

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0771
in de zaak met rolnummer 1415/0114/SA/3/0085

Verzoekende partij	mevrouw Jenny GEYS vertegenwoordigd door advocaat Tim VALGAEREN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2400 Mol, Postelarenweg 2/2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de bvba SLAETS JOZEF vertegenwoordigd door advocaat Koen BELMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2440 Geel, Possonsdries 7

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 oktober 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 12 februari 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van twee woningen op een perceel gelegen te 2490 Balen, Musstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 1199W10 (loten 35A en 36A).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 december 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 19 januari 2015 toe in de debatten.

Zij wordt gevraagd om haar verzoek tot tussenkomst te regulariseren en een afschrift van de akte van aanstelling van haar organen te bezorgen aan de Raad ten laatste op de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld. De tussenkomenende partij diende het gevraagde stuk in.

De Raad verwerpt met een arrest van 14 april 2015 met nummer S/2015/0040 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 oktober 2016.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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.

De tussenkomende partij dient op 17 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van één halfopen bebouwing en één gesloten bebouwing (tweewoonst)”* op een perceel gelegen te 2490 Balen, Musstraat, afdeling 2, sectie C, nr. 1199 W 10.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 in woongebied met landelijk karakter. Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde, niet-vervallen verkaveling ‘V64/34’ van 20 november 1964, zoals gewijzigd op 1 september 1999.

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

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 12 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

*Het ontwerp voldoet aan de voorschriften van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.
De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.*

(...)

Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gelegen in een residentiële woonwijk, waar de onmiddellijke omgeving bestaat uit vrijstaande en gekoppelde woonhuizen.

Visueel-vormelijke elementen

De woningen worden ingeplant op 15m uit de wegas en tegen de linkerperceelsgrens. De bouwdiepte van de woningen bedraagt 17m en 15m met een kroonlijsthoogte van 5,95m en een nokhoogte van 9,15m. Het profiel van de linksaanpalende woning wordt gevolgd. De materialen bestaan uit bruin-grijze gevelsteen met donkergrijze dakpannen. Door de eenvoudige vormgeving en de keuze van streekeigen materialen zijn de woningen niet storend in de omgeving en zijn deze architectonisch verantwoord. Het ontwerp is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

(...)

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Voorgesteld ontwerp houdt rekening met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Er is bij het project voldoende rekening gehouden met een kwalitatieve inrichting van de ruimtes naar wooncomfort en leesbaarheid toe. Er is een private buitenruimte aanwezig.

Mobiliteitsimpact

De linker woning beschikt over een carport in het volume. Er is weinig impact van het project op het verkeer gezien het slechts om eengezinswoningen handelt.

(...)

De aanvraag kan vergund worden op voorwaarde dat over de volledige diepte een dubbele muur geplaatst wordt. Gezien huidige muur volledig op eigendom staat van de aanpalende eigenaar mag deze niet gebruikt worden.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 17 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 mei 2014 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 mei 2014 beslist de verwerende partij op 22 mei 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. Beoordeling

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De percelen zijn bestemd voor woonhuizen. Er worden 2 eengezinswoningen voorzien. De bebouwing is ingeplant tegen de bouwlijn op 5m van de rooilijn en de halfopen woning wordt ingeplant op 3m van de rechter perceelsgrens. De bouwbreedte en inplanting worden overeenkomstig het verkavelingsplan voorzien. Bouwhoogte en -diepte van beide panden stemmen overeen met wat in deze voorschriften bepaald worden. De gevelmaterialen sluiten aan bij de omgeving. De bemerking van de beroeper dat grijsbruine gevelsteen niet aansluit bij het gevelmateriaal van de woning van beroeper, namelijk roodbruine gevelsteen, wordt niet bijgetreden. Grijsbruin is een neutrale kleur en gevelsteen is een frequent in de omgeving voorkomend bouw materiaal. Er wordt een roodbruine gevelsteen opgelegd in de voorschriften. Zoals ook door de gemeente wordt gesteld, wordt een grijsbruine kleur aanvaard als voldoende aansluitend bij roodbruin.

De beroeper stelt dat de bouwdiepte niet overeenstemt met de verkavelingsvergunning. De maximale diepte van het hoofdgebouw is 13m. De aanvraag voldoet hier wel aan. Er is nog een gelijkvloers uitbouw voorzien met een diepte van 17m achter de voorgevelbouwlijn, dit is toegelaten conform de verkavelingsvoorschriften.

Bij een voorgaande aanvraag voor 2 woningen op loten 35A en 36A werd ook een garage voorzien op 12m achter de achtergevelbouwlijn tot tegen de rechter perceelsgrens van lot 35A. Deze garage was niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. In huidige aanvraag wordt geen afzonderlijke garage meer voorzien. De voorliggende aanvraag stemt dan ook volledig overeen met de verkavelingsvoorschriften.

(...)

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag betreft de loten 35A en 36A, gelegen in verkaveling V64/34 d.d. 20/11/1964 gewijzigd op 01/09/1999 (W99/21). De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. De schaal van het gebouwde in de omgeving stemt overeen met de schaal van de aangevraagde woningen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zit reeds vervat in de toetsing van het gevraagde aan de verkavelingsvoorschriften. Zoals uit het voorgaande blijkt is de aanvraag in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. De aanleg van de plaats werd reeds vastgelegd bij het opstellen van de verkavelingsplannen. De woningen zijn dan ook inpasbaar in de omgeving, zowel qua afmetingen, materialen als vormgeving.

De mobiliteitsimpact is beperkt aangezien het gaat om 2 eengezinswoningen. Het aantal bijkomende verkeersbewegingen is dan ook verwaarloosbaar klein.

De woning van de beroeper is veel minder diep dan de gevraagde woningen. Dit zal voor enige hinder qua lichtinval zorgen. Echter is de aanvraag volledig in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften die de eigenaar van de loten nu eenmaal rechtszekerheid verschaffen over wat kan en niet kan op diens perceel. De beroeper heeft zelf ook de mogelijkheid om diens woning naar achteren uit te breiden in de toekomst. er is geen verplichting opgenomen in de verkavelingsvoorschriften om aan te sluiten bij het gabarit van een bestaande aanpalende woning. Redelijkerwijze kan dan ook gesteld worden dat het een normale hinder betreft die als aanvaardbaar beschouwd kan worden en het gevolg is van de verkavelingsvoorschriften en de keuze van de aanpalende eigenaar om diens woningen niet tot de maximale diepte te bouwen.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de plannen van de aanvraag identiek zijn aan die van de vergunning d.d. 30/06/2011, afgeleverd in graad van beroep door de deputatie. Enkel de aparte garage van lot 35A is uit de aanvraag verdwenen. Vermits de nieuwe aanvraag voor het overige in niets verschilt van de voorgaande vergunning, zou het niet van een consequent bestuur getuigen deze aanvraag niet op dezelfde manier te beoordelen.

De scheimuur van de woning links van lot 36A staat volledig op het aanpalende perceel en is geen gemene eigendom. De aanvrager voorziet een onafhankelijke, dragende scheimuur met een scheimuurisolatie. Er wordt dan ook tegemoetgekomen aan de eis van de beroeper dat de nieuwe woning onafhankelijk van diens eigen scheimuur moet opgericht worden. De spouw tussen beide woningen wordt voorzien van een isolatie. Deze is aanvaardbaar indien wordt voldaan aan de vereisten opgelegd in de EPB-regelgeving. De blote delen van deze scheimuur zullen aan de zijde van de linker buur met een gevelsteen worden afgewerkt, zoals ook in de aanvraag voorzien wordt. Uit de aanvraagplannen kan worden afgeleid worden dat er geen constructies op de eigendom van de beroeper worden opgericht.

(...)

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen.

...

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

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het beroep en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan als volgt:

“ ...

10.

Het aangetekend schrijven waarmee het bestreden besluit door de provincie Antwerpen aan de tussenkomende partij werd overgemaakt dateert van 11 september 2014.

11.

Overeenkomstig art. 2 van het bestreden besluit wordt een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager.

De bestreden beslissing werd derhalve zowel aan huidig verzoekster als indiener van het beroep als aan de tussenkomende partij als vergunningsaanvraag overgemaakt bij aangetekende brieven dd. 11 september 2014.

12.

Aangezien het verzoek tot vernietiging met vordering tot schorsing van Mevrouw Jenny Geys ter Griffie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd neergelegd op 28 oktober 2014 volgens datumstempel, werd dit verzoekschrift derhalve neergelegd buiten de daartoe voorziene wettelijke termijn van 45 dagen na de dag na betekening van het besluit van de Deputatie.

De verzoekende partij laat alleszins na te bewijzen dat haar dit bestreden besluit later zou zijn opgestuurd, zoals zij in haar verzoekschrift argumenteert, en uit haar inventaris van de bij het verzoekschrift gevoegde stukken blijkt dat geen document wordt bijgebracht waaruit de beweerde daadwerkelijke datum van betekening zou blijken.

...”

Beoordeling door de Raad

Krachtens artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO, zoals dit gold op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering, worden beroepen inzake vergunningsbeslissingen ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat de dag na de betekening van de bestreden beslissing door de verwerende partij.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing heeft betekend aan de verzoekende partij met een ter post aangetekende brief van vrijdag 12 september 2014 die werd aangeboden en voor ontvangst werd getekend door de verzoekende partij op maandag 15 september 2014.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij van 16 september 2014 tot en met 30 oktober 2014 tijdig bij de Raad beroep kon instellen. Het beroep ingesteld met een aangetekende brief van 27 oktober 2014 is derhalve tijdig.

De exceptie wordt verworpen. Uit het dossier blijkt dat de vordering regelmatig is ingesteld. Er worden verder geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 544, 1382 en 675 e.v. BW, van de artikelen 1.01.4°, 1.01.6° en 1.01.11° van de verkavelingsvoorschriften, van de watertoets en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het legaliteitsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, de materiële motiveringplicht en de hoorplicht:

“...

a. strijdigheid met de regelgeving

i. strijdigheid met art. 544 en 1382 B.W. en 675 e.v. B.W.

De bouwaanvraag voorziet in het ondergraven van de funderingen van de woning van verzoekster. Deze ondergraving schendt het recht op eigendom voorzien in art. 544 en de zorgvuldigheidsplicht voorzien in art. 1382 e.v. B.W.

Bovendien schendt de vergunning de bepalingen van art. 675 e.v. B.W. betreffende de lichten en uitzichten. In ieder geval wordt gebouwd tot voorbij de woning van verzoekster zodat met vanop het buurperceel rechtstreeks uitzicht heeft op de kavel van verzoekster.

De tuin van verzoekster (achtergevel) is Z-0 gericht en mijn woning is 9m00 diep op het gelijkvloers. Indien daarnaast op de scheiding een woning komt van 17m diepte op het gelijkvloers en ongeveer 15m diepte op de verdieping met een blinde gevel wordt al het zonlicht vanaf het middaguur ontnomen aan verzoekster.

Daarenboven schendt het optrekken van een blinde gevel op de scheiding die voorbij de achtergevel van verzoekster komt het eigendomsrecht. De diepte van deze gevel moet beperkt blijven tot 9m op het gelijkvloers en op de verdieping, net zoals de woning van verzoekster.

De zijgevel waar tegenaan zal gebouwd worden is niet gemeenschappelijk gemaakt. De gevel, zowel als de fundering mag niet verbonden worden met de fundering van het nieuwe gebouw.

Daarnaast dient er een geluidsisolatie voorzien te worden van minstens 4cm rotswol of een evenwaardig materiaal tussen de gevel van verzoekster en de nieuwe gevel die door de bouwheer wordt opgetrokken. Daarom dient er een opening gelaten te worden (spouw) tussen deze twee muren van minstens 6cm. Dit is niet voorzien op het bouwplan.

b. Strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften

i. Strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften (stuk 2)

e vergunning voorziet in een te dichte bebouwing. Het buurperceel is gelegen in een buitenwijk met bijna uitsluitend open bebouwingen en halfopen bebouwingen. De twee woningen zijn ingepland op een lot met een perceelbreedte van in totaal slechts 14m86.

De woning van verzoekster staat ingepland op een lot van 16m14 breedte. De betreffende bouwplaats laat maximum 1 bebouwing toe, zoniet bestaat er een te grote discrepantie ten opzichte van de woning van verzoekster

Bovendien laten de verkavelingsvoorschriften slechts toe om een woning te bouwen met een diepte van maximum 13m. de vergunde plannen voorzien een diepte van 17m00.

Deze plannen en aldus de vergunning zijn in strijd met art.1.01. 4° van de verkavelingsvoorschriften. Daarnaast vermeldt de aanvraag dat er zal gebruik gemaakt worden van bruingrijze gevelstenen.

Bij de woning van verzoekster is er gebruik gemaakt van Neo Barrok. De verkavelingsvoorschriften vermelden in art. 1.01.11° en 6° staat "worden bindend gemaakt voor het ganse woningblok door de bouwvergunning die het eerste wordt afgeleverd"

De plannen voorzien in een carport; de verkavelingsvoorschriften verbieden dit (zie art. 1.03)

*ii. Strijdigheid met de plaatselijke ruimtelijke ordening
(...)*

Daarnaast wordt de linker woning aangebouwd tegen de woning van verzoekster. De rechter woning wordt tegen de linker gebouwd en zal rechts "open" blijven. Dit is in strijd met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

iii. Watertoets

De afwatering van hemel- en afvalwater (watertoets) wordt nergens afdoende onderzocht. Ingevolge een plaatselijk hoger afvalwaterproductie gezien de ontdubbeling van het perceel kan in de buurt mogelijk wateroverlast ontstaan. Is er ter plaatse reeds een gescheiden riolering aanwezig? En zo ja, kan deze de extra productie wel verwerken? Welke afwatering werd voorzien?

De provincie stelt dat de aanleg van enkele watertanks als buffer zouden moeten volstaan. Zij faalt hier in haar motiveringsplicht: als een buffer een maal vol zit zal deze tevens overlopen. Bovendien werd de natuurlijke afvoer op de percelen gedecimeerd gezien de aanleg van verharding en het bouwen van de woning.

De 'watertoets' moet worden beschouwd als een proces bestemd om preventief te informeren, adviseren en toetsen met betrekking tot de gevolgen van de plannen op het watersysteem . Op grond van artikel 8 van het decreet Vlaams Parlement van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid volgt dat indien de toets uitwijst dat een plan effecten op het watersysteem zou kunnen hebben, de overheid dit plan pas kan goedkeuren indien ze daadwerkelijke voorwaarden oplegt om ervoor te zorgen dat dit plan geen negatieve effecten zal hebben of dat deze effecten beperkt, hersteld of gecompenseerd zullen worden.

...

c. Strijdigheid met de beginselen van behoorlijk bestuur

i. Zorgvuldigheidsbeginsel

Verzoekster heeft voorafgaand aan het verlenen van de beslissing of van de tenuitvoerlegging geen kennis kunnen nemen van de nieuwe plannen.

ii. Legaliteitsbeginsel

Zie hoger sub. 1V, a.

iii. Schending van de motiveringsplicht

Uit al het voorgaande en volgende volgt dat de provinciedeputatie haar besluit niet afdoende heeft gemotiveerd. Dit besluit is dan ook nietig.

iv. Hoorplicht

In casu heeft de provincie, alvorens het besluit naar verzoekster op te sturen en alvorens een beslissing te nemen, bijkomende (wijzigende) plannen aan de aanvrager gevraagd. Deze zouden tevens ontvangen zijn.

Verzoekster heeft zich tot op heden niet kunnen grieven omtrent deze eventuele wijzigingen. Tevens werd zij niet gehoord in het kader van de procedure over de definitieve plannen.

Redelijkheidsbeginsel

Zie hoger sub IV. B, ii

d. Ambtshalve middelen

In onderhavig dossier zijn er enkele kennelijke onzorgvuldigheden op te merken. De raad zal derhalve tevens ambtshalve de middelen willen inroepen dewelke de openbare orde dienaangaande schenden.

...

2.

De tussenkommende partij antwoordt hierop:

“...

16.

Planologische bestemming, verkavelingsvoorschriften en hemelwaterverordening.

(...) De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De Gewestelijke Hemelwaterverordening is van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De percelen zijn bestemd voor woonhuizen. Er worden 2 eengezinswoningen voorzien. De bebouwing is ingeplant tegen de bouwlijn op 5m van de rooilijn en de halfopen woning wordt ingeplant op 3m van de rechter perceelsgrens. De bouwbreedte en inplanting worden overeenkomstig het verkavelingsplan voorzien. Bouwhoogte en –diepte van beide panden stemmen overeen met wat in deze voorschriften bepaald worden. De gevelmaterialen sluiten aan bij de omgeving. De bemerking van verzoekster dat grijsbruine gevelsteen niet aansluit bij het gevelmateriaal van de woning van verzoekster, namelijk roodbruine gevelsteen, wordt niet bijgetreden. Grijsbruin is een neutrale kleur en gevelsteen is een frequent in de omgeving voorkomend bouw materiaal. Er wordt een roodbruine gevelsteen opgelegd in de voorschriften. Zoals ook door de gemeente wordt gesteld, wordt een grijsbruine kleur aanvaard als voldoende aansluitend bij roodbruin.

Verzoekster stelt dat de bouwdiepte niet overeenstemt met de verkavelingsvergunning. De maximale diepte van het hoofdgebouw is 13m. de aanvraag voldoet hier wel aan. Er is nog een gelijkvloers uitbouw voorzien met een diepte van 17m achter de voorgevelbouwlijn, dit is toegelaten conform de verkavelingsvoorschriften.

Bij een voorgaande aanvraag voor 2 woningen op loten 35A en 36A werd ook een garage voorzien op 12m achter de achtergevelbouwlijn tot tegen de rechter perceelsgrens van lot 35A. Deze garage was niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. In huidige aanvraag wordt geen afzonderlijke garage meer voorzien. De voorliggende aanvraag stemt dan ook volledig overeen met de verkavelingsvoorschriften.

17.

Watertoets:

Volgens art. 8 van het Decreet van 18 juli 2003 en de latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van art. 5, 6 en 7 van het Decreet Integraal Waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkebeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een hemelwaterput per woning van 8.000 liter.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

18.

De goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. (...) Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag betreft de loten 35A en 36A, gelegen in verkaveling V64/34 dd. 20/11/1964 gewijzigd op 01/09/1999 (W99/21). De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. De schaal van het gebouwde in de omgeving stemt overeen met de schaal van de aangevraagde woningen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zit reeds vervat in de toetsing van het gevraagde aan de verkavelingsvoorschriften. Zoals uit het voorgaande blijkt is de aanvraag in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. De aanleg van de plaats werd reeds vastgelegd bij het opstellen van de verkavelingsplannen. De woningen zijn dan ook inpasbaar in de omgeving, zowel qua afmetingen, materialen als vormgeving.

De mobiliteitsimpact is beperkt aangezien het gaat om 2 eengezinswoningen. Het aantal bijkomende verkeersbewegingen is dan ook verwaarloosbaar klein.

De woning van verzoekster is veel minder diep dan de gevraagde woningen. Dit zal voor enige hinder qua lichtinval bezorgen. Echter is de aanvraag volledig in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften die de eigenaar van de loten nu eenmaal rechtszekerheid verschaffen over wat kan en niet kan op diens perceel. Verzoekster heeft zelf ook de mogelijkheid om diens woning naar achteren uit te breiden in de toekomst. Er is geen verplichting opgenomen in de verkavelingsvoorschriften om aan te sluiten bij het gabarit van een bestaande aanpalende woning. Redelijkerwijze kan dan ook gesteld worden dat het een normale hinder betreft die als aanvaardbaar beschouwd kan worden en het gevolg is van de verkavelingsvoorschriften en de keuze van de aanpalende eigenaar om diens woningen niet tot de maximale diepte te bouwen.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de plannen van de aanvraag identiek zijn aan die van de vergunning dd. 30/06/2011, afgeleverd in graad van beroep door de Deputatie. Enkel de aparte garage van lot 35A is uit de aanvraag verdwenen. Vermits de nieuwe aanvraag voor het overige in niets verschilt van de voorgaande vergunning, zou het niet van een consequent bestuur getuigen deze aanvraag niet op dezelfde manier te beoordelen.

De scheimuur van de woning links van lot 36A staat volledig op het aanpalende perceel en is geen gemene eigendom. De aanvrager (huidig tussenkomende partij) voorziet een onafhankelijke, dragende scheimuur met een scheimuurisolatie. Er wordt dan ook tegemoetgekomen aan de eis van verzoekster dat de nieuwe woning onafhankelijk van diens eigen scheimuur moet opgericht worden. De spouw tussen beide woningen wordt voorzien van een isolatie. Deze is aanvaardbaar indien wordt voldaan aan de vereisten opgelegd in de EPB-regelgeving. De blote delen van deze scheimuur zullen aan de zijde van de linker buur met een gevelsteen worden afgewerkt, zoals ook in de aanvraag voorzien wordt. Uit de aanvraagplannen kan worden afgeleid worden dat er geen constructies op de eigendom van verzoekster worden opgericht.

19.

Beweerde strijdigheid met art. 544, 1382 en 675 e.v. Burgerlijk Wetboek:

Deze argumenten van verzoekster werden hierboven vooreerst en in hoofdorde geheel weerlegd.

Ondergeschikt zijn dergelijke zuiver burgerrechtelijke argumenten geen voorwerp van beoordeling in een administratiefrechtelijk geschil.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De bouwplaats is overeenkomstig de verkaveling V64/34 gelegen in een zone voor 'gegroepeerde bebouwing'. De betreffende verkavelingsvoorschriften bepalen onder meer het volgende:

“ ...

1.01 – Strook voor hoofdgebouwen

2° bebouwing:

...

Minimumafstand van de vrijstaande zijgevel(s) van de kopconstructie(s) tot de zijgrens van het perceel: 3 m.

...

4° Bouwdiepte:

Maximum 13 m.

...

6° Gevelmaterialen:

vanaf de openbare weg zichtbare gevels: gevelsteen

...

11° Worden binden gemaakt voor het ganse woningblok door de bouwvergunning die het eerst wordt afgeleverd:

- De kleur van de gevelsteen

- ...

1.02 – Strook voor bijgebouwen

...

3° Bouwdiepte: Gemeten vanaf de voorbouwlijn van het hoofdgebouw: maximum 17 m.

...”

Het voorwerp van de bestreden beslissing bestaat uit het oprichten van twee woningen, waarbij de linker woning wordt voorzien als rijwoning tot tegen de linker perceelsgrens met een bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers en 12,5 meter op de verdieping. De rechter woning vormt een kopwoning met een bouwdiepte op het gelijkvloers van 15 meter en 12,5 meter op de verdieping.

De bouwdiepte van het hoofdgebouw van beide woningen bedraagt derhalve 12,5 meter, daar waar de verkavelingsvoorschriften een maximale bouwdiepte van 13 meter toelaten. De gelijkvloerse uitbouw bedraagt respectievelijk 17 meter voor de linker woning en 15 meter voor de rechter woning, waar de verkavelingsvoorschriften een maximale bouwdiepte voor dergelijke uitbouw toelaten van maximaal 17 meter. Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij terecht kon besluiten dat de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften. De andersluidende kritiek van de verzoekende partij mist feitelijke grondslag.

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden in zover zij opwerpt dat de bestreden beslissing afbreuk zou doen aan haar eigendomsrecht, aan het recht inzake lichten en uitzichten en aldus een buitencontractuele fout uitmaakt, aangezien overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het goed betrokken burgerlijke rechten. Bovendien moet ten overvloede opgemerkt worden dat de Raad conform artikel 144 GW niet bevoegd is om zich omtrent het gebeurlijk bestaan van een buitencontractuele fout in de zin van artikel 1382 BW uit te spreken.

2.

De verzoekende partij werpt tevens een strijdigheid op met de verkavelingsvoorschriften wat betreft de gebruikte gevelstenen, in de zin dat artikel 1.01.11° van de verkavelingsvoorschriften bepaalt dat de gebruikte gevelmaterialen bindend worden gemaakt voor het ganse woningblok door de bouwvergunning die het eerst wordt afgeleverd en dat in strijd hiermee in de bestreden beslissing bruinigrijze gevelstenen worden vergund, terwijl de reeds bestaande woning van de verzoekende partij gebruik maakt van ‘Neo Barok’.

In de bestreden beslissing wordt deze argumentatie niet bijgetreden om reden dat grijsbruin een neutrale kleur is, dat de gevelsteen een frequent in de omgeving voorkomend bouw materiaal betreft en dat een grijsbruine kleur aanvaard wordt als voldoende aansluitend bij roodbruin. In de mate dat artikel 4.4.1 VCRO beperkte afwijkingen toelaat, onder meer met betrekking tot de gebruikte materialen, oordeelt de verwerende partij niet kennelijk onredelijk dat de voorziene grijsbruine gevelsteen aanvaardbaar is in het licht van de verkavelingsvoorschriften.

3.

Een laatste strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften neemt de verzoekende partij uit de vaststelling dat in de plannen is voorzien in een carport terwijl de verkavelingsvoorschriften dit naar haar inzicht verbieden. De verzoekende partij beperkt zich evenwel tot de loutere stelling dat een carport verboden zou zijn en zij verwijst hiertoe in algemene termen naar artikel 1.03 van de verkavelingsvoorschriften.

De Raad stelt vast dat de door de verzoekende partij ingeroepen bepaling evenwel betrekking heeft op de 'strook voor autobergplaatsen' bij gegroepeerde bebouwing. Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partij om haar middel(onderdeel) voldoende duidelijk en nauwkeurig uit te werken, teneinde niet alleen de rechten van de verdediging te vrijwaren, maar bovendien ook de Raad toe te laten het gebeurlijk gegrond zijn van het middel(onderdeel) te kunnen beoordelen. De verzoekende partij toont niet aan dat de in de bestreden beslissing vergunde inpandige carport bij de linker woning, strijdig zou zijn met de verkavelingsvoorschriften.

4.

Wat betreft de kritiek van de verzoekende partij dat de effecten op de waterhuishouding in het kader van de watertoets niet afdoende werden onderzocht, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij niet betwist dat de watertoets wel degelijk werd uitgevoerd en de bestreden beslissing hieromtrent een formele motivering bevat. De verzoekende partij is het evenwel niet eens met de conclusie van de verwerende partij dat de mogelijke schadelijke effecten voor het water in de voorliggende aangelegenheid worden ondervangen door het voorzien van hemelwaterputten in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.

De bestreden beslissing bevat volgende overwegingen in het kader van de watertoets:

“ ...

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een hemelwaterput per woning van 8.000 liter. De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

...”

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar in dit verband toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

De verzoekende partij beperkt zich ter zake tot de loutere vraag of er ter plaatse gescheiden riolering is, of deze de 'extra productie' wel aankan en welke afwatering er is voorzien en stelt dat eens 'een buffer vol zit deze tevens zal overlopen'. De verzoekende partij toont evenwel niet aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is gekomen dat de voorziene maatregelen, namelijk een hemelwaterput van 8000 liter per woning, kennelijk onredelijk is om de schadelijke effecten op het vlak van de waterhuishouding te ondervangen.

5.

Tot slot stelt de verzoekende partij in de uitwerking van haar middelonderdeel met betrekking tot het zorgvuldigheidsbeginsel en de hoorplicht, dat *“in casu [...] de provincie, alvorens het besluit naar verzoekster op te sturen en alvorens een beslissing te nemen, bijkomende (wijzigende) plannen aan de aanvrager [heeft] gevraagd”* en dat zij zich hieromtrent niet heeft kunnen 'grieven'.

Evenwel blijkt noch uit de bestreden beslissing, noch uit het administratief dossier dat er wijzigende plannen zouden zijn gevraagd of ingediend in de loop van de administratieve beroepsprocedure. De verzoekende partij maakt haar kritiek geenszins zelfs maar aannemelijk. In zover mist het middelonderdeel feitelijke grondslag.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba SLAETS JOZEF is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 april 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER