

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0867 van 29 maart 2016
in de zaak 1213/0218/SA/3/0200

In zake: de heer **Dirk CLAREBOUT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Alain COPPENS
kantoor houdende te 8800 Roeselare, Westlaan 358
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:* de nv **HYBOMA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Ludo OCKIER en Erlinde DE LANGE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 6 december 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 11 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en haar echtgenote tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 29 mei 2012 ontvankelijk maar ongegrond verklaard. De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het plaatsen van een keermuur.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8900 Sint-Jan (Ieper), Wieltje zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 6/deel Sint-Jan, sectie A, nummers 0475C3, 0484B2, 0484G, 0484X en 0484Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van 11 augustus 2015 (nr. S/2015/0099) heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Vermeld arrest werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 14 augustus 2015. De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 25 augustus 2015 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alain COPPENS die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Erlinde DE LANGE die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De nv HYBOMA verzoekt met een aangetekende brief van 19 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 maart 2013 de tussenkomen de partij toegelaten om in de debatten tussen te komen betreffende de vordering tot vernietiging. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 2 december 2010 weigert de verwerende partij in graad van administratief beroep de aanvraag van de tussenkomen de partij voor een stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een keerwand omdat er te veel onduidelijkheden zijn in het dossier en uitvlakking van de kavels voor een te groot niveauverschil zorgden ter hoogte van de achterliggende perceelsgrens.

Op 5 december 2011 weigert de verwerende partij opnieuw een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het plaatsen van een keermuur en stelt dat bij een nieuwe aanvraag een voldoende duidelijk plan moet worden gevoegd met een volledige en definitieve oplossing.

2.

Op 17 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper nogmaals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “plaatsen van een keermuur”.

De aanvraag betreft het bouwen van een keermuur met inbegrip van een betonfundering en een houten bekleding, een drainagebuis, een nieuwe toezichtspuit en een afsluiting bovenop de keermuur. De keermuur beoogt het overbruggen van het niveauverschil tussen de loten van de verkaveling en de achterliggende percelen van de verzoekende partij.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan ‘Ieper-Poperinge’, gelegen in woongebied met landelijk karakter. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. De percelen zijn gelegen binnen de omschrijving van de op 13 mei 2008 behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling ‘t Wieltje met nummer VK06_031’.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 maart 2012 tot en met 17 april 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij en haar echtgenote. De geformuleerde bezwaren betreffen de onvolledigheid en onjuistheid van de plannen, de waterproblematiek, de inplanting van de betonbuffering tot op de grens, de inijk, de vermindering van de lichtinval, het onderhoud en de visuele hinder.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 24 mei 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper verleent op 29 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag behelst een oplossing voor een hoogteverschil tussen een nieuw aangelegde verkaveling en een bestaande woonkavel aan te reiken. De oplossing bestaat er in om de tuinen van de kavels licht hellend te profileren en voor lot 20 met een talud te werken tot tegen de perceelsgrens en daar het hoogteverschil op te vangen met een keermuur over een maximale hoogte van 1 m t.o.v. het maaiveldpeil van het aanpalende terrein. De opmeting werd nauwgezet uitgevoerd door de beëdigd landmeter-expert. De aanvraag ligt in een verdichte woonomgeving vandaar dat goed nabuurschap een uitgangspunt is in de afweging en beoordeling van deze aanvraag,

A.d.h.v. een plaatsbezoek blijkt dat de achtertuinen van de nieuwe kavels relatief ondiep zijn en dat de bewoners een maximaal gebruik van de tuinzone wensen. Een maximaal gebruik van de tuinzone is uiteraard geen argument om een tuinzone volledig horizontaal te nivelleren, vandaar het voorstel om deze tuinen hellend aan te leggen en op de hoogste plaatsen te voorzien van een talud. Daarbij rest t.h.v. de perceelsgrens een hoogteverschil van max 1 m welke opgevangen kan worden middels een keermuur. In die zin werd in het

voorstel een evenwicht bereikt tussen enerzijds optimaal ruimtegebruik van de ondiepe tuinen waarbij een hellende profilering werd aangelegd en de keermuur daarbij beperkt wordt tot 1 m, is het voorstel tot afwijking van de verkaveling zoals hiervoor geformuleerd aanvaardbaar.

Het bezwaarschrift dat i.k.v. het openbaar onderzoek werd geuit door de aanpalende noordelijk gelegen eigenaar steunt zich de bezorgdheid en vrees voor wateroverlast, verlies van lichtinval en bezonning, visuele hinder door de uitgevoerde nivelleringswerken. Er dienen dan ook bindende voorwaarden opgelegd vanuit het standpunt van een goede ruimtelijke ordening teneinde de hinder tot een minimum te beperken:

- Het oprichten van de keermuur dient volledig te gebeuren binnen het plangebied van de verkaveling, de voorstelling op plan is bijgevolg strikt bindend voor zowel fundering als L profiel.*
- Een duurzame en onderhoudsarme houten bekleding is vereist (bv gestoomd hout). Het noodzakelijk onderhoud dient uitgevoerd te worden.*
- De voorzieningen: goot, drainage dienen regelmatig onderhouden te worden teneinde de afvoer van het regenwater te verzekeren.*
- Een plaatsbeschrijving van het aanpalende perceel t.h.v. de betreffende perceelsgrens dient te worden opgemaakt. Alle noodzakelijke maatregelen teneinde schade bij het buurperceel te vermijden dienen genomen te worden.*
- Een waterdichte en duurzame dichting van de verticale voegen van de L profielen is vereist. De bovenrand van de keerelementen moet vloeiend gezet worden.*

Het voorstel van afwijking dient dan ook bekeken te worden in combinatie met bovenstaande randvoorwaarden die als bindend in de aanvraag meegenomen worden. De voorwaarden zijn duidelijk en staan in verhouding tot de aanvraag.

Rekening houdend met bovenstaande motivatie en mits het naleven van de voorwaarden kan het voorstel ruimtelijk aanvaard worden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige bindende voorwaarden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.
...

De verzoekende partij en haar echtgenote tekenen tegen deze beslissing op 10 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 september 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet in het plaatsen van een keermuur ter hoogte van de achterkavelgrens van de loten 17 tem 20 van de verkaveling van nv Hyboma gelegen in de Wagenmakerijstraat. Het plaatsen van de keermuur moet het niveauverschil tussen de loten van de verkaveling en de achterbuur (beroeper) overbruggen.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften van de verkaveling. De verkaveling legt bepalingen op ivm afsluitingen. Deze kunnen hoogstens 1,8 m hoog zijn en afsluitingen uit betonplaten zijn verboden.

De verkaveling voorziet geen bepalingen inzake keermuren. Door de gemeente wordt voorgesteld om in afwijking op de voorschriften van de verkaveling keermuren toe te laten in de zone voor hovingen en dit tot tegen de perceelsgrens en in beton met een hoogte variërend van 0,5 tot 1 m gemeten ten opzichte van het huidige maaiveld van het aanpalende perceel.

Deze aanvraag is een nieuw voorstel na eerdere geweigerde aanvragen door de deputatie. Huidige aanvraag is zeer gelijkaardig aan vorige aanvraag. De positie van de drainagebuis werd gewijzigd en de hoogtematen werden aangepast aan de terreinniveaus. Ook is er een nieuwe leiding voorzien om af te wateren over de percelen palend aan de verkaveling (en niet meer over eigendom achterbuur die beroeper is). Daarnaast wordt er een nieuwe drainagebuis voorzien over het perceel palend aan lot 20. Voor het hoogtepeil van de achterbuur worden de peilen aangehouden die er waren op 1 maart 2011. Er wordt geen rekening gehouden met de uitgevoerde drainage van de buur waardoor het maaiveldpeil van de buur verlaagd is ten opzichte van vroeger. In het vorige dossier besliste de deputatie dat een nieuwe aanvraag nodig was met een duidelijk en volledig plan. Het nieuwe plan is echter onduidelijk omdat men uitgaat van niveaupeilen bij de perceelsgrens die op vandaag niet meer kloppen en die bij uitvoering dan ook niet controleerbaar zijn.

Door stad Ieper werd de aanvraag vergund onder voorwaarden. Hierop kwam de achterbuur in beroep. De nu voorziene voorwaarden hebben de bedoeling om garanties in te bouwen voor de buur naar kwalitatieve uitvoering en het vermijden van schade bijvoorbeeld.

Wat bedoeld wordt met de voorwaarde dat de bovenrand van de keerelementen moet vloeiend gezet worden is niet duidelijk. Ook stelt beroeper zich vragen bij de uitvoerbaarheid van de voorwaarden. Hij geeft onder meer aan dat de huidige plannen een vloeiende lijn niet toelaten gezien de hoogtetoename sterk verschilt naargelang de plaats. Er wordt opgelegd dat de keerwand inclusief fundering en afwerking binnen het plangebied van de verkaveling moet opgericht worden en dat de noodzakelijke maatregelen genomen moeten worden om schade bij het buurperceel te vermijden. Beroeper geeft in het beroepschrift aan geen uitsluitel te hebben hoe de werken zullen gebeuren zonder inname van zijn grond en hoe het onderhoud van de houten wand kan gebeuren met een tussenruimte van 5 cm tussen de perceelsscheiding en keermuur.

Beroeper zou ondertussen al een schrijven ontvangen hebben van Hyboma waarin medegedeeld wordt dat de verharde strook (drainage aangelegd door beroeper ter hoogte van perceelsgrens) niet zal kunnen gevrijwaard worden. Nog geen maand nadat de vergunning verleend werd door Stad Ieper stelt aanvrager al dat de voorwaarden niet gerespecteerd zullen worden. Hier kan enkel maar uit geconcludeerd worden dat de voorwaarden niet uitvoerbaar zijn.

Net zoals in vorige aanvraag worden de tuinen onder een lichte helling voorzien en niet volledig uitgevlakt. Het niveauverschil ter hoogte van de perceelsgrens met de beroeper bedraagt 0.66 m tot 1 m. Door het achtertuingedeelte in getrapte niveaus te voorzien zou het niveauverschil nog verder kunnen beperkt worden zodat de hoogte van de keerwand ook nog verder zou verminderen. In een eerdere beslissing van de Deputatie (dossier 2010/498) werd deze oplossing ook al gesuggereerd. De verkavelaar verkiest de weg van de minste moeite met een licht hellende achtertuin en een niveauverschil dat oploopt tot een hoogte van 1 m. Een keermuur met hoofdzakelijk een hoogte van 0,9 tot 1 m (vanaf

profiel BB' bedraagt de hoogte 0,9 m) blijft zorgen voor een aanzienlijk verschil in niveau tussen de loten van de verkaveling en het terrein van de beroeper.

Beroeper geeft in zijn beroepschrift aan dat de keerwand helemaal niet nodig is en dat ook de achtertuinen beter benut zouden kunnen worden als gewerkt wordt met getrapte niveaus in de achtertuinen van de loten van de verkaveling. Ook zijn de problemen en discussies wat betreft uitvoering en onderhoud van de keerwand dan van de baan.

Als de keerwand er dan toch moet komen had beroeper graag beperkingen geformuleerd gezien wat betreft de uitvoering van de afsluitingswanden en de constructies in de achtertuinzone.

Enerzijds blijft het hoogteverschil tussen de loten van de verkaveling en de percelen van beroeper groot en anderzijds is de aanvraag op vandaag onvoldoende duidelijk. Er werd geen rekening gehouden met het verlaagde niveau van de achterbuur door de drainage die gelegd werd ter hoogte van de perceelsgrens. De voorwaarden zoals opgenomen in de vergunningsbeslissing van stad Ieper zijn niet allemaal duidelijk (zoals bovenzijde keerwand in vloeiende lijn). Bovendien blijken de voorwaarden niet uitvoerbaar. Het uitvoeren van de keerwand moet op eigen terrein gebeuren en schade op het buurperceel moet vermeden worden. Uit een schrijven van Hyboma aan de beroeper blijkt dat deze de uitvoering van de keerwand zonder schade aan de achterbuur onmogelijk achten.

Gezien de voorwaarden niet uitvoerbaar zijn zal nog een andere oplossing moeten overwogen worden. Hierbij moet toch nog eens overwogen worden door de aanvrager of de keerwand niet verder beperkt kan worden in hoogte.

...

Na de hoorzitting van 18 september 2012 beslist de verwerende partij op 11 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder dezelfde voorwaarden als opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie kan zich niet vinden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) en motiveert haar standpunt als volgt :...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften van de **verkaveling**. De verkaveling legt bepalingen op ivm afsluitingen. Deze kunnen hoogstens 1,8 m hoog zijn en afsluitingen uit betonplaten zijn verboden.*

De verkaveling voorziet geen bepalingen inzake keermuren. Het ontwerp voorziet in het oprichten van een keermuur in beton met een hoogte variërend tussen 0,66 m en 1,0 m ten opzichte van het huidige maaiveld van het aanpalende perceel in Wieltje.

Door de gemeente wordt voorgesteld om in afwijking op de voorschriften van de verkaveling keermuren toe te laten in de zone voor hovingen en dit tot tegen de perceelsgrens en in beton met een hoogte variërend van 0,5 tot 1 m gemeten ten opzichte van het huidige maaiveld van het aanpalende perceel.

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

Door de beroeper wordt aangehaald dat er in de verkaveling geen betonnen afsluitingen zijn toegelaten. Een keerwand is echter een technische constructie om een hoogteverschil op te vangen en geen afsluiting. Keerwanden worden zeer dikwijls in beton uitgevoerd. Bovendien wordt er een houten afwerking voorzien aan de zijde van de beroeper.

De plannen zijn duidelijker geworden voor wat betreft de oplossing van de afwatering die niet meer over het terrein van beroeper lopen en er zijn op het plan geen cijfermatige verschillen meer op de terreinprofielen. In de vergunningsbeslissing van stad Ieper werden opnieuw een aantal **voorwaarden** opgelegd in de vergunning. In de vorige beslissing van de stad Ieper (in 2011) waren de voorwaarden onvoldoende precies en dienden deze om leemten of onduidelijkheden in het plan op te lossen. De nu voorziene voorwaarden hebben de bedoeling om garanties in te bouwen voor de buur naar kwalitatieve uitvoering en het vermijden van schade bijvoorbeeld.

Er wordt opgelegd dat de keerwand inclusief fundering en afwerking binnen het plangebied van de verkaveling moet opgericht worden en dat de noodzakelijke maatregelen genomen moeten worden om schade bij het buurperceel te vermijden. Beroeper geeft in het beroepschrift aan geen uitsluitel te hebben hoe de werken zullen gebeuren zonder inname van zijn grond en hoe het onderhoud van de houten wand kan gebeuren met een tussenruimte van 5 cm tussen de perceelsscheiding en keermuur.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Het voorzien van de keermuur met een dubbele drainagebuis kan een oplossing zijn voor de afwatering van de percelen.

Door de beroeper wordt gevreesd dat de drainagevoorzieningen onvoldoende zullen onderhouden worden door de diverse kaveleigenaars en er in de toekomst toch wateroverlast zal zijn. In de beslissing van de gemeente werd hiertoe een voorwaarde opgelegd.

Tijdens het **openbaar onderzoek** werd 1 bezwaarschrift ingediend door de aanpalende achterbuur (beroeper). De bezwaren werden uitgebreid behandeld in de beslissing van de gemeente. Kort samengevat gaat het over betonwand die niet toegelaten is in verkaveling, discussie over hoogtepelen bij beroeper, problematiek ophoging terrein, waterdichtheid keerwand, afwatering terrassen wordt niet opgevangen en afgeleid naar riolering zoals beweerd, plaatsing betonfundering tot tegen de grens, inkijk, zonlichtinval, onderhoud houten wand, oplossing enkel voor gedeelte van eigendom buur en geen garantie voor hele eigendom. Deze argumenten werden ook grotendeels overgenomen in het beroepschrift.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Net zoals in vorige aanvraag worden de tuinen onder een lichte helling voorzien en niet volledig uitgevlakt. Het niveauverschil ter hoogte van de perceelsgrens met de beroeper bedraagt 0,66 m tot 1 m. Om de zichtbare zijde van de keerwand af te werken wordt gebruik gemaakt van houten beplanking. Dergelijke afwerking geeft een veel mooier uitzicht dan een betonwand met voegen om de 2 m.

Aanvrager probeert aan te tonen dat de keerwand van 1 m een goede oplossing is die samen met een afsluiting zorgt dat er geen inkijk is vanaf de terrassen van de woningen in de verkaveling. Bij het uitvoeren van de achtertuinen in trappen en met een lagere keerwand zou er volgens hen wel inkijkmogelijkheid zijn.

Naar aanleiding van een plaatsbezoek door de stad blijkt dat de achtertuinen van de nieuwe kavels relatief ondiep zijn en dat de bewoners een maximaal gebruik van de tuinzone wensen. Een maximaal gebruik van de tuinzone is uiteraard geen argument om een tuinzone volledig horizontaal te nivelleren, daarom werd geopteerd om deze tuinen hellend aan te leggen en op de hoogste plaatsen te voorzien van een talud. Daarbij rest t.h. v. de perceelsgrens een hoogteverschil van max 1 m welke opgevangen kan worden middels een keermuur. Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht stelt werd een evenwicht bereikt tussen enerzijds optimaal ruimtegebruik van de ondiepe tuinen waarbij een hellende profilering werd aangelegd en de keermuur daarbij beperkt wordt tot 1 m en is het voorstel tot afwijking van verkaveling aanvaardbaar.

Zoals hoger aangegeven duidt het bezwaarschrift dat in het kader van het openbaar onderzoek werd ingediend door beroeper op vrees voor wateroverlast, verlies van lichtinval en bezonning en visuele hinder door de uitgevoerde nivelleringswerken. Door het CBS werden dan ook bindende voorwaarden opgelegd vanuit het standpunt van een goede ruimtelijke ordening teneinde de hinder tot een minimum te beperken:

- 1. Het oprichten van de keerwand dient volledig te gebeuren binnen het plangebied van de verkaveling, de voorstelling op plan is bijgevolg strikt bindend voor zowel fundering als L-profiel.*
- 2. Een duurzame en onderhoudsarme houten bekleding is vereist (bv gestoomd hout). Het noodzakelijk onderhoud dient uitgevoerd*
- 3. De voorzieningen goot en drainage dienen regelmatig onderhouden te worden teneinde de afvoer van het regenwater te verzekeren*
- 4. Een plaatsbeschrijving van het aanpalende perceel t.h.v. de betreffende perceelsgrens dient te worden opgemaakt. Alle noodzakelijke maatregelen teneinde schade bij het buurperceel te vermijden dienen opgenomen te worden.*
- 5. Een waterdichte en duurzame dichting van de verticale voegen van de L profielen IS vereist.*
- 6. De bovenrand van de keerelementen moet vloeiend gezet worden.*

Zoals het CBS terecht concludeert dient het voorstel van afwijking dan ook bekeken te worden in combinatie met bovenstaande randvoorwaarden die als bindend in de aanvraag meegenomen worden. De voorwaarden zijn duidelijk en staan in verhouding tot de aanvraag. Rekening houdend met bovenstaande motivatie en mits het naleven van de voorwaarden kan het voorstel ruimtelijk aanvaard worden.

4D CONCLUSIE

Voormelde voorwaarden garanderen een ruimtelijk verantwoorde oplossing die de door beroeper opgeworpen hinder tot een minimum beperkt.

De vergunning kan dan ook worden verleend onder dezelfde voorwaarden als opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld. De tussenkomende partij doet in haar schriftelijke uiteenzetting afstand van de exceptie over de tijdigheid. Er worden voor het overige geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE, TWEEDE EN DERDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.1

In het eerste middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, a en b, en 4° VCRO, van artikel 4.3.1, §2, 1° tot en met 3° VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel:

“ ...

EERSTE GRIEF

De bestreden vergunning miskent de verkavelingsvergunning dd. 13 mei 2008 die voorschrijft dat afsluitingen hoogstens 1,8 meter hoog zijn en dat afsluitingen uit betonplaten verboden zijn. Bovendien voorziet de verkaveling geen bepalingen inzake keermuren. In de bestreden vergunning worden deze toegelaten in de zone voor hovingen en dit tot tegen de perceelsgrens van verzoeker. Hun hoogte varieert van 0,66 tot 1 meter.

TWEEDE GRIEF

Evenmin wordt in de bestreden vergunning op geldige wijze afgeweken van de verkavelingsvoorschriften. De "bindende voorwaarden" in de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Ieper dd. 29 mei 2012, waarnaar op p. 9 van de bestreden akte verwezen wordt, zijn enkel een poging om tegemoet te komen aan het probleem van de wateroverlast: regelmatig onderhoud van de voorzieningen goot en drainage, waterdichte en duurzame dichting van verticale voegen van de L-profielen, vloeiende zetting van de bovenrand van de keerelementen. Zij houden geen waarborg in voor het recht en de goede ruimtelijke ordening, zoals voorgeschreven door art. 4.3.1. § 1.4°, tweede lid VCRO.

De overige opgelegde voorwaarden waarborgen geenszins het recht en de goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke verhouding tussen de percelen wordt ingrijpend aangetast door de plaatsing van keermuren en het ophogen van de tuinen in de verkaveling met een hoogte van ruim 1 meter, de visuele hinder en vooral het verlies van privacy kunnen onmogelijk ongedaan worden gemaakt omdat de keerwand volledig moet geplaatst worden binnen het plangebied van de verkaveling (wat overeenkomstig art. 544 BW nog maar de logica zelf is), de bouwheer een plaatsbeschrijving moet opmaken en "alle noodzakelijke maatregelen (moet nemen) teneinde schade bij het buurperceel te vermijden". Deze laatste is een zeer vage maatregel

zonder enige afdwingbare kracht. Het beantwoordt derhalve niet aan het begrip "voorwaarde" uit art. 4.3.1.§ 1.4°, tweede lid VCRO.

Het ruimtelijk evenwicht tussen enerzijds het erf van verzoeker en anderzijds de kavels die eraan grenzen wordt volledig verstoord door het aanleggen van een soort dijk met ophoping van de achterliggende tuinoppervlakte tot op 1 meter. Bij dat alles mag niet vergeten worden dat de eigenaars van de naburige kavels hun perceel zullen afsluiten met een omheining van minstens 1,8 meter hoog (voorzien in de verkavelingsvoorschriften) zodat op de scheidsgrens een afscherming dreigt met een hoogte tot 2,8 meter. Zelfs een tuinhuis kan gebouwd worden op 1 meter afstand van de perceelsscheiding. Dat laatste aspect is door verwerende partij niet eens onderzocht zodat de motivering in de bestreden beslissing niet beantwoordt aan de Formele Motiveringswet dd. 29 juli 1991, minstens niet afdoende is.

...

Gezien de woning van verzoeker op 8 meter van de scheidsgrens ingeplant is, kan volgend verlies aan zon- en lichtinval verwacht worden:

- van 15 november tot 15 februari: schaduw tot circa 10 meter in de tuin en tot in de woning met verlies aan zon- en lichtinval van 15 tot 20°;
- van 15 februari tot 15 april en van 15 september tot 15 november: schaduw tot circa 7 meter in de tuin met verlies aan zon- en lichtinval van 30°.

DERDE GRIEF

In de eerste beslissing van verwerende partij dd. 2 december 2010, houdende vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning van Ieper dd. 3 augustus 2010, wordt overwogen (stuk 4): "Al deze terechte opmerkingen illustreren dat het opleggen van voorwaarden zonder een aangepast plan te vragen dat de haalbaarheid toont aanleiding geeft tot halfslachtige oplossingen en zelfs aanleiding geeft tot het creëren van bijkomende problemen."

De opgelegde voorwaarden zorgen onvoldoende voor het creëren van een goede plaatselijke aanleg.

Beide partijen zullen nog water bij de wijn moeten doen om tot een aanvaardbaar compromis te komen.

De uitvlakking van de kavels zoals voorgesteld in de aanvraag zorgt voor een te groot niveauverschil ter hoogte van de perceelsgrens met de beroeper. Het beperken van de hoogte van de keerwand is een aanzet tot oplossing. Toch moet ook onderzocht worden of de niveauverschillen niet zoveel mogelijk kunnen opgevangen worden door het voorzien van trappen of terrassen in de achtertuinen van de loten van de verkaveling."

In de tweede beslissing van verwerende partij dd. 15 december 2011, houdende vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning van Ieper dd. 12 juli 2011, werd de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volledig bijgetreden (p. 9 onderaan), waar deze had overwogen (stuk 9):...

De aanvraag, die geleid heeft tot de bestreden akte, is dezelfde als zij die uitmondde in de beslissing van verweerder dd. 15 december 2011. Enkel wordt gepoogd om enig soelaas te bieden aan de te verwachten wateroverlast op het perceel van verzoeker. Volledig terecht schrijft de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in het verslag dd. 14 september 2012:...

Er is dan ook niets dat redelijk kan verantwoorden dat verweerder met de bestreden bestuursakte zijn mening volledig herzielt en zonder enig voorbehoud de stedenbouwkundige vergunning toestaat. Inzonderheid is er geen enkel nieuw argument van ruimtelijke ordening dat

zou verantwoorden dat de keermuur thans wel kan worden geplaatst, met vervolgens de mogelijkheid om daarop een afsluiting van 1,8 meter hoog en een tuinhuis aan te brengen. Enkel wordt naast de betonfundering onder de keerwandelementen een drainagebuis voorzien van 80 mm diameter. Wat de ruimtelijke impact daarvan is, is voor verzoeker een raadsel.

In eerdere beslissingen heeft verwerende partij duidelijk partij gekozen voor de stelling dat de bouwaanvrager de mogelijkheid moest onderzoeken naar een geleidelijke afbouw van de percelen op de diverse kavels. Een mogelijkheid daartoe was een afbouw van de resp. achtertuingedeeltes in getrapte niveaus zodat de hoogte van de keerwand ook op substantiële wijze zou worden gereduceerd. Minstens zou de bouwaanvrager daartoe nieuwe bouwplannen moeten opmaken. NV Hyboma heeft deze suggestie nooit ernstig overwogen. Steeds opnieuw werd dezelfde bouwvraag ingediend.

Dat het grondoppervlak op het perceel van verzoeker eveneens lager is komen te liggen door de nieuwe drainering (ingevolge demping van oude gracht), wordt in de overwegingneming niet eens in aanmerking genomen.

...

1.2

In het tweede middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 4.4.1 VCRO:

“ ...

Art. 4.4.1. § 1 VCRO bepaalt dat na een openbaar onderzoek in een vergunning beperkte afwijkingen mogen worden toegestaan op stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften m.b.t. de perceelsafmetingen, de afmeting en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Vooreerst heeft de verleende vergunning betrekking op een keerwand nabij de scheidsgrens met het perceel van verzoeker met vervolgens nivellering van de achterliggende tuinen op het hoogste niveau van deze keerwand. Dergelijke constructie, waarvan de mogelijkheid in de verkaveling dd. 13 mei 2008 niet eens voorzien is, wordt door art. 4.4.1. § 1 VCRO niet beoogd en derhalve kan zij niet vergund worden als afwijking op de verkavelingsvoorschriften. Het betreft immers een volledig nieuwe sui generis constructie langsheen alle kavels die grenzen aan het perceel van verzoeker, die volledig vreemd is en als dusdanig niet eens voorzien wordt in de verkavelingsvergunning van 13 mei 2008.

Laat staan dat de afwijking "beperkt" zou zijn. De vergunde constructie is dermate omvangrijk dat zij de morfologie tussen beide percelen volledig ten kwade zal veranderen en denatureren. Onmiddellijk naast het terrein van verzoeker komt een artificiële terreinverhoging van minstens 1 meter waarop dan nog eens afsluitingen, van 1,8 meter kunnen geplaatst. Dergelijke "afwijking" kan niet beschouwd worden als "beperkt". In de mate dat de aanvraag toch als afwijking op de verkavelingsvoorschriften moet worden beschouwd, kan alleen maar vastgesteld worden dat deze beton expliciet uitsluiten. En toch wordt uitgerekend voor beton geopteerd...

De huidige goede ruimtelijke ordening wordt door de vergunning ingrijpend verstoord en het huidige stedenbouwkundig evenwicht tussen de percelen van enerzijds verzoeker en anderzijds de kavels van de verkaveling dd. 13 mei 2008 gaat volledig teloor. De bewering dat de werken een "gunstige invloed (zullen hebben) op de algemene ruimtebalans in de gehele verkaveling (p. 6 van het aanvraagdossier dd. 25 januari 2012; stuk 10) klinkt cynisch, omdat zij alleen een volledige benutting van de achtertuinen op de loten van de verkaveling beogen, terwijl bij het bouwen van de villa's het puin en schroot van de gesloopte fabriek niet werd verwijderd en er

gewoon bovenop werd gebouwd. Toen reeds werd het stedenbouwkundig evenwicht tussen de percelen gestoord en thans wordt deze verstoring gemaximaliseerd.

...

1.3

In het derde middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel:

“...

In de beslissingen dd. en 2 december 2010 en 15 december 2011 wordt door verweerder vastgesteld dat verzoeker wel aannemelijk maakt dat de villa's in de verkaveling werden gebouwd 1 meter boven het maaiveld, alleen wordt vastgesteld dat nooit een tegensprekelijke opmeting van de hoogtepeilen is uitgevoerd (p. 5 van stuk 4 en p. 6-7 van stuk 9).

Thans gaat verwerend bestuur aan deze eerdere vaststellingen gewoon voorbij en spitst het zijn aandacht op de door het gemeentelijk college opgelegde voorwaarden om te besluiten dat deze "een ruimtelijk verantwoorde oplossing (garanderen) die de door (verzoeker) opgeworpen hinder tot een minimum beperkt (p. 9 onderaan van de bestreden beslissing).

Een zorgvuldige feitenvinding veronderstelt dat het bestuur alle elementen, inzonderheid deze van ruimtelijke ordening, in overweging brengt alvorens te beslissen. Dergelijke zorgvuldigheid dringt zich des te meer op daar het om een discretionaire beoordelingsbevoegdheid gaat in hoofde van de deputatie. Niet alleen bekommert verweerder zich niet meer om de ruimtelijke aspecten van de aanvraag, neen hij kijkt alleen nog naar de door het gemeentelijk college opgelegde voorwaarden om te besluiten dat deze volstaan om de hinder (inzonderheid m.b.t. tot te verwachten wateroverlast) zoveel mogelijk te voorkomen. Dergelijkeroutineuze afhandeling van het beroep, die dan nog uitmondt in een diametraal tegengestelde beslissing dan twee keer voordien (en dan nog in strijd met het verslag van de eigen provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar), kan niet de beslissing van een voorzichtige en redelijk handelende overheid die nauwkeurig de feitelijke gegevens van het dossier heeft beoordeeld.

Eigenlijk hebben de begunstigden van de bestreden beslissing geen wettig belang om deze te bekomen. Zoals hierboven al gesteld en ten overvloede blijkt uit de foto's, hebben zij bij de oprichting van de diverse alleenstaande woningen op de verkaveling gebouwd op de schroot en afval van de gesloopte fabriek en op die wijze op onrechtmatige wijze het reliëf van hun perceel verhoogd. De vergunninghouders worden desgevallend uitgenodigd om hun stedenbouwkundige vergunning voor te leggen waaruit het tegendeel zou blijken.

Thans worden de bewoners van de Wagenmakerijstraat geconfronteerd met een helling in hun tuin waardoor zij deze niet optimaal kunnen gebruiken. De fout daarvoor ligt niet in de morfologie van het terrein, maar enkel en alleen omdat de hebben gepleegd conform art. 6.1.1.1° VCRO). Het is alleszins merkwaardig dat verweerder en de stad Ieper, die overheidsbesturen zijn, dergelijke strafbare feiten onaangeroerd laten en dit in strijd met art. 29, lid 1 Wetboek van Strafvordering.

De diverse belanghebbenden zijn dan ook bijzonder slecht geplaatst om zich te komen beklagen over hun probleem en een afwijking van de verkavelingsvergunning te vorderen. Niet alleen is al grote ruimtelijke schade toegebracht aan de ruimtelijke omgeving omdat de woningen boven het maaiveld uitsteken, zij willen bijkomend schade en hinder aan de goede ruimtelijke ordening en aan het pand van verzoeker berokkenen, die met hun hele problematiek niets te maken heeft.

3.3.2. SCHENDING VAN DE FORMELE MOTIVERINGSWET 29 JULI 1991

De Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat alle beslissingen met individuele draagwijdte formeel moeten worden gemotiveerd, d.w.z. dat de motieven die de beslissing schragen in de beslissing zelf moeten worden opgenomen. Art. 3 bepaalt dat de motivering in de beslissing zelf de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dit op afdoende wijze.

De bestreden akte voldoet daar geenszins aan. Zij beperkt er zich toe de redengeving, vervat in de stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper dd. 29 mei 2012, te hernemen en te bevestigen met tautologische beschouwingen. Op p. 6 tot 9 van de bestreden akte kan men de "Motivatatie standpunt Deputatie" lezen. Inzonderheid staat medio p. 7:...

Dat de hoogtematen op het bouwplan werden aangepast om rekening te houden met de situatie ter plaatse op 1 maart 2011, inzonderheid de verlaging van het maaiveld op het perceel van verzoeker ingevolge de demping van een gracht, is niet meer dan normaal. Dergelijke correctie impliceert evenwel niet dat het project zelf is aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren van verzoeker en meer algemeen aan een betere ruimtelijke ordening van de omgeving.

Wat dat laatste betreft, beperkt de bestreden akte zich tot volgende overwegingen (p. 8 en 9):

- een keerwand is geen betonnen afsluiting maar een technische constructie om een hoogteverschil op te vangen;*
- keerwanden worden zeer dikwijls in beton uitgevoerd en in casu is er een houten afwerking voorzien aan de zijde van verzoekende partij;*
- de plannen zijn duidelijker geworden wat betreft de oplossing van de afwatering;*
- op het plan zijn er geen cijfermatige verschillen meer op de terreinprofielen;*
- de vergunning van de stad Ieper bevat opnieuw een aantal voorwaarden die in vorige besluiten onvoldoende precies waren en nu "de bedoeling (hebben) om garanties in te bouwen voor de buur naar kwalitatieve uitvoering en het vermijden van schade bijvoorbeeld";*
- net zoals in vorige aanvraag worden de tuinen onder een lichte helling voorzien en niet volledig uitgevlakt. Om de zichtbare zijde van de keerwand af te werken wordt gebruik gemaakt van een houten beplanking die "een veel mooier uitzicht dan een betonwand met voegen om de 2 m" geeft;*
- zoals het college van burgemeester en schepenen terecht stelt werd een evenwicht bereikt tussen enerzijds optimaal ruimtegebruik van de ondiepe tuinen waarbij een hellende profilering werd aangelegd en de keermuur daarbij beperkt wordt tot 1 m en is het voorstel tot afwijking van verkaveling aanvaardbaar;*
- het college van burgemeester en schepenen heeft bindende voorwaarden opgelegd vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening teneinde de hinder tot een minimum te beperken;*
- de opgelegde voorwaarden garanderen een ruimtelijk verantwoorde oplossing die de door verzoekende partij opgeworpen hinder tot een minimum beperkt.*

Niet alleen bevat deze motivering geen eigen beweegredenen van verwerende partij, zij beperkt zich tot een hernemen van de motivatie van het college van burgemeester en schepenen van Ieper. Zij is vervolgens ook niet pertinent want verweerder motiveert uitsluitend vanuit het oogpunt van de aan verzoeker berokkende hinder, niet vanuit het oogpunt van het recht en de goede ruimtelijke ordening die veel ruimer zijn dan schade en hinder in hoofde van

verzoeker. De randvoorwaarden, die het college heeft opgelegd en die volgens verweerder gecombineerd moeten worden met de vraag tot afwijking, zijn volgens verweerder duidelijk en staan in verhouding tot de aanvraag. Nochtans beogen zij enkel het dreigende waterprobleem en de schade tijdens de werken af te wenden.

*Bovenal motiveert verwerende partij nergens waarom eerdere gelijkaardige stedenbouwkundige aanvragen geweigerd dienden te worden en dergelijke aanvraag thans wel aanvaardbaar is. Verzoeker leest nergens in de bestreden akte op welke motieven deze koerswijziging met 180° steunt. Evenmin wordt het verslag van de eigen provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar weerlegd of tegengesproken. Verzoeker begrijpt dan ook niet waarom aan NV Hyboma en cons. eerst twee keer een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd, en thans toegestaan. Er is geen eigen motivering, het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (dat nochtans tot een ruimere motiveringsplicht dwingt) wordt niet eens weerlegd.
...*

2.1

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel:

“...

Verwerende partij wordt verweten de verkavelingsvoorschriften te hebben geschonden, evenals de goede ruimtelijke ordening en – in tegenstelling tot eerdere weigeringsbeslissingen – zou verwerende partij niet afdoende hebben gemotiveerd waarom de aanvraag ditmaal wel in aanmerking kon komen voor een stedenbouwkundige vergunning.

In het bijzonder wijst verzoekende partij dat de aanvraag in strijd is met de verkavelingsvergunning die voorschrijft dat afsluitingen hoogstens 1,8m hoog zijn, terwijl bovendien de voorschriften geen enkele bepaling voorzien inzake keermuren.

Evenwel is in de bestreden beslissing uitdrukkelijk gemotiveerd waarom de keermuur binnen de verkaveling wel juridisch kan worden vergund. Het feit dat de verkavelingsvoorschriften niet uitdrukkelijk voorzien in de mogelijkheid om een keermuur op te richten betekent niet noodzakelijk dat er geen juridische basis betaamt om dergelijke keermuren te kunnen vergunnen. Overeenkomstig artikel 4.1.1 werd een afwijking toegestaan. Overigens, de bestreden beslissing wijst dat “een keerwand is echter een technische constructie om een hoogteverschil op te vangen en geen afsluiting. Keerwanden worden zeer dikwijls in beton uitgevoerd. Bovendien wordt er een houten afwerking voorzien aan de zijde van de beroeper.” In die omstandigheden kan verzoekende partij niet zomaar stellen dat een keermuur juridisch niet mogelijk is.

Maar ook bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is op afdoende wijze gemotiveerd waarom het bestreden project voor vergunning in aanmerking kwam. Onder meer is duidelijk aangegeven dat de keermuur aan de zijde van verzoekende partij wordt afgewerkt met houten beplanking, wat esthetischer een mooier uitzicht geeft. Ook is gemotiveerd waarom de formule van uitvoering van de achtertuin in trappen met een lagere keerwand niet wordt aangehouden. Immers deze formule impliceert inrijmogelijkheid ten nadele van de verzoekende partij, terwijl dit met voorliggend project niet het geval is. Bovendien blijkt uit een plaatsbezoek dat de achtertuinen van de nieuwe kavels relatief ondiep zijn en dat de bewoners een maximaal gebruik van de tuinzone wensen.

Verwerende partij is dan ook de mening toegedaan dat met het bestreden project een duidelijk evenwicht wordt bekomen tussen de verzuchtingen van de verzoekende partij enerzijds

(beperking van de hoogte van de keermuur tot op 1 m) en de verzuchtingen van de aanvrager anderzijds (optimaal ruimtegebruik van de ondiepe tuinen waarbij een hellende profilering wordt aangelegd).

...

2.2

Op het tweede middel antwoordt de verwerende partij dat zij uitdrukkelijk heeft gemotiveerd waarom de aanvraag in aanmerking komt voor een afwijking op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Ze verwijst voor zover als nodig naar haar motivering in de bestreden beslissing.

2.3

Op het derde middel antwoordt de verwerende partij:

“...

Zoals hoger reeds aangehaald werd in de bestreden beslissing uitdrukkelijk gemotiveerd waarom de aanvraag zowel juridisch als ruimtelijk aanvaardbaar werd geacht om in aanmerking te komen voor een stedenbouwkundige vergunning.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij poneert, werd het ingestelde beroep wel degelijk op een zorgvuldige wijze beoordeeld. Verzoekende partij wijst dat de bestreden beslissing niet alle ruimtelijke aspecten heeft behandeld, doch toont niet aan op welke wijze de bestreden beslissing in gebreke is gebleven. Verzoekende partij mag dan wel wijzen dat de woningen in de verkaveling zijn gebouwd op de schroot en afval van de gesloopte fabriek en op die wijze op onrechtmatige wijze het reliëf van het perceel werd verhoogd. Dit wordt met geen enkel bewijsstuk aannemelijk gemaakt. In die omstandigheden kan verwerende partij niet worden verweten de aanvraag niet correct te hebben beoordeeld.

Verzoekende partij kan bovendien ook niet worden begrepen wanneer zij beweert dat de deputatie niet eens een eigen beweegreden om de vergunning te verlenen. Dat de motivatie grotendeels samenvalt met die van het college van burgemeester en schepenen maakt de beoordeling op zich niet onwettig. Het volstaat dat de beslissing afdoende is gemotiveerd om de bestreden beslissing te dragen. Dit is in casu het geval.

...”

3.1

De tussenkomen partij voegt met betrekking tot het eerste middel nog het volgende toe:

“...

8.

In eerste instantie moet zich de vraag gesteld worden in welke mate het oprichten van een keermuur op zich strijdig zou zijn met de verkavelingsvergunning van 13 mei 2008.

De verkavelingsvergunning van 13 mei 2008 bevat geen bepalingen aangaande het oprichten van een keermuur.

De voormelde verkaveling bevat wel bepalingen aangaande het oprichten van een afsluiting, onder meer wat betreft de hoogte en de toegelaten materialen.

Zowel de bestreden beslissing als het college van burgemeester en schepenen van de stad IEPER hebben het voorwerp van de aanvraag beschouwd als een zijnde een soort van afsluiting in afwijking van de geldende verkavelingsvoorschriften.

Nochtans heeft een keermuur een andere functionaliteit dan een afsluiting.

In ieder geval kan niet zomaar aangenomen worden dat een keermuur hetzelfde is als een afsluiting, en dat de aanvraag voor een keermuur moet getoetst worden aan de verkavelingsvoorschriften m.b.t. de afsluitingen (cf. RvVb arrest nr. A/2015/0440 van 28 juli 2015 in de zaak 1112/0618/A/2/0550).

De tussenkomende partij is dan ook van oordeel dat er **geen sprake is van een afwijking van de verkavelingsvoorschriften, nu in de verkavelingsvoorschriften geen bepalingen zijn opgenomen omtrent de oprichting van een keermuur.**

9.

De afwezigheid van een verkavelingsvoorschrift omtrent het plaatsen van een keermuur leidt niet tot de conclusie dat een dergelijke keermuur uitgesloten is of een afwijking van de essentiële voorschriften van de verkaveling.

Wanneer verkaveling geen bepalingen bevat over het oprichten van keermuur, dient de **aanvraag getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening**, meer bepaald de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, zoals Uw Raad al uitdrukkelijk heeft opgemerkt in het arrest nr. A/2013/0427 van 30 juli 2013 in de zaak 1112/0096/A/2/0074.

Bij deze beoordeling dient de in de omgeving bestaande toestand betrokken te worden.

In dit verband is het uitermate relevant dat de bestaande toestand bestaat uit een aanzienlijk niveauverschil tussen enerzijds de loten uit de verkaveling en anderzijds het eigendom van verzoekende partij.

Verzoekende partij maakte eerder herhaaldelijk gewag van een “bouwmisdrijf” doordat de grond zou zijn opgehoogd bij het oprichten van de woningen.

Deze aantijgingen zijn echter niet meer dan louter beweringen en stroken niet met de realiteit:

- verzoekster in tussenkomst, de NV HYBOMA, heeft duidelijk aantoont dat het steengruis in de grond deel uitmaakte van de bestaande voorafgaandelijke toestand (stuk 4);
- de stad IEPER, die ter plaatse is geweest, heeft bevestigd dat er geen ophoging werd doorgevoerd (welk belang zou de NV HYBOMA hierbij trouwens hebben?);
- verzoekende partij zijn tegelpad en drainage met verlaging van het maaiveld recent heeft aangelegd (in 2011)

10.

Wat dit laatste punt betreft wenst de NV HYBOMA te benadrukken dat de verzoekende partij zijn tegelpad net als de drainage inderdaad pas recent heeft aangelegd in 2011 – zoals hij zelf uiteenzet in zijn verzoekschrift tot nietigverklaring met vordering tot schorsing:...

In welke mate de demping van een gracht nodig was, en waarom een verlaging van het maaiveld daartoe noodzakelijk was, wordt door verzoekende partij niet verduidelijkt, zodat de tussenkomende partij zich niet kan ontdoen van de indruk dat de verlaging van het maaiveld enkel werd doorgevoerd om de oprichting van de keermuur zowel in rechte als in feite te bemoeilijken.

Ter herinnering: de oprichting van de keermuur werd al een eerste keer aangevraagd en vergund op 03.08.2010 (CBS) en vervolgens geweigerd door deputatie op 02.12.2010. Kort daarna dempt verzoeker zijn gracht én verlaagt hij het maaiveld, om vervolgens te klagen over wateroverlast én het hoogteverschil (visuele hinder en verlies aan privacy)!

Het is op zijn minst opmerkelijk te noemen dat verzoekende partij zich enerzijds beklagt over het hoogteverschil tussen de percelen en de aantasting van het woongenot en de wateroverlast die dat zou meebrengen, en anderzijds recent, bewust, en uit vrije wil dit niveauverschil heeft vergroot.

11.

Bovendien stelt zich de vraag of het tegelpad, de drainage en de ermee gepaard gaande verlaging van het maaiveld legaal werden doorgevoerd en of verzoekende partij over de nodige vergunningen beschikt.

Volgens de informatie verstrekt door de dienst stedenbouw van de stad IEPER dd. 23.10.2015 (stuk 6) werd enkel een verkavelingsvergunning verleend in 1992 om het perceel te verkavelen, en een stedenbouwkundige vergunning in 1995 en 2010 voor de garage/carport met verharding.

Als verzoekende partij niet kan aantonen dat deze handelingen een wettig karakter hebben, beschikt hij niet over het wettig belang om de bescherming ervan te vragen en ontbeert hij het vereiste belang bij het middel.

12.

Terecht heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing dan ook gesteld dat er thans niveauverschillen zijn dewelke een ruimtelijke oplossing moeten krijgen.

De bestreden beslissing maakt daarbij duidelijk een grondige afweging van zowel de belangen van verzoekende partij als die van de aangrenzende percelen...

De bestreden beslissing benadrukt aldus dat “zoals het college van burgemeester en schepenen terecht stelt een evenwicht (werd) bereikt tussen enerzijds optimaal ruimtegebruik van de ondiepe tuinen waarbij een hellende profilering werd aangelegd en de keermuur daarbij beperkt wordt tot 1 meter”.

Verder wordt ook nog opgemerkt dat de bindende voorwaarden die door het CBS werden opgelegd voldoende duidelijk zijn en in verhouding staan tot de aanvraag, zodat het voorstel ruimtelijk aanvaardbaar is.

13.

Ten aanzien van de vorige vergunningsaanvragen heeft de verwerende partij opgemerkt dat de huidige aanvraag op een aantal punten wezenlijk gewijzigd is:

- Zo wordt de positie van de drainagebuis gewijzigd, en ook de hoogtematen aangepast aan de terreinniveaus.*
- De leiding die dient voor de afwatering loopt over de loten van de verkaveling en niet over het eigendom van verzoekende partij.*
- De plannen zijn duidelijker en er zijn geen cijfermatige verschillen meer op de terreinprofielen.*
- De zichtbare zijde van de keerwand wordt op esthetische wijze afgewerkt.*
- Het niveauverschil wordt niet volledig genivelleerd. Er wordt een helling in de tuinen voorzien, zodat het hoogteverschil beperkt wordt tot maximaal 1 meter.*

Samen met de bindende voorwaarden van het CBS die hernomen worden concludeert de verwerende partij dat daarom ditmaal – in tegenstelling tot de vorige aanvragen – thans een aanvaardbaar voorstel voorligt.

Verwerende partij heeft daarbij op zorgvuldige wijze de verschillende belangen alsook de verschillende ruimtelijke aspecten heeft afgewogen om vervolgens te concluderen dat de aanvraag mits het opleggen van de voorwaarden strookt met de goede ruimtelijke ordening.

Dit wordt uitvoering gemotiveerd onder 4B en 4C, zodat moet vastgesteld worden dat er geen schending voorligt van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen noch van de materiële motiveringsplicht.

De aanvraag is aldus door de verwerende partij verenigbaar bevonden met de goede ruimtelijke ordening.

...

3.2

Over het tweede middel stelt de tussenkomende partij nog:

“ ...

15.

Het feit dat over een keermuur geen bepaling is opgenomen in de verkavelingsvoorschriften betekent niet dat de oprichting ervan dit zonder meer uitgesloten is of zou strijdig zijn met de verkavelingsvoorschriften.

Zoals hoger uiteengezet dient in dat geval de aanvraag uitsluitend getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. (cf. supra, uiteenzetting onder randnummer 8, RvVb arrest nr. A/2013/0427 van 30 juli 2013 in de zaak 1112/0096/A/2/0074).

16.

Voor de toets aan de goede ruimtelijke ordening verwijst verzoekster in tussenkomst naar haar uiteenzetting onder de randnummers 9 tot 13.

17.

Voor zover als nodig wijst verzoekster in tussenkomst er op dat zelfs in de hypothese dat de oprichting van een keermuur afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, er nog steeds moet vastgesteld worden dat dit een ‘beperkte afwijking’ is in de zin van artikel 4.4.1. §1 VCRO.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen-en handhavingsbeleid wordt omtrent artikel 4.4.1, § 1 VCRO het volgende gesteld:

“Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning.

De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindexen het aantal bouwlagen.

Deze opsomming is echter niet limitatief : ook andere essentiële afwijking en zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals

voortuinen en zijdelingse non - aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.”

Welnu, bij de verkavelingsvergunning van 13 mei 2008 worden voor de “zone voor hovingen” onder meer de volgende voorschriften opgelegd:

- bestemming: hoofdzakelijk – dus niet exclusief - voor beplanting en verharding
- met een mogelijkheid om bijgebouwen, overdekte ruimtes en afsluitingen op te richten.

Het gaat aldus niet om een zone met bouwverbod.

Bijgevolg kan men niet stellen dat het oprichten van een constructie zoals een keermuur in de zone voor hovingen strijdig zou zijn met de essentiële gegevens van deze verkavelingsvergunning. Integendeel, de bestemming wordt niet beperkt tot beplantingen en verhardingen, en er worden verschillende mogelijkheden geboden voor het oprichten van constructies in deze zone.

De bestemmingsvoorschriften voor deze zone worden door de oprichting van een constructie zoals een keermuur niet geschonden.

Verder heeft de verwerende partij vastgesteld dat de afwijking beperkt is: doordat de tuinen nog steeds hellend zijn, en er slechts een hoogteverschil van maximaal 1 meter overblijft, houdt de oprichting van een keermuur een aanvaardbare afwijking van de verkavelingsvoorschriften in, waarmee bovendien ook een ruimtelijk evenwicht tussen de verschillende erven wordt bereikt.

Er is dus in de bestreden beslissing wel degelijk op geldige wijze en conform de bepalingen van artikel 4.4.1. VCRO afgeweken van de verkavelingsvoorschriften.

...”

3.3

Wat het derde middel betreft stelt de tussenkomende partij nog:

“ ...

Zoals reeds uiteengezet onder randnummer 13 heeft verwerende partij ten aanzien van de vorige vergunningsaanvragen vastgesteld dat de huidige aanvraag op een aantal punten wezenlijk gewijzigd was. De NV HYBOMA verwijst dan ook naar haar uiteenzetting ten aanzien van het eerste middel.

20.

Verzoekende partij maakt ook hier gewag van een “bouwmisdrijf” doordat de grond zou zijn opgehoogd bij het oprichten van de woningen.

Verzoekster in tussenkomst herhaalt ook hier dat de bewering over dit bouwmisdrijf nergens wordt bewezen en integendeel wordt weerlegd door verzoekster in tussenkomst (stuk 4) en door de stad IEPER.

Verzoekster in tussenkomst heeft ten andere geen enkel belang of voordeel bij deze ophoging, wat de bewering van verzoekende partij nog meer ongeloofwaardig maakt.

Over de (wederrechtelijke) verlaging van het maaiveld van verzoeker zelf werd reeds hoger geargumenteed (randnummer 10 en 11).

21.

Terecht heeft de verwerende partij terecht opgemerkt dat er thans niveauverschillen zijn dewelke een ruimtelijke oplossing moeten krijgen.

Daarbij heeft de verwerende partij wel degelijk zowel formeel als materieel uiteengezet waarom de keermuur zowel in overeenstemming is met de wettelijke en reglementaire voorschriften, als bijdraagt tot een goede ruimtelijke ordening (cf. supra, bespreking eerste en tweede middel).

In zoverre de bestreden beslissing verwijst naar de motivering van het CBS sluit de verwerende partij zich daar bij aan en maakt zij die argumentatie tot de hare.

De bestreden beslissing maakt daarbij duidelijk een afweging van zowel de belangen van verzoekende partij als die van de aangrenzende percelen.

*De bestreden beslissing is dan ook zorgvuldig genomen en behoorlijke gemotiveerd.
...*

4.1

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende over het eerste middel:

“...

Verwerende partij stelt dat zij de keermuur aan de tussenkomende partij vergund heeft op wettige gronden. Zij verwijst daarvoor naar art. 4.1.1 VCRO (p. 3 antwoord-nota dd. 5 november 2015), maar wellicht bedoelt zij art. 4.4.1, § 1 VCRO.

Art. 4.4.1, § 1 VCRO stipuleert:...

Het is voor verzoeker een raadsel op wat verwerende partij zich baseert om deze afwijking te verantwoorden. De perceelsafmetingen? De afmetingen van de constructies? De inplanting van de constructies? De dakvorm? De gebruikte materialen?

En hoe kan de afwijking dan nog “beperkt” worden genoemd als men weet dat de keermuur, die een volledig nieuwe constructie is, een hoogte van 1 meter heeft en ook de achterliggende tuinen van de loten 17 tot 20 van de verkaveling tot op die hoogte zullen worden opgevuld? Daarop kan dan nog een afsluiting tot 1,8 meter geplaatst worden.

Zoals in de bestreden bestuursakte op p. 7 wordt gesteld, is een keermuur een technische constructie die beoogt een hoogteverschil op te vangen. Het oogmerk van de keermuur in dit dossier is evenwel een nivellering van de tuinen van de loten 17 tot 20 van de verkaveling mogelijk te maken zodat deze percelen over vlakke tuinen beschikken tot aan de scheidsgrens van de verkaveling; en dit met miskenning van het perceel van verzoeker. Gezien met de keermuur een ander oogmerk wordt beoogd dan normaal, kan men niet spreken van een afwijking die dan nog beperkt is.

Eigenlijk wordt dit met zoveel woorden toegegeven door verwerende partij waar zij op p. 4 van de antwoordnota schrijft dat zij “de mening toegedaan (is) dat met het bestreden project een duidelijk evenwicht wordt bekomen tussen de verzuchtingen van de verzoekende enerzijds (beperking van de hoogte van de keermuur tot op 1 m) en de verzuchtingen van de aanvrager anderzijds (optimaal ruimtegebruik van ondiepe tuinen waarbij een hellende profilering wordt aangelegd.”

De tussenkomende partij heeft bij het bouwrijp maken van de verkaveling nagelaten de schroot en de bouwresten van de gesloopte fabriek te verwijderen. Door daar bovenop te bouwen heeft

zij op onrechtmatige wijze het reliëf gewijzigd en werd zij nadien geconfronteerd met een zwaar niveauverschil met het perceel van verzoeker. De foto op p. 2/12 van de schriftelijke uiteenzetting van tussenkomende partij dd. 30 oktober 2015, alsook de daarin gestelde beweringen, bewijzen het tegendeel niet. Minstens had tussenkomende partij moeten aantonen dat ook de andere percelen, verderop in het Wieltje, dezelfde hoogte hadden als de percelen op de verkaveling. Het is alleen maar het terrein van de verkaveling dat een meter boven de omgevende percelen uitsteekt. Ook laat tussenkomende partij wijselijk na een door een deskundige landmeter opgestelde opmeting van de niveaus voor te leggen.

Dat de handicap van de reliëfwijziging wordt opgevangen door een keermuur, die niet zozeer een hoogteverschil moet opvangen, want dergelijk verschil is er niet ter hoogte van de grensscheiding, maar wel een uitbreiding van de tuinen van de loten 17 tot 20 moet mogelijk maken, die anders aflopend zijn van de achtergevel naar de scheidsgrens met het perceel van verzoeker toe, is dan ook een niet deugdelijke motivering en een duidelijke poging om tussenkomende partij maximaal ter wille te zijn; en dit in strijd met art. 4.4.1, § 1 VCRO en de goede ruimtelijke ordening.

Een afweging van wederzijdse “verzuchtingen” is ook geen oogmerk dat verband houdt met de goede ruimtelijke ordening. De zogezegde afwijking van de geldende verkavelingsvoorschriften is dan ook niet op deugdelijke gronden gebeurd.

2.1.2.

Ook in haar verweer m.b.t. de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, schiet verwerende partij tekort.

Vooreerst zou de goede ruimtelijke ordening gevrijwaard zijn doordat tussenkomende partij de keermuur moet afwerken met houden beplanking, “wat esthetischer een mooier uitzicht geeft”. Een esthetische afwerking van een keermuur heeft niets te maken met een goede ruimtelijke ordening.

Terloops weze nog eens herhaald dat tussenkomende partij de keermuur gedeeltelijk op de grond van verzoeker heeft geplaatst zodat de houten bekleding nu volledig op het perceel van de verzoeker zou moeten worden uitgevoerd. En daarom laat tussenkomende partij nu al twee en een half jaar na om de afwerking te realiseren.

Dat de door de gemeente opgelegde voorwaarden onvoldoende zijn voor het creëren van een goede plaatselijke aanleg en dat er bij het uitvoeren van de vergunning opnieuw twisten zouden ontstaan, werd overigens in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zeer duidelijk gesteld. Verwerende partij heeft dit verslag evenwel gewoon naast zich neergelegd.

Ook het argument van de inkijk slaat nergens op. Een achtertuin in trappen met een lagere keerwand biedt integendeel veel meer privacy voor verzoeker, dan thans het geval is. Er kan immers nog altijd een scheidsmuur geplaatst worden van maximum 1,8 meter. De enige reden voor de hoge keermuur, en dat wordt door verwerende partij op p. 3 onderaan eigenlijk toegegeven, is “dat de bewoners een maximaal gebruik van de tuinzone wensen.

...”

4.2

Over het tweede middel stelt de verzoekende partij:

“ ...

Verzoeker benadrukt nogmaals dat de keermuur hier wordt aangewend, niet om het niveauverschil tussen beide percelen aan de scheidsgrens te overbruggen, maar wel op een ophoging van de tuinen van de loten 17 tot 20 van de verkaveling mogelijk te maken.

De voorstellen in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de vingerwijzingen in de eerdere besluiten van de verwerende partij, die de vergunning weigerden, en die een terrasvormige afbouw van de achtertuin voorstelden naar de scheidsgrens met het perceel van verzoeker toe voorstelden, werden door tussenkomende partij gewoon niet in overweging gebracht omdat zij de kopers van de woningen een grote achtertuin had beloofd en deze belofte blijkbaar wilde hard maken.

Nochtans moet tussenkomende partij al op de hoogte geweest zijn van het probleem nog voor de stedenbouwkundige vergunning voor de eigenlijke bouwwerken aan de villa's werd verleend. Het is duidelijk dat tussenkomende partij aan de bewoners van de villa's dingen beloofd (en doen betalen) heeft, die zij nadien niet meer kon garanderen. Daarom moest kost wat kost een terreinophoging worden doorgevoerd wat maar kon via een keermuur van 0,66 tot 1,25 meter hoog over de ganse lengte van de verkaveling.

Niet alleen is tussenkomende partij arglistig te werk gegaan, dat zij het aandurft een betonnen muur van gemiddeld 1 meter hoog af te schilderen als een beperkte afwijking, is niet ernstig. Vooral nu de ruimte erachter wordt opgevuld om de tuinen op artificiële wijze te verhogen.
..."

4.3

Over het derde middel stelt de verzoekende partij nog:

"...

Verwerende partij laat gelden dat verzoeker geen enkel bewijsstuk produceert van de bouw van de woningen in de verkaveling op de bouwafval van de gesloopte fabriek en dat daardoor het reliëf op onrechtmatige wijze zou zijn verhoogd.

Dat is werkelijk de wereld op zijn kop. Vooreerst kan verzoeker maar moeilijk een bodemonderzoek doen op het terrein van de verkaveling, want dit is zijn eigendom niet.

Vervolgens heeft verwerende partij in eerdere weigeringsbeslissingen dd. 2 december 2010 en 15 december 2011 zelf vastgesteld dat de villa's in de verkaveling 1 meter boven het maaiveld werden gebouwd. Thans is zij dat blijkbaar vergeten, zij geeft enkel toe dat uit de foto's blijkt dat heel wat steenbrokken in de grond zitten die erop zouden kunnen wijzen dat er opgehoogd is.

Verzoeker wordt verweten dat hij nagelaten heeft nog voor de goedkeuring van de verkavelingsvergunning een tegensprekelijke meting van de niveauverschillen te laten opmaken. Alsof verzoeker zoiets kon bewerkstelligen. Het is daarentegen de verkavelaar cq de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunningen die daarvoor moet zorgen.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij heeft voor de betrokken percelen, respectievelijk op 2 december 2010 en 15 december 2011, een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het plaatsen van een keermuur. Vermelde weigeringsbeslissingen waren telkens gesteund op de vaststelling dat er onduidelijkheid bestond over het niveauverschil tussen de tuinen in de verkaveling 't *Wieltje* en het achtergelegen perceel van de verzoekende partij en over de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden.

De aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid beoogt opnieuw het plaatsen van een betonnen keermuur ter hoogte van de (achter)grens van de loten 17 tot en met 20 van de verkaveling met het perceel van de verzoekende partij. In vergelijking met voorgaande aanvragen wordt de positie van de drainagebuizen gewijzigd en zijn op het plan de hoogtematen en de cijfermatige verschillen van het terreinprofiel aangepast.

Verder loopt de afwatering niet meer over het perceel van de verzoekende partij, maar over de loten van de verkaveling zelf en wordt er houten beplanking voorzien tegen de keermuur langs de zijde van het perceel van de verzoekende partij. Ook wordt het hoogteverschil van de tuinen niet meer volledig genivelleerd, maar wordt er een helling voorzien, zodat het hoogteverschil met het perceel van de verzoekende partij beperkt wordt tot maximaal 1 m.

2.

De percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, liggen in een op 13 mei 2008 behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling 't *Wieltje* en meer specifiek in een zone voor hovingen. Artikel 2 van de verkavelingsvoorschriften bepaalt voor een dergelijke zone het volgende:

“ ...

A. BESTEMMING: oppervlakte van het perceel, welke overblijft na aftrek van de bebouwde oppervlakte en de voortuinstrook. Hoofdzakelijk bestemd voor beplantingen en verhardingen (wandelpaden en terrassen). De verharding moet beperkt worden tot maximum 30% van de totale oppervlakte.

...

D. AFSLUITINGEN

- maximum 1,80m hoog

- zijn toegelaten: levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt, paaltjes met eventueel één onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt, houten afsluitingen en gemetselde muren.

- afsluitingen uit betonplaten zijn verboden

...”

3.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag gebonden is door de verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze kan worden afgeweken.

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen van verkavelingsvoorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterrein-index en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.

Voor zover het aangevraagde als een “beperkte afwijking” kan worden aangemerkt, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan op grond van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b VCRO te beoordelen of de gevraagde afwijking verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het vergunningverlenend bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening rekening met de relevant geachte aspecten uit artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO en met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het aan de Raad opgedragen wettigheidscontrole is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.

De bestreden beslissing laat een afwijking van artikel 2 van de verkavelingsvoorschriften toe. De verwerende partij toetst de gevraagde afwijking in de bestreden beslissing als volgt aan artikel 4.4.1, §1 VCRO:

“ ...

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

Door de beroeper wordt aangehaald dat er in de verkaveling geen betonnen afsluitingen zijn toegelaten. Een keerwand is echter een technische constructie om een hoogteverschil op te vangen en geen afsluiting. Keerwanden worden zeer dikwijls in beton uitgevoerd. Bovendien wordt er een houten afwerking voorzien aan de zijde van de beroeper.

...

Net zoals in vorige aanvraag worden de tuinen onder een lichte helling voorzien en niet volledig uitgevlakt. Het niveauverschil ter hoogte van de perceelsgrens met de beroeper bedraagt 0,66 m tot 1 m. Om de zichtbare zijde van de keerwand af te werken wordt gebruik gemaakt van houten beplanking. Dergelijke afwerking geeft een veel mooier uitzicht dan een betonwand met voegen om de 2 m.

Aanvrager probeert aan te tonen dat de keerwand van 1 m een goede oplossing is die samen met een afsluiting zorgt dat er geen inkijk is vanaf de terrassen van de woningen in de verkaveling. Bij het uitvoeren van de achtertuinen in trappen en met een lagere keerwand zou er volgens hen wel inkijkmogelijkheid zijn.

Naar aanleiding van een plaatsbezoek door de stad blijkt dat de achtertuinen van de nieuwe kavels relatief ondiep zijn en dat de bewoners een maximaal gebruik van de tuinzone wensen. Een maximaal gebruik van de tuinzone is uiteraard geen argument om een tuinzone volledig horizontaal te nivelleren, daarom werd geopteerd om deze tuinen hellend aan te leggen en op de hoogste plaatsen te voorzien van een talud. Daarbij rest t.h. v. de perceelsgrens een hoogteverschil van max 1 m welke opgevangen kan worden middels een keermuur. Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht stelt werd een

evenwicht bereikt tussen enerzijds optimaal ruimtegebruik van de ondiepe tuinen waarbij een hellende profilering werd aangelegd en de keermuur daarbij beperkt wordt tot 1 m en is het voorstel tot afwijking van verkaveling aanvaardbaar.
...”

De Raad stelt uit de voorgaande beoordeling vast dat de verwerende partij de aanvraag op een voldoende wijze aan de voorwaarden uit artikel 4.4.1, §1 VCRO heeft getoetst en in redelijkheid kon besluiten dat de gevraagde keermuur een beperkte afwijking betreft in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing naar het oordeel van de Raad het aangevraagde op een zorgvuldige wijze getoetst aan de relevante criteria en aspecten van een goede ruimtelijke ordening en op redelijke manier uiteengezet waarom de huidige, gewijzigde aanvraag, anders dan voorgaande aanvragen, wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dit mits het opleggen van voorwaarden. Dat de verwerende partij deze voorwaarden overneemt uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, impliceert niet, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, dat de verwerende partij de aanvraag niet aan een eigen onderzoek zou hebben onderworpen.

5.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij in haar beoordeling van de aanvraag concreet rekening heeft gehouden met de hinder die de plaatsing van de keermuur voor het lagergelegen perceel van de verzoekende partij kan veroorzaken. De verwerende partij heeft daarbij in alle redelijkheid geoordeeld dat er een evenwicht tussen de percelen werd bereikt en dat door het opleggen van bindende voorwaarden de hinder voor de verzoekende partij tot een minimum beperkt blijft, waardoor het gevraagde inpasbaar is in de bestaande omgeving. Minstens toont de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet met voldoende concrete gegevens aan. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, acht de Raad de opgelegde voorwaarden ook voldoende duidelijk en precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Aan de voorgaande vaststellingen wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat op het ingediende plan geen rekening werd gehouden met de door de verzoekende partij uitgevoerde drainage, waardoor het maaiveldpeil van haar perceel verlaagd is ten opzichte van de voorgaande aanvragen. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij kennis heeft van het feit dat het maaiveldpeil van het perceel van de verzoekende partij dat op het plan is aangegeven, niet overeenstemt met het werkelijke lager gelegen peil. Bij de aanvraag zitten voldoende recente foto's om een inschatting te kunnen maken van het huidige hoogteverschil tussen de beide percelen, zodat de verwerende partij, ondanks het foutief weergegeven maaiveldpeil van het achtergelegen perceel, niet over de bestaande toestand werd misleid en met kennis van zaken over de aanvraag heeft kunnen oordelen.

In zoverre de verzoekende partij tot slot nog aanhaalt dat de oorzaak van het hoogteverschil te wijten is aan het feit dat de tussenkomende partij de loten zonder vergunning zou hebben opgehoogd, merkt de Raad op dat de verwerende partij enkel de aanvraag kan beoordelen zoals ze voorligt en dit op basis van de bestaande toestand, zoals de verwerende partij aanhaalt in de laatst paragraaf van punt 4A “Beschrijving van de aanvraag”. De oneigenlijke ophoging van het perceel betreft bovendien een aspect van het handhavingsbeleid, waarover noch de Raad, noch de verwerende partij een uitspraak kan doen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv HYBOMA is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
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 op 29 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER