

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0363
in de zaak met rolnummer 1314/0640/A/8/0611

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Nowella PIETERS2. de heer Luc DE LOMBAERT3. mevrouw Laura DE LOMBAERT4. mevrouw Maria VAN CAUTER <p>vertegenwoordigd door advocaat Freek VAN NECK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9300 Aalst, Esplanadeplein 10</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Willy VAN LANGENHOVE2. mevrouw Jeannine PELEMAN <p>vertegenwoordigd door advocaat Conny MOONS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Dr. Emiel Van Winckellaan 14</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 juni 2014 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 24 april 2014.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 30 januari 2014 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een bijgebouw en het plaatsen van een borstwering op de percelen gelegen te 9280 Wieze (Lebbeke), Olmendreef 22, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 0004D02, 0004E02 en 0004F02.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 17 juli 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partijen met een beschikking van 17 december 2014 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomen partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

3.

De voorzitter van de Raad wijst de behandeling van de zaak, die was toegewezen aan de tweede kamer, met een beschikking van 26 mei 2016 toe aan de achtste kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 juni 2016.

De procespartijen verschijnen schriftelijk.

4.

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

III. FEITEN

1.

Tussenkomen partijen dienen op 13 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een bijgebouw + plaatsen van een borstwering”*.

Ten opzichte van de oorspronkelijk vergunde plannen van de woning werd de pergola achteraan zowel aan de linkse zijde als aan de achterzijde met 50 cm uitgebreid, zodat tevens het platte dak in oppervlakte toeneemt. Op dat platte dak is een borstwering geplaatst. Voorts werd het bijgebouw anders uitgevoerd dan in de oorspronkelijke vergunning voorzien, en staat het 90° gedraaid ten opzichte van de vergunde plannen, terwijl de openingen op een andere plek werden voorzien, er achteraan een afdak werd bijgebouwd en de inplanting werd gewijzigd naar 3m van de rechterperceelgrens. Ook werden meer verhardingen aangelegd en werd de ophoging van het terrein iets hoger uitgevoerd. Tenslotte wordt ter hoogte van de buurtweg een poortje voorzien in de tuinafsluiting.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

De percelen liggen binnen de omschrijving van een waterloop van derde categorie, en rechts van de buurtweg nr. 51.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 december 2013 tot en met 22 januari 2014, dienen verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke landmeter adviseert op 6 januari 2014:

“ ...

Het perceel in de aanvraag is niet bezwaard met een buurtweg. Het perceel in de aanvraag paalt niet aan een waterloop. De buurtweg aan de rechterkant is 1 meter breed ingevolge de wijziging van 16 mei 1863 (lijkt 3 meter op het inplantingsplan). U vindt het plan in bijlage. De meerbreedte is losweg voor de achterliggende percelen op eigendom van Olmendreef 24 (op het inplantingsplan staat verkeerdelijk 2). Langs de losweg kan geen toegang genomen worden. Het kan wel langs de voetweg. Het perceel in de aanvraag is getroffen door de rooilijn. De verharding en poort in de voortuin liggen voor de rooilijn. Als uw dienst vindt dat een grondafstand in verhouding staat tot het aangevraagde kan een grondafstand opgelegd worden. Dit had trouwens al gekund bij de bouwaanvraag van de woning.
...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 30 januari 2013 gunstig, onder de voorwaarde dat de toegang tot de woonst hoofdzakelijk genomen dient te worden via de voorzijde van het perceel.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 30 januari 2014 een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag betreft een regularisatieaanvraag. De aanvrager wenst volgende zaken te wijzigen ten opzichte van de voorgaande verkregen bouwvergunning: pergola met borstwering op plat dak, wijziging inplanting bijgebouw ten opzichte van de perceelsgrens en oriëntatie van het bijgebouw, uitbreiding bijgebouw, creëren van een niveauverschil. Op deze wijze wenst de aanvrager zich in regel te stellen. Deze bouwwerken worden beschouwd als werken van geringe aard.

De bouwheer heeft een deel van het achterliggend perceel aangekocht en bijgevolg is de tuin voldoende groot voor het voorziene bijgebouw. Daarnaast voorziet de aanvrager langs de zijde van de buurtweg een toegangspoortje van 1,5 meter breed. De aanvrager heeft reeds bij de originele bouwvergunning een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien, wat voldoende is voor de geringe werken die men nu wenst uit te voeren. Tevens heeft de aanvrager ter hoogte van het bestaand bijgebouw een hemelwaterput voorzien van 5.000 liter. Deze put werd geplaatst in functie van het bijgebouw en de verhardingen rondom het tuinhuis.

...

Gelet op bovenstaande voorwaardelijk gunstige adviezen van de verschillende adviesinstanties die worden bijgetreden;

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek bracht twee bezwaren met zich mee. Het bezwaarschrift één werd deels als gegrond beschouwd, er kan grotendeels tegemoet worden gekomen aan de stedenbouwkundige opmerkingen door middel van het opleggen van extra voorwaarden in de stedenbouwkundige vergunning. Het bezwaarschrift twee werd echter als ongegrond beschouwd. De wetgeving met betrekking tot “lichten en zichten”, Burgerlijk Wetboek wordt gerespecteerd.

Overwegende de goede Ruimtelijke Ordening:

Het goed is gelegen aan een uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De hemelwaterverordening is van toepassing daar er een uitbreiding van de verhardingen ontstaat op het terrein. De oorspronkelijke bouwvergunning voorzag een verharding van het terrein van 109m², naast de te bouwen woning. In realiteit werd er een grotere oppervlakte verhard,

bestaande uit kasseien en tegels in functie van de oprit, terras en tuinpaden. Naar inplanting, vormgeving en materiaalkeuze is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke Ordening. Het voorliggende project overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet. Concreet kan worden gesteld dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden verstoord. Om bovenvermelde redenen is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen de voorliggende aanvraag. aanvraag;

Overwegende dat concreet kan worden gesteld dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden verstoord;

...

BESCHIKKEND GEDEELTE

Het college van burgemeester en schepenen levert de stedenbouwkundige vergunning af aan de aanvrager ...

De vergunning voor het regulariseren van een bijgebouw en plaatsen van een borstwering wordt afgeleverd onder volgende voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden:

De werken uit te voeren zoals voorgesteld op het goedgekeurd bouwplan mits aanvulling of aanpassing (bij strijdigheid) van:

1.1 de toegang tot de woonst dient hoofdzakelijk te worden genomen via de voorzijde van het perceel.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 25 februari 2014 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 april 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Verwerende partij verklaart het beroep op 24 april 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het regulariseren van een bijgebouw met afdak en het plaatsen van een borstwering.

De originele bouwvergunning voorzag een bouwdiepte van 15,90 m op het gelijkvloers. Achteraan links bij de woning voorziet men vandaag naast de veranda, in een pergola van 4,10 m op 3,40 m, met dakoversteek langsheen de linkse zijgevel. Deze pergola werd in de originele stedenbouwkundige vergunning voorzien met een grootte van 3,60 m diepte bij breedte 2,90 m, dus aan de linkse en achterzijde 50 cm minder groot.

De pergola verkrijgt hiermee eenzelfde diepte als de veranda, doch de aanvraag blijft beperkt binnen de al vergunde gelijkvloerse bouwdiepte van 15,90 m langs de zijde van de veranda. Door deze beperkte verbreding wordt het platte dak van de eerste verdieping 50 cm breder en dieper.

Ruimtelijk heeft deze uitbreiding geen enkel weerslag op de omgeving, noch op het perceel op zich.

Daarnaast plaatst men op de rand van dit platte dak een borstwering, zodat het platte dak kan gebruikt worden als terras.

Volgens appellanten, zal dit dakterras een grove inbreuk vormen op hun privacy want het zou de aanvragers toelaten een directe inkijk te hebben in de living van appellanten en een bijzonder grote inkijk op hun zij- en vooral op hun achtertuin.

Dit platte dak/terras verkrijgt echter haar toegang vanuit een bureel of zolderkamer en zal bijgevolg naar alle waarschijnlijkheid een beperkter gebruik kennen dan een terras dat aansluit bij een leefruimte. Daarenboven ligt het terras zich niet langs de zonkant, maar aan de noordzijde van de woning, zodat het niet echt een zonneterras betreft.

Er dient een afweging gemaakt tussen de meerwaarde voor het gebruiksgenot van deze woning voor de aanvrager door dit terras ten opzichte van de impact ervan op het gebruiksgenot van appellant. Zoals hierna zal blijken resulteert de beoogde terrasinrichting in een dermate grote of abnormale hinder voor de rechtsaanpalende eigenaar.

De woning in de aanvraag staat minder diep ingeplant dan de woning op het rechtse aanpalende perceel. De verdieping van onderhavige woning is minder diep dan het gelijkvloers, en komt hierdoor op ruime afstand voor de achterbouwlijn van de woning van appellant te liggen.

De inkijk die vanaf het terras kan genomen worden in de leefruimtes van appellant is bijgevolg vrij beperkt.

De woning van de aanvraag heeft op de verdieping gelet op het zadeldak met nok loodrecht op de straatas geen zijgevels, en beschikt aan de zijde van de appellanten slechts over een beperkte dakerker, zodat inkijk vanuit de woning van de aanvrager en vanaf de verdieping, op het erf van de appellant, beperkt is. De toename van de inkijsmogelijkheden door dit terras brengen deze niet tot abnormale proporties.

Er moet ook rekening gehouden met de afstand van de woning van appellanten ten overstaan van het perceel en de woning van de aanvraag, gelet dat er tussen beide percelen zich nog de hier 3 m brede buurtweg nr. 51 bevindt.

De woning van appellanten bevindt zich hierdoor op een afstand die aanzienlijk ruimer is dan de 3 m bouwvrije zijstrook die op vandaag gangbaar opgelegd wordt. Volgens onderhavige plannen zou de afstand tussen beide woningen zo'n 11 m bedragen, hoewel dit vermoedelijk zo'n 1 a 2 m minder zal zijn.

De inkijk op het rechts aanpalende perceel zal dan ook niet meer hinderlijk zijn dan normaal wordt geacht bij halfopen bebouwingstypologie.

De inkijk in de tuin van appellant, die zich om minimaal 6 m van dit terras bevindt, zal dan ook niet van die aard zijn dat er een hinder ontstaat die de maat van normale burenhinder overstijgt, het gaat hier om een impact op de privacy die in de grootteorde ligt van wat gangbaar is bij deze bebouwingstypologie, waarbij er zich bij de woningen ramen in de zijgevel bevinden, ook bij de verdiepingen.

Het aanbrengen van een borstwering rond het platte dak in functie van het gebruik van dit terras is bijgevolg ruimtelijk verantwoord en brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang. Door de ruime afstand van het terras naar de woning van

appellanten toe, wordt de wetgeving over het nemen van lichten en zichten als voorzien in het burgerlijk wetboek op geen enkel moment in het gedrang gebracht. De aanvraag voldoet ruimschoots aan de bovenvermelde bepalingen van het burgerlijk wetboek aangaande lichten en zichten en heeft geen inkijk van minder dan 1,90 m. Er bestaat op het perceel van de aanvragers alleen al een zijdelingse bouwvrije strook van ongeveer 3 m en deze voldoet ruimschoots om de privacy van de buurwoningen te garanderen. Een bouwvrije strook van 3 m is een gangbare en algemeen aanvaardbare afstand.

Voorliggende aanvraag omvat ook het bijgebouw, dat gewijzigd werd uitgevoerd dan de oorspronkelijke vergunning voorziet. Zo staat het bijgebouw momenteel 90° gedraaid ten opzichte van de vergunde plannen en werden de openingen tevens op een andere plek voorzien. Er werd een afdak achteraan bijgebouwd en de inplanting werd gewijzigd naar 3 m van de rechter perceelsgrens.

De aanvragers hebben achter hun perceel een deel achtertuin bijkomend aangekocht, zodat het perceel ruim voldoende diep is om de tuinberging gewijzigd uit te voeren. De gewijzigde inplanting brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

Appellanten stellen in hun beroepschrift, dat zij met de regularisatie van het bedoelde bijgebouw of 'tuinpaviljoen' vrede kunnen nemen en voor deze regularisatie geen enkel bezwaar maken.

Ter hoogte van de buurtweg voorziet de aanvrager in de tuinafsluiting een poortje. Dit poortje geeft toegang tot de buurtweg nr. 51, met een officiële breedte van 1 m.

De naast gelegen voetweg heeft een openbaar karakter. Dit betekent dat deze weg altijd toegankelijk moet zijn voor het publiek, bijgevolg is het niet mogelijk de aanvragers de toegang tot hun perceel te weigeren via deze weg.

Wel dient opgemerkt, dat de toegang tot het perceel van de aanvragers bij voorkeur wordt genomen langs de voorzijde van het perceel. De tuinpoort ter hoogte van de buurtweg is voor vergunning vatbaar, aangezien de breedte van de buurtweg een gelijkaardige breedte van 1 m heeft zoals het poortje.

De originele bouwplannen vermelden een terras met pad van 67 m² en oprit van 42 m². De huidige plannen voorzien een oprit en tuinpaden rondom de woning met een oppervlakte van 129 m² en een terras van 91 m².

De aanvrager voorzag reeds een hemelwaterput van 10.000 liter bij de originele bouwvergunning, wat voldoende is voor het bijkomend voorzien van de uitbreiding van het platte dak naast de veranda met een grootte van ca. 4 m².

Daarnaast heeft de aanvrager ter hoogte van het bestaand bijgebouw een hemelwaterput voorzien van 5.000 liter. Deze put werd geplaatst in functie van het bijgebouw en de verhardingen rondom het tuinhuis.

Alle verhardingen wateren volgens de aanvrager af op eigen terrein en infiltreren opvallend hemelwater op eigen terrein.

Het niveauverschil tussen het oorspronkelijk terrein en aangelegde verharding bedraagt 34 cm. Op de rechtse perceelsgrens is er een niveauverschil van 17 cm

tussen de aanvraag en de aanpalende buurtweg. De uitgevoerde niveauverschillen resulteren niet in wateroverlast en zijn als beperkt te beschouwen.

Naar inplanting, vormgeving en materiaalkeuze is de aanvraag bijgevolg volledig in overeenstemming met de goede ruimtelijke Ordening.

Het voorliggende project overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet.

Om bovenvermelde redenen is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen de voorliggende aanvraag.

De naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren dienen dan ook als ongegrond te worden verworpen.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan. De algemene voorwaarden als opgelegd in de bestreden beslissing dienen gevolgd te worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid

Standpunt van de partijen

1.

Tussenkomen de partijen werpen op dat het beroep laattijdig zou zijn ingesteld:

“ ...

Het verzoek tot vernietiging lijkt niet tijdig te zijn. De bestreden beslissing werd ter kennis gebracht bij schrijven van de verwerende partij dd. 30.04.2014. Het bewijs hiervan wordt alsnog niet geleverd, doch hiervan uitgaande begon de termijn van 45 dagen te lopen vanaf 02.05, terwijl ingevolge de beschikking van de Raad met een aangetekende brief van 16 juni 2014 een vordering werd ingesteld, strekkende tot de vernietiging van het besluit van deputatie.

Aldus dient ingevolge deze laattijdigheid, de onontvankelijkheid te worden uitgesproken.

...”

2.

Verzoekende partijen betwisten de laattijdigheid van hun beroep:

“ ...

De brief waarbij de beslissing van de Deputatie werd meegedeeld aan conculanten dateert van 30.04.2014.

Het reglement van de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt in artikel 2.1 dat er beroep kan worden ingesteld binnen een termijn van 45 dagen die ingaat de dag na deze van de betekening van de bestreden beslissing. Onder betekening wordt verstaan “de aanbieding van de zending, dewelke geacht wordt te gebeuren de dag na de datum van de poststempel van de ter post aangetekende brief”.

Artikel 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges bepaalt o.a. dat “de betekening met een aangetekende brief wordt, behalve in geval van bewijs van het tegendeel door de geadresseerde, geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. (...)” (eigen markering)

De betekening heeft aldus ten vroegste plaatsgevonden op 02.05.2014 (daar 01.05.2014 een feestdag is).

Derhalve is de termijn ten vroegste ingegaan op 03.05.2014, zodat 16.06.2014 de laatste dag was om een verzoekschrift in te dienen.

Zelfs indien wordt aangenomen dat de termijn een aanvang heeft genomen op 02.05.2014, dan nog is het verzoekschrift zeker tijdig.

De 45^e dag was derhalve dan zondag 15 juni 2014, die echter, conform het reglement, wordt verlengd naar de eerstvolgende werkdag indien de laatste dag van de termijn in een weekend of op een wettelijke feestdag valt. Het is daarnaast voldoende dat de poststempel binnen de vervaltermijn is begrepen.

Derhalve is het verzoekschrift per beveiligde zending verzonden op 16.06.2014 zeker tijdig ingediend.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §2, 1^o, a) VCRO bepaalt:

“De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt:

1^o wat betreft vergunningsbeslissingen :

a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;”

2.

Uit het administratief dossier blijkt dat de bestreden beslissing aan de raadsman van verzoekende partijen is verzonden met een ter post aangetekende brief van (woensdag) 30 april 2014. Aangezien de daaropvolgende dag (donderdag) 1 mei 2014 een feestdag was, kon de betekening van de bestreden beslissing ten vroegste plaatsvinden op (vrijdag) 2 mei 2014. De beroepstermijn van 45 dagen is dus (ten vroegste) beginnen lopen op (zaterdag) 3 mei 2014, om

te eindigen op (maandag) 16 juni 2014. Gezien de vordering tot vernietiging bij de Raad is ingesteld via een beveiligde zending (Bpack Secur) die ter post werd afgegeven op 13 juni 2014, is het beroep tijdig ingediend.

De exceptie van tussenkomende partij wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen stellen omtrent hun belang in het inleidend verzoekschrift:

“ ...

Mijn eerste verzoekster is volle eigenaar van het onroerend goed te 9280 Lebbeke, Olmendreef 26. Zij is daarnaast de naakte eigenaar van het onroerend goed te Olmendreef 24. Van dit laatste onroerend goed heeft mevrouw Maria Van Cauter, vierde verzoekster en moeder van mijn eerste verzoekster, het vruchtgebruik.

...

De woning van de tussenkomende partijen bevindt zich dus naast de woning van mijn verzoekers. Verzoekende partijen hebben dus wel degelijk belang bij het instellen van dit beroep.

...

Het zijn verzoekende partijen die terecht vrezen dat de tussenkomende partijen het plat dak (in de toekomst) gaan gebruiken als dakterras, waardoor de privacy van verzoekende partijen ernstig zou worden geschonden.

...

Sinds de bouw van de woning van de tussenkomende partijen hebben verzoekende partijen dan ook grote hinder van wateroverlast en lijden zij uiteraard veel schade. ... Het is aldus duidelijk dat indien de regularisatieaanvraag wordt toegekend, verzoekende partijen blijvende problemen van wateroverlast gaan ondervinden.

...”

2.

Tussenkomende partijen betwisten het belang van verzoekende partijen:

“ ...

Verzoekers stellen dat ze aanpalend zijn aan de eigendom van concluanten en menen aldus alleen al daardoor over voldoende belang te beschikken om onderhavige procedure te voeren.

Louter nabuurschap is hiervoor echter niet voldoende. Er is echter vaste rechtspraak van uw Raad volgens dewelke verzoekers het duidelijk bestaan van hinder of enige nadeel dienen te bewijzen en alleszins voldoende aannemelijk te maken.

Daarbij dient de omvang van de hinder of de nadelen voldoende te worden omschreven. Daarbij dient een causaal verband te worden aangetoond tussen de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder en/of nadelen die men zal ondervinden. Echter, nergens wordt dit duidelijk omschreven te meer daar in de voormelde bestreden beslissingen met zeer duidelijke bewoordingen het gebrek aan hinder wordt geargumenteed.

...

Wat III.A betreft ... Het blijft wel degelijk bij vage veronderstellingen. Immers, waarin de schending van de privacy; in welke vorm en hoe dit concreet moet gezien worden, wordt nergens bewezen. Men is daarin bijzonder onduidelijk.

Wat III.B betreft ... al evenmin ... slagen verzoekers erin waterschade te bewijzen, laat staan dat de beweerde schade in verband kan gebracht worden met een verharding of verhoging van de verwaarloosde mate waarvan hier sprake is."

3.

Verzoekende partijen stellen nog het volgende:

" ...

Artikel 1.1, 3° van het reglement van de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt nochtans:

"elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing". (eigen markering)

Het gegeven dat concludanten aanpalende burens zijn, toont inderdaad voldoende aan dat zij een belang hebben ... De betreffende beslissing leidt er immers toe dat concludanten ten gevolge hiervan hinder kunnen ondervinden.

Uit het relaas hieronder zal trouwens eveneens meer dan voldoende blijken dat concludanten een belang ... alsook dat er een oorzakelijk verband bestaat tussen de beslissingen (/regularisatiebeslissingen) ... en de schade die concludanten lijden (zie verder).

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt als volgt:

"§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

..."

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing

..."

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat een verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden (zoals tussenkomende partijen lijken te vereisen). Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door een verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kunnen/kan worden ondervonden. Het volstaat dat een verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Verzoekende partijen menen dat zij over een voldoende belang beschikken, aangezien de woning van tussenkomende partijen zich naast hun woning bevindt. Hoewel het loutere nabuurschap op zich in beginsel niet zonder meer kan volstaan om verzoekende partijen het

rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen, stelt de Raad vast dat zij doorheen hun verzoekschrift voldoende concreet aannemelijk maken dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing. In hun middel halen zij enerzijds aan dat hun privacy geschonden kan worden door het gebruik van het (uitgebreide) platte dak als terras, en anderzijds dat zij worden geconfronteerd met wateroverlast op hun perceel. Verzoekende partijen beschikken derhalve over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO.

De exceptie van tussenkomende partijen wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van “*de goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheids-, het zorgvuldigheids- en het evenredigheidsbeginsel (art. 4.8.2 en 4.3.1, §2 VCRO)*”.

Zij overwegen het volgende:

“A. Betreffende de vergunning voor het plaatsen van een borstwering op het plat dak

...

Hiertoe argumenteert de Deputatie dat de inkijk bij verzoekende partijen, ten gevolge van het dakterras, niet meer hinderlijk is dan wat gangbaar is bij de bebouwingstypologie waarbij er zich bij de woningen ramen in de zijgevel bevinden, ook bij de verdiepingen. Zij stelt eveneens dat de toename van de inkijsmogelijkheden door dit terras deze niet abnormale proporties brengen.

...

Verzoekende partijen zijn terecht van oordeel dat door deze beslissing de goede ruimtelijke ordening wordt geschonden zoals bepaald aan de hand van de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1 §2 VCRO.

...

Tussenkomende partijen waren steeds van mening dat het plaatsen van de borstwering niet tot doel heeft het plat dak te gebruiken als dakterras. Het zijn verzoekende partijen die terecht vrezen dat de tussenkomende partijen het plat dak (in de toekomst) gaan gebruiken als dakterras, waardoor de privacy van verzoekende partijen ernstig zou worden geschonden.

In de beslissing van de Deputatie wordt echter zelf bevestigd dat door het plaatsen van een borstwering op de rand van het platte dak, dit kan worden gebruikt als dakterras. Het spreekt voor zich dat de Deputatie hierdoor de beginselen van behoorlijk bestuur heeft geschonden.

Niet in het minst is dit een grove schending van het redelijkheidsbeginsel. ...

Dit is in casu duidelijk het geval. Immers, het is de Deputatie zelf die reeds in haar beslissing stelt dat het platte dak eveneens kan worden gebruikt als terras. Hiermee gaat zij duidelijk in tegen het standpunt van de tussenkomende partijen die opwerpen dat dit niet hun bedoeling is.

De Deputatie heeft daarmee aldus duidelijk haar bevoegdheid overschreden, en niet in het minst heeft zij een onjuist gebruik gemaakt van haar beleidsvrijheid.

...

Daarnaast zijn verzoekende partijen aldus terecht van oordeel dat de tussenkomende partijen enkel een borstwering wensen te plaatsen met het oog op het inrichten van een dakterras.

Indien dit immers niet de uiteindelijke bedoeling is / zou zijn van de tussenkomende partijen, heeft het ook geen nut om een borstwering te plaatsen op het plat dak. Het eventueel motief omwille van veiligheidsredenen kan immers niet erkend worden aangezien de borstwering dan zou geplaatst worden net voor het schuifraam ... en dus niet ... op de rand van het dak.

Daarnaast volgt de intentie om een dakterras in te richten ook uit het feit dat er reeds een schuifraam werd geplaatst, zodat er effectief toegang is tot het platte dak. Een louter plat dak is in beginsel immers niet toegankelijk via een toegangsdeur of schuifdeur. ... "Uit veiligheidsoverwegingen valt de balustrade evenmin goed te keuren, deze veiligheid kan immers op een meer efficiënte wijze bekomen worden door het plaatsen van een balustrade tegen de achtergevel, net voor het schuifraam."

Ook het feit dat er reeds naast de schuiframen verlichtingsarmaturen van dien aard werden geplaatst zodat er ook 's avonds eventueel van het dakterras gebruik kan worden gemaakt, kan enkel zo worden geïnterpreteerd dat de tussenkomende partijen enkel tot doel hebben het platte dak te installeren als dakterras.

Het argument van de Deputatie dat dit 'terras' een beperkter gebruik zal kennen omdat enerzijds het terras haar toegang verkrijgt vanuit een bureel of zolderkamer, en anderzijds dat het niet echt een zonneterras betreft, daar het zich aan de noordzijde bevindt, heeft geen doorslaggevende overtuigingskracht. Het spreekt voor zich dat het terras voornamelijk in de late namiddag – 's avonds zal worden gebruikt. Daarnaast belemmert het feit dat er toegang is tot het terras via een bureel OF zolderkamer, uiteraard niet het frequent gebruik van het terras.

...

Indien het platte dak als dakterras zou worden gebruikt, dan zullen verzoekende partijen ernstige privacy hinder ondervinden.

Het feit dat de regels van het B.W. betreffende de lichten en uitzichten werden gerespecteerd doet hieraan immers geen afbreuk. Deze overwegingen kunnen niet als een afdoende en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

Bovendien werd de privacy hinder en inkijk die zou ontstaan indien een dakterras wordt aangelegd niet concreet onderzocht. Er werd immers enkel voortgegaan op de plannen van de woningen, maar niet op de concrete situatie ter plaatse of eventuele foto's.

De verhoging van het gebruiksgenot voor de tussenkomende partijen staat nochtans in schril contrast met de vermindering van het gebruiksgenot van verzoekende partijen.

...

De Deputatie heeft aldus bij de beoordeling van het dossier en bij de voorbereiding van haar beslissing de feitelijke en juridische aspecten van de zaak niet voldoende gecontroleerd, zodat zij niet met kennis van zaken heeft kunnen beslissen.

...

Aan het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van het plaatsen van een borstwering dienen minstens bijkomende voorwaarden worden gekoppeld, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van schermen tussen de afsluiting op het plat dak, zodat er geen inkijk mogelijk is.

B. Met betrekking tot het niveauverschil en de grotere verharde oppervlakken

....

De originele bouwplannen voorzagen in een terras met pad van 67m² en een oprit van 42 m². De huidige plannen voorzien een oprit en tuinpaden rondom de woning met een oppervlakte van 129 m² en een terras van 91 m². De terrassen werden aldus niet in een (voldoende) waterdoorlatende materie aangebracht.

Daarnaast stelde de Deputatie in haar beslissing dat het niveauverschil tussen het oorspronkelijk terrein en aangelegde verharding 34cm bedraagt en dat er op de rechtste perceelgrens er een niveauverschil is van 17 cm tussen de aanvraag en de aanpalende buurtweg.

De Deputatie heeft deze regularisatie goedgekeurd omdat zij o.m. van oordeel is dat de aanvraag naar inplanting, vormgeving en materiaalkeuze in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en het voorliggende project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet zou overschrijden. Daarnaast stelt de Deputatie nog: "De aanvrager voorzag reeds een hemelwaterput van 10.0000 liter bij de originele bouwvergunning. Daarnaast heeft de aanvrager ter hoogte van het bestaand bijgebouw een hemelwaterput voorzien van 5.000 liter. Deze put werd geplaatst in functie van het bijgebouw en de verhardingen rondom het hemelwater op eigen terrein. Alle verhardingen wateren volgens de aanvrager af op eigen terrein en infiltreren opvallend hemelwater op eigen terrein."

...

Deze argumentatie is incorrect en volledig in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

De Deputatie is in casu voortgegaan op een loutere bewering van de tussenkomende partij, nl. dat alle verhardingen zouden afwateren op eigen terrein, alsook dat het opvallend hemelwater infiltreert op eigen terrein.

Dit is geheel niet correct en een loutere foutieve bewering van de tussenkomende partijen.

Verzoekende partijen hebben immers vooraleer de woning van de gedaagden was gebouwd, nooit wateroverlast gehad (stuk 15). Vóór het ogenblik dat de gedaagden het stuk bouwgrond naast verzoekende partijen hebben gekocht, bevond zich op dat erf een kapel, en dit op gelijke hoogte met het erf van verzoekende partijen.

De tussenkomende partijen hebben vervolgens hun oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning miskend bij het optrekken van hun nieuwbouwwoning. Zij hebben o.a. hun perceel opgehoogd, waardoor hun volledige perceel hoger ligt dan de oorspronkelijke ligging van het aanpalend erf.

Dat vooraleer de tussenkomende partijen hun woning hebben gebouwd de aanpalende percelen zich op gelijke hoogte bevonden, blijkt o.m. onmiskenbaar uit het terreinprofiel, bijgevoegd bij het stedenbouwkundig dossier, waarin wordt vermeld: "het terrein is quasi vlak en wordt niet gewijzigd door de geplande werken. Het terrein vertoont geen hoogteverschillen met de aanpalende percelen." (stuk 7).

Dit is op heden niet meer het geval. Integendeel het perceel van tussenkomende partijen bevindt zich veel hoger dan het perceel van verzoekende partijen. Sinds de bouw van de woning van de tussenkomende partijen hebben verzoekende partijen dan ook grote hinder van wateroverlast en lijden zij uiteraard veel schade. Verzoekende partijen zijn trouwens hiervoor reeds een burgerlijke procedure gestart.

Niettegenstaande mijn verzoeksters zelfs bij elke gewone regenbui wateroverlast ondervinden, hebben zij, zowel in huisnummer 24 als 26, op 27 juli 2013, ten gevolge van de wateroverlast ernstige schade geleden ... (stuk 14).

Daarenboven werd in de oorspronkelijke vergunning bepaald dat het hemelwater op alle verharde oppervlakken moet kunnen infiltreren in de bodem op natuurlijke wijze, m.a.w. dat de terrassen dienden te worden aangelegd in een waterdoorlatende materie. In 2012 werd echter de oprit, bestaande uit kasseien, aangelegd, alsook werden er niet-waterdoorlatende terrassen aangelegd, die als basis een 30cm gewapend beton hebben waarop zich een weinig stabilisatiezand bevindt. Er is dus een grotere oppervlakte aan verharde oppervlakken.

Ook is er een strook aarde voorzien aan de perceelgrens, die waterdoorlatend zou kunnen zijn, maar op een diepte van ongeveer 12 cm bevindt zich beton, zodat ook langs hier het water niet weg kan. Ook de buurtweg, die eigendom is van verzoekende partijen, werd verhard.

Tussenkommende partijen hebben dan ook verkeerdelijk beweerd dat het hemelwater wordt afgevoerd naar een regenwaterput via een helling. Integendeel, het perceel van tussenkommende partijen is in een helling gelegd naar het perceel van verzoekende partijen en van enige afvoergoten naar de regenwaterput is geen sprake.

Zelfs de op vraag van verzoekende partijen genomen voorlopige maatregelen door de gemeente Lebbeke om de wateroverlast te controleren, heeft geen oplossing geboden.

Het is aldus duidelijk dat indien de regularisatieaanvraag wordt toegekend, verzoekende partijen blijvende problemen van wateroverlast gaan ondervinden. Derhalve ... minstens is het duidelijk dat er door de Deputatie bijkomende voorwaarden dienen te worden gekoppeld aan de stedenbouwkundige vergunning, die ervoor zorgen dat het hemelwater kan infiltreren in de bodem en de niet-waterdoorlatende terrassen derhalve worden verwijderd, alsook dat het terrein (met name de oprit en de terrassen) terug naar het oorspronkelijke niveau wordt gebracht / afgeheld, hetzij wat dit laatste betreft minstens hiervoor de nodige aanpassingswerken worden uitgevoerd, met name dat het hemelwater via afvoergoten wordt opgevangen en afgevoerd naar de regenwaterput of dat op het terrein van de tussenkommende partijen een greppel wordt voorzien die afhelt naar de straat, alsook dat er een bijkomende, voldoende hoge boordsteen, bovenop de bestaande wordt geplaatst zodat verzoekende partijen geen wateroverlast meer ondervinden.

...

Uit bovenstaande uiteenzetting volgt duidelijk dat de beslissing van de Deputatie niet correct is, minstens dat zij heeft geoordeeld op basis van niet alle gegevens of nog louter op basis van beweringen van de tussenkommende partijen. De Deputatie heeft de beweringen van de tussenkommende partijen niet op hun correctheid nagezien.

...

De beslissing van de Deputatie staat duidelijk in wanverhouding tot de gevolgen (waterschade en – overlast) die deze regularisatieaanvraag met zich meebrengt.

...

Verzoekende partijen werpen tot slot nog op dat in de oorspronkelijke bouwvergunning deze grotere oppervlakte aan verharde oppervlakken (terecht) niet werd vergund. Er werd immers uitdrukkelijk bepaald dat de terrassen dienen aangelegd te worden in een waterdoorlatende materie.

Regularisatieaanvragen dienen uiteraard op dezelfde wijze te worden behandeld als andere aanvragen en er mag aldus geen rekening worden gehouden met het 'voldongen feit'.

...

2.

Verwerende partij repliceert:

"A. Betreffende de vergunning voor het plaatsen van een borstwering op het plat dak

...

De aanvraag beoogt o.m. het plaatsen van een borstwering op de rand van het platte dak.

De deputatie heeft in haar beslissing in alle redelijkheid vastgesteld dat door deze plaatsing het platte dak als terras kan worden gebruikt. Deze mogelijkheid tot dergelijk gebruik bestaat, ookal zou dit niet de bedoeling zijn van de aanvragers. De vaststelling van de deputatie doet geen afbreuk aan die bedoeling en betekent zeker niet dat de deputatie haar bevoegdheid zou hebben overschreden.

De door verzoekers opgeworpen privacyhinder in het geval het platte dak als terras zou worden gebruikt, is door de deputatie in de bestreden beslissing onderzocht (stuk 8, p. 7-8)

...

De deputatie heeft inderdaad rekening gehouden met de locatie van het terras, namelijk toegang vanuit een bureel of zolderkamer en gelegen aan de noordzijde van de woning, zodat ze in alle redelijkheid kon stellen dat dit terras naar alle waarschijnlijkheid een beperkter gebruik zal kennen dan een terras dat aansluit bij de leefruimte. Maar ze heeft ook verschillende andere elementen bij haar beoordeling betrokken om te besluiten dat de privacyhinder geen hinder betreft die de maat van normale burenhinder overstijgt.

Vooreerst staat de woning van de aanvragers minder diep ingeplant dan de woning op het rechtse aanpalende perceel, zodat de verdieping met terras op ruime afstand voor de achterbouwlijn van de woning van appellant komt. De inkijk vanaf het terras in de leefruimtes van verzoekers is derhalve vrij beperkt.

Daarnaast is de woning van de aanvrager op minstens 9 meter afstand gelegen van de woning van verzoekers en bedraagt de afstand van het terras tot de tuin van verzoekers minimaal 6 meter.

Op basis van al deze elementen samen kon de deputatie in alle redelijkheid besluiten dat de inkijk vanaf het terras op het perceel van verzoekers niet van dien aard is dat er een hinder ontstaat die de maat van normale burenhinder overstijgt. De impact op de privacy is namelijk gelijkaardig aan de impact van ramen in de zijgevel van woningen bij deze bebouwingstypologie.

B. Met betrekking tot het niveauverschil en de grotere verharde oppervlakken

...

Er moet worden opgemerkt dat wateroverlast ten gevolge van de bouw van de woning en de ophoging in functie hiervan niet aan deze aanvraag kan worden verweten. De aanvraag heeft namelijk betrekking op het regulariseren van een bijgebouw met afdak en het plaatsen van een borstwering.

In het kader van deze aanvraag is de bijkomende verharding en ophoging onderzocht door de deputatie. Ze heeft de volgende beoordeling gemaakt (stuk 8, p. 8) ...

Door de aangelegde verharding komt het niveau van het kwestieuze perceel 34 cm hoger en is er een niveauverschil van 17 cm ten opzichte van de buurtweg. Deze niveauverschillen zijn beperkt en kunnen bezwaarlijk aanleiding geven aan tot wateroverlast, in tegenstelling tot wat verzoekers beweren.

Verzoekers tonen niet aan dat de beweerde wateroverlast het gevolg is van de aangevraagde verhardingen. Ze voegen geen stavingstukken hieromtrent toe.

...

3.

Tussenkommende partijen voegen hieraan toe:

“A. Borstwering op het plat dak ...

...

Verzoekers gebruiken het feit dat verwerende partij stelt dat het platte dak kan gebruikt worden als terras. Ze trekken dit onderdeel van de motivering integraal uit de context door te stellen dat deze hiermee een onjuist gebruik maakt van haar beleidsvrijheid ...

Immers, verwerende partij stelt dat dit ‘kan’ en bevestigt hiermee niet dat dit wel degelijk het geval zal zijn wat trouwens concludanten steeds hebben ontkend en trouwens formeel ook nooit het geval zal zijn.

Wat de verwerende partij doet, is meegaan in de hypothese van verzoekers om alzo in te schatten wat dit zou kunnen betekenen. De tussenkommende partij denkt louter mee om dan te beargumenteren wat al dan niet de effecten zouden kunnen zijn. Verwerende partij heeft hiermee niet gezegd dat dit als terras kan of mag gebruikt worden, maar tracht eenvoudigweg het normale gebruik ervan (bijvoorbeeld voor onderhoud plat dak) in te schatten, rekening houdend met de ruimtelijke ordening. Hiermee zijn ze aldus niet over één nacht ijs gegaan en denken ze verder mee in de bestaande toestand en verhouding van de gebouwen van concludanten enerzijds tov de gebouwen van verzoekers anderzijds.

...

De verwerende partij vermeldt uitdrukkelijk dat een frequent gebruik ervan quasi niet aan de orde kan zijn gezien het platte dak uitkomt op een bureelruimte. Bovendien, zo stelt men verder, ligt het terras niet aan de zonnkant, maar aan de noordzijde zodat het geen zonneterras kan genoemd worden.

Vervolgens wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de meerwaarde voor het gebruiksgenot van deze woning voor de aanvrager, thans concludanten, door dit terras ten opzichte van de impact ervan op het gebruiksgenot van appellant, thans verzoekers.

...

Hoe en in welke mate het evenredigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel hiermee zou overschreden zijn, wordt naast beweerd niet bewezen.

Het is evenwel zeer duidelijk dat gelet op de bovenstaande uiteenzetting geen sprake is van een schending van de beide beginselen. Er werd wel degelijk zeer zorgvuldig geoordeeld en rekening gehouden met de afstanden en gelijkaardige bebouwingstypologieën waardoor een evenredige beslissing werd genomen.

Alle daarop volgende kritiek is in se totaal irrelevant gelet op het motiveringspatroon van de verwerende partij. Louter volledigheidshalve, zullen concludanten hierop nog kort antwoorden.

...

B. Niveauverschil en de grotere verharde oppervlakken ...

‘Plotse wateroverlast’

Geheel met het blote oog valt op te merken dat verzoekers onmogelijk waterlast kunnen ondervinden vanwege conluanten gezien de woning van verzoekers veel hoger werd gebouwd. Alleen al aan de hand van de foto's, bijgebracht door verzoekers zelf, blijkt dat deze woning uitprijkt boven de rest van de woningen op de aanpalende percelen.

Een blik aan de overzijde van het perceel van conluanten, laat bovendien duidelijk blijken dat de 8 à 9 braakliggende percelen, naast conluanten, allen hoger gelegen zijn dan het perceel van conluanten!

Zelfs met het blote oog is dit duidelijk zichtbaar. Dit verklaart al in eerste instantie dat de nog nader toe te lichten verhoging van slechts 34 cm (!) verantwoord is en tegelijk ook perfect werd getolereerd door de stedenbouwkundige instanties. Dat het thans nog om braakliggende percelen gaat, wil niet zeggen dat dit in de toekomst zo zal blijven. Bovendien was het zeker mogelijk dat het water van deze percelen zou aflopen naar het perceel van conluanten, ondanks dat het om braakliggende percelen gaat. Conluanten nemen hier dan ook geen risico, en zorgden reeds dat het niveau van hun perceel gelijk werd gemaakt met dit van de achterliggende percelen.

Verzoekers zetten de wereld op hun kop: het is veeleer het terrein van conluanten dat in geval van overvloedige waterval snel te kampen krijgt met wateroverlast. Door voldoende en zorgvuldige maatregelen (grote waterputten, waterinsijpeling via de zijkant van het perceel,...) is van dit gevaar geen sprake. Laat staan dat dit al het geval zou kunnen zijn op de eigendom van verzoekers.

Bovendien en nog belangrijker is dat de opgehoogde gazon vooraan en opzij, langs de zijkanten afhelt naar de achtertuin van verzoekers. Uit een eenvoudig bijgebrachte foto mag dit zeer duidelijk blijken. Doordat deze delen van de tuin van verzoekers het water onvoldoende kunnen laten infiltreren, loopt het af naar het lager gelegen stuk van het perceel van verzoekers, te weten de oprit en de garage.

... stellen dat door de bouw op het perceel grond, dat a prospos, als bouwgrond, werd verkocht door verzoekers zelf, verzoekers thans onder water lopen is een karikatuur maken van de situatie. Dat de kapel op exact gelijke hoogte stond met het erf van verzoekers wordt nergens bewezen. Conluanten menen dan ook dat de kapel hoger gelegen lag t.a.v. de woning van verzoekers, en deze laatstgenoemden toen nooit last hadden gehad van wateroverlast. Zowel de gemeente als de deputatie halen terecht aan dat de bouw alsmede de terrasverharding de draagkracht van de omgeving niét overschrijdt. Hoe anders konden conluanten een bouwvergunning bekomen alsook een vergunning na regularisatieaanvraag?

De eenvoudige verklaring van de bureu bewijst geenszins dat er voordien nooit wateroverlast zou geweest zijn. Immers, uit navraag door conluanten is gebleken dat de bewuste bureu niet eens wisten waarom ze voormelde verklaring dienden te doen. Bovendien kunnen deze mensen enkel voor hun eigendom spreken, doch niet voor die van verzoekers. Hoe zouden deze mensen nu kunnen weten dat er voordien op tijd en stond bij verzoekers ook water in de kelder stond? Aldus kunnen noch de loutere beweringen van verzoekers, als de daaromtrent afgelegde verklaring van de bureu een realistisch beeld scheppen.

Wetende dat ze over volkomen onvoldoende bewijzen beschikken, halen ze er ten slotte ook documenten van de verzekeringsmaatschappij bij. Nochtans is de vermelding van oorzaak, louter en alleen ingegeven door verzoekers, van nul en generlei waarde. Dit is louter subjectief en trouwens opvallend is dat de voormelde maatschappij, zich ondanks het aangeven van verzoekers, nooit tot conluanten heeft gericht. Meer dan verzoekers, zagen zij allicht hiervan het nut niet in... Opmerkelijk is bovendien dat de verzekering niet een 2°

keer wenst uit te betalen. Allicht zal ook daar het gebrek aan bewijs van de zijde van verzoekers daar niet vreemd aan zijn. Bovendien heeft de verzekeringsmaatschappij het uitbetaalde bedrag nooit teruggevorderd van concludanten, wat wijst op een niet-aansprakelijkheid van concludanten.

Desalniettemin hebben ze de gemeente bereid gevonden om een drainage te laten steken op de buurtweg, tegen de eigendom van concludanten. Stellen dat hiermee zou bewezen zijn dat de gemeente erkent dat er wateroverlast is, klopt geenszins. Indien dat het geval zou geweest zijn, zouden verzoekers de gemeente al lang bereid gevonden hebben om dit te bevestigen. Het is door ontelbare klachten van de zijde van verzoekers bij de gemeente dat men uiteindelijk dit heeft uitgevoerd. De stedenbouwkundig ambtenaar heeft telefonisch duidelijk bevestigd dat ze vanuit een 'bemiddelende rol' hierop zijn ingegaan en niet omdat zij overtuigd waren van het bestaan van wateroverlast. Bovendien blijkt dat de buurtweg afhelt naar de eigendom van concludanten.

Wat verzoekers vergeten (!) is dat ze te pas en te onpas wederrechtelijk een geul graven langsheen de eigendom van concludanten en dit terwijl daaronder een draineersysteem ligt dat al het water bijkomend moet doen infiltreren.

Op de foto's is wel duidelijk te zien dat dit veel meer is dan alleen maar de buurtweg 'gelijk vegen'. Verzoekers menen te kunnen stellen dat zij de buurtweg onderhouden, iets wat ze nochtans niet deden voordat de kapel werd afgebroken wat blijkt uit bijgevoegd fotomateriaal.

Vanuit een misplaatste "idee fixe" dat concludanten hun wateroverlast zouden bezorgen (quod certe non) halen ze dan ook de meest ridicule zaken uit. De gemeente liet begin juli in elk geval aan concludanten weten dat ze de geul zouden verharderen met steenslag alsook de boordstenen mochten herplaatsen en de palen zouden verwijderen die verzoekers eveneens wederrechtelijk tegen de eigendom van concludanten hadden geplaatst.

De boordstenen werden immers eerder uitgegraven door verzoekers. In hoeverre de versteviging ervan de drainage zou teniet gedaan hebben, zoals eerder reeds werd beweerd, is alweer het zoveelste raadsel. Dit is nergens bewezen.

Bovendien staan de boordstenen op eigendom van concludanten, en werd door de versteviging ervan de buurtweg, ondanks de veronderstellingen van verzoekers, niet versmald.

...

Wat verzoekers echter zelf vergeten te vermelden is dat ze zelf heel wat wijzigingen aanbrachten door op de achtertuin voor een oppervlakte van 250m² dolomiet aan te brengen en borduren te plaatsen.

...

Wat verzoekers ook niet vermelden is dat hun garage gemakkelijk 1,5 meter lager dan het straatniveau werd ingebouwd. (zie foto 2 stukkenbundel eisers)

Het spreekt nogal voor zich dat wanneer men dit doet en bovendien de achtertuin voor maar liefst 250 m² afhelt naar deze garage men evident wateroverlast heeft. Daar hebben concludanten uiteraard geen uitstaans mee. Bovendien watert ook de achterliggende tuin naar daar af en werd er in de oprit dolomiet en cement verwerkt. Het spreekt voor zich dat dergelijke verharding, vlak tegen een lager liggend deel, afvoer van water te weeg brengt.

Bovendien nemen ze het niet al te nauw met de afvoer van water via het dak. Verzoekers beweren het tegendeel, doch dit houdt geen steek daar concludanten het bewijs hiervan kunnen leveren.

Opvallend is trouwens dat ze bij wateroverlast geen zandzakjes leggen tussen hun eigendom en de buurtweg, maar op hun eigendom ... Het water kan immers niet van de

buurtweg naar het perceel van verzoekers aflopen. De buurtweg helt immers af naar de kant van conluanten, alsook naar de straatkant.

Tijdens de ganse duur van de werken, werd alles met de loep gevolgd. Conluanten bevestigen dan ook formeel nooit buiten de wettelijke afmetingen van hun bouwgebied te zijn getreden.

A fortiori wordt er geen verband aangetoond tussen de nieuwbouw van conluanten en de zogenaamde 'wateroverlast' van eisers.

Ten slotte heeft ook de architect nogmaals duidelijk te weten bevestigen dat er:

- Helemaal géén sprake is van beton in welke onderlaag van het terras ook op het terrein van conluanten*
- Alle verhardingen vergund zijn*
- Alle waterafvoer voldoet aan de wettelijke normen.*

...

Het zijn uiteindelijk verzoekers zelf die door het ene bezwaar na het andere conluanten tegenhouden in hun goede bedoelingen en bovendien tegenhouden in de voorziening van maatregelen die volgens de regels van de kunst ervoor zorgen dat er zelfs geen druppel water op de buurtweg terechtkomt, laat staan op de eigendom van verzoekers! Verzoekers beroepen zich dan ook onterecht op het feit dat deze afvoergoten nog niet werden aangesloten, gezien het door hun toedoen is – met name de ingestelde beroepsprocedure – dat hiertoe nog niet kon worden overgegaan. Dit toont nog maar eens de onredelijkheid van verzoekers aan. Bovendien kan gezien de geringe oppervlakte van dit terras er onmogelijk sprake zijn van waterhinder op het perceel van verzoekers.

...

Bovendien is het nergens bewezen, laat staan aangetoond dat er met elke 'gewone regenbui' sprake is van wateroverlast. Eerder beweerden ze dat dit onder meer het geval was op dagen zoals 27.07.2013, wat trouwens als de start van de 'wateroverlast' wordt gezien. Vooreerst kan dit niet in verband staan met het perceel van conluanten om de reeds aangehaalde redenen, maar tegelijk blijkt uit nazicht op de website van het KMI dat deze dag werd uitgeroepen tot een dag van noodweer ... erkend door het rampenfonds.

...

Een ander opmerkelijk punt is dat er in de loop van augustus plots 2 toezichtspuiten werden geplaatst achteraan. Dit zijn verdeelputten met het oog op aanpassing van de riolering! Op 03.09 jl. is vervolgens de ontstoppingsdienst geweest om alle putten op het terrein van verzoekers leeg te halen. Een en ander doet sterk vermoeden dat er een probleem is met de riolering en niet (!) met zogenaamde wateroverlast als gevolg van conluanten ...

'Gewapend beton'

Zo lezen we thans nog steeds beschuldigingen ... als zou onder de grond beton gegoten zijn, gewapend dan nog wel, waarop dan het terras met kasseien zou zijn aangebracht ... Tegen de bijgebrachte factuur in blijven ze beweren dat er wel degelijk gewapend beton onder de grond zou zitten! Conluanten zijn formeel dat dit hoegenaamd niet het geval is en verzoekers falen in hun bewijslast. ... Verzoekers betwisten zelfs het door conluanten aangebrachte stuk, waarin duidelijk is dat het wel degelijk om gestabiliseerd zand gaat ...

Al evenmin zit er gewapend beton onder de strook aarde, door conluanten voorzien aan de perceelsgrens en met de bedoeling via deze weg ook water op de eigendom van conluanten te laten infiltreren.

Nog veel minder werd de buurtweg door conluanten verhard. In tegendeel zelfs, langsheen de eigendom van conluanten werd door de gemeente drainage aangebracht en het enige

wat de gemeente voorziet is steentjes om de weg voldoende toegankelijk te maken. Wat verzoekers dan nog doen is een geul graven, langsheen de eigendom van conluanten.

...

Tot slot kan worden gesteld dat overduidelijk nergens sprake kan zijn van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De verwerende partij heeft zeker niet louter geoordeeld op basis van beweringen van de zijde van conluanten.

De verwerende partij stelt zich op basis van de harde feiten:

- Er werd reeds een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien!
- Louter met het oog op het bijgebouw en de verhardingen rondom het tuinhuis werd een extra waterput voorzien van maar liefst 5.000 liter.

De verwerende partij houdt uiteraard rekening met de stelling van conluanten, maar gaat dan verder en zegt duidelijk dat er een niveauverschil is van respectievelijk 34 en 17 cm. Dit resulteert inderdaad niet in wateroverlast en dient als beperkt te worden beschouwd.

Dat de afvoergoten nog niet konden worden geplaatst is te wijten aan verzoekers zelf! De verklaring van de architect zegt daaromtrent alles.

De verwerende partij heeft zich gebaseerd op de feitelijke concrete situatie.

...

4.

Verzoekende partijen stellen nog:

“ ...

A. Betreffende de vergunning voor het plaatsen van een borstwering op het plat dak

...

Ondergeschikt nemen conluanten in ieder geval akte van het gegeven dat tussenkomende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting (p.10) formeel hebben bevestigd dat zij het platte dak nooit als dakterras zullen gebruiken.

B. Met betrekking tot het niveauverschil en de grotere verharde oppervlakken

..

Sinds de bouw van de woning van de tussenkomende partijen hebben conluanten dan ook grote hinder van wateroverlast en lijden zij uiteraard veel schade. Conluanten zijn ... hiervoor op 3.03.2014 reeds een burgerlijke procedure gestart.

...

Bij vonnis d.d. 30.01.2015 werd een gerechtsdeskundige aangesteld. Het zou aldus aangewezen zijn hiervan het resultaat te kennen, vooraleer huidige zaak wordt behandeld. Conluanten vorderen dan ook dat de behandeling van huidige procedure verder wordt opgeschort / uitgesteld.

...

Naar aanleiding van een bezoek van de burgemeester en de architect van de gemeente, hebben tussenkomende partijen een smalle strook langs de scheidingslijn terug opgebroken

...

Naderhand hebben zij op 23.07.2014 de strook aarde van 12cm diepte (boven op de laag gewapend beton) die zich langs de perceelsgrens bevond ... vervangen door grove keien en planten ...

Wat betreft het tweede stuk langs de perceelsgrens ... met name vanaf de rechtse betonnen paal langs de perceelsgrens, i.e. +/- ter hoogte van het tuinpaviljoen tot het einde van het perceel, werd door tussenkomende partijen een greppel gegraven.

Bovenvermelde wijzigingen werden wellicht enkel en alleen aangebracht met het doel om louter de indruk te wekken dat een strook naast de perceelsgrens waterdoorlatend is.

Geheel ten onrechte. Zoals gezegd, bevindt er zich onder keien en onder de “greppel” gewapend beton die zich op een diepte van 12cm bevindt, geen waterdoorlatende strook van 50cm diepte zoals tussenkomende partijen verkeerdelijk beweren. Dit is dus geenszins waterdoorlatend, zodat zelfs bij een gewone regenbui, zelfs de naden van de betonstenen, het water naar het perceel van concludanten stroomt.

...

De factuur van de aannemer die tussenkomende partijen voorleggen (stuk 6 tussenkomende partijen) levert evenmin voldoende tegenbewijs. Bovendien is het logisch dat de betreffende factuur dat niet vermeldt, aangezien het aanbrengen van de gewapende beton door een andere aannemer werd verricht!

Tussenkomende partijen hebben ook verkeerdelijk beweerd dat het hemelwater wordt afgevoerd naar een regenwaterput via een helling. Integendeel, het perceel van tussenkomende partijen is in een helling gelegd naar het perceel van concludanten en van enige afvoergoten naar de regenwaterput is geen sprake (zoals trouwens bevestigd door hun eigen architect!) !

Ook foto 27 van tussenkomende partijen toont niet aan dat het hemelwater voldoende zou afwateren op hun eigendom en niet naar de eigendom van concludanten. Deze waterput bevindt trouwens zich aan de andere kant van de woning van tussenkomende partijen (stuk 25).

De stukken en foto's van concludanten bewijzen meer dan voldoende dat het hemelwater niet wordt opgevangen op het terrein van tussenkomende partijen, maar volledig afhelt en afwatert naar het perceel van concludanten.

Dat de betreffende percelen niet in een overstromingsgevoelig gebied liggen, waardoor de aanvraag van tussenkomende partijen de watertoets heeft doorstaan, betekent uiteraard niet dat concludanten geen wateroverlast kunnen ondervinden.

Immers, concludanten hebben geen wateroverlast ten gevolge van de omgeving waarin zij wonen of foutieve riolering, maar wel enkel en alleen ten gevolge van de verhoging van het perceel van tussenkomende partijen en het aanleggen van een grote oppervlakte aan niet-waterdoorlatende terrassen door tussenkomende partijen.

...

Dat de gemeente Lebbeke zelf is overgegaan tot het plaatsen van een drainage zegt uiteraard voldoende. Het spreekt voor zich dat de gemeente niet zomaar een drainage zou laten aanleggen indien er geen sprake zou zijn van wateroverlast ... en deze kosten zou maken wanneer dit niet nodig zou zijn, of uit louter bemiddelende rol zoals tussenkomende partijen nog maar eens beweren.

Meer nog, hieruit kan onmiskenbaar de erkenning door de gemeente van de wateroverlast van concludanten ten gevolge van de bouw van de woning van tussenkomende partijen worden afgeleid alsook de erkenning van het feit dat het noodzakelijk is hiervoor een oplossing te vinden ... Zelfs deze voorlopige maatregelen genomen door de gemeente Lebbeke hebben geen voldoende oplossing geboden.

Tussenkomende partijen menen dat concludanten langsheen hun eigendom “wederrechtelijk een geul graven”. Indien dit al zo zou zijn (quod non), dan is deze greppel het gevolg van de

drainage aangebracht door de gemeente. Concluanten onderhouden louter de buurtweg en zorgen ervoor dat dit steeds gelijk is geveegd, niet meer of niet minder.

Tussenkommende partijen leggen foto's voor (stuk 31 tussenkommende partij) waaruit zou moeten blijken dat concluanten meer zouden doen dan het louter 'gelijk vegen'. Dit is niet correct. ...

Tussenkommende partijen menen eveneens dat de boordstenen door dit louter gelijk vegen zijn komen los te zitten (zij bewijzen dit echter niet), waardoor zij op 13.09.2014 een betonnen versteviging van 15cm hebben aangebracht tegen de boordstenen, en dit langs de kant van de buurtweg nr. 51 – nochtans eigendom van concluanten (stukken 23 en 28) ... Concluanten betwisten dit uiteraard daar het nogal voor zich spreekt dat de boordstenen door het louter gelijk vegen geenszins komen los te zitten, en de versteviging derhalve niet nodig was. ... Ten gevolge van deze onnodig aangebrachte wijzigingen ... worden bovendien de hierboven vermelde aanpassingen, nl. de drainage aangebracht door de gemeente, teniet gedaan, waardoor zij nog meer wateroverlast ondervinden.

...

Tussenkommende partijen verwijzen naar een brief van hun architect en besluiten hieruit dat er zich geen beton in de onderlaag van hun terras zou bevinden, dat alle verhardingen vergund zouden zijn en dat alle waterafvoer voldoet aan de wettelijke normen. ...

Vooreerst heeft deze brief van de eigen architect van tussenkommende partijen uiteraard geen enkele bewijswaarde ... Daarnaast zijn de verklaringen van de architect geenszins correct.

Vooreerst is de stelling dat alle verhardingen wettelijk vergund zijn, niet geheel correct. De oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning voorzag immers slechts een terras met pad van 67m² en een oprit van 42m² (zie stuk 2 tussenkommende partijen p. 8). Tussenkommende partijen hebben vervolgens tegen hun vergunning in een oprit en tuinpaden aangelegd van maar liefst een oppervlakte van 129m² en een terras van 91m². Het is o.a. hiervoor dat zij een regularisatieaanvraag hebben ingediend. Het feit dat in de oorspronkelijke vergunning een kleinere oppervlakte aan verharde oppervlakken werd opgenomen, heeft echter uiteraard een reden.

Daarnaast stelt de architect zelf dat de afvoergoten die het regenwater naar de regenwaterput leiden, voorlopig nog niet werden aangelegd! De opgegeven reden, nl. dat concluant bezwaar zou hebben aangetekend, slaat nergens op. Tussenkommende partijen hadden deze afvoergoten immers reeds moeten aanleggen van bij het begin! De architect erkent m.a.w. dat op heden het hemelwater nog niet wordt afgevoerd naar de hemelwaterput. Het spreekt aldus voor zich dat concluant zeker wateroverlast ondervindt ten gevolge van de afvloeiing van het hemelwater van het perceel van tussenkommende partijen naar het perceel van concluanten.

Dit toont trouwens ook aan dat noch de gemeente, noch de Deputatie de feitelijke gegevens heeft gecontroleerd, en derhalve op grond van foutieve beweringen van tussenkommende partijen heeft geoordeeld. Dit maakt onmiskenbaar een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel uit.

Concluanten begrijpen aldus geenszins de stelling van tussenkommende partijen dat concluanten hen zouden tegenhouden in hun "goede bedoelingen in de voorziening van maatregelen die volgens de regels van de kunst ervoor zorgen dat er zelfs geen druppel water op de buurtweg terechtkomt, laat staan op de eigendom van eisers".

Het tegendeel is waar. Het is immers net omdat tussenkommende partijen zich niet hebben gehouden aan hun stedenbouwkundige vergunning / de werken niet hebben uitgevoerd

volgens de regels van de kunst dat conluanten wateroverlast ondervinden en dat zij genooddaakt waren om verdere maatregelen te nemen.

...

Tussenkommende partijen doen in hun schriftelijke uiteenzetting verschillende beweringen die niet terzake doen. Volledigheidshalve zullen conluanten deze beweringen kort weerleggen, maar zullen niet meegaan in het trachten af te leiden van de essentie van de problematiek.

Vooraf benadrukken conluanten dat de verschillende elementen die tussenkommende partijen trachten aan te halen als ‘verklaring’ voor de wateroverlast geenszins correct zijn en allen sowieso worden weerlegd door het gegeven dat tussenkommende partijen vóór de bouw van de woning nooit wateroverlast hebben ondervonden. De bouw van de woning van de tussenkommende partijen is aldus de oorzaak van de wateroverlast.

...

Derhalve is meer dan voldoende aangetoond dat de wateroverlast die conluanten lijden, het gevolg is van de stedenbouwkundige inbreuken die tussenkommende partijen hebben gegaan.

Conluanten benadrukken dat de hoofdoorzaak van de wateroverlast de grotere oppervlakten zijn die in niet-waterdoorlatende materie zijn aangelegd. Er mag niet uit het oog worden verloren dat er in de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning maar een kleinere oppervlakte aan verharde oppervlakken werd vergund die bovendien in niet-waterdoorlatende materie dienden te worden aangelegd.

...

Daarenboven wordt de wateroverlast nog meer bewerkstelligd door het gegeven dat het overtollige water op het perceel van tussenkommende partijen (ten gevolge van de grote verharde oppervlakken) zeker afvloeit naar het perceel van conluanten gelet op de verhoging van het perceel van de tussenkommende partijen.

In de antwoordnota van Uw Raad wordt ten onrechte gesteld dat conluanten niet aantonen dat de wateroverlast het gevolg is van de aangevraagde verhardingen. Het tegendeel blijkt voldoende uit het hierboven weergegeven relaas en de aangehaalde stukken. ...

Aangezien dit door conluanten echter meer dan aannemelijk wordt gemaakt, werd in de procedure voor de Rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, bij vonnis d.d. 30.01.2015 (stuk 32) een deskundige aangesteld.

Daar het resultaat van dit deskundigenonderzoek zal aantonen of de Deputatie al dan niet op basis van correcte feitelijke gegevens heeft geoordeeld, is het volgens conluanten aangewezen het resultaat hiervan af te wachten. Conluanten vorderen dan ook in hoofdorde dat de behandeling van het dossier zou worden uitgesteld / opgeschort tot na de beëindiging van het deskundigenonderzoek.

...

Tot slot, en op vraag van tussenkommende partijen, tonen conluanten eveneens de door hen geleden schade aan.

...

Zelfs bij iedere gewone regenbui staat de buurtweg (eigendom van conluanten) geheel onder water en moeten conluanten maatregelen treffen en zandzakjes aanbrengen op de buurtweg.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen stellen in essentie dat verwerende partij op een onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze oordeelt dat de gevraagde regularisatie verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, respectievelijk wat betreft de borstwering op het platte dak en het niveauverschil van het bouwperceel en de grotere verharde oppervlakken.

2.

Artikel 4.2.24, §4 VCRO luidt als volgt:

“§4. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. ...”

Artikel 4.3.1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ..., kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen.

...”

Op basis van geciteerde artikelen diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de gevraagde regularisatie beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

4.

In een eerste onderdeel voeren verzoekende partijen in essentie aan dat verwerende partij haar bevoegdheid te buiten gaat, doordat zij stelt dat het platte dak met de borstwering als terras kan worden gebruikt, terwijl tussenkomen partijen stellen dat dit niet hun bedoeling is. Voorts menen verzoekende partijen dat het gebruik van het platte dak als terras in ernstige mate hun privacy zal schaden, en om die reden onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4.1

Tussenkomen partijen stellen in de beschrijvende nota bij de aanvraag dat het plaatsen van de borstwering niet tot doel heeft om het platte dak te gebruiken als terras, maar dat de borstwering is geplaatst vanuit esthetisch oogpunt en voor de veiligheid van de kinderen.

Onafgezien van de intenties in de aanvraag van tussenkomen partijen inzake het gebruik van het platte dak als terras, handelde verwerende partij in het licht van het voorwerp van de aanvraag binnen haar bevoegdheid en zorgvuldig door het 'potentieel' daadwerkelijk gebruik van dit dak als terras concreet te toetsen aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft de hinderaspecten in hoofde van verzoekende partijen ingevolge de mogelijke inijk in hun woning en tuin. Net zoals verzoekende partijen, stelde verwerende partij (in navolging van de bezwaren en het beroepsschrift van verzoekende partijen) immers vast dat het platte dak door de plaatsing van een borstwering (als onderdeel van de bouw aanvraag) (en ingevolge de toegang tot dit dak via een schuifraam en het voorzien van lichtarmaturen) potentieel als terras kan worden gebruikt, zodat dergelijk gebruik (onafgezien van de verklaring van tussenkomen partijen in hun aanvraag) niet kon worden uitgesloten. De beoordeling van de verenigbaarheid van het (potentieel) gebruik van het platte dak als terras met de goede ruimtelijke ordening kadert dan ook binnen de behandeling van het (devolutief) administratief beroep van verzoekende partijen.

4.2

Gelet op het (potentieel) gebruik van het platte dak als terras (ingevolge de plaatsing van een borstwering) betrof de mogelijke privacyhinder in hoofde van verzoekende partijen het meest relevante aandachtspunt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag (voor de borstwering) met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad oordeelt op basis van de motieven van de (hoger geciteerde) bestreden beslissing dat verwerende partij de impact van een eventueel gebruik van het platte dak als terras ten aanzien van de woning met tuin van verzoekende partijen, inzonderheid ingevolge de mogelijke inijk, (aan de hand van de bouwplannen en de foto's in het administratief dossier) op een concrete en zorgvuldige wijze onderzocht en beoordeelde. Zij hield daarbij rekening met pertinente gegevens, die door verzoekende partijen op zich niet worden betwist. Zo werd geoordeeld dat de inijk die vanuit (het verdiep van) de woning van tussenkomen partijen kan worden genomen op de

eigendom van verzoekende partijen op heden reeds beperkt is, en (de toename van) de inkijs vanop het terras in de leefruimtes van verzoekende partijen (eveneens) beperkt is ingevolge de inplanting van de woning van verzoekende partijen ten opzichte van het platte dak. Ook werd de ruime afstand tussen beide woningen en tussen het terras en de tuin van verzoekende partijen in rekening gebracht, met inbegrip van de vaststelling dat daartussenin niet alleen een zijdelingse bouwvrije strook maar ook een buurtweg is gelegen, terwijl tevens werd vastgesteld dat de aanvraag conform is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten. De Raad oordeelt dat verwerende partij in het licht van deze vaststellingen in alle redelijkheid kon oordelen dat de impact van het terras op de privacy van verzoekende partijen aanvaardbaar is, temeer redelijkerwijze ook mocht worden aangenomen dat het terras geen frequent gebruik zal kennen ingevolge de toegang via een bureel of zolderkamer en de ligging aan de noordzijde van de woning.

De kritiek daaromtrent van verzoekende partijen betreft derhalve eerder opportuïteïtskritiek, waarbij zij hun visie terzake stellen tegenover die van verwerende partij, zonder evenwel aan te tonen dat de beoordeling door verwerende partij van de impact van het (gebeurlijk) gebruik van het platte dak als terras op hun privacy onjuist of kennelijk onredelijk is. Onafgezien van voormelde vaststelling, kunnen zij verwerende partij evenmin verwijten dat zij naliet om (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) voorwaarden op te leggen om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening, vermits de afweging van deze mogelijkheid behoort tot de discretionaire bevoegdheid van verwerende partij. Verzoekende partijen kunnen verwerende partij evenmin verwijten dat zij geen andere opties onderzocht om de veiligheid van de kinderen te waarborgen, gezien verwerende partij enkel het aangevraagde (met name de borstwering) diende te beoordelen, zonder daarbij gebeurlijke alternatieven te onderzoeken.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

5.

In een tweede onderdeel voeren verzoekende partijen in essentie aan dat verwerende partij de impact van de (toename van de) verhardingen en het niveauverschil ten opzichte van het oorspronkelijke terrein, ten aanzien van de waterhuishouding (en met name de wateroverlast op hun eigendom), niet correct heeft beoordeeld. Zij menen dat verwerende partij ten onrechte louter is voortgegaan op de bewering van tussenkomende partijen dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen en geïnfiltreerd en alle verhardingen afwateren op eigen terrein, en dat het beperkte niveauverschil geen aanleiding geeft tot wateroverlast. Zij stellen dat zij sinds de bouw van de woning met verhardingen van tussenkomende partijen voortdurend worden geconfronteerd met wateroverlast, waardoor zij veel schade lijden en daaromtrent zij reeds een burgerlijke procedure hebben opgestart.

5.1

Het voorwerp van de regularisatie-aanvraag betreft volgens de omschrijving in het aanvraagformulier en de bijgevoegde beschrijvende nota de ruimere uitvoering (links en achteraan) van het afdak aan de achtergevel van de woning, de plaatsing van een borstwering op dit platte dak en de gewijzigde inplanting van het bijgebouw.

De werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd worden in de eerste plaats gekwalificeerd door de bouwheer. Evenwel staat het naderhand aan de vergunningverlenende overheid om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is, en mede daarop steunende de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen. Onder de titel "*beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*" (punt 1.4) stelt verwerende partij in de bestreden beslissing vast dat de bouwplannen (in vergelijking met de originele bouwplannen

voor de woning met bijgebouw), naast de lichte uitbreiding van het platte dak inclusief borstwering en aanpassingen aan het bijgebouw, ook een uitbreiding voorzien van de oprit en tuinpaden rondom de woning, en er een niveauverschil van 34 cm ontstaat ten opzichte van het oorspronkelijk terrein en van 17 cm ten opzichte van de aanpalende buurtweg. Tevens wordt vastgesteld dat er (bovenop de vergunde waterput van 10.000 liter) een bijkomende waterput van 5.000 liter werd geplaatst in functie van het bijgebouw en de verhardingen rondom het tuinhuis. Deze constructies worden door verwerende partij terecht (als onderdeel van de aanvraag) mee betrokken bij haar beoordeling van de aanvraag. Overigens vermeldt de architect in zijn verklaring van 22 november 2013 inzake de punten die niet werden uitgevoerd volgens plan en waarvoor een regularisatiedossier werd opgemaakt dat (onder meer) de ophoging van het terrein iets hoger is dan gepland.

5.2

De Raad oordeelt op basis van de motieven van de (hoger geciteerde) bestreden beslissing dat verwerende partij de impact van de (bijkomende) verhardingen, evenals van het niveauverschil ten opzichte van het oorspronkelijk terrein, op de opvang en infiltratie van het hemelwater, op een concrete en zorgvuldige wijze onderzocht en beoordeelde. Zij wees daarbij op het relevante gegeven dat tussenkomende partijen reeds een hemelwaterput van 10.000 liter hebben, die tevens het hemelwater van de uitbreiding van het platte dak kan opvangen. Zij wees ook op de vaststelling dat tussenkomende partijen ook nog een bijkomende waterput van 5.000 liter plaatsten, in functie van het bijgebouw en de verhardingen rondom het tuinhuis. Tenslotte oordeelde zij dat het niveauverschil van 34 cm tussen de aangelegde verharding en het oorspronkelijk terrein en van 17 cm ten opzichte van de aanpalende buurtweg als beperkt te beschouwen is. Deze vaststellingen worden door verzoekende partijen op zich niet betwist, terwijl zij bovendien evenmin (gefundeerde) kritiek uiten op de bevindingen in de waterparagraaf.

Verzoekende partijen betwisten vooral de juistheid van de vaststelling van verwerende partij dat *“alle verhardingen volgens de aanvrager afwateren op eigen terrein en opvallend hemelwater infiltreren op eigen terrein”*, evenals dat de uitgevoerde beperkte niveauverschillen niet resulteren in wateroverlast. Zij stellen dat de betreffende verhardingen en het niveauverschil voortdurend aanleiding geven tot wateroverlast en schade op hun eigendom, waarvoor zij een burgerlijke procedure hebben opgestart, waarvan het resultaat zou moeten worden afgewacht vooraleer huidige procedure te behandelen.

De Raad stelt vast dat verzoekende partijen niet concreet aantonen dan wel aannemelijk maken dat de beoordeling van verwerende partij zou steunen op onzorgvuldig vastgestelde of foutieve gegevens, noch dat ze kennelijk onredelijk is. Vooreerst lieten verzoekende partijen na om de Raad nader te informeren omtrent de (lopende) burgerlijke procedure, hoewel zij in hun wederantwoordnota (tot tweemaal toe) expliciet hadden verzocht om huidige zaak pas te behandelen nadat de bevindingen van de gerechtsdeskundige gekend waren. Nochtans mag worden aangenomen dat de gerechtsdeskundige op het ogenblik van de zitting van 14 juni 2016 reeds enig oordeel had gevormd omtrent de problematiek, gezien reeds bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van 30 januari 2015 een plaatsbezoek met de gerechtsdeskundige was bevolen op 24 april 2015. Voorts brengen verzoekende partijen weliswaar bewijzen bij van geleden waterschade, maar tonen zij niet concreet aan dat deze schade specifiek het gevolg is van (de wijze van uitvoering van) de (bijkomende) verhardingen en het niveauverschil waarvoor de regularisatievergunning is verleend, met een (verstoorde) afwatering naar hun eigendom tot gevolg. Zij tonen evenmin aan noch maken zij aannemelijk dat de bijkomende hemelwaterput van 5.000 liter (bovenop de reeds vergunde hemelwaterput van 10.000 liter) evenals de onverharde strook langs de rechterperceelgrens, ter hoogte van de buurtweg en de eigendom van verzoekende partijen, onvoldoende zouden zijn om de afwatering van de bijkomende (beweerdelijk niet waterdoorlatende) verhardingen en het niveauverschil op te vangen. Evenmin

wordt op basis van de voorliggende foto's concreet aangetoond dat tussenkomende partijen bij de aanleg van de (bijkomende) verhardingen gewapend beton zouden hebben gebruikt, met nefaste implicaties voor de infiltratie en afwatering (richting de eigendom van verzoekende partijen). Het feit dat bepaalde (vergunde) afvoergoten nog niet (volledig) zouden zijn aangelegd en het (gebeurlijk) wederrechtelijk graven van geulen ter hoogte van de rechter perceelgrens en de buurtweg doen geen afbreuk aan voormelde vaststellingen, en betreffen aspecten van handhaving, waarover de Raad zich niet kan uitspreken.

Gelet op voormelde vaststellingen (en in het licht van de waterparagraaf) blijkt niet dat verwerende partij kennelijk onredelijk oordeelde dat de impact van de (bijkomende) verhardingen en het (beperkte) niveauverschil op de waterhuishouding aanvaardbaar is. De kritiek van verzoekende partijen betreft derhalve opnieuw eerder opportuiniteitskritiek. Zij kunnen verwerende partij evenmin verwijten dat zij naliet om (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) voorwaarden op te leggen om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening, gezien de afweging van deze mogelijkheid behoort tot haar discretionaire bevoegdheid, terwijl verwerende partij op zorgvuldige en niet kennelijk onredelijke wijze oordeelde dat de bijkomende verhardingen en de beperkte terreinophoging geen aanleiding geven tot wateroverlast.

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Willy VAN LANGENHOVE en mevrouw Jeannine PELEMAN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 november 2016 door de achtste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Pascal LOUAGE

