

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 3 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0028  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0860-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Ramazan KUBAT</b> 2. de heer <b>Kudir KUBAT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partij	de heer <b>Dieter DE SAEGER</b>  vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 22 januari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van vijf halfopen woningen op het perceel gelegen te 2500 Lier, Baron Carolylaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummer 366L5.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 8 november 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 augustus 2019.

Advocaat Katrien VERGAUWEN voert het woord voor de verzoekende partijen.  
Advocaat Frederik DE WINNE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

De raadsman van de tussenkomende partij legt ter zitting vier bijkomende stukken neer:

1. Laatste versie van de compromis;
2. mailverkeer aangaande redactie van de compromis dd. 6 augustus 2019
3. mailverkeer aangaande redactie van de compromis dd. 7 augustus 2019
4. mailverkeer aangaande redactie van de compromis dd. 25 juni 2019

De verzoekende partijen formuleren hiertegen uitdrukkelijk bezwaar.

De Raad aanvaardt de neerlegging van voormelde stukken in zoverre het recente stukken zijn die niet bekend waren ten tijde van de neerlegging van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij.

### **IV. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 21 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bouwen van 5 halfopen woningen” op het perceel gelegen te 2500 Lier, Baron Carolylaan zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier’, goedgekeurd op 28 juli 2006, dat geen nadere voorschriften over het perceel bevat.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘0064/007(3)’ van 14 juli 1983.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 oktober 2017 tot en met 22 november 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend. De tweede verzoekende partij dient op 23 november via e-mail een laattijdig bezwaarschrift in, en op 10 januari 2018 eveneens via aangetekende zending.

De Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen adviseert op 31 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

De dienst Omgeving van de stad Lier adviseert op 11 december 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het Technisch bureau van de stad Lier adviseert 22 december 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 januari 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

## 2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

(...)

### 2.2 Ruimtelijke analyse

*Het gebied is geordend door een verkavelingsvergunning. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige vergunningen geven de criteria weer van een goede ruimtelijke ordening.*

### 2.3. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*De voorgelegde aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een verkaveling. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van die verkaveling.*

*De aanvraag is conform bevonden aan de voorschriften van de verkaveling, mits een afwijking die gunstig werd beoordeeld of waarvoor voorwaarden worden opgelegd. De verkaveling met bijhorende voorschriften werd ten tijden van de verkavelingsaanvraag eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit individueel project moet worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*- Art 2.01.4° b, 1) kroonlijsthoogte van 6m25 tov de maximum toegelaten 6m00 om over een interieurhoogte van 2m60 te beschikken. Linkerbuur heeft een kroonlijsthoogte van 6.98m.*

*-> De hogere kroonlijsthoogte van 6.25m boven voetpadniveau is aanvaardbaar om isolatieredenen, niet om een hogere interieurhoogte te bekomen.*

*- Art 2.01.5° a) 1) platte dakvorm ipv zadeldak. Dit voor het installeren van fotovoltaïsche panelen en omdat deze dan minder zichtbaar en discreter zijn vanop de straat, dan bijvoorbeeld bij een hellend dak of een lessenaarsdak.*

*-> Het plat dak op zich kan toegestaan worden om een moderne look te creëren. Als motivatie wordt niet de zichtbaarheid van zonnepanelen aanvaard, omdat deze meer storend zijn op een plat dak dan op een schuin dak.*

*- Art 1.05,2° b) 1) oversteek kroonlijst 0.50m aan de voorgevel; in de aanvraag voorziet men een bescheiden dakrand. Omdat de bouwheer meent dat een plat dakconstructie beter afgewerkt kan worden met een bescheiden dankrand (zinken krul), meer eigen aan een moderne architectuur. De combinatie van een overstekende kroonlijst met een plat dakconstructie lijkt hem onesthetisch.*

*-> Het weglaten van de oversteek kan toegestaan worden omdat dit beter past bij een moderne bouw, met een plat dak.*

- Art 1.05.6° in voor- en zijtuinstrook is een reliëfwijziging slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager wordt dan het trottoirniveau; In de aanvraag wil de bouwheer omwille van modulaire woningbouw geplaatst op een betonnen kruipkelder een ophoging (ter hoogte van de voordeur) om een gemakkelijke toegang te verschaffen.

En verder wil hij zich wapenen tegen een sporadische wateroverlast, daar de drukke autoweg al hoger gelegen is en er mogelijk water te verwachten valt langs deze weg bij een wolkbreuk. Daar de straat doodlopend is, bestaat de mogelijkheid dat de bewoners vast komen te zitten . Door een kleine ophoging wordt het risico gereduceerd.

-> Een reliëfwijziging wordt niet toegestaan. Een ophoging is niet de oplossing tegen wateroverlast, maar geeft een verplaatsing van het water naar de lager gelegen percelen. Als voorwaarde wordt opgelegd dat een reliëfwijziging slechts in de voortuin en zijtuin toegelaten wordt voor zover het maaiveld niet hoger of lager wordt dan het trottoirniveau. Vanaf de achtergevel moet het bestaande maaiveld behouden blijven.

- Art 1.05.8° Carports ipv garages; zonder motivatie.

-> Carports kunnen aanvaard worden omdat deze een luchtiger zicht geven aan het karakter, en er een uniform geheel kan gemaakt worden van de 5 woningen.

### 2.3.1 Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Beoordeling van deze aspecten vallen buiten de appreciatiemogelijkheden van stedenbouw omdat ze van privaatrechterlijke aard zijn. Een stedenbouwkundige vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Bij de aanvraag moet rekening gehouden worden met de verlichtingen inzake brandveiligheid zoals deze voorzien worden in de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoende en diens bijlagen.

(...)

### 2.5 Conclusie

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met het recht en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

(...)

### 6. Openbaar onderzoek

(...)

#### 6.2. Proces-verbaal van sluiting

Tijdens de looptijd van het openbaar onderzoek van 24/10/2017 tot 22/11/2017 werd geen bezwaar ingediend. Na het openbaar onderzoek, op 23/11/2017 werd 1 bezwaar ingediend en op 10/01/2018, werd nog 1 bezwaar ingediend.

Het is echter billijk deze allebei te behandelen, aangezien toch nog geen beslissing werd genomen.

(...)

### 6.3. Beoordeling van de bezwaren

*De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende gabarit en straatbeeld kunnen niet worden bijgetreden om volgende redenen: reeds in de vergunde verkaveling 064/007(3), goedgekeurd bij BD op 14/7/1983, werd al voorzien van hiertegen een woning te bouwen. bovendien betreft de woning met huisnr 70 een woning tegen de rechtse perceelsgrens.*

*De verschillende elementen uit de bezwaren betreffende erfdienstbaarheden, lichten en zichten, privacy zijn van privaatrechterlijke aard en niet van stedenbouwkundige aard. Hierover kan dan ook geen stedenbouwkundige appreciatie gegeven worden. Zaken van privaatrechterlijke aard worden geregeld in het Burgerlijk Wetboek.*

*Een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.*

*De elementen uit de bezwaren wordt gedeeltelijk bijgetreden, omdat voor de ramen en de doorvoeren in de rechtse muur van woning met huisnummer 70, en het keldergat de bouwheer zal moeten uitzoeken volgens de burgerlijke rechten in hoeverre hij hiermee rekening moet houden, en indien nodig de plannen aanpassen en een nieuwe vergunningsaanvraag doen voor lot 1.*

*Als voorwaarde wordt opgelegd dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals erfdienstbaarheden, tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.*

*(...)*

*BIJGEVOLG BESLIST HET CBS4 IN DE ZITTING VAN 22 januari 2018 HET VOLGENDE:*

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager (...).  
..."*

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 8 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Met een aangetekende zending van 21 maart 2018 verzoekt de tussenkomende partij om in de administratieve beroepsprocedure tussen te komen. Op 4 april 2018 maakt de tussenkomende partij een weerleggingsnota over.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 mei 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 15 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 mei 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij sluit zich aan bij

het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering en beslist:

“ ...

## **9. BEOORDELING**

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en 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 aanvraag voorziet enkel in woningbouw waardoor de aanvraag principieel in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.*

***De aanvraag is in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften mits enkele beperkte afwijkingen.***

*Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning 0064/007(3) d.d. 14/07/1983 situeert de aanvraag zich op loten 1, 2, 3, 4 & 5 bestemd voor eengezinswoningen.*

*De verkaveling werd reeds goedgekeurd in 1983. De aanpalende eigenaar, beroepende partij, of de rechtsvoorgaande hadden dus reeds kennis van 1983 dat er tegen de woning aangebouwd zou worden. Deze verkavelingsvergunning werd bovendien niet aangevochten noch betwist waardoor deze haar rechtszekerheid heeft bekomen. In casu betreft het dan ook een perceel bouwgrond waarop een halfopen bebouwing conform de verkavelingsvoorschriften kan gebouwd worden. Dit is immers het rechtskader waarbinnen de eigenaar dit lot heeft aangekocht.*

*Beroepende partij maakt verder op geen enkele wijze aanneembaar dat de raampartij, de verluchting en de toegang tot de kelder als vergund geacht moeten beschouwd worden noch het vermoeden heeft van vergunning. Enkel wordt er melding gemaakt dat volgens de kadastrale gegevens dateert de aanpalende woning van de periode 1931-1962. Dat de woning werd opgericht in deze periode en de woning an sich als vergund geacht kan worden beschouwd kan worden bijgetreden. Dit doet echter geen uitspraak over het al dan niet bestaan van de raamopening, de verluchting en de kelderopening. Het vergund geacht karakter van deze zaken is dan ook niet afdoende bewezen.*

*De aanvraag houdt nochtans rekening met de bestaande situatie. Uit het nieuwe volume wat aangebouwd wordt, wordt als het ware een 'hap' uitgenomen zodat de aanpalende woning blijvend genot kan hebben van de raamopening en ook de verluchting kan blijvend bestaan. De woonkwaliteit in de bestaande woning wordt dan ook niet aangetast. De bestaande raamopening zal uitgeven op een 'nis' van 1,55m bij 1,59 m. In deze 'nis' zitten geen raamopeningen noch enige andere inblikmogelijkheid, het gaat om 2 blinde en afgewerkte muren. Ook de verluchting (vermoedelijk van de afzuiginstallatie) kan behouden*

*blijven en mondt uit aan de achtergevel van de nieuw op te richten woning waardoor de afgevoerde gassen ook vrij kunnen ontsnappen.*

*Enige argument waar de nieuwe ontwikkelingen geen rekening mee kan houden is het kelderluik naast de zijgevel en op het terrein van de aanvrager. Indien hiermee rekening moet gehouden worden is het perceel niet meer geschikt om te bebouwen en wordt de rechtsgeldige verkaveling met de voeten getreden. Het is bovendien onwaarschijnlijk dat deze kelderopening op een aanpalend perceel de enige toegang zou zijn tot deze kelderruimte. Tenslotte moet verwezen worden naar het al dan niet vergund zijn van deze keldertoegang, dit is op geen enkele wijze aangetoond door de aanvrager, niet tijdens het openbaar onderzoek en niet tijdens de beroepsprocedure.*

#### *Verkaveling ouder dan 15 jaar*

*In ondergeschikte orde dient ook verwezen naar de Codextrein die wijzigingen voorzag aan de wetgeving. Een van deze wijzigingen gebeurde aan artikel 4.3.1 VCRO en luidt als volgt: (...)*

*De termijn van vijftien jaar, vermeld in het eerste lid, 10, b) en c), wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. Als de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, wordt de termijn gerekend per fase. Voor de tweede fase en volgende fasen wordt de termijn dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.*

*De verkaveling beantwoordt nog steeds, mits afwijking conform art. 4.4.1 VCRO, aan de geldende verkavelingsvoorschriften waardoor de rechten verbonden aan deze verkaveling dienen gerespecteerd te worden en vergunning moet worden verleend.*

#### *Toetsing aan de verkaveling en de voorschriften ervan*

*In artikel 2.01 worden de voorschriften bepaald waaraan de bebouwing moet voldoen.*

*Zoals bepaald betreft het vijf keer een individuele eengezinswoning op de verplichte voorgevelbouwlijn, 12m uit de as van de weg. De gebouwen worden ook gekoppeld overeenkomstig de aanduiding op het geldende verkavelingsplan. De vrijstaande zijgevel wordt telkens voorzien op minimum 3m van de perceelsgrens en voor lot 5 op 12m uit de ontworpen weg van de Wuyts-Van Campenlaan. De voorgevelbreedte moet minimum 6m breedte bedragen, alle 5 de voorgevels beschikken over deze breedte. Voor de bouwhoogte van 6m wordt er een afwijking gevraagd zoals hieronder toegelicht. Ook wat de dakvorm betreft wordt er een afwijking gevraagd om de eerste 9m van het dak als plat dak te voorzien. Het materiaalgebruik bestaat uit rood-bruin gevelmetselwerk wat conform de voorschriften is.*

***De aanvraag wijkt op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften.***

*Artikel 4.4.1 VCRO bepaalt: (...)*

- *Art. 2.01.4° b, 1) kroonlijsthoogte van 6m25 tov. de maximum toegelaten 6m.*

*De voorgestelde afwijking heeft betrekking op de afmeting van constructies.*

*De verhoging van de kroonlijsthoogte heeft als oorzaak dat de huidige isolatienormen verstrengd zijn ten aanzien van de isolatiewaarden in de jaren '80. Hierdoor dienen de diktes aangepast te worden van de daklaag en de vloerplaat en dergelijke. De vrije hoogte van een woonvertrek met verblijfsfunctie heeft bovendien best een hoogte van 2,60m waardoor de kroonlijsthoogte dient opgetrokken te worden met 25 cm. De aanpalende woning van de beroeper heeft een hogere kroonlijsthoogte net zoals vele andere in de straat waardoor deze verhoging aanvaardbaar is. Bovendien is deze verhoging beperkt aangezien het gaat om 25cm ten aanzien van een totale hoogte van 625cm waardoor de verhoging slechts een toename is van 4% ten aanzien van de maximale hoogte.*

- *Art. 2.01.5° a) 1) platte dakvorm ipv. zadeldak op de eerste 9m als bouwdiepte.*

*De voorgestelde afwijking heeft betrekking op de dakvorm.*

*Deze ingreep verkleint het fysieke bouwvolume van de mogelijke woning en dus ook de impact ervan op de omwonenden. Deze afwijking laat bovendien toe om een meer eigentijds volume te creëren en om energie-efficiënter te bouwen. Ook voorziet een plat dak in ene esthetischere oplossing om fotovoltaïsche zonnepanelen te voorzien. Door een plat dak te voorzien kunnen de panelen immers uit het zicht van de straat onttrokken worden wat het esthetische karakter van de aanvraag ten goede komt. de aanvraag is beperkt aangezien het enkel over de eerste 9m diepte gaat en enkel over de dakvorm, in feite wordt deze dakvorm verlaagd met 35°.*

- *Art. 1.05.2° b) 1) overstek kroonlijst 0.50m aan de voorgevel; in de aanvraag voorziet men een bescheiden dakrand.*

*De voorgestelde afwijking heeft betrekking op de afmeting van constructies.*

*Het voorzien van een kroonlijst met een overstek van 0,5 m is voornamelijk ingegeven vanuit de situatie dat er gewerkt wordt met een zadeldak zoals oorspronkelijk voorgeschreven. Een plat dak vraagt niet voor een 'externe' kroonlijst. Gezien de architectuur van de woning is een uitkragende kroonlijst bovendien ook niet wenselijk.*

- *Art. 1.05.6° in voor- en zijtuinstrook is een reliëfwijziging slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager wordt dan het trottoirniveau.*

*De voorgestelde afwijking heeft betrekking op de afmeting van constructies.*

*In de aanvraag wil de bouwheer omwille van modulaire woningbouw geplaatst op een betonnen kruipkelder een ophoging (ter hoogte van de voordeur) om een gemakkelijke toegang te verschaffen.*

*En verder wil hij zich wapenen tegen een sporadische wateroverlast, daar de drukke autoweg al hoger gelegen is en er mogelijk water te verwachten valt langs deze weg bij een wolkbreuk. Daar de straat doodlopend is, bestaat de mogelijkheid dat de bewoners vast komen te zitten. Door een kleine ophoging wordt dit risico gereduceerd.*

*De gevraagde ophoging kan enkel toegestaan worden in de voortuinstrook en de zijtuinstrook en dit enkel indien de ophoging niet hoger komt te liggen dan het trottoirniveau.*

- *Art. 1.05.8°: Carports ipv. garages.*

*De voorgestelde afwijking heeft betrekking op de materialen.*

*Door in carports te voorzien wordt er een luchtiger geheel bekomen. De carports kennen immers een doorkijk naar de achterliggende tuinzone wat de openheid van de constructies ten goede komt. Deze afwijking is beperkt aangezien het enkel betrekking heeft op*



materialen en dus de verschijningsvorm. Bovendien zorgt deze gewijzigde verschijningsvorm voor een betere ruimtelijke inpassing.

#### Conclusie

*De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften mits de hogergenoemde beperkte afwijkingen worden toegepast.*

(...)

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

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

#### **Omgeving**

*De aanvraag is gelegen te Lier, meer bepaald in de wijk Donk. Deze wijk is ten oosten gelegen van de kern van Lier. De aanvraag is gelegen in de zuidelijke oksel van de aansluiting van de N10 op de ringweg van Lier.*

*In de directe nabijheid van de aanvraag komen eengezinswoningen voor in zowel open als halfopen bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit 1 en 2 bouwlagen onder plat of hellend dak. De direct aanpalende woning aan de linkerzijde bestaat uit 2 bouwlagen en schuin dan en kent als functie eveneens een eengezinswoning.*

*De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een verkaveling. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van die verkaveling.*

*De aanvraag is conform de voorschriften van de verkaveling. De verkaveling met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Geen toets is aan de goede ruimtelijke ordening is nodig indien de aanvraag is gelegen in een RUP, BPA of verkaveling en in zoverre het plan of de verkaveling gedetailleerde voorschriften bevat. (RvVb 7 december 2011, nr. A/2011/0194)*

#### **BESLUIT**

***Artikel 1 – Het beroep van Ramazan Kubat, belanghebbende derde, tegen het besluit van 22 januari 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Lier (...) wordt niet ingewilligd.***

*Het beroep van Kadir Kubat, belanghebbende derde, tegen het besluit van 22 januari 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Lier (...) wordt niet ingewilligd.*

*Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Lier.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat zij op basis van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO belang hebben bij hun vordering als natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing. Zij stellen dat ze eigenaar respectievelijk bewoner zijn van de bestaande woning, palend aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Zij betoogt dat louter nabuurschap op zich geen voldoende belang verschaft en dat de verzoekende partijen geen hinder en nadelen ondervinden.

Daarnaast stelt de tussenkomende partij dat de hinder, die de verzoekende partijen opwerpen, voortvloeit uit de verkavelingsvergunning van 14 juli 1983 en niet uit de bestreden beslissing zelf. Bovendien werd deze verkavelingsvergunning nooit bestreden.

De tussenkomende partij vervolgt dat de verkavelingsvoorschriften zeer gedetailleerd zijn en dat zij enkel halfopen bebouwing toelaten op het lot aanpalend aan het perceel van de verzoekende partijen, wat de bestreden beslissing respecteert. Daarbij stelt de tussenkomende partij vast dat de verzoekende partijen geen grief ontwikkelen over de beperkte afwijkingen van de aanvraag ten opzichte van de verkavelingsvoorschriften en dat de verzoekende partijen niet betwisten dat de bestreden beslissing verleend is overeenkomstig de verkavelingsvergunning. De tussenkomende partij besluit dan ook dat de verzoekende partijen op de hoogte waren dat het gebruiksgenot van het kelderluik, de raamopening en verluchttingsroosters niet eeuwigdurend was.

In ondergeschikte orde betoogt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen slechts belang hebben bij een gedeeltelijke vernietiging van de bestreden beslissing, met name wat betreft lot 1 en de daarop voorziene bebouwing. De verzoekende partijen hebben, gelet op het voorwerp van hun kritiek, geen belang bij de vernietiging van de bestreden beslissing voor de loten 2 tot en

met 5. De tussenkomende partij is van mening dat dit een splitsbaar onderdeel van de vergunningsbeslissing uitmaakt.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat zij in hun verzoekschrift wel degelijk hebben gewezen op de hinder die de bestreden beslissing zal opleveren voor het gebruik van hun woning. Om als derde belanghebbende een beroep bij de Raad te kunnen instellen, is het volgens de verzoekende partijen niet noodzakelijk dat het bestaan van hinder of nadelen absoluut zeker is. Zij herhalen dat het dichtbouwen van een raam, het dichtmaken van een bestaande toegang en bestaande verluchting een duidelijke vorm van hinder is.

Daarnaast argumenteren de verzoekende partijen dat zij pas eigenaar geworden zijn van de woning in 1993 en dat zij dus niet de mogelijkheid gehad hebben om de verkavelingsvergunning van 1983 aan te vechten. Daarbij zijn de verzoekende partijen van mening dat een verkavelingsvergunning een kader schept voor het verlenen van een latere bouwvergunning, maar dat deze geenszins de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO kan uitsluiten. Een verkavelingsvergunning kan volgens de verzoekende partijen geen vrijgeleide vormen waarbij elke hinder nadien zonder meer kan aanvaard worden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Luidens artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing, beroep instellen bij de Raad. De verzoekende partij dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij kan ondervinden. Bovendien dient de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, en moet zij de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven.

2.1

De bestreden beslissing vergunt de bouw van vijf halfopen woningen op een perceel dat gelegen is in een niet-vervallen verkaveling van 14 juli 1983.

Hoewel de tussenkomende partij terecht aangeeft dat het loutere nabuurschap niet volstaat om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij de procedure te verschaffen, blijkt uit het verzoekschrift dat de verzoekende partijen zich niet louter beroepen op hun nabuurschap en duidelijk aangeven dat zij vrezen dat “*door de betreffende wijze van bebouwing*” zoals voorzien in de verkavelingsvergunning, de kelder van hun woning ontoegankelijk zal worden. Op die manier maken de verzoekende partijen voldoende aannemelijk dat zij hinder uit de bestreden beslissing zullen ondervinden. De door de tussenkomende partij neergelegde nieuwe documenten, die duidelijk maken dat tussen partijen alsnog onderhandelingen werden gevoerd, doen niet anders besluiten. De Raad kan en moet zich niet mengen in de discussie die partijen voeren waarom de onderhandelingen te elfder ure zijn afgesprongen. De Raad kan enkel vaststellen dat terzake geen akkoord werd bereikt, zonder dat hieruit elementen naar voor komen die de Raad zouden nopen anders te oordelen over de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

Het onderzoek van de rechtmatigheid van de aangevoerde hinder, in het licht van het bestaan van een niet aangevochten onderliggende verkavelingsvergunning, maakt anderzijds deel uit van het onderzoek ten gronde van het eerste middel. De opgeworpen discussie heeft geen invloed op de ontvankelijkheid van het verzoekschrift zelf, maar betreft veeleer het rechtmatig belang van de verzoekende partijen bij het enig middel.

## 2.2

De Raad merkt wel op dat de door verzoekende partijen opgeworpen hinder enkel het aan de verzoekende partijen aanpalend eerste bouwperceel betreft.

In beginsel is de bestreden stedenbouwkundige vergunning weliswaar ondeelbaar, en niet vatbaar voor een gedeeltelijke vernietiging. Van dit beginsel kan er, bij wege van uitzondering, worden afgeweken als blijkt dat een gedeeltelijke vernietiging de verzoekende partij volledige genoegdoening verschaft in het licht van het door haar aangevoerde belang, en als komt vast te staan dat het vernietigde gedeelte kan worden afgesplitst van de rest van de vergunning en dat het bestuur ook afgezien van het afgesplitste gedeelte voor het overige dezelfde beslissing genomen zou hebben. Anders zou een partiële vernietiging neerkomen op een hervorming van de bestreden beslissing en dus op een ontoelaatbare indeplaatsstelling door de Raad van het bestuur.

De verzoekende partijen enten hun belang op de hinder die zij ondervinden door de woning die op het naburige perceel tegen de zijgevel van hun woning zal gebouwd worden. De andere vier woningen die met de bestreden beslissing vergund worden, viseren zij niet. Daarnaast blijkt dat de vergunde onderdelen van de bestreden beslissing van elkaar afgesplitst kunnen worden, dat de tussenkomende partij als vergunninghouder zelf aangeeft dat de woningen apart opgericht kunnen worden en dat de verwerende partij, afgezien van de woning op lot 1, tot eenzelfde beslissing zou gekomen zijn, gelet op de niet-vervallen verkaveling uit 1983.

Hieruit volgt dat een gedeeltelijke vernietiging van de bestreden beslissing, die zich beperkt tot het lot 1 van de verkaveling, tegemoet komt aan het belang van de verzoekende partijen. Op het verzoek in ondergeschikte orde geformuleerd door de verzoekende partijen kan ingegaan worden.

De vordering is bijgevolg slechts ontvankelijk in de mate dat de bestreden beslissing de woning op lot 1 van de verkaveling vergunt.

De exceptie is in de aangegeven mate gegrond.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

In hun enig middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO en 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Hierbij beklemtonen zij dat de feitelijke toestand relevant is bij deze beoordeling, niet de juridische toestand. Tijdens de administratieve beroepsprocedure hebben de verzoekende partijen al gewezen op het feit dat de aanvraag het keldergat zou dichtbouwen. Volgens de verzoekende partijen oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte dat geen rekening

moet gehouden worden met het keldergat, aangezien het vergund karakter ervan niet is aangetoond. Met deze redenering is de verzoekende partij uitgegaan van de vergunde situatie en niet van de feitelijke toestand.

Ook de motivering in de bestreden beslissing dat niet kan aangenomen worden dat het keldergat de enige toegang tot de kelder is, achten de verzoekende partijen gebrekkig. Dit is een loutere aanname van de verwerende partij, zonder dat zij hierover een deugdelijk onderzoek gevoerd heeft.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de verwerende partij wel degelijk de aanvraag aan de feitelijke toestand heeft getoetst, aangezien zij in de bestreden beslissing aangeeft dat het kelderluik ligt op het terrein van de tussenkomende partij en dat het onwaarschijnlijk is dat deze opening de enige toegang tot de kelder zou zijn. Hierbij stelt de tussenkomende partij vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voorbij gaan aan het feit dat de kelderopening op haar perceel ligt en dat zij niet aantonen dat de opening wel een functioneel nut heeft.

Volgens de tussenkomende partij houdt de reglementering over de goede ruimtelijke ordening niet in dat men alleen rekening moet houden met de feitelijke toestand, zonder de vergunde toestand in rekening te brengen, vooral omdat het keldergat zich op haar perceel bevindt. Daarbij werpt de tussenkomende partij op dat stedenbouwkundige vergunningen verleend worden onder voorbehoud van burgerlijke rechten en dat de verwerende partij maar in beperkte mate rekening kan houden met de grief van de verzoekende partijen over het keldergat. Bovendien moet de verwerende partij rekening houden met de voor het dossier relevante toestand, en uit de gegevens van de zaak blijkt volgens de tussenkomende partij afdoende dat de relevantie van het kelderluik in twijfel kan getrokken worden.

Ten slotte merkt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partijen de beoordeling van de verwerende partij niet weerleggen dat het kelderluik de bebouwing verhindert en de rechtsgeldige verkaveling met de voeten treedt.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de feitelijke toestand opzij schuift bij haar beoordeling. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, vragen de verzoekende partijen geen uitspraak over burgerlijke rechten, maar bekritisieren zij dat de verwerende partij de feitelijke toestand expliciet buiten beschouwing laat. Hoewel de verzoekende partijen in hun beroepschrift gewezen hebben op het dichtbouwen van een raam, verluchtingsgaten en het keldergat, onderzoekt de verwerende partij dit niet in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen betwisten de stelling van de tussenkomende partij, die de relevantie van het kelderluik in vraag stelt. Het is volgens de verzoekende partijen zeer duidelijk dat hun gebruiksgenot zal geschaad worden. Het is dan ook niet redelijk dat deze elementen niet tot de in de omgeving relevante bestaande toestand zouden kunnen behoren.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen betogen in hun enig middel dat de verwerende partij ten onrechte het aanwezige keldergat buiten beschouwing heeft gelaten bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, hoewel zij in hun beroepschrift duidelijk gemeld hebben dat het keldergat zou worden dicht gebouwd en de kelder van hun woning ontoegankelijk zou worden.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt. De beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

Terzake is niet ernstig voor betwisting vatbaar dat de gedetailleerde verkavelingsvoorschriften geacht kunnen worden de goede ruimtelijke ordening afdoende te regelen. De verzoekende partijen betwisten zulks overigens niet.

De stelling van de verzoekende partijen dat de verkavelingsvoorschriften enkel *“het kader regelen”* waarbinnen de goede ruimtelijke ordening daarna nogmaals zou moeten of kunnen beoordeeld worden ten aanzien van latere stedenbouwkundige aanvragen die op de verkavelingsvergunning gebaseerd zijn, mist bijgevolg juridische grondslag en strijdt met artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO.

3.

Uit artikel 4.2.15, §2 VCRO volgt dat een verkavelingsvergunning, hoewel zij ten aanzien van de begunstigde een individuele akte is die hem toelaat zijn terrein te verdelen, tegelijkertijd zowel ten aanzien van de begunstigde als ten aanzien van derden, een reglementaire akte is die door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften toelaat de goede ruimtelijke ordening te verzekeren. Zelfs al is een verkavelingsvergunning, bij gebreke van een annulatieberoep, definitief in de mate dat ze een individuele toelating verleent om een terrein te verdelen, toch kan de regelmatigheid ervan bij wege van exceptie ter discussie worden gesteld in de mate dat ze een reglementaire akte is. Het wettigheidsstoezicht kan dan betrekking hebben zowel op de interne als de externe wettigheid van de verkavelingsvergunning. De Raad kan, als met eigenlijke rechtspraak belaste orgaan, een onwettige verkavelingsvergunning buiten toepassing laten wanneer de verzoekende partijen de onwettigheid daarvan vorderen én aantonen.

4.

De Raad stelt vast dat de door de bestreden beslissing vergunde bouwwijze van lot één, aanpalend aan het perceel van de verzoekende partijen, het rechtstreeks gevolg is van de door de verkavelingsvergunning van 1983 opgelegde halfopen bebouwing, waardoor verplicht moet aangebouwd worden tegen de gevel van het eigendom van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen stellen wel dat zij slechts eigenaar werden nadat de verkavelingsvergunning reeds definitief was, maar leggen niet uit waarom zij in hun verzoekschrift niet bij wege van exceptie opwerpen dat de verkavelingsvergunning, op grond van artikel 159 van de Grondwet, buiten toepassing moet gelaten worden. De concreet door hen aangevoerde hinder en nadelen, actueel beperkt tot het dichtbouwen van het keldergat, dat zich bovendien bevindt op het perceel in eigendom van de tussenkomende partij, vloeien rechtstreeks voort uit de verkavelingsvergunning en niet uit de bestreden beslissing. Door na te laten de buitentoepassing te vorderen van de verkavelingsvergunning, die de rechtstreekse oorzaak is van de door hen aangevoerde hinder, ontberen de verzoekende partijen het rechtmatig belang bij het aangevoerde middel.

3.

De verwerende partij wijst er bovendien ten gronde terecht op dat de aanvraag rekening houdt met de bestaande situatie, zijnde het raam en de luchtopening in de zijgevel van de woning van de

verzoekende partijen, omdat deze een lichtkoker voorziet in het aan te bouwen volume. Op die manier kunnen de verzoekende partijen volgens de verwerende partij het genot behouden van de raamopening en van de verluchting in hun zijgevel. Deze elementen van de motivering worden door de verzoekende partijen niet betwist.

Hoewel de verzoekende partijen terecht opwerpen dat de vergunningverlenende overheid rekening moet houden met de bestaande feitelijke situatie bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, slagen zij er niet in om aan te tonen dat de motivering in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of foutief is. Los van het feit dat de verwerende partij wijst op een mogelijke discussie over het niet-vergund karakter van het keldergat, oordeelt zij ook dat dit het enige element is waar de aanvraag geen rekening mee kan houden omdat het perceel anders niet meer bebouwbaar zou zijn en dit in strijd met de rechtsgeldige verkaveling en de daarin opgelegde bouwwijze. Hier gaan de verzoekende partijen niet op in. Daarnaast oordeelt de verwerende partij dat het onwaarschijnlijk is *“dat deze kelderopening op een aanpalend perceel de enige toegang zou zijn tot deze kelderruimte”*. Hoewel de verzoekende partijen in hun verzoekschrift opwerpen dat de verwerende partij hierover geen deugdelijk onderzoek heeft gevoerd, brengen zij in hun verzoekschrift geen bijkomende gegevens of foto's bij die deze overweging van de verwerende partij weerleggen. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de verwerende partij op dat punt foutief of kennelijk onredelijk oordeelt.

Tenslotte stelt de Raad vast dat op één van de foto's in de beschrijvende nota begroeiing te zien is rondom het keldergat, wat eveneens de stelling van de verzoekende partijen over het nut van het keldergat als toegang tot de kelder van hun woning in vraag lijkt te stellen, te meer daar zij zich enkel beroepen op de functie van het keldergat als toegang, en niet als verluchting.

4.

Het middel wordt verworpen.

## **VIII. KOSTEN**

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

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

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partijen van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partijen kunnen moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partijen, bestaat het risico dat ze financieel worden afgeschrikt om een beroep in te stellen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van Dieter DE SAEGER is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 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 3 september 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Margot DEPRAETERE

Marc VAN ASCH