buitengebieden stelt de tussenkomende partij dat het college van burgemeester en schepenen en de verwerende partij terecht een onderscheid hebben gemaakt tussen bijgebouwen en afsluitingen. De verzoekende partijen beschouwen het poolhouse doorheen hun uiteenzetting als een bijgebouw en beschouwen het nu opeens als een afsluiting. De verzoekende partijen hebben zelf op de perceelgrens verschillende bijgebouwen van meer dan drie meter opgericht, en de gangbare hoogte dient functioneel bekeken te worden.

Waar zij stellen dat het voor de tussenkomende partij onmogelijk is om het poolhouse zelf te onderhouden, uiten de verzoekende partijen louter opportuïteitskritiek. Aangezien zij de constructie hebben kunnen oprichten zonder het terrein van de verzoekende partijen te betreden, is de tussenkomende partij bovendien van mening dat zij het poolhouse ook zonder probleem zal kunnen onderhouden, voor zover het materiaal al veel onderhoud zou behoeven. Zij merkt tot slot op dat betwistingen omtrent onderhoud burgerlijke geschillen betreffen die niet tot het administratief recht behoren.

Wat betreft het negende middelenonderdeel wijst de tussenkomende partij op artikel 4.2.20, §4 VCRO dat stelt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en verleend worden onder voorbehoud van de op het goed betrokken burgerlijke rechten. Er is geen twijfel dat schendingen met betrekking tot lichten en zichten niet tot het contentieux van de Raad behoren. Louter ongeschikt, indien de Raad toch zou oordelen dat dit middelenonderdeel ontvankelijk is, dan is het volgens de tussenkomende partij in elk geval ongegrond. Zij brengt foto's bij waaruit moet

blijken dat er op geen enkel moment sprake is van schuine zichten omdat de omheining dit voorkomt en omdat de percelen van de verzoekende partijen erg verwilderd zijn. De tussenkomende partij stelt bovendien dat er in het Burgerlijk Wetboek geen principes van stedenbouw terug te vinden zijn, zodat het onterecht is om te stellen dat de verwerende partij 'ingaat tegen de principes van stedenbouw' door een afsluiting op de perceelgrens op te leggen. De verzoekende partijen interpreteren de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, die zij zelf niet eens aanduiden, volledig verkeerd.

De tussenkomende partij besluit dat het tweede middel onontvankelijk is aangezien de verzoekende partijen noch de geschonden toepasselijke wetsbepalingen, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur aanhaalt en ze bovendien niet *in concreto* toetst. Voor zover het middel al ontvankelijk is, zijn de middelenonderdelen bovendien ongegrond.

2.2

De tussenkomende partij wijst er met betrekking tot het zevende middel nogmaals op dat de percelen in woongebied liggen en niet in woongebied met landelijk karakter. De verzoekende partijen dwalen over het toepasselijke bestemmingsvoorschrift zodat het gehele middel dat hierop gebaseerd is niet ernstig te noemen is. De verwijzing naar het ruimtelijk structuurplan bevestigt het gebrek aan ernst, aangezien ruimtelijke structuurplannen geen toetsingscriteria mogen zijn in de beoordeling van vergunningsaanvragen.

Het middel bevat volgens de tussenkomende partij trouwens een loutere opportunistiekritiek en de verzoekende partijen halen geen schending van enige wettelijke bepaling of stedenbouwkundig voorschrift aan.

De tussenkomende partij stelt dat geen enkel stedenbouwkundig voorschrift *in casu* een maximale verharding oplegt, zodat het de beoordeling van de verwerende partij kan worden bijgetreden, waar zij oordeelde dat de aanvraag vergunbaar is gelet op het ruime karakter van het perceel en zij bijkomende voorwaarden oplegt.

3.

3.1

De verzoekende partijen stellen vast dat de tussenkomende partij er aan de hand van de uiteenzetting van de feiten en het middel in geslaagd is om haar verweer te laten gelden op het tweede middel, zodat de exceptie *obscuri libelli* verworpen dient te worden. Uit het feit dat de tussenkomende partij deze exceptie enkel opwerpt voor het tweede middel, blijkt volgens de verzoekende partijen dat het verzoekschrift zelf in zijn volledigheid als ontvankelijk beschouwd moet worden. Zij geven aan dat 'de goede ruimtelijke ordening' een letterlijke overname is van de weigeringsgrond voorzien in artikel 4.3.1, 1°, b VCRO.

Met betrekking tot de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens blijven de verzoekende partijen erbij dat de criteria op basis waarvan een vrijstelling van vergunning kan verleend worden, een aanwijzing vormen voor de gangbare norm. Ook bij het vergunnen van bouwwerken die de afstanden uit het Vrijstellingenbesluit niet respecteren, dienen de criteria van ruimtelijke kwaliteit gehandhaafd te worden.

Wat het derde middelenonderdeel betreft stellen de verzoekende partijen dat de specifieke oppervlakte van elk bijgebouw op zich geen uitstaans heeft met de bezettingsgraad, maar dat dit wel een effect heeft op de goede ruimtelijke ordening. De gebouwen die zich op de percelen van de verzoekende partijen bevinden zijn historisch en hebben niets van doen met de huidige zaak.

De verhoging bedraagt volgens de verzoekende partijen wel degelijk 50 cm, zoals blijkt uit het plan van de gerechtsdeskundige.

De verzoekende partijen stellen dat de koppelbaarheid van de constructie zowel verbonden is aan het gebruiksgenot als aan de hinderaspecten, zodat het een deel uitmaakt van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen stellen dat het niet meer dan logisch is dat de 45° regel wordt toegepast, zodat een poolhouse van 3 m op de perceelgrens niet toegelaten wordt.

De verzoekende partijen stellen dat zij de betonnen platen als afsluiting tussen Dijk 14 en Dijk 16 zullen verwijderen.

3.2

Met betrekking tot het zevende middel stellen de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota dat zij nota nemen van het betoog van de tussenkommende partij.

4.

4.1

De tussenkommende partij wijst erop dat de verzoekende partijen het tweede middel pas in de wederantwoordnota kwalificeren als een schending van de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkommende partij meent dat de verzoekende partijen dit middelenonderdeel op ongeoorloofde wijze opnieuw kwalificeren en een nieuwe rechtsbasis aanhalen. Indien men meent dat de goede ruimtelijke ordening geschonden is, dient deze onverenigbaarheid *in concreto* aangetoond te worden in relatie met de onmiddellijke en ruimere omgeving, hetgeen de verzoekende partijen niet doen door te blijven verwijzen naar het Vrijstellingenbesluit. De tussenkommende partij merkt op dat constructies op de perceelgrens frequent voorkomen in het woongebied in het algemeen en op de omliggende percelen in het bijzonder.

De verwijzing naar de gebouwen van de verzoekende partijen is wel degelijk correct aangezien er in het kader van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening gehouden moet worden met de onmiddellijke omgeving.

De tussenkommende partij argumenteert dat de verzoekende partijen geen subjectief recht genieten op koppelbaarheid en dat het niet is aangetoond dat er hinder ontstaat ten gevolge van de niet-koppelbaarheid.

4.2

De tussenkommende partij herneemt tenslotte haar uiteenzetting met betrekking tot het zevende middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Met betrekking tot het tweede middel formuleert de tussenkomende partij een *exceptio obscuri libelli* en stelt dat er uit de titel van het middel, “schending beginselen van goede ruimtelijke ordening” niet duidelijk blijkt of de verzoekende partijen een schending van “de goede ruimtelijke ordening” overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO dan wel een schending van de “algemene beginselen van behoorlijk bestuur” voor ogen hebben.

Ook met betrekking tot het zevende middel, getiteld “Bebouwingsgraad perceel”, stelt de tussenkomende partij dat er geen schending van een wettelijke bepaling of een stedenbouwkundig voorschrift wordt aangehaald.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen moet bevatten. Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partijen worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Uit de uiteenzetting van het tweede middel blijkt duidelijk dat de verzoekende partijen van mening zijn dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen te begrijpen is als een schending van artikel 4.3.1 VCRO. Ook met betrekking tot het zevende middel zetten de verzoekende partijen uiteen dat zij de bebouwingsgraad van het perceel niet in overeenstemming achten met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving, hetgeen eveneens begrepen kan worden als een schending van artikel 4.3.1 VCRO.

Uit de repliek van de tussenkomende partij blijkt dat zij de middelen ook duidelijk op die manier hebben begrepen. De tussenkomende partij argumenteert aan de hand van een gemotiveerde schriftelijke uiteenzetting en laatste schriftelijke uiteenzetting waarom zij het aldus begrepen middel ongegrond acht. Waar de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota bevestigen dat het tweede middel te begrijpen valt als een ingeroepen schending van artikel 4.3.1 VCRO geven zij dus geen nieuwe kwalificatie of rechtsbasis aan het middel.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De tussenkomende partij argumenteert dat het negende onderdeel van het tweede middel onontvankelijk is voor zover de verzoekende partijen trachten een burgerlijk geschil aan de Raad voor te leggen.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Betwistingen omtrent de mogelijke schending van de regels met betrekking tot de lichten en zichten, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Het negende onderdeel van het tweede middel is onontvankelijk voor zover de schending van het artikel 675-680 Burgerlijk Wetboek wordt aangevoerd.

3.

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

4.

De verzoekende partijen formuleren een aantal opmerkingen met betrekking tot de afmetingen en inplanting van het poolhouse en de algemene bebouwingsgraad van het perceel, die zij onverenigbaar achten met de goede ruimtelijke ordening. Zij laten echter na de omschrijving van de in de omgeving bestaande toestand of de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde hiermee in de bestreden beslissing concreet te betwisten. Hoewel de verzoekende partijen meermaals verwijzen naar de “gangbare gebruiken”, geven zij geen enkele concrete indicatie van de elementen die zij als “gangbaar” in de omgeving beschouwen en die door de verwerende partij ten kennelijk onjuist of onredelijk beoordeeld zouden zijn.

Voor zover de verzoekende partijen deze “gangbare gebruiken” lijken te verbinden aan de bepalingen van het Vrijstellingsbesluit of het Besluit Meldingsplichtige Handelingen, dient te worden opgemerkt dat deze besluiten geen toepassing kunnen vinden aangezien de aanvraag overeenkomstig artikel 4.2.1 VCRO onderworpen is aan de vergunningsplicht. Ook de verwijzing naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is onterecht aangezien artikel 2.1.2, §7 VCRO stelt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft gehad voor de inplanting en de afmetingen van het poolhouse. In hun betoog komen de verzoekende partijen niet verder dan het uiten van opportunitetskritiek en het poneren van een tegengestelde visie. Zij tonen hierbij niet aan dat de beslissing van de verwerende partij, die het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gemotiveerd weerlegt en rekening houdt met de nodige afstand tot de perceelgrens, de privacy en het respect voor de burgerrechtelijke rechten, kennelijk onjuist of onredelijk is. Uit de bestreden beslissing blijkt eveneens dat de verwerende partij op gemotiveerde wijze geoordeeld heeft dat de bebouwing en de verharding van de tuinzone verantwoord wordt door de grootte van het perceel. De verzoekende partijen klagen dat de verwerende partij geen concrete cijfers hanteert en stelt dat de bebouwingsindex zwaar overdreven is, maar tonen opnieuw de kennelijke onjuistheid of onredelijkheid van de bestreden beslissing niet aan.

5.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij gekant is tegen het vergund project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen.

Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze

tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

Het middel wordt verworpen.

C. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun zesde middel de schending aan van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Zij stellen namelijk dat noch het college van burgemeester en schepenen, noch de verwerende partij zijn ingegaan op de klacht dat de woning van de tussenkomende partij niet overeenkomstig de plannen bij de vergunningsaanvraag werd ingeplant. Zij wijzen erop dat de architect deze verkeerde inplanting heeft toegegeven in het regularisatiedossier. De 0-pas van de begane vloer is veel hoger gebouwd dan vergund werd, waardoor de kroonlijsthoogte ook hoger komt te liggen en de woning eruit ziet als een *“belle-étage”*, een typologie die in de straat of in de omgeving niet voorkomt. De verzoekende partijen stellen dan ook dat het hoofdgebouw, alleszins in deze situatie, niet werd vergund en dat de vreemde typologie van de woning de toegankelijkheid niet bevordert en problemen geeft met het grondverzet ten aanzien van de burelen. De verzoekende partijen klagen dat noch het college van burgemeester en schepenen, noch de verwerende partij de werkelijke toestand hebben gecontroleerd of laten vaststellen of hierover uitspraak hebben gedaan in hun beslissing, en dit ondanks het feit dat de verzoekende partijen dienaangaande een opmerking geformuleerd hadden in hun bezwaarschrift.

2.

De tussenkomende partij stelt dat de toepassing van het Besluit Meldingsplichtige Handelingen *de facto en de jure* is uitgesloten, aangezien er *in casu* een vergunning werd aangevraagd. Bovendien beperken de verzoekende partijen zich opnieuw tot het opwerpen van een schending zonder aan te tonen welke bepalingen geschonden zouden zijn door de verlening van de vergunning. In het middel wordt er met geen woord gerept over het Meldingsbesluit en wordt er enkel verwezen naar het feit dat de woning te hoog zou zijn gebouwd, hetgeen de tussenkomende partij ten stelligste betwist. Zij wijst er bovendien op dat de bestreden beslissing handelt over de bijgebouwen en de terreinophoging van de tuin maar niet over de woning, die reeds op 13 december 2010 definitief vergund werd. Het beroep beperkt zich tot de huidige bestreden beslissing en mag niet uitgebreid worden met andere stedenbouwkundige vergunningen zoals deze verleend zijn. Zij stelt dan ook dat het middel onontvankelijk, minstens ongegrond is.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nota te nemen van de uiteenzetting van de tussenkomenende partij.

4.

De tussenkomenende partij handhaaft haar betoog in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het regulariseren van bijgebouwen, terreinophoging en tuinaanleg. Het wordt door geen van de partijen betwist dat de werken en handelingen overeenkomstig artikel 4.2.1 VCRO niet mogen worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. De tussenkomenende partij heeft deze stedenbouwkundige vergunning aangevraagd en middels de bestreden beslissing voorwaardelijk verkregen.

Het Besluit Meldingsplichtige Handelingen is dan ook niet van toepassing op de voorliggende aanvraag.

In zoverre de verzoekende partijen verder kritiek uiten op de vermeende verkeerde inplanting van de woning van de aanvrager, moet worden opgemerkt dat deze woning niet het voorwerp uitmaakt van de thans bestreden beslissing en dat deze kritiek dus niet kan leiden tot de vernietiging van de thans bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Hendrik GEVERS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT