

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0866 van 16 december 2014
in de zaak 2010/0469/A/2/0432

In zake: de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc DE BOEL
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

mevrouw [REDACTED], wonende [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VERMEERSCH
kantoor houdende te 9000 Gent, Willem Wenemaerstraat 34

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 mei 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 april 2010.

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 [REDACTED] van 21 januari 2010, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanpassen van een bestaande vergunning voor een verbouwing van een deel van een beschermd monument, verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 21 januari 2010 haar rechtskracht herneemt.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 29 maart 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Marc DE BOEL verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Johan VERMEERSCH die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door twee verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 9 november 2010 met nummer A/4.8.18/2010/0038 het beroep van [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Op de openbare zitting van 29 maart 2011 wordt akte genomen van het feit dat de op vraag van de Raad ingediende aanvullende nota's in de samenhangende zaak met rolnummer 2010/0382/A/2/0351, ook in deze zaak gelden.

2.

De tussenkomenende partij werpt op dat de aanvullende nota van de verzoekende partij laattijdig is ingediend en vraagt dan ook om deze uit de debatten te weren.

Zij verwijst daarbij naar de openbare zitting van 25 januari 2011 in de samenhangende zaak met rolnummer 2010/0382/A/2/0351, waar zij drie weken (tot 15 februari 2011) ter beschikking kreeg om het onderscheid te verduidelijken tussen de afwatering volgens het oorspronkelijke plan en deze volgens het met de bestreden beslissing aanvaarde, nieuwe plan, en de verzoekende partij op haar beurt vervolgens drie weken kreeg (tot 8 maart 2011) om daar met een aanvullende nota op te reageren.

Op 14 februari 2011 bezorgde de tussenkomenende partij de gevraagde verduidelijking aan de Raad, de verzoekende en de verwerende partij. De aanvullende nota van de verzoekende partij is echter met een aangetekende brief van 15 maart 2011 bezorgd. Inhoudelijk, aldus nog de tussenkomenende partij, antwoordt de verzoekende partij ook niet op het geduide onderscheid wat betreft de afwatering, maar heeft zij het opnieuw over de reeds eerder aangehaalde elementen waarvoor de termijn al lang verstreken was.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij met haar laattijdige ‘bijkomende nota’ inderdaad niet reageert op de door de tussenkomende partij neergelegde stukken. Zij geeft ook niet aan wanneer zij deze ontvangen zou hebben, noch dat zij de stukken niet heeft ontvangen.

Bijgevolg wordt de ‘bijkomende nota’ van de verzoekende partij uit de debatten geweerd.

IV. TUSSENKOMST

Mevrouw ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 4 september 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 29 oktober 2010 de tussenkomende partij, die de aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk lijkt.

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

V. FEITEN

1.

Op 23 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ████████ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het aanpassen van een bestaande vergunning voor een verbouwing van een deel van een beschermd monument”*.

Het “Hof van Barmhartigheid” is een oude 18^e eeuwse hoeve met stallen rond een rechthoekige binnenplaats die op het einde van de 19^e eeuw werd ingebed in de industriële stadsuitbreiding van ████████, waarbij een deel van de hoeve omgevormd werd tot een beluik van vijf arbeidershuisjes met de naam “Hof van Barmhartigheid”. De hoeve werd bij ministerieel besluit van 9 mei 2003 beschermd als monument en het monument is ook opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

2.

De aanvraag kent de volgende voorgeschiedenis.

Op 1 december 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad ████████ een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van het “Hof van Barmhartigheid” tot één eengezinswoning en vijf beluikhuisjes, onder de bijzondere voorwaarde de huisriolering aan te sluiten op de riolering van de ████████ bij toepassing van het Algemeen Bouwreglement van de stad ████████. Rekening houdend met de aard en de omvang van de werken, wordt het behoud van de aansluiting op de riolering van de ████████, via een erfdiensbaarheid over het perceel van de verzoekende partij, ook niet langer wenselijk geacht daar dit de bouw mogelijkheden op dit lijdend perceel te sterk beperkt.

De verwerende partij besliste echter op 16 maart 2006 om die bijzondere voorwaarde – die haar bestaan vindt in artikel 10 van het Algemeen Bouwreglement – te schrappen en de aansluiting van de huisriolering op de riolering van de ████████ te behouden uit praktische overwegingen, in het kader van de terreinhelling en de mogelijke risico’s voor het beschermd monument.

Op 11 maart 2010 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het aanpassen van die vergunning van 16 maart 2006. Het gaat om het samenvoegen van het vierde en vijfde beluikhuisje en het verbouwen tot een tweede ééngezinswoning. Deze beslissing wordt bij de Raad bestreden in de zaak met het rolnummer 2010/0382/A/2/0351.

3.

De huidige aanvraag beoogt het wijzigen van de op 16 maart 2006 verleende stedenbouwkundige vergunning. Deze wijziging wordt gevraagd naar aanleiding van de gewijzigde gezinssituatie bij de bouwheren en de inmiddels voltrokken splitsing van de percelen tussen de tussenkomende partij en haar echtgenoot. Het meest noordelijk gelegen, aangebouwde deel van het complex wordt afgebroken en vervangen. De aansluitende hoeve wordt gerenoveerd en heringedeeld en dat deel van de bestaande stallen wordt verbouwd in functie van de woongelegenheid en zal middels een deur toegang geven tot de vergunde vervangingsbouw van de zuidwestvleugel ten behoeve van de kinderen.

4.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gelegen in woongebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED], zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2004, goedgekeurd door de verwerende partij op 16 september 2004 en ten tijde van de bestreden beslissing, laatst gewijzigd op 22 september 2008, goedgekeurd door de verwerende partij op 23 oktober 2008 (B.S. van 14 november 2008), is van toepassing.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 november 2009 tot en met 12 december 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Het departement brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 9 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 4 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op een onbekende datum een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 21 januari 2010, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, (...)

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement en is strijdig met artikel 30 (...)

Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement, mits alle kamers op de verdieping, met uitzondering van de grootste, niet als slaapkamer worden gebruikt.

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Daar de hoeve een beschermd monument is, dient erover gewaakt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de erfgoedwaarde van het geheel.

De verbouwing van de hoeve met stalling tot één woonentiteit moet met voldoende aandacht voor het behoud van de specifieke kenmerken van het gebouwencomplex gebeuren.

Bijgevolg moeten alle afwerkingen (materialen en kleuren) van de gevels vóór de uitvoering der werken ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Dienst Monumentenzorg en de Cel Onroerend Erfgoed. Dezelfde voorwaarde geldt voor de raamindeling en –profilering van het te vervangen schrijnwerk. Vooraleer het originele schrijnwerk kan verwijderd worden, moet het onderzocht worden op het oorspronkelijke kleurgebruik. Deze voorwaarden beogen afwerkingen en detailleringen die architectuurtypologisch aanvaardbaar zijn.

Er dient te worden gestreefd naar een maximaal behoud van de oorspronkelijke constructie-onderdelen, materialen en details (bv. Plankenvloeren, moerbalken, roosteringen, dakspanten, schrijnwerk, enz.). Vervanging kan enkel gerechtvaardigd zijn om constructieve en/of bouwfysische redenen en dient in overleg met de Dienst Monumentenzorg of de Cel Onroerend Erfgoed te gebeuren.

Alle gevel- en dakdetails moeten behouden blijven.

In het kader van het behoud van deze erfgoedwaarde kan niet akkoord gegaan worden met het systematisch afkappen van de bepleistering en het plaatsen van voorzetwanden in het hoevegedeelte. Door deze ingreep zal de aansluiting op moerbalken en hun consoles, deuromlijstingen e.d. immers op een storende manier wijzigen. Deze ingrepen dienen bijgevolg uit de vergunning te worden gesloten.

...

Mits voormelde voorwaarden strikt worden nageleefd, kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

4. Openbaar onderzoek

...

Evaluatie van de bezwaren:

Riolering: *In het vergunningsbesluit van 16 maart 2006 van de deputatie werd geoordeeld dat gezien bij het verleggen van de riolering naar de [REDACTED] een aanzienlijk hoogteverschil dient te worden overbrugd, het vervangen van de huidige natuurlijke afvloeiing volgens de helling van het terrein door een kunstmatige situatie met diepe sleuven en pompen niet wenselijk is. Een dergelijke ingreep is bovendien niet zonder risico voor het beschermd monument, waardoor werd geconcludeerd dat de riolering niet rechtstreeks kan worden aangesloten op de straatriolering van de [REDACTED].*

Voorliggende aanvraag betreft een relatief beperkte wijziging van de op 16 maart 2006 vergunde toestand met geen noemenswaardige wijziging van de riolering. Bijgevolg kan

aangesloten worden bij de beoordeling, opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning van 16 maart 2006.

De bedenkingen inzake het verzwaren van de erfdienstbaarheid betreft een burgerrechtelijke zaak en is niet van stedenbouwkundige aard, waardoor deze niet in overweging kan worden genomen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

...

De verzoekende partij en haar echtgenote tekenen tegen deze beslissing op 19 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 april 2010 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 april 2010 beslist de verwerende partij op 29 april 2010 om het beroep niet in te willigen en dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 21 januari 2010 haar rechtskracht herneemt:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement, mits voldaan wordt aan de voorwaarde, opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, m.b.t. tot de lichtinval van de slaapkamers, conform artikel 30 van het reglement.

Onderhavige betwisting heeft mede betrekking op artikel 10, § 2 van dit reglement, hetwelk als volgt luidt:

“Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks – via het eigen perceel – uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is.”

Op 1 december 2005 verleende het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan mevrouw [REDACTED] welke betrekking had op de verbouwing/restauratie van alle op het perceel aanwezige bebouwing. In deze vergunning werd o.a. de volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: “De huisriolering dient te worden aangesloten op de straatriolering van de [REDACTED].”

Deze voorwaarde was o.a. gebaseerd op bovenvermeld artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement.

...

De deputatie besliste in zitting van 16 maart 2006 dat kwestieuze bijzondere voorwaarde diende geschrapt te worden, en motiveerde dit als volgt:

“Overwegende dat in de pleitnota van de raadsman van appellante gewezen wordt op de situatie ter plaatse waardoor ingevolge de terreinhelling de riolering op een diepte van - 4,60m zou moeten komen;

dat dergelijke ingreep niet zonder risico is voor het beschermd monument;

dat de opgelegde voorwaarde kennelijk onredelijk is, en dat hierdoor een natuurlijke afvloeiing volgens de helling van het terrein zou moeten vervangen worden door een kunstmatige situatie met diepe sleuven en pompen;

dat deze stelling kan bijgetreden worden en dat dient vastgesteld dat het niet mogelijk is de riolering rechtstreeks aan te sluiten op de staatriolering van de Peerstraat

dat derhalve vergunning kan verleend worden met schrapping van deze voorwaarde;”

Tegen de stedenbouwkundige vergunning van 16 maart 2006 werd geen vordering tot schorsing/vernietiging bij de Raad van State ingesteld.

In huidige aanvraag, die een wijziging van bovenvermelde vergunning beoogt en bovendien slechts betrekking heeft op een gedeelte van de op het perceel aanwezige bebouwing, worden geen noemenswaardige wijzigingen aangebracht aan het op 16 maart 2006 vergunde rioleringsstelsel met afloop naar de [REDACTED].

De aanvraag wordt derhalve ook op dit punt niet strijdig met bovenvermeld artikel bevonden.

...

Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter – die in onderhavig geval moet oordelen of er al dan niet een verzwarende van de erfdienstbaarheid is...

Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, §1 van de codex).

2.5.3. De goede ruimtelijke ordening

...

In huidige aanvraag, die betrekking heeft op de “hoeve”, worden geen wijzigingen aan het aantal woonentiteiten beoogd. De gevraagde wijzigingen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar, de impact ervan is zowel naar bouwvolume, architectuur als woondensiteit gering, mits de voorwaarden opgelegd in het (bindend) advies van de cel Onroerend Erfgoed nageleefd worden.

Het beroep dat door appellanten (zijnde derden) werd ingesteld heeft geen betrekking op bovenvermelde aspecten, het is enkel gericht tegen het feit dat de riolering via hun perceel bouwgrond op de openbare riolering van de [REDACTED] aangesloten wordt (= behoud van een bestaande erfdienstbaarheid van rioolrecht), i.p.v. op de openbare riolering van de [REDACTED].

Zoals hierboven uiteengezet, heeft de deputatie op 16 maart 2006 een stedenbouwkundige vergunning verleend m.b.t. het ganse project en werd toen uitdrukkelijk beslist dat het rioleringsstelsel via het perceel van appellanten op de openbare riolering van de lager gelegen [REDACTED] diende aangesloten te worden. Er zijn thans geen redenen voorhanden om dit standpunt te wijzigen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 12 april 2010 ook een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 maart 2010. Met deze beslissing heeft de verwerende partij geoordeeld dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 3 december 2009, waarbij aan de heer [REDACTED] (ex-partner van de tussenkomende partij) onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanpassen van een deel van een vergunde bouwaanvraag voor het “Hof van Barmhartigheid” (zuidwestvleugel) op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED], behouden blijft. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0382/A/2/0351.

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 geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

De tussenkomende partij stelt dat het beroep onontvankelijk is omdat het stuk van het terrein dat aan de tussenkomende partij behoort, niet meer grenst aan het terrein van de verzoekende partij. De tussenkomende partij stelt dat zij voor de afwatering een erfdienstbaarheid gebruikt die leidt naar het terrein van de heer [REDACTED] en niet rechtstreeks de erfdienstbaarheid op de grond van de verzoekende partij.

2.

Overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, kan aantonen of aannemelijk kan maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

3.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

4.

Ook al geeft de verzoekende partij uitdrukkelijk aan dat haar “grievens enkel de riolering” betreffen - iets wat (volgens de bestreden beslissing) afkomstig is uit de eerdere, niet door de verzoekende partij bij de Raad van State bestreden stedenbouwkundige vergunning van 16 maart 2006 - dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij haar hinder en nadelen voldoende aannemelijk maakt.

De verzoekende partij duidt immers op de afvoerbuizen, die al minstens 30 jaar onder haar perceel lopen om aan te sluiten op de riolering in de [REDACTED] (in plaats van deze uit de [REDACTED] waarop, volgens artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement, dient aangesloten te worden). Bedoelde afvoerbuizen zijn volgens haar dermate verouderd dat zij niet aangepast zijn aan de nieuw vergunde functie voor het gebouw aan de [REDACTED]: twee volwaardige, moderne ééngezinswoningen vergen meer van de afvoerbuizen dan tot nu toe het geval was met een gebouw dat zo goed als geen sanitaire voorzieningen had. Een vernieuwing van de afvoerbuizen dringt zich, volgens haar, dan ook minstens op.

De verzoekende partij roept ook in het eerste en tweede middel in dat, na een vergelijking met de plannen vergund in 2006, dit rioleringsstelsel wordt gewijzigd middels de bestreden beslissing en dat dit een inbreuk zou betekenen op het Algemeen Bouwreglement van de Stad [REDACTED] en dat zij vreest voor een verzwaring van de bestaande erfdienstbaarheid.

Op het funderings- en rioleringsplan wordt duidelijk de bestaande aansluiting op de riolering (via een erfdienstbaarheid) naar de [REDACTED] weergegeven en wordt ook expliciet vermeld dat “alle buizen onder het niv van de funderingsplaat in een verdikking van deze plaat (worden) gegoten (min 20cm), ook de pompput”. Het inplantingsplan/omgevingsplan verduidelijkt dat de bestaande aansluiting op de riolering via het braakliggend perceel van de verzoekende partij loopt.

Het feit dat het rioleringsstelsel van de aanvraag van de tussenkomende partij via een erfdienstbaarheid over het perceel van de ex-partner van de tussenkomende partij loopt, doet geen afbreuk aan het belang van de verzoekende partij. Immers verandert dit niets aan het feit dat ook het rioleringswater van de tussenkomende partij via deze erfdienstbaarheid in het buizenstelsel onder het perceel van de verzoekende partij zal lopen.

De verzoekende partij beschikt dan ook over het vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED].

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de materiële motiveringsplicht.

Aangezien er in de [REDACTED] een openbare riolering aanwezig is, is er volgens haar geen reden om – in strijd met vermelde bepaling – blijvend te laten afwateren naar de [REDACTED]. Minstens is dit niet afdoende gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Het gebrek aan (een afdoende) motivering, ziet de verzoekende partij ook daar waar een kunstmatige afvloeiing met sleuven en pompen ter overbrugging van het hoogteverschil ook niet wenselijk geacht wordt, terwijl het afvalwater bij alle andere huizen aan de [REDACTED] nochtans uitkomt in de riolering van de [REDACTED], zonder problemen met een hoogteverschil.

Hetzelfde geldt voor het risico van een dergelijke ingreep voor het beschermd monument. De verzoekende partij stelt dat de ingreep met betrekking tot de riolering kan worden uitgevoerd zonder dat daarbij ook maar enige schade of nadeel wordt toegebracht aan het beschermde monument.

Ten slotte is de verzoekende partij van oordeel dat de bestaande, zeer oude afvoerbuizen die onder haar perceel lopen, niet aangepast zijn aan de nieuw vergunde functie voor het gebouw aan de [REDACTED]. Zij voldoen volgens haar ook niet aan de criteria van artikel 11 van het Algemeen Bouwreglement.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij met de bestreden beslissing uitdrukkelijk heeft geantwoord op de grieven in verband met de strijdigheid van de aanvraag met de voorschriften over de riolering, zoals opgenomen in de niet-bestreden vergunning van 16 maart 2006. Zij stelt met haar bestreden beslissing uitdrukkelijk deze vergunning te hebben onderschreven.

3.

De tussenkomen partij merkt op dat de aanvraag in overeenstemming geacht werd met het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED], wat, volgens haar, ook logisch is aangezien dit stuk van het perceel in kwestie niet grenst aan de andere zijde van de site.

Zij duidt ook op de hellingsgraad van het terrein, die maakt dat het niet evident is om aan te sluiten op de riolering van de verderop en hoger gelegen [REDACTED]. De andere huizen langs de [REDACTED] waarnaar de verzoekende partij verwijst, bevinden zich langs die straat, met een veel geringer hoogteverschil, het betrokken stuk van het perceel ligt veel lager dan de [REDACTED] en dicht bij de [REDACTED].

Het voorstel van de verzoekende partij is, volgens haar, dan ook onlogisch, artificieel en duur. Zij pleit voor het behoud van de bestaande erfdienstbaarheid over het perceel van de verzoekende partij, al was het maar minstens als overloop, voor het geval er een defect in de pompinstallatie zou zijn.

Er moet volgens de tussenkomen partij ook rekening worden gehouden met de risico's voor het beschermd monument, gezien de dieptes voor de leidingen, inclusief de pompputten, de hellingsgraad van het perceel en de tegengestelde neerwaartse richting van de riolering. De kans op verzakkingen is reëel.

Ten slotte is het bedoeld artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement enkel van toepassing op een "perceel" dat "grenst aan het openbaar domein" waarin een openbare riool aanwezig is. Dat is hier niet het geval vermits geen enkel gebouw op de site grenst aan het openbaar domein. In het verlengde hiervan duidt de tussenkomen partij ook op artikel 4.4.6 VCRO dat afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toestaat voor zover de betrokken handelingen gunstig geadviseerd worden vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

4.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar uiteenzetting. Zij merkt nog op dat het voor artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement volstaat dat het afvalwater rechtstreeks geloosd kan worden in de riolering van de straat waarlangs het terrein, in zijn geheel bekeken, toegankelijk is en paalt. Zij voegt ook nog twee foto's toe van de site.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing stelt omtrent de naleving van het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED] het volgende:

" ...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement.

Onderhavige betwisting heeft mede betrekking op artikel 10, § 2 van dit reglement, hetwelk als volgt luidt:

"Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks – via het eigen perceel – uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is."

Op 1 december 2005 verleende het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan mevrouw [REDACTED] welke betrekking had op de

verbouwing/restauratie van alle op het perceel aanwezige bebouwing. In deze vergunning werd o.a. de volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: “De huisriolering dient te worden aangesloten op de straatriolering van de [REDACTED].” Deze voorwaarde was o.a. gebaseerd op bovenvermeld artikel 10 §2 van het Algemeen Bouwreglement.

...

De deputatie besliste in zitting van 16 maart 2006 dat kwestieuze bijzondere voorwaarde diende geschrapt te worden, en motiveerde dit als volgt:

“Overwegende dat in de pleitnota van de raadsman van appellante gewezen wordt op de situatie ter plaatse waardoor ingevolge de terreinhelling de riolering op een diepte van - 4,60m zou moeten komen;

dat dergelijke ingreep niet zonder risico is voor het beschermd monument;

dat de opgelegde voorwaarde kennelijk onredelijk is, en dat hierdoor een natuurlijke afvloeiing volgens de helling van het terrein zou moeten vervangen worden door een kunstmatige situatie met diepe sleuven en pompen;

dat deze stelling kan bijgetreden worden en dat dient vastgesteld dat het niet mogelijk is de riolering rechtstreeks aan te sluiten op de staatriolering van de [REDACTED] dat derhalve vergunning kan verleend worden met schrapping van deze voorwaarde;”

Tegen de stedenbouwkundige vergunning van 16 maart 2006 werd geen vordering tot schorsing/vernietiging bij de Raad van State ingesteld. In huidige aanvraag, die een wijziging van bovenvermelde vergunning beoogt en bovendien slechts betrekking heeft op een gedeelte van de op het perceel aanwezige bebouwing, worden geen noemenswaardige wijzigingen aangebracht aan het op 16 maart 2006 vergunde rioleringsstelsel met afloop naar de [REDACTED]

De aanvraag wordt derhalve ook op dit punt niet strijdig met bovenvermeld artikel bevonden.

...”

Uit deze overwegingen blijkt duidelijk dat de verwerende partij:

- 1) steunt op de (door haar verleende) stedenbouwkundige vergunning van 16 maart 2006 voor de verbouwing/restauratie van alle op de site aanwezige bebouwing, met gemotiveerde schrapping van de bijzondere voorwaarde (uit de in eerste aanleg verleende vergunning) met betrekking tot de rechtstreekse aansluiting op de riolering van de [REDACTED];
- 2) de huidige aanvraag niet strijdig acht met artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement, bij gebrek aan noemenswaardige wijzigingen in het op 16 maart 2006 vergunde rioleringsstelsel, met afloop naar de [REDACTED]

2.

Artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement, zoals dit gold ten tijde van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks – via het eigen perceel – uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is.”

Het aan het openbaar domein grenzen van het perceel is dus een cruciale voorwaarde voor de toepassing van het artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement.

Uit het dossier blijkt dat de adviserende instanties en de vergunningverlenende overheden het er vanaf de eerste aanvraag over eens zijn dat alle percelen van de site, die tot 50m diep gaan,

langs de [REDACTED] gesitueerd zijn. Dit is ook zo weergegeven op het aanvraagformulier ([REDACTED]), de beschrijvende nota (site [REDACTED]), het ministerieel besluit van 9 mei 2003 houdende de bescherming als monument van de 'Voormalige hoeve en beluik' te [REDACTED] en dit blijkt ook duidelijk uit het inplantingsplan dat een oude kasseibaan als toegang via de [REDACTED] toont.

Het noordelijke stuk van de site dat het voorwerp uitmaakt van de huidige aanvraag, grenst duidelijk aan het openbaar domein ([REDACTED]) waarin een openbare riool aanwezig is. Het notarieel opdelen van de site doet daaraan geen afbreuk.

De tussenkomende partij beweert dat enkel wordt verbouwd op de percelen die niet grenzen aan het openbaar domein, maar dit is onjuist: uit het kadastraal plan blijkt dat perceel [REDACTED] grenst aan de [REDACTED] en dat hierop een deel van de verbouwing wordt gerealiseerd, namelijk de uitbreiding van het bestaand gebouw (uitbreiding door bijgebouw met onder andere de badcel). De aanvraag omvat bovendien de kadastrale perceelsnummers van zowel de percelen die grenzen aan het openbaar domein als diegene die niet grenzen aan het openbaar domein, zodat de redenering dat enkel wordt verbouwd aan percelen die niet grenzen aan het openbaar domein, niet kan worden gevolgd.

Het noordelijk stuk van de site grenst duidelijk niet aan de [REDACTED]. Het is ervan gescheiden door een reeks percelen die er rechtstreeks aan grenzen, waaronder dat van de verzoekende partij.

Op basis van artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement, zoals weergegeven met de bestreden beslissing, is het dus duidelijk dat rechtstreeks – via het eigen perceel – moet aangesloten worden op het openbare rioolstelsel.

3.

Op grond van artikel 4.4.6 VCRO is echter een afwijking mogelijk op de stedenbouwkundige voorschriften, op voorwaarde dat de betrokken handelingen gunstig geadviseerd worden door Onroerend Erfgoed.

De verwerende partij stelt dat de aanvraag niet strijdig is met artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement omdat er geen noemenswaardige wijzigingen werden aangebracht aan het rioleringsstelsel.

Deze bewering kan echter niet gevolgd worden.

Na een vergelijking tussen de plannen goedgekeurd door de verwerende partij op 16 maart 2006 en het rioleringsplan van de huidige aanvraag blijkt onder meer dat de septische put en de regenwaterput naar rechts zijn opgeschoven, dat er nieuwe leidingen worden aangelegd vanuit de wasplaats, wc en badcel in de nieuwe aanbouw, een nieuwe buis vanuit de keuken, twee nieuwe buizen voor het regenwater aan elke uiteinde van het gebouw, en een nieuwe buis vanuit de oostelijk gelegen woonruimte voor zowel wc als vuil water.

De verwerende partij kon dus niet in alle redelijkheid stellen dat er “geen noemenswaardige wijzigingen” werden aangebracht aan het rioleringsstelsel zoals weergegeven op de plannen goedgekeurd in 2006. Het louter stellen dat de aanvraag “*slechts een gedeeltelijke wijziging van het ganse vergunde project dat reeds in 2 eigendommen gesplitst werd*” is niet voldoende. De verwijzing naar de (ter zake gemotiveerde) stedenbouwkundige vergunning van 16 maart 2006 volstaat niet. Immers is de aanvraag zodanig gewijzigd dat de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen over de eerste aanvraag tot verbouwen niet zomaar kon worden overgenomen, zonder grondig eigen onderzoek van de effectieve wijzigingen van het rioleringsstelsel. Bovendien stelt de tussenkomende partij zelf dat voor het verder verloop van de rioleringsbuis gebruik wordt gemaakt van een erfdienstbaarheid over het terrein van de heer

■■■■■, waarover ook niets wordt gesteld in de bestreden beslissing. Op de plannen wordt hierover niets verduidelijkt.

Ook kan de verzoekende partij gevolgd worden waar zij stelt dat in de bestreden beslissing niet wordt gemotiveerd waarom de riolering, mocht deze uitmonden in de ■■■■■ met behulp van een pompsysteem, een risico met zich mee zou brengen voor het beschermd monument.

Uit de bestreden beslissing blijkt dus niet dat er een gemotiveerde afwijking wordt toegestaan van artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

De verzoekende partij kan om deze redenen gevolgd worden waar zij stelt dat de aanvraag strijdig is met artikel 10, §2 van het Algemeen Bouwreglement van de stad ■■■■■ doordat wordt aangesloten via de erfdienstbaarheid op de openbare riool in de ■■■■■.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 702 van het Burgerlijk Wetboek.

Volgens haar verzwart de vergunning ongetwijfeld de erfdienstbaarheid aangezien twee volwaardige, moderne ééngezinswoningen meer vergen van de afvoerbuizen dan tot nu toe het geval was met een gebouw dat zo goed als geen sanitaire voorzieningen had.

Zij vraagt dan ook dat de verwerende partij de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning zou verlenen, “met dien verstande dat aan de bouwheer de verplichting dient te worden opgelegd om het privaat rioleringsstelsel te laten aansluiten op het openbaar rioolnet van de Peerstraat”.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij met de bestreden beslissing terecht gewezen heeft op artikel 4.2.22, §1 VCRO dat bepaalt dat een vergunning wordt verleend ‘onder voorbehoud van burgerlijke rechten’ en het dus de burgerlijke rechter toekomt om te oordelen of er al dan niet sprake is van het verzwaren van de erfdienstbaarheid.

3.

De tussenkomen partij wijst op artikel 703 en volgende van het Burgerlijk Wetboek waarin het beëindigen van erfdienstbaarheden wordt geregeld, iets wat de verzoekende partij onrechtstreeks (als resultaat) beoogt.

Verder meent zij dat er geen verzwaring van de erfdienstbaarheid zal zijn, rekening houdend met de vergunde verbouwing voor een gezin met twee tot vier personen, in verhouding tot het 50-tal personen (zie een 10-tal per gezin) die in vroegere tijden de ‘arbeidershuisjes’ bewoonden. Bovendien gaat het nu enkel nog om afvalwater, gelet op de voorziene hemelwaterputten.

4.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar uiteenzetting. Zij voegt daar nog aan toe dat het standpunt van de tussenkomenende partij geenszins gevolgd kan worden omdat het uiteindelijke aantal bewoners, weliswaar minder dan 50 uit de tijd van de beluiken, toch betekent dat er hogere afvoerdebieten zullen zijn dan toen. Bovendien heeft de site, volgens haar, onvoldoende buffercapaciteit in de regenachtige seizoenen omwille van het niveauverschil. Zelfs al wordt het hemelwater in hemelwaterputten opgevangen, zal er dus toch vanuitgegaan moeten worden dat de overlopen van die putten alsnog aangesloten zullen moeten worden op de hoofdriolering, wat weer een verzwaring van de erfdienstbaarheid impliceert.

Beoordeling door de Raad

1.

In de mate dat dit middel reeds verweven zit in het eerste middel, verwijst de Raad naar zijn beoordeling daarvan.

2.

De vermeende schending van artikel 702 B.W. door een eventuele verzwaring van een erfdienstbaarheid zoals ingeroepen door de verzoekende partij, behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad.

Een stedenbouwkundige vergunning heeft een zakelijk karakter en wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten.

Geschillen over burgerlijke rechten zoals de voorliggende discussie, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

De Raad heeft bovendien als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende marginale toetsing van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de genomen beslissing verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om aan de verwerende partij een injunctie te geven om een positieve beslissing te nemen.

Zijn “injunctiebevoegdheid” uit het huidig geldende artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO staat de Raad dus niet toe om de verwerende partij op te leggen dat zij de stedenbouwkundige vergunning moet verlenen, mits de afvoer van het afvalwater rechtstreeks te laten aansluiten op de riolering van de Peerstraat. De Raad kan de verwerende partij enkel bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt, en kan daarbij enkel het volgende opleggen volgens artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO:

*“1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;
2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;
3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”*

De Raad kan dus niet ingaan op het verzoek om aan de tussenkomende partij de verplichting op te leggen om het privaat rioolstelsel te laten aansluiten op het openbaar rioolnet van de [REDACTED]

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 april 2010, waarbij werd beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 21 januari 2010, houdende het aan de tussenkomende partij onder voorwaarden verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het aanpassen van een bestaande vergunning voor een verbouwing van een deel van een beschermd monument op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED], haar rechtskracht herneemt.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en haar echtgenote en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 16 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS