

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1013 van 26 april 2016
in de zaak 1011/0693/SA/6/0644

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VAN DRIESSCHE
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Dijkstraat 75
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*





bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan OPSOMMER
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Gentstraat 152
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 24 maart 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 17 februari 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm van 15 november 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen/uitbreiden van bijgebouwen in functie van een eengezinswoning en het omvormen van de bestaande woning met *bed and breakfast* (2 kamers) tot volledige *bed and breakfast* (5 kamers).

Het betreft een perceel  en met kadastrale omschrijving 

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 23 januari 2012 met nummer S/2012/0015 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

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

De behandeling van de vordering tot vernietiging, die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 23 juli 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 februari 2015 in de achtste kamer, waar de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 15 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 16 februari 2016 heeft de voorzitter van de zesde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 maart 2016, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Nick DE WINT die *loco* advocaat Johan VAN DRIESSE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jan OPSOMMER die verschijnt voor de tussenkomen partijen, zijn gehoord.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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

De verzoekende partij voegt bij haar wederantwoordnota drie nieuwe stukken.

Tevens bezorgt zij bij aangetekende brieven van 10 oktober 2013 en 1 maart 2016 aan de Raad twee vonnissen van de Vrederechter van Oudenaarde inzake enkele betwistingen over de losweg waarvan de verzoekende partij eigenaar is en die onmiddellijk paalt aan het goed dat voorwerp is van de aanvraag.

Luidens artikel 4.8.16. § 5 VCRO, zoals dit gold ten tijde van het indienen van het verzoekschrift en de wederantwoordnota, kan de verzoeker aan zijn verzoekschrift de gebundelde en geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. Het uiteenzetten van de

middelen, met de overtuigingsstukken die daarmee gepaard gaan, maakt een essentieel onderdeel uit van het verzoekschrift aangezien het de andere partijen toelaat zich te verdedigen en het de Raad toelaat de gegrondheid van het aangevoerde te onderzoeken. De overtuigingsstukken die de uiteenzetting van de middelen ondersteunen dienen gevoegd te worden bij het verzoekschrift. Er anders over oordelen zou een schending betekenen van het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere partijen.

Het voorgaande kan evenwel niet beletten dat een verzoeker de Raad kan inlichten over nieuwe relevante gegevens of stukken, waarover hij niet beschikte of niet kon beschikken op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift of de wederantwoordnota of toelichtende nota.

Wat de aanvullende stukken betreft die met de wederantwoordnota werden ingediend, blijkt niet dat de verzoekende partijen niet beschikten of konden beschikken over deze stukken bij het indienen van het verzoekschrift. De stukken 6 tot en met 8 worden uit de debatten geweerd.

De aanvullende stukken in verband met de vonnissen van de Vrederechter van Oudenaarde dateren van na het indienen van het verzoekschrift, maar lijken geen informatie te bevatten die relevant is voor de beoordeling van de voorliggende vordering tot vernietiging nu ze betrekking hebben op een burgerrechtelijk geschil over het gebruik van de losweg, zodat ze eveneens uit de debatten worden geweerd.

De verzoekende partij beroept zich in haar brief van 1 maart 2016 en op de zitting op artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), waaruit ze een recht meent te putten om de aanvullende stukken op ontvankelijke wijze in te dienen.

De Raad oordeelt dat het weren van de aanvullende stukken uit de debatten geen schending vormt van artikel 6 EVRM. Om te beginnen geldt artikel 6 EVRM, dat het recht op een eerlijk proces en een tegensprekelijk debat beschermt, evenzeer voor de andere procespartijen. Zoals reeds uiteengezet dienen de overtuigingsstukken overeenkomstig artikel 4.8.16. § 5 VCRO in beginsel gevoegd te worden bij het verzoekschrift. Er anders over oordelen zou een schending betekenen van het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere partijen. De verwerende partij kan dan ook terecht vragen om de aanvullende stukken, die haar niet gekend zijn, te weren uit de debatten.

Bovendien verhindert artikel 6 EVRM niet dat een rechter beschikt over een appreciatieruimte om te oordelen of de aanvullende stukken gegevens bijbrengen die nodig of nuttig zijn voor de beoordeling van de vordering. De Raad kan beslissen dat de aanvullende stukken niet op relevante wijze bijdragen aan de beoordeling van het geschil en deze, met respect voor de rechten van de (andere) procespartijen en het tegensprekelijk karakter van de procedure, weren uit de debatten.

IV. TUSSENKOMST

■■■■ vragen met een op 15 juli 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 26 augustus 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

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

V. FEITEN

Op 19 augustus 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een hoeve met een gezinswoning en bed and breakfast”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis:

- Op 1 december 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor het inrichten van de zolder van het hoofdgebouw als bijkomende woonruimte in functie van een eengezinswoning.
- Op 22 augustus 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een gezinswoning met nevenbestemming van kleinschalige toeristische verblijfsaccommodatie (twee kamers in de zolderruimte van de woning).

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het perceel is gelegen binnen het gezichtsveld van het beschermd monument ‘Vanderlindensmolen’ (MB 14 juni 1985).

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 augustus 2010 tot en met 14 september 2010, worden vier bezwaarschriften ingediend. Eén bezwaarschrift wordt ingediend namens de familie van de verzoekende partij en drie afzonderlijke bezwaarschriften, met eenzelfde inhoud, zijn afkomstig van individuele familieleden, waaronder de verzoekende partij.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, brengt op 17 augustus 2010 een gunstig advies uit.

Toerisme Vlaanderen brengt op 18 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Integraal Waterbeleid, provincie Oost-Vlaanderen, brengt op 2 september 2010 een gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“...

overwegende dat dit perceel gelegen is langsheen waterloop nr. S.267 van 2e categorie, met als wettige afmetingen : bodembreedte : 2,50 m en diepte : 1,80 m;

overwegende dat het perceel zich volgens de overstromingskaarten niet bevindt binnen een risicozone voor overstromingen, noch binnen een recent overstroomd gebied;

overwegende dat de geplande werken zich situeren op meer dan 30 m van de oever van de waterloop, derhalve buiten de 5m-zone zoals beschreven in art. 17 van de wet van 28 december 1967;
overwegende dat er om deze redenen geen bezwaren zijn tegen de geplande werken;
...

De brandweer verleent op 9 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen, onthoudt zich op 10 september 2010 van een advies en sluit zich aan bij de vergunningverlenende instantie.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm brengt op 4 oktober 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 28 oktober 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag heeft betrekking op een woning met aangebouwde bijgebouwen, deel uitmakend van een landelijk woonlint buiten de dorpskern van Nederzwalm. Het goed situeert zich met het hoofdgebouw (2 bouwlagen + zadeldak) langsheen een losweg. De woning paalt op de rechter perceelsgrens aan de tuin van de naastliggende woning. Het voorstel beoogt om de huidige woning volledig om te vormen tot bed en breakfast (5 kamers) en de bestaande bijgebouwen te verbouwen en uit te breiden tot woning.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat het uitbreiden van de bed&breakfast geen stedenbouwkundige aspecten in het gedrang brengt gezien deze wordt voorzien binnen het bestaande volume van het huidig bestaand hoofdgebouw

Overwegende dat het verbouwen en uitbreiden i.f.v. de ééngezinswoning echter gepaard gaat met het aanbrengen van een bijkomende bouwlaag

Overwegende dat het voorstel tot aanbrengen van een tweede bouwlaag tot een bouwdiepte van ca. 25m niet alleen sterk afwijkt van de stedenbouwkundige gangbare normen die gebruikelijk zijn voor een woongebied met landelijk karakter maar ook een grote impact heeft op het zeer landelijke karakter van de omgeving

Overwegende dat het aanbrengen van een tweede bouwlaag ook niet in overweging kan worden genomen gezien de aanvraag geen betrekking heeft op een hoekperceel maar zijdelings wordt begrensd door een losweg met privaat karakter

Overwegende dat dient opgemerkt dat het ontwerp door het wegnemen van de oorspronkelijke toegang tot de binnenkoer langs de Biestmolenstraat zorgt voor een verminderde toegankelijkheid voor het perceel niettegenstaande een achterliggende woongelegenheid wordt voorgesteld

...”

Op basis van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm op 15 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 14 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 9 februari 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de partijen te hebben gehoord op 8 februari 2011, beslist de verwerende partij op 17 februari 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan onder voorwaarden. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag heeft betrekking op een (voormalige molenaars-)woning en aangebouwde bijgebouwen, die deel uitmaken van een landelijk woonlint buiten de dorpskern van Nederzwalm-Hermelgem. Het eigendom ligt aan [REDACTED] tussen de noordelijk gelegen Zwalmbeek en de meer zuidelijk gelegen Paardenstokbeek. Deze laatstgenoemde beek loopt langs de achterste perceelgrens van het eigendom. Aan de overzijde van deze beek staat de watermolen Vanderlindensmolen.

Een deel van de achter de woning liggende tuin valt nog binnen de zone van het voormeld beschermd dorpsgezicht 'Vanderlindensmolen en omgeving', maar de beoogde verbouwings- en uitbreidingswerken vallen buiten deze zone.

Het goed ligt volledig in woongebied met landelijk karakter en grenst met de linker perceelgrens aan agrarisch gebied dat een vlak landschap kent. De gebouwen, woning en bijgebouw, staan tot tegen de beide laterale perceelsgrenzen en sluiten het korte landelijke woonlint van [REDACTED] af. Oostwaarts in [REDACTED] staat op ± 90 m van het goed in aanvraag en vrijwel geïsoleerd in het omgevende akkerland, een vrijstaande zonevreemde woning.

Het hoofdgebouw, bestaande uit een gelijkvloers en een volwaardige verdieping en afgedekt met een zadeldak, situeert zich langsheen de voldoende uitgeruste gemeenteweg Biestmolenstraat.

Links van de woning staan in L-vorm aangebouwde bijgebouwen met een gelijkvloers en een bouwlaag deels op 1,95 m deels op 2,70 m, gevat onder een zadeldak en dienstig als berging/zolderruimte. Langsheen de linker zijgevel van het bijgebouw loopt een private losweg, waarop een erfdienstbaarheid rust en die recht van toegang geeft aan het goed in aanvraag. Tegen de rechter perceelgrens ligt de tuin van de naastliggende woning.

(...)

Het voorstel beoogt om de huidige woning, waar aanvragers wonen en een kleinschalig toeristisch logies met twee kamers ([REDACTED], vergund op 27 februari 2006) uitbaten, volledig om te vormen tot toeristisch logies met vijf kamers. Het toeristisch logies blijft volledig binnen het bestaand volume van het hoofdgebouw. Op het gelijkvloers van het hoofdgebouw komen de gemeenschappelijke ruimten; op de eerste verdieping komen drie kamers voor twee personen en gemeenschappelijk sanitair; op de zolderverdieping zijn er twee kamers met sanitair telkens voor twee personen.

Daarnaast beoogt de aanvraag om de bestaande bijgebouwen te verbouwen en uit te breiden tot private woongelegenheden voor de aanvragers. De uitbreiding/verbouwing aan het bijgebouw richt zich volledig naar de tuin. Het deel van het bijgebouw aansluitend aan de woning en toegankelijk vanaf de straat kent als polyvalente ruimte een schakelfunctie tussen het hoofdgebouw en het te verbouwen bijgebouw.

De authentieke langsgevels van het bijgebouw blijven behouden, de zadeldakconstructie wordt vervangen door een platte bedaking met groenopbouw. De dakrand van het groendak ligt op 5,26 m boven het maaiveld, dit is 1,38 m onder de bestaande nokhoogte van het bijgebouw en loopt ongeveer gelijk met de kroonlijst van het hoofdgebouw. Er komen 2 volwaardige niveaus in het te verbouwen gedeelte; één niveau komt deels onder het niveau van de straat, het bovenliggend niveau komt een half verdiepingsniveau boven het maaiveld. Het verdiepingsniveau wordt ten opzichte van de te behouden gevel licht teruggetrokken waardoor het platte dak slechts minimaal buiten het gabariet van het oorspronkelijke zadeldak komt te liggen. Raam- en deuropeningen in de bestaande en te behouden gevels blijven behouden. De volume-uitbreiding situeert zich voornamelijk op de binnenkoer en gebeurt middels een glazen wand die voor een deel van de bestaande gevel (tuinzijde) wordt geconstrueerd op een afstand variërend van 2,66 m tot 3,72 m. Na afbraak van de vetuste berging onder lessenaarsdak wordt het bijgebouw over een afstand van 2 m uitgebreid aan de achterste kopgevel ten behoeve van een tuinberging.

In de linker zijgevel van het hoofdgebouw wordt een deuropening voorzien als interne verbinding tussen woongedeelte en toeristisch logies, zodat steeds een overlapping zal blijven bestaan tussen het wonen en de nevenbestemming van toeristisch logies.

...

2.6 Beoordeling

2.6.1 De watertoets

Volgens de recente overstromingskaarten ligt het terrein niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien in een hemelwaterput met een inhoud van 28.000 liter. Er is geen noemenswaardige uitbreiding van het dakoppervlak voorzien.

De deputatie verleende in haar hoedanigheid van waterloopbeheerder op 2 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.6.2 De juridische aspecten

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

Aanvragers wijzen er op dat in tegenstelling tot wat de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek aangaven, het goed in aanvraag een heersende, eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid van uitweg kent ten opzichte van de links naastliggende private weg.

Dit betreft echter een zuiver burgerrechtelijke zaak, welke de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van de deputatie.

Artikel 4.2.22. §1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Daarenboven vormt deze problematiek geen bepalend element voor het functioneren van het ontwerp.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het inpandig verbouwen van het hoofdgebouw, thans hoofdzakelijk dienstig als woning van aanvragers en deels als toeristisch logies met twee kamers, naar een toeristisch logies met 5 kamers. De bijgebouwen links van het hoofdgebouw worden omgevormd tot woonverblijf van aanvragers met een polyvalent gedeelte aan straatzijde. Vanuit deze ruimte die een scharnierfunctie opneemt tussen woning en toeristisch logies, zijn zowel woning als toeristisch logies bereikbaar.

De beoogde verbouwings-/uitbreidingswerken enerzijds en de voorziene functie-invullingen van wonen en het verschaffen van toeristische accommodatie anderzijds zijn principieel in overeenstemming met de bestemmingsbepaling van het gebied, doch er moet over gewaakt worden dat het project kadert in een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in het betrokken gebied.

De bouwplaats situeert zich aan het einde van een kort landelijk woonlint met een lengte van ± 170 m, op zich deel uitmakend van een beperkte huizengroep zuidoostwaarts gelegen van de dorpskern van Hermelgem en zuidwaarts van de Latemdreef, (gewestweg N46 Oudenaarde-Aalst). De bebouwing binnen dit landelijke woonlint bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande ééngezinswoningen en enkele oude geresidentialiseerde hoeves van het gesloten type.

Woning en bijgebouw in aanvraag sluiten, mede door hun L-vormige configuratie op het perceel en door hun voorkomen, het woonlint in de Biestmolenstraat op een krachtige wijze af. Ook vanuit het omliggend weids agrarisch gebied maakt het gebouwengeheel en vooral de volumewerking van het langgerekte bijgebouw een duidelijke herkenbare afscheiding tussen woongebied en omgevende akkerlanden en werkt also beeldbepalend in de omgeving.

Het argument van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat het aanbrengen van een tweede bouwlaag in het bijgebouw tot een diepte van ± 25 m, niet alleen sterk afwijkt van de stedenbouwkundige gangbare normen die gebruikelijk zijn voor een woongebied met landelijk karakter maar ook een grote impact heeft op het zeer landelijke karakter van de omgeving, wordt niet gevolgd. Ter plaatse werd vastgesteld dat reeds twee bouwlagen in het langgerekte bijgebouw aanwezig zijn, weliswaar niet volgens de gebruikelijke woonhoogten. Door de voorgestelde gedeeltelijke uitdieping van het gelijkvloerse grondvlak van het bijgebouw met behoud van het niveau van de eerste vloerlaag, wordt geen bouwlaag toegevoegd en kunnen aanvragers beschikken over leefbare woonruimtes en kamerhoogtes zonder het bestaande bouwvolume te moeten verhogen. De impact van de verbouwing op het zeer landelijke karakter van de omgeving blijft uitermate beperkt nu zelfs het bouwvolume vermindert in totale hoogte.

Het project blijft vanuit de omgeving zijn gekende volumebeeld behouden, zij het op een vernieuwende hedendaagse manier. Op geen enkele wijze komt met de aanvraag die in

feite een inbreiding naar de binnenkoer van de gebouwen inhoudt, de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen in het gedrang, nu door het voorzien van het woongedeelte aan de linkerzijde van het eigendom, de privacy van de bestaande woningen rechts van het eigendom, gerespecteerd blijft.

In tegenstelling tot wat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar opmerkt aangaande een verminderde toegankelijkheid voor het perceel, wordt vastgesteld dat het ontwerp nog steeds een voldoende toegang tot de woongelegenheid kent middels de ruime en hoge polyvalente inkomruimte links van de woning. Met een poortopening van 5 m breed, een oppervlakte van $\pm 50 \text{ m}^2$ en een vrije hoogte van 4,70 m, biedt deze overdekte inkom zowel toegang naar de woning, het toeristisch logies en de binnenkoer/tuinzone van het gebouwengeheel. Deze ruimte wordt ook deels voorzien als parkeergelegenheid voor de wagens van aanvragers en als fietsenstalling voor bewoners en bezoekers. Voor het hoofdgebouw kan in voldoende parkeergelegenheid voor het toeristisch logies worden voorzien. Dergelijke inkompartij toont een reminiscentie aan de inkom bij gesloten hoevetypes waar via de inrijpoort in de langsschuur aan straat, toegang werd gegeven aan het woonerf.

De grafische documenten bij de aanvraag geven duidelijk aan dat gekozen werd om met respect voor het bestaande bijgebouw, doch middels toevoeging van eenvoudige functionele elementen, de ziel van het gebouwengeheel te behouden. Het straatbeeld langsheen de Biestmolenstraat wijzigt omzeggens niet, enkel wordt het dak van het bijgebouw omgevormd tot een plat dak waaronder een omlopende glaswand zorgt voor een quasi 360°panoramazicht vanuit de leefruimtes op het half bovengronds niveau. De horizontaliteit van de omgeving wordt benadrukt door in de voorgestelde architectuur eveneens het accent te leggen op de horizontaliteit.

Uit dit alles blijkt dat het ontwerp, ondanks de op het eerste gezicht grote bouwdiepte, zowel het open karakter van het agrarische landschap als de eigenheid van de bebouwde omgeving van het landelijk woongebied respecteert en versterkt, temeer daar het hier gaat om een verbouwing van bestaande volumes.

De ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving wordt niet overschreden.

2.7 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- *er moet een relatie bestaan tussen de woongelegenheid en de nevenbestemming als Bed and Breakfast;*
- *de adviezen van Toerisme Vlaanderen, de deputatie (Integraal Waterbeleid), het Departement Landbouw en Visserij en de brandweer Zottegem, zijn strikt na te leven;*
- *de gracht kan enkel ingebuisd worden ter hoogte van de verharde zone in kasseien, voorzien op het plan en dit over een maximale breedte van 5 m. De vergunninghouder waakt erover dat volgens de regels der kunst en te allen tijde de afvoer van oppervlaktewater blijft gegarandeerd.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan 'van het eigendomsrecht, van het beginsel dat vergunningen geen gevolgen hebben voor de burgerrechtelijke verplichtingen van de aanvrager(s) en voor de burgerlijke rechten van derden, van de formele motivering en van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van overheidshandelingen'.

In een eerste onderdeel zet ze uiteen dat de bestreden beslissing stelt dat het terrein niet in een recent overstroomd gebied ligt of in een overstromingsgevoelig gebied, terwijl de hele omgeving van het terrein volledig onder water stond tijdens de overstroming van 13 november 2010. Langs de achterste perceelsgrens van het terrein loopt de Paardenstokbeek, die toen volledig uit haar oevers trad.

De gracht die aanvragers willen inbuizen, mondt uit in de Paardenstokbeek. De gevolgen van de inbuizing van de gracht op onder meer het toenemen van de risico's op overstroming, werd niet, minstens onvoldoende, onderzocht.

Aangezien de bestreden beslissing stelt dat het terrein niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt terwijl dit in de feiten wordt tegengesproken, duidt dit aan dat ofwel de watertoets minstens niet volledig genoeg is uitgevoerd, ofwel wellicht beperkt is gebleven tot een stijlformule. De in de bestreden beslissing opgenomen formele motivering maakt daarom een schending uit van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van overheidshandelingen.

In een tweede onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de inbuizing van de gracht, die gelegen is langs de losweg, de goede werking van de afwateringsfunctie van deze gracht in het gevaar zal brengen, wat op zijn beurt zal leiden tot een degradatie en vermindering van de berijdbaarheid van de losweg die aan haar toebehoort. De gracht is voor de helft mede-eigendom van de verzoekende partij en zij verzet zich tegen een verharding of inbuizing van deze gracht, evenals tegen enig ander werk dat in uitvoering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning op haar eigendom zou worden uitgevoerd.

De op de plannen voorziene achterliggende tuin zal bovendien enkel bereikbaar zijn via de losweg die volledig gelegen is op de eigendom van de verzoekende partij.

In tegenstelling tot hetgeen in het administratief beroep is aangevoerd, geniet het goed in aanvraag niet van een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid van uitweg via deze losweg. De motivering ter zake is gebaseerd op eenzijdig door de beroepindieners verstrekte en (juridisch) onjuiste gegevens en kan dan ook niet als voldoende en afdoende worden beschouwd in de zin van de wet op de formele motiveringsplicht. De notariële akte van 11 juni 1953 vermeldt enkel een erfdienstbaarheid '*intuitu personae*' ten voordele van de erfgenamen van [REDACTED]

niet ten voordele van derden. Er kan bovendien geen recht van uitweg worden gevorderd, vermits het goed in de aanvraag zelf al een rechtstreekse toegang heeft tot de voldoende uitgeruste weg waaraan het is gelegen (■■■■■).

De verzoekende partij meent dan ook dat de bestreden beslissing in strijd is met haar eigendomsrechten.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat zij zich voor het uitvoeren van de watertoets baseert op recente watertoets-en overstromingskaarten en op het advies van een bevoegde waterloopbeheerder.

Op de kaarten kan vastgesteld worden dat enkel de laatste meters van het kadastrale perceel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen zijn. De watertoets- of overstromingskaarten zijn het geijkte instrument op basis waarvan kan nagegaan worden of een terrein overstromingsgevoelig is of niet. De kaarten worden door technisch gekwalificeerde onderzoekers opgesteld en actueel gehouden. Er kan in alle redelijkheid niet van de deputatie verwacht worden dat zij bij elke vergunningsaanvraag een eigen onderzoek voert over de overstromingsproblematiek. Het gunstig advies van de provinciale diensten bevestigt dat alle constructies zich op meer dan 30 meter van de waterloop en het overstromingsgevoelig gebied bevinden.

Daarenboven beoogt de aanvraag voornamelijk verbouwingswerken, waarbij niet buiten de bestaande bebouwde oppervlakte zal worden getreden. Er zullen zich geen nieuwe constructies in overstromingsgevoelig gebied bevinden.

Op het tweede middelonderdeel antwoordt de verwerende partij dat de verzoekende partij er verkeerdelijk van uit gaat dat de deputatie zich bij de stelling van aanvragers aansluit of toelating geeft tot het schenden van het eigendomsrecht. De verwerende partij spreekt zich niet uit over het eigendomsstatuut van de gracht, noch over het al dan niet bestaan van een erfdienstbaarheid. Dit zijn zuiver burgerrechtelijke aangelegenheden. Het geciteerde artikel 4.2.22 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing daarenboven vastgesteld dat zelfs in het geval dat de erfdienstbaarheid van doorgang niet bestaat, het ontwerp nog steeds functioneert en er nog steeds toegang kan worden genomen tot de gebouwen.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat het middel eveneens te begrijpen is als de schending van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (verder: DIWB) en de artikelen 2, 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van de nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het DIWB (verder: Besluit Watertoets).

Een beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend dient een formele motivering te bevatten waaruit blijkt dat de watertoets is uitgevoerd (de zogenaamde waterparagraaf). De bestreden beslissing stelt als determinerend element in de overwegingen betreffende de watertoets, dat het perceel niet zou zijn gelegen in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. De watertoets- en overstromingskaarten stellen de vergunningverlenende overheid evenwel niet vrij hun beslissing te steunen op een juist en volledig

feitenonderzoek. De definitie van overstromingsgevoelig gebied, zoals opgenomen in artikel 1,14° Besluit Watertoets, bepaalt immers uitdrukkelijk: *"een op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht of, voor de gebieden die niet op kaart zijn aangeduid, een gebied dat in het verleden meermaals is overstroomd en waar redelijkerwijs nieuwe overstromingen kunnen worden verwacht."*

In de antwoordnota wordt gesteld dat de aanvraag voornamelijk verbouwwerken beoogt, zodat niet buiten de bestaande bebouwde oppervlakte zal worden getreden. Daar waar gesteld wordt dat er zich geen nieuwe constructies in overstromingsgevoelig gebied zullen bevinden, is dit gesteund op in feite niet correcte motieven.

4.

De tussenkomen partij werpt op dat de verzoekende partij ten onrechte een schending van de formele motiveringsplicht inroept, gezien ze de motieven waarop de bestreden beslissing is gesteund kent en er kritiek op geeft. De verzoekende partij roept geen schending van de materiële motiveringsplicht in.

Met betrekking tot het eerste onderdeel merken de tussenkomen partijen op dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota voor het eerst artikel 8 DIWB en de artikelen 2, 3 en 4 Besluit Watertoets inroept om voor te houden dat de watertoets niet op afdoende wijze is uitgevoerd. De verzoekende partij kan echter geen nieuwe rechtsgronden aanvoeren of nieuwe middelen ontwikkelen, wanneer zij dit eigenlijk in haar verzoekschrift had kunnen doen. Op dit onderdeel is het middel onontvankelijk.

De bouwplaats ligt niet in een zone van overstromingsgevoelige plaatsen, recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstroming. Verzoekster legt niet uit waarom de vijf meter inbuizing in plaats van een open gracht de waterhuishouding zou verstoren en verzwijgt trouwens dat er vroeger reeds een inbuizing was van deze gracht.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stellen de tussenkomen partijen dat de argumentatie van de verzoekende partij over de wateroverlast van de inbuizing totaal foutief is. Daar waar voor de vergunde werken, het hemelwater dat op het dak viel inderdaad via de open gracht naar de Paardenstokbeek werd afgevoerd, zal na de uitvoering van de werken het hemelwater worden opgevangen op een groendak, vervolgens gebufferd worden in een waterput en indien nodig via twee overlopen ofwel naar de openbare riolering worden gebracht, ofwel indien mogelijk naar de Paardestokbeek. Het regenwater dat op het hellend dak valt, wordt opgevangen in een tweede waterput met het oog op hergebruik. Ook deze waterput zal een overloop hebben die indien mogelijk naar de Paardestokbeek afvoert of naar de openbare riolering. In plaats van een negatief effect, zoals de verzoekende partij ten onrechte voorhoudt, mag hier een positief effect worden verwacht. Dit onderdeel van het middel berust dus op een gebrekkige lezing van de bouwplannen waarvoor vergunning werd verleend.

Vervolgens is de rest van het middel er enkel op gericht om de bestaande erfdienstbaarheid te betwisten. De Raad is ter zake niet bevoegd en de verzoekende partij richt zich dus tot de verkeerde rechter. De bestreden beslissing geeft aan tussenkomen partijen niet het recht om overgang te nemen over de losweg waarvan de verzoekende partij mede-eigenaar is. De bestreden beslissing vergunt enkel bouwwerken. Wanneer verzoekende partij meent dat de tussenkomen partijen ten onrechte overgang zouden nemen over haar losweg, dient zij zich tot de vrederechter te wenden, wat ze ondertussen ook effectief gedaan heeft.

De bestreden beslissing vestigt geen erfdiensbaaerheid, noch opent zij een mogelijkheid tot het bekomen van een erfdiensbaaerheid (recht van uitweg) zodat het volledige tweede onderdeel van dit middel niet gegrond is.

Beoordeling door de Raad

1.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de watertoets niet afdoende werd uitgevoerd of beperkt is gebleven tot een stijf formule waardoor er een schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van overheidshandelingen voorligt. Zij is van oordeel dat de verwerende partij niet enkel rekening diende te houden met de kaarten maar ook met het feit dat er ter plaatse nog op 13 november 2010 een overstroming plaatsvond.

In haar wederantwoordnota stelt zij dat dit middelonderdeel eveneens moet worden begrepen als een schending van artikel 8 DIWB en van de artikelen 2, 3 en 4 van het Besluit Watertoets, daarbij nogmaals stellende dat niet enkel met het kaartmateriaal rekening mocht worden gehouden doch ook met het feit dat het gebied reeds eerder overstroomde.

2.

De tussenkomenende partijen voeren aan dat de verzoekende partij een schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen tevergeefs inroept nu de verzoekende partij wel degelijk de motieven van de bestreden beslissing kent. Ze wijzen er tevens op dat de verzoekende partij op geen enkel ogenblik de schending van de materiële motivering inroept.

Tevens stellen de tussenkomenende partijen dat de voor het eerst in de wederantwoordnota ingeroepen schendingen van artikel 8 DIWB en van de artikelen 2, 3 en 4 van het Besluit Watertoets onontvankelijk zijn.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht zoals opgenomen in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

De verzoekende partij betwist het afdoende karakter van de motivering die in het bestreden besluit is opgenomen, gezien ze van mening is dat de watertoets “minstens niet volledig genoeg is uitgevoerd”. De verzoekende partij beroept zich dus op de afdoende motiveringsplicht die is opgenomen in artikel 3 van de formele motiveringswet.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. De schending van artikel 8 DIWB die in de wederantwoordnota wordt aangevoerd leunt dus aan bij de in het verzoekschrift opgeworpen schending van de formele motiveringsplicht en is niet als een nieuw middel te beschouwen. Hetzelfde kan gesteld worden voor de ingeroepen schendingen van de artikelen 2, 3 en 4 van het Besluit Watertoets. De schending van de formele motiveringsplicht zoals omschreven in het verzoekschrift, heeft immers betrekking op inhoudelijke elementen van de watertoets, met name omdat de bijzondere motivering volgens de verzoekende partij uitdrukkelijk melding had moeten maken van een ligging in overstromingsgevoelig gebied en van het onderzoek naar de effecten op het watersysteem van de gedeeltelijke inbuizing van de gracht.

De exceptie van de tussenkommende partijen wordt verworpen.

4.

Zoals gesteld, volgt uit artikel 8, §1 en §2 DIWB dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het voormelde decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

De motivering in de bestreden beslissing luidt:

“...

Volgens de recente overstromingskaarten ligt het terrein niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien in een hemelwaterput met een inhoud van 28.000 liter. Er is geen noemenswaardige uitbreiding van het dakoppervlak voorzien.

De deputatie verleende in haar hoedanigheid van waterloopbeheerder op 2 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

...”

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de meest recente overstromingskaarten en daaruit blijkt dat het terrein niet in een recent overstroomd gebied of (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied bevindt.

Deze vaststelling wordt door de verzoekende partij niet betwist nu zij enkel stelt dat er ook rekening diende te worden gehouden met meer recente overstromingen die nog niet op de kaarten werden aangeduid. Ze onderbouwt haar standpunt ter zitting door de op dat ogenblik meest recente kaarten voor te leggen waarin het betrokken perceel nu wel is aangeduid in overstromingsgevoelig gebied.

De verwerende partij mocht evenwel rekening te houden met de kaarten die beschikbaar waren op het ogenblik waarop de bestreden beslissing werd genomen. Het feit dat de kaarten ondertussen gewijzigd zijn, brengt de wettigheid van de bestreden beslissing niet in het gedrang, aangezien deze nieuwe kaarten niet voorhanden waren op het ogenblik van de bestreden beslissing. Het blijkt evenmin dat de verwerende partij op het ogenblik van de bestreden beslissing op de hoogte was of hoefde te zijn van een nakende aanpassing van de kaarten. Het gegeven dat een groot deel van de omgeving overstroomde in november 2010 betekent niet dat de bouwplaats gelegen is in een gebied dat meermaals overstroomt. Daarenboven moet worden vastgesteld dat de verwerende partij zich ook baseert op het advies van de waterloopbeheerder dat voorwaardelijk gunstig was.

De aanvraag heeft betrekking op een verbouwing van bestaande gebouwen zonder toename van de dakoppervlakte. De verharde oppervlakte in niet-waterdoorlatende materialen neemt toe met

213,14 m². Er worden hemelwaterputten voorzien met een inhoud van 28.000 liter (overeenstemmend met een oppervlakte van 600m²) en tevens wordt een groendak aangelegd. De verzoekende partij stelt dat de motivering in de bestreden beslissing niet op juiste gegevens is gebaseerd, maar gaat er verkeerdelijk van uit het terrein wordt bebouwd met nieuwe constructies in overstromingsgevoelig gebied. Rekening houdend met het specifieke voorwerp van de aanvraag, meer bepaald de verbouwing en uitbreiding van een bestaand gebouwencomplex, is de Raad van oordeel dat de motivering van de watertoets in de bestreden beslissing beknopt maar afdoende is.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de zienswijze van de verwerende partij dat er ingevolge de ingrepen voorzien in de aanvraag geen schadelijk effect op de waterhuishouding wordt verwacht, kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij slaagt er dan ook niet in om de deugdelijkheid, en dus het afdoende karakter, van de in de bestreden beslissing opgenomen motivering te weerleggen.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

5.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij een schending van haar eigendomsrechten aan.

Zij wijst erop dat de in te buizen gracht voor de helft haar eigendom is en deelt mee dat zij zich tegen elke inbuizing verzet. Ze stelt ook dat deze inbuizing tot wateroverlast aanleiding zal geven op de losweg die tot haar eigendom behoort.

Vervolgens wijst zij erop dat de tussenkommende partijen hun achterliggende tuin willen bereiken via deze losweg waarover zij geen rechten hebben en dat ze deze uitweg niet nodig hebben nu het goed van de aanvraag zelf langs een voldoende uitgeruste weg ligt.

6.

Wat de mogelijke wateroverlast gepaard gaande met een inbuizing betreft, verwijst de Raad integraal naar het antwoord op het eerste onderdeel waarin wordt vastgesteld dat de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is met betrekking tot de watertoets.

Wat een mogelijke inbreuk op de eigendomsrechten van de verzoekende partij betreft, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij uitgaat van een verkeerde lezing van het bestreden besluit.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, aanvaardt de verwerende partij niet dat de tussenkommende partijen beschikken over een recht om de losweg te gebruiken die eigendom is van de verzoekende partij. De verwerende partij wijst er integendeel op dat dit een burgerrechtelijk aspect is waarvoor zij niet bevoegd is en dat, in overeenstemming met artikel 4.2.22, § 1 VCRO, een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Tevens stelt de bestreden beslissing dat de betrokken problematiek geen bepalend element vormt voor het functioneren van het ontwerp. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing uitdrukkelijk de toegang tot het perceel onderzocht en stelt ter zake vast dat er voldoende toegang is via de ruime en hoge polyvalente inkomruimte naast de woning:

“Met een poortopening van 5 m breed, een oppervlakte van ± 50 m² en een vrije hoogte van 4,70 m, biedt deze overdekte inkom zowel toegang naar de woning, het toeristisch logies en de binnenkoer/tuinzone van het gebouwengeheel.”

Ook de achterliggende tuin is bereikbaar via deze inkomruimte. Het argument van de verzoekende partij dat de tuin enkel bereikbaar is via de losweg mist feitelijke grondslag.

De verzoekende partij maakt evenmin aannemelijk dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing misleid zou zijn door de aanduiding van de losweg op de bouwplannen. Uit de bestreden beslissing blijkt immers dat de verwerende partij op de hoogte was van de betwisting over de erfdienstbaarheid en het gebruik van de losweg, maar tevens vaststelde dat deze burgerrechtelijke problematiek geen beslissend element vormt voor het functioneren van het ontwerp en dus de uitvoering van de gevraagde verbouwings- en uitbreidingswerken niet in de weg staat.

De verwerende partij heeft een vergunningsvoorwaarde opgelegd over de inbuizing van de gracht, meer bepaald dat *“de gracht enkel [kan] ingebuisd worden ter hoogte van de verharde zone in kasseien, voorzien op het plan en dit over een maximale breedte van 5 m”*. De verzoekende partij leidt ten onrechte uit deze vergunningsvoorwaarde af dat de inbuizing van de gracht een verplichting zou zijn en dat de voorwaarde bovendien betekent dat de verwerende partij haar eigendomsrechten schendt. Zoals reeds vermeld heeft de verwerende partij uitdrukkelijk vastgesteld dat de bereikbaarheid van de bouwplaats via de losweg geen beslissend element is in de beoordeling van de vergunningsaanvraag en dat de achterliggende tuin ook bereikbaar is via de inkomruimte naast de woning. Indien de inbuizing niet wordt uitgevoerd, doet dit geen afbreuk aan de rechtsgeldigheid van de bestreden beslissing. De verwerende partij heeft de eigendomsrechten van de verzoekende partij geenszins geschonden, maar heeft integendeel in de bestreden beslissing terecht verwezen naar het voorbehoud voor de burgerlijke rechten dat is opgenomen in artikel 4.2.22, §1 VCRO.

Het tweede onderdeel is eveneens ongegrond.

7.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.3.1 en 4.3.5 VCRO.

Zij zet uiteen dat niet kan worden toegestaan dat de tussenkomende partijen zich enerzijds zouden beroepen op de ligging aan een voldoende uitgeruste weg om te voldoen aan de door art. 4.3.5 VCRO gestelde voorwaarde, om anderzijds onder het mom van ‘ingeslotenheid’ toegang tot hun onroerend goed te zoeken over een eigendom van de verzoekende partij.

Ofwel voldoet de aanvraag aan de in art. 4.3.5 VCRO gestelde vereiste dat het goed gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, en in dat geval kan het niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, zoals beschreven in art. 4.3.1 VCRO, worden geacht, dat aanvragers toegang (moeten) zoeken tot hun onroerend goed via een uitweg die hen niet toebehoort. Ofwel noopt de uitvoering van de geplande werken tot het nemen van een uitweg over een eigendom van de verzoekende partij, in welk geval de aanvraag in strijd moet worden geacht met het in art. 4.3.5 VCRO gestelde decretale beoordelingselement van ligging aan een voldoende uitgeruste weg.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat niet kan worden betwist dat het goed aan een voldoende uitgeruste weg gelegen is, namelijk de Biestmolenstraat. Ondergeschikt merkt ze op dat ingevolge artikel 4.3.5. §4, 3° VCRO de voorwaarde van een ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet van toepassing is “op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies”.

Over de problematiek van de erfdienstbaarheid van doorgang spreekt de verwerende partij zich niet uit, zoals bij het eerste middel al werd uiteengezet. De erfdienstbaarheid van doorgang is immers niet vereist om het voorziene project te kunnen uitvoeren en gebruiken.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de gevraagde wooneenheid in het bijgebouw niet is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Ingevolge de vergunde werken zal de wooneenheid niet meer langs de straatzijde worden ontsloten, doch via de losweg in eigendom van de verzoekende partij. De woning, die nu met de wagen via het binnenerf toegankelijk is, zal na de verbouwing een ernstig verminderde toegankelijkheid kennen en ligt niet aan een voldoende uitgeruste weg.

De door de vergunningsaanvrager voorgehouden ontsluitingsmogelijkheid via de losweg is door de adviesinstanties in rekening genomen bij hun beoordeling van de aanvraag en zal dus hun advies hebben beïnvloed. Bij wijze van voorbeeld kan worden verwezen naar het advies van de brandweer. De bestreden beslissing kan de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaan, aangezien de verwerende partij en de adviesinstanties niet zijn uitgegaan van in feite en in rechte correcte uitgangspunten.

4.

De tussenkomende partijen zetten uiteen dat het goed gelegen is aan de Biestmolenstraat, zijnde een uitgeruste weg. De verzoekende partij beweert ten onrechte dat de woning niet meer via de Biestmolenstraat zou ontsluiten. De plannen tonen duidelijk aan dat de toegang tot de woning van de tussenkomende partijen uitsluitend via [REDACTED] zal worden genomen. De opening van 3,80 meter breedte aan de straatzijde wordt zelfs verbreed tot 5 meter, terwijl er aan de tuinzijde geen garage en zelfs geen deur is. In de tuin zelf is er enkel een deur naar een tuinberging. De tussenkomende partijen hebben niet de bedoeling om een parking aan te leggen in hun tuin en hebben die ook helemaal niet aangevraagd.

Ook in dit middel poogt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota haar oorspronkelijke kritiek uit haar inleidende verzoekschrift anders uit te werken met andere invalshoeken en nieuwe argumenten. Dergelijke uitbreiding van het middel is onontvankelijk. Bovendien snijdt ook de nieuwe argumentatie geen hout, nu de verwerende partij terecht stelde dat de vergunning werd verleend onder voorbehoud van de zakelijke rechten en zodoende - abstractie makende van de erfdienstbaarheid in het voordeel van de eigendom van de tussenkomende partijen - oordeelde dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

In dit middel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is. Ofwel is het betrokken pand gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, waardoor het niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden geacht dat de tussenkomende partijen toegang moeten zoeken tot hun onroerend goed via een uitweg die hen niet toebehoort. Ofwel noopt de uitvoering van de geplande werken tot het nemen van een uitweg over een eigendom van de verzoekende partij, in welk geval er strijdigheid is met artikel 4.3.5 VCRO.

In haar wederantwoordnota geeft de verzoekende partij een andere wending aan haar middel door te verwijzen naar de adviesinstanties en de wijze waarop zij de toegang tot de gebouwen hebben geïnterpreteerd volgens de verzoekende partij. Deze omschrijving had reeds opgenomen kunnen worden in het inleidend verzoekschrift zodat met deze nieuwe argumentatie geen rekening wordt gehouden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zelf aangeeft dat het goed een rechtstreekse toegang heeft tot een voldoende uitgeruste weg, de Biestmolenstraat. Ook de verwerende partij stelt vast dat het goed aan deze weg gelegen is. Er ligt dus geen schending voor van artikel 4.3.5 VCRO.

Noch uit het administratief dossier, noch uit de bestreden beslissing blijkt dat de tussenkomen partijen van oordeel zijn dat zij een toegang nodig hebben tot hun goed over de losweg die in eigendom is van de verzoekende partij. De verwerende partij diende dus niet over te gaan tot een beoordeling van de toegankelijkheid via de losweg op vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Wat de overige motieven in verband met de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, stelt de Raad vast dat deze niet worden bekritiseerd door de verzoekende partij. Een schending van artikel 4.3.1 VCRO wordt dan ook niet aangetoond.

Het tweede middel is ongegrond.

C. Nieuw middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar wederantwoordnota werpt de verzoekende partij de schending op van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist dat uit de beroepsbeslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de deputatie bij het nemen van de beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar eigen heeft gemaakt.

In de bestreden beslissing wordt enkel met een stijlformule verwezen naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en kan niet worden afgeleid of de verwerende partij haar beslissing daadwerkelijk heeft genomen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

2.

De tussenkomen partij stelt dat het passend voorkomt om de verwerende partij met betrekking tot dit bijkomend middel standpunt te laten innemen. Het bijkomend middel werd immers pas geformuleerd na de termijn van de verwerende partij om een antwoordnota in te dienen.

Het bijkomende middel, voor het eerst ingeroepen in de wederantwoordnota van de verzoekende partij, is niet ontvankelijk, minstens ongegrond.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij roept in haar wederantwoordnota voor het eerst een nieuw middel in.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij lijkt aan te nemen, moet een middel in beginsel in het inleidend verzoekschrift worden uiteengezet om op ontvankelijke wijze in de debatten te kunnen worden gebracht, dit uiteraard om de rechten van verdediging van de andere procespartijen te vrijwaren.

Artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen door de bestreden beslissing wordt geschonden.

2.

In het nieuwe middel wordt in essentie aangevoerd dat artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist dat uit de bestreden beslissing blijkt of de verwerende partij zich aansluit bij dan wel afwijkt van de overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij toont niet aan dat zij dit middel niet reeds in het inleidend verzoekschrift had kunnen aanvoeren. De loutere omstandigheid dat het nieuwe middel gesteund zou zijn op arresten die zouden dateren van na het indienen van het verzoekschrift, doet uiteraard geen afbreuk aan de mogelijkheid voor verzoekende partij om deze vermeende inbreuk op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO reeds in het inleidend verzoekschrift op te werpen.

Volledig ten overvloede merkt de Raad nog op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met de bestreden beslissing volledig gelijklopend verslag heeft opgesteld. De verwerende partij kan de motivering van haar beslissing steunen op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zelfs door de letterlijke overname van (de motivering van) dit verslag.

Het nieuwe middel, dat voor het eerst in de wederantwoordnota wordt ingeroepen, is niet ontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO, voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Karin DE ROO