

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 10 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0735
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0606/A

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

I. BESTREDEN BESLISSING

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

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

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 november 2017.

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

De verzoekende partij verschijnt schriftelijk.

3.

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

1.

De verzoekende partij werpt in haar wederantwoordnota een 'exceptie' op van 'niet-mededeling van stukken' omdat nooit het gewenste gevolg gegeven is geweest is aan haar vraag van 5 januari 2017 om zowel het verzoek tot tussenkomst en de beschikking hieromtrent (van 4 oktober 2016) van de Raad als het bewijs van de door de tussenkomende partij tijdige betaling van het rolrecht te mogen ontvangen. Zij ontving enkel de mededeling dat de uitwisseling van deze processtukken, die als onderdeel van het dossier kunnen ingekeken worden, niet in de procedureregeling voorzien is, waarna de Beroepsinstantie Openbaarheid van Bestuur op 31 januari 2017 haar beroep hiertegen onontvankelijk heeft verklaard omdat de Raad, als administratief rechtscollege, geen bestuursinstantie is in de zin van artikel 3, 1° van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

Met een aangetekende brief van 15 november 2017 herhaalt zij deze 'exceptie' en voegt zij eraan toe, pas dan kennis nemende van de laatste schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij, bezwaar te hebben tegen het feit dat deze nota haar niet eerder werd overgemaakt en vraagt zij om alle niet medegedeelde stukken uit de debatten te weren.

2.

Aan de verzoekende partij is bij toepassing van artikel 76 van het toepasselijke Procedurebesluit, per aangetekende brief van 4 januari 2017, een afschrift van de antwoordnota van de verwerende partij en van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij bezorgd. De verzoekende partij is het dossier van de rechtspleging nooit komen inkijken en is op die wijze voorbijgegaan aan de mogelijkheid om, bij toepassing van het Procedurebesluit, op dat ogenblik inzage te nemen van de processtukken (artikel 8, §4 Procedurebesluit), en daarvan een kosteloze kopie van de gewenste documenten te verkrijgen (artikel 23, §1 Procedurebesluit). De Raad ontving geen betaling op de rekening van het DBRC-fonds voor de verzending van de in de mail van 5 januari

2017 bedoelde procedurestukken, doch wel, integendeel, enkel het verzoek op 15 november 2017 om alle processtukken die de verzoekende partij niet meegedeeld zijn geweest, uit de debatten te weren.

3.

Het uitwisselen van stavingsstukken behoort niet tot de taak van de griffiediensten, tenzij partijen inzage vragen van deze stukken en hiervan een kopie bestellen.

De deontologische gebruiken tussen advocaten onderling en tussen advocaten en particulieren doen geen afbreuk aan de mogelijkheden die het Procedurebesluit voorzien om kennis te nemen van de procedurestukken en de stavingsstukken.

IV. FEITEN

1.

Op 10 augustus 2010 weigert de verwerende partij, na stilzwijgende weigering door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele, een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en het nieuw oprichten van een meergezinswoning met 5 appartementen.

Op 16 juni 2011 verleent de verwerende partij, na beroep door de verzoekende partij, aan de tussenkomenende partij, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen na sloop van de bestaande bebouwing. Het beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging van deze beslissing dat door de verzoekende partij bij de Raad werd ingesteld, werd verworpen met een arrest van 16 april 2012 met nummer S/2012/0073. Het verzoek tot vernietiging werd vervolgens verworpen met een arrest van de Raad van 1 april 2014 met nummer A/2014/0258.

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

2.

De tussenkomenende partij dient op 15 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie voor de bouw van een meergezinswoning met 5 appartementen & garages”* op een perceel gelegen te Zele, Kloosterstraat 50. De bij de aanvraag gevoegde nota duidt op de volgende wijzigingen ten aanzien van de vergunning van 16 juni 2011:

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

3.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Dendermonde', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 september 2015 tot en met 1 oktober 2015, dient de verzoekende partij twee bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 november 2015 ongunstig.

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

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 21/10/2015. Het advies is ongunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing: op de plannen is het niet op te maken of er minimum 1 parkeergelegenheid per woongelegenheid wordt bereikt. Gelet op de parkeerdruk in deze omgeving is het redelijk dit op te leggen.

De hemelwaterverordening dient gevolgd te worden. Hieraan is niet voldaan.

(...)

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gelegen aan een goed uitgeruste buurtweg nr. 55, in woongebied.

De werken voor het bouwen van appartementen en een achterbouw is vergund d.d. 8 februari 2011. De wijzigingen ten aanzien van de initiële vergunning betreffen:

(...)

De goede ruimtelijke ordening

Het betreft een regularisatieaanvraag. Bij de uitvoering van de werken werden diverse delen van het gebouw hoger uitgevoerd dan vergund. Het grootste verschil betreft het hoog gedeelte van het garagegebouw dat uitgevoerd is op 5,97m wat 77cm hoger is dan vergund. Dit komt overeen met twee volwaardige bouwlagen. Dit is uitzonderlijk hoog voor een gebouw op de achterste perceelsgrens. De ene aangrenzende buur is echter de aanvrager zelf, zij het een andere vennootschap. De andere aangrenzende buur heeft een voldoende diepe tuin zodat mogelijke hinder beperkt is. Bijgevolg kunnen de diverse vragen voor de regularisatie van de hoogte aanvaard worden.

Bij het aanvraagdossier werd hetzelfde formulier 'hemelwaterverordening' gevoegd als in het dossier dat in 2010 werd ingediend. Ondertussen is de regelgeving verstrengd en

dienen nieuwe formulieren gebruikt te worden. Bij het indienen van een regularisatieaanvraag moet voldaan worden aan de reglementering die op dat moment van kracht is. De dakoppervlaktes blijven weliswaar dezelfde als in de vroegere aanvraag maar gelet op de verhoogde kroonlijsten moet gesteld worden dat de regularisatie ook betrekking heeft op de daken. Bijgevolg is de conclusie dat niet voldaan is aan de huidige hemelwaterverordening. Een bijkomend probleem is dat in de berekeningen uitgegaan wordt van een groendak. Dit groendak is niet uitgevoerd. Uit het dossier kan ook niet opgemaakt worden dat de aanvrager nog de intentie heeft dit uit te voeren, gezien de vermelding in de nota dat de werken volgens de opgelegde voorwaarden uitgevoerd zijn.

De garages en bergingen maken deel uit van dit project. Dat dit deel van het gebouw in verbinding staat met de tuin van de aanvrager kan geen reden zijn om het voor andere doeleinden te gebruiken. Het gaat om essentiële bergruimte en autostaanplaatsen bij de appartementen.

In de oorspronkelijk vergunde bouwaanvraag werden 6 parkeerplaatsen vergund. Deze waren noodzakelijk om de leefbaarheid van dit project te garanderen. Ondertussen werd reeds 1 parkeergelegenheid van dit project opgeofferd om een bijkomend appartement in de nabijgelegen Dr. Victor Van Cauterenstraat 17 te vergunnen.

Op de gelijkvloerse nieuwe plannen van deze regularisatieaanvraag is het onduidelijk of er nog steeds sprake is van 6 parkeer- en staanplaatsen op het eigen terrein. Hierdoor is het niet op te maken of het minimum van 1 parkeergelegenheid per woongelegenheid wordt bereikt. Gelet op de parkeerdruk in de omgeving is het redelijk om op te leggen dat per appartement minstens 1 parkeerplaats op eigen terrein moet voorzien worden.

...”

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

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

De verzoekende partij dient op 25 februari 2016 een repliek op dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in.

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

“ ...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18 februari 2016;

(...)

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

2.1 De watertoets

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

(...)

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

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

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

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

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

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

2.4 De juridische aspecten

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

2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

Het verhogen van de kroonlijst van het hoofdgebouw met 9 cm heeft een verwaarloosbare ruimtelijke impact op de omgeving. Het zelfde geldt voor het ophogen van het laag gedeelte van de garages met ongeveer 20 cm.

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

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

De ene aangrenzende buur is echter de aanvrager zelf, zij het een andere vennootschap. De andere aangrenzende buur heeft zoals de gemeente terecht vaststelt een diepe tuin zodat mogelijke hinder voor deze aanpalende echter beperkt is.

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

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

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

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

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

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

De gevraagde regularisatie heeft geen betrekking op het groendak, dat appellant nog plant aan te leggen, en bij gevolg blijft de oorspronkelijke vergunning van 16 juni 2011 van toepassing. De afwerking van het gebouw is nog niet voltooid en het groendak kan op basis van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning nog steeds geplaatst worden.

Appellant stelt dat door een foutieve dichting van het dak waarop het groendak dient aangebracht te worden de uitvoering ervan nog niet kon plaatsvinden.

Het groendak zal nog aangelegd worden, binnen de geldigheidsduur van de basisvergunning.

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

De regularisatie van de afwijkende hoogtes kan aanvaardt worden.

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

2.6 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan.
De voorwaarden gesteld in het op 30 augustus 2015 uitgebrachte voorwaardelijk gunstig
advies van de Brandweer Zone Oost OVL dienen strikt gevolgd te worden.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Gelet op de betwisting door de verzoekende partij (zie regelmatigheid van de rechtspleging), onderzoekt de Raad ambtshalve de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst, ingediend op 9 augustus 2016 nadat daartoe op 26 juli 2016 de mogelijkheid is geboden, tijdig is ingesteld. Het op 12 oktober 2016 gevraagde rolrecht is ook op 25 oktober 2016 tijdig betaald.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

De verzoekende partij is een derde-belanghebbende partij die zich vooreerst steunt op een 'procedureel' belang omdat zij ook in de administratieve procedure betrokken was. Daarnaast steunt zij zich, op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO op volgende hinder en nadelen die volgens haar voldoende waarschijnlijk en aannemelijk zijn.

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

2.

Het onderzoek naar de ontvankelijkheid van de vordering, en meer in het bijzonder wat betreft het belang van de verzoekende partij, betreft de openbare orde en behoort ambtshalve door de Raad te worden onderzocht. De omstandigheid dat de verwerende en de tussenkomende partij hieromtrent geen excepties hebben ingeroepen, is irrelevant.

3.

3.1

Voorafgaand is het relevant vast te stellen dat de tussenkomende partij sedert het arrest van de Raad van 1 april 2014 met nummer A/2014/0258 beschikt over een definitief geworden basisvergunning, door de verwerende partij onder voorwaarden verleend op 16 juni 2011 voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen na sloop van de bestaande bebouwing.

Deze vergunning heeft betrekking op de oprichting van een meergezinswoning van het gesloten bouwtype te Zele in de Kloosterstraat, met een onderdoorgang ter ontsluiting van de garages/berging op het achterste terreindeel, ingeplant tot op de achterste perceelgrens. Er is een hemelwaterput en een groendak op het garagevolume voorzien en één van die voorwaarden is het met gevelsteen afwerken van de bebouwing die aan de tuinzijde grenst van de bebouwing Dr. A. Rubbensstraat 33, in eigendom van de zaakvoerder van de tussenkomende partij.

Op 17 juli 2014 verleent de verwerende partij nog een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het aanpassen van de achtergevels van de garages. Er is nu een houten beplanking voorzien in de plaats van de eerder vereiste gevelsteen en, ten behoeve van de rechtstreekse toegankelijkheid vanaf de Dr. A. Rubbensstraat 33, komt er nog een deur (en een raamopening) in die achtergevel. De vergunning is verleend onder de voorwaarde dat de in het garagegebouw voorziene individuele bergingen wel toegankelijk moeten blijven voor de voorliggende appartementen.

3.2

De vergunning van 16 juni 2011 werd door de tussenkomende partij afwijkend uitgevoerd op volgende punten, en hiervoor werd de voorliggende regularisatieaanvraag ingediend:

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

De aanvraag die tot de voorliggende bestreden beslissing aanleiding geeft, betreft dus enkel de regularisatie van de uitgevoerde afwijkende kroonlijsthoogtes en de interne niveaupassen, zoals de bij de aanvraag gevoegde nota ook duidelijk stelt. De basisvergunning van 16 juni 2011 en de vergunning van 17 juli 2014 zijn definitief geworden, wat door de verzoekende partij niet kan betwist worden.

In het licht van deze vaststellingen stelt zich de vraag naar het belang van de verzoekende partij.

4.

Waar de verzoekende partij ter ondersteuning van haar belang verwijst naar het groendak, de hemelwaterverordening en de parkeerplaatsen, rijst de vraag of er wel een causaal verband kan gelegd worden tussen de aangevoerde hinder of nadelen en de verleende vergunning. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist weliswaar niet dat het oorzakelijk verband onomstotelijk

wordt aangetoond wordt, wel moet het aannemelijk gemaakt worden. Deze vereiste van het oorzakelijk verband raakt de openbare orde en wordt ambtshalve in de debatten gebracht.

De Raad merkt hierbij op dat het onderzoek naar het belang een onderzoek is dat in beginsel los staat van het onderzoek naar de wettigheid van de bestreden beslissing. Het belang bij het instellen van een vordering tot vernietiging moet dan ook verband houden met het doen verdwijnen van de bestreden handeling uit het rechtsverkeer en het daardoor wegwerken van het ingeroepen nadeel.

Waar de verzoekende partij het heeft over de vermindering van haar leef- en woonkwaliteit zal zij dienen aan te tonen dat de vernietiging van de bestreden beslissing op zich en dus de vernietiging van de regularisatie van de afwijkende kroonlijsthoogtes en de interne niveaupassen haar een voordeel zal bijbrengen, dan wel tot het verdwijnen van de door haar ingeroepen nadelen kan leiden.

5.

Omdat de ambtshalve gestelde vraag naar het oorzakelijk verband niet het voorwerp van een tegensprekelijk debat heeft uitgemaakt, past het de debatten te heropenen om partijen toe te laten, binnen de krijtlijnen van het initiële verzoekschrift, daarover standpunt in te nemen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DERZIE is ontvankelijk.
2. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
3. De verzoekende partij wordt uitgenodigd om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het tussenarrest, de Raad en de andere partijen een aanvullende nota te bezorgen met betrekking tot het in het onderdeel VI. geformuleerde ambtshalve vraag.
4. De Raad verleent aan de verwerende partij en aan de tussenkomende partij de mogelijkheid om een eventuele replieknota op te stellen en dit binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de ontvangst van de sub 2 vermelde nota en binnen deze termijn aan de Raad en aan de verzoekende partijen te bezorgen.
5. De behandeling van de zaak wordt verdaagd naar de openbare zitting van 10 juli 2018 om 13u30 in de zaal Suetens, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.
6. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 april 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS