

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0240 van 5 december 2012
in de zaak 1011/0623/SA/3/0560

In zake:

mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Danny PAUWELS
kantoor houdende te 2220 Heist-op-den-Berg , Broekstraat 4

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 34
waar woonplaats wordt gekozen
en
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Luk OBBELS
kantoor houdende te 2560 Nijlen, Bouwelsesteenweg 4B

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 februari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 13 januari 2011.

Met deze beslissing heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 19 oktober 2010 ingewilligd en aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een rijwoning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 juni 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Aline COELST die loco advocaat Danny PAUWELS verschijnt voor de verzoekende partij, in persoon aanwezig, en advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] vraagt met een op 1 april 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 april 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg verleent op 22 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de woning met een gelijkvloerse achterbouw en een grote dakkapel op het achterste dakvlak van het hoofdgebouw. Aan deze stedenbouwkundige vergunning is een begin van uitvoering gegeven.

Op 4 augustus 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en uitbreiden van een woning”*.

De voorliggende aanvraag beoogt een wijziging van vermelde vergunning. Er wordt een achterbouw, bestaande uit twee volwaardige bouwlagen, voorgesteld.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het beperkt openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 augustus 2010 tot en met 11 september 2010, wordt één bezwaarschrift, uitgaande van de huidige verzoekende partij, ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, brengt op 20 september 2010 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 14 oktober 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg weigert op 19 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij en overweegt hierbij:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van deze aanzienlijke uitbreiding dient er in de eerste plaats rekening gehouden te worden aan de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke eigendommen en ook omwille van de kleinschaligheid van de bestaande bebouwing. Op het linksaanpalend perceel werd het hoofdvolume uitgebreid met een gelijkvloerse achterbouw en de plaatsing van een dakkapel op het achterste dakvlak. Op de rechtsaanpalende eigendom bestaat er enkel een beperkte gelijkvloerse achterbouw. De aanzienlijke uitbreiding van het ingediende ontwerp bestaande uit twee volwaardige verdiepingsniveaus brengt de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de aanpalende gebouwen in het gedrang. Met het ingediende voorstel komt het binnentuintje volledig in de verdrukking en in de schaduw te liggen van de hoge achterbouw en zorgt hierdoor voor een verminderde woonkwaliteit van de woning [REDACTED]... De uitbouw vormt een dominant deel t.o.v. het eigenlijke hoofdvolume.

Een vroeger vergunde gelijkaardige constructie in de omgeving (woning nr. 137) kan niet altijd als precedent gezien worden waar bij de beoordeling op de goede ruimtelijke ordening rekening werd gehouden met de bestaande achterbouwen aan de woning nr. 135 en de bestaande gelijkvloerse achterbouw aan de woning nr. 139.

Ook werd de bestaande erfdienstbaarheid niet vermeld op het inplantingsplan.

De aanvraag is niet verenigbaar binnen de bestaande links en rechtsaanpalende kleinschalige bebouwing... Het ingediende bezwaarschrift bevat gemotiveerde elementen waardoor de aanvraag binnen het huidige ontwerp niet kan aanvaard worden

“ ...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 18 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

Zowel het links- als rechtsaanpalend gebouw hebben op de eerste verdieping een beperkte bouwdiepte van 6m50. Door het uitbreiden van de bouwdiepte tot 14m00 ontstaat er hinder voor de aanpalende percelen, zowel visueel als naar lichtinval. Vanuit het oogpunt van goede ruimte ordening is het wenselijk de bouwdiepte op de verdieping te beperken., zodat het harmonieuze geheel en de karakteristieken van de bestaande arbeiderswoningen behouden blijft en de hinder naar de aanpalende beperkt blijft.

Beroeper verwijst naar een precedent op nr. 137. Op basis van de ingediende documenten blijkt dat de achterbouw van nr. 137 in het verleden ook reeds voorzien was van een schuin dak, dit in tegenstelling tot voorliggende aanvraag. De ruimtelijke impact kan dus niet vergeleken worden.

Verder wordt er verwezen naar een erfdienstbaarheid die direct achter de nieuwe achtergevel gelegen is en die uitweg verschaft voor de percelen, [REDACTED]. Deze erfdienstbaarheid werd niet op de plannen weergegeven, hoewel art. 16.3° c)8 van de aanstiplijst nr. 4 (uitgebreide dossiersamenstelling) meldt dat dit... moet... De problematiek omtrent erfdienstbaarheden zijn een burgerrechtelijke aangelegenheid. Deputatie kan hierover geen uitspraak doen

“ ...”

Na de partijen te hebben gehoord op 11 januari 2011, beslist de verwerende partij op 13 januari 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij:

“ ...

Zowel het links- als rechtsaanpalend gebouw hebben op de eerste verdieping een beperkte bouwdiepte van 6m50.

Gelet op het geringe verschil met het algemeen geldende voorschrift, dat een bouwdiepte van 13m op de verdieping vooropstelt, en om redenen van technische en esthetische aard (gelijkvloerse verdieping is eveneens 14m diep), wordt de gevraagde uitbreiding op de verdieping aanvaardbaar geacht.

Beroeper verwijst naar een precedent op nr. 137, waarvoor een bouwdiepte van 14m op de verdieping wel werd vergund in dezelfde straat en in een nagenoeg gelijkaardige situatie.

In het bezwaarschrift wordt er verwezen naar een erfdienstbaarheid die direct achter de nieuwe achtergevel gelegen is en die uitweg verschaft voor de percelen, [REDACTED]. Deze erfdienstbaarheid werd niet op de plannen weergegeven, hoewel art. 16.3° c)8 van de aanstiplijst nr. 4 (uitgebreide dossiersamenstelling) meldt dat dit... moet... De problematiek omtrent erfdienstbaarheden is een burgerrechtelijke aangelegenheid.

De deputatie is van oordeel dat, gelet op de bestaande toestand, de perceelsgrootte van de aanpalende panden, en het feit dat in de straat recent voor woning nummer 137 een gelijkaardige vergunning werd afgeleverd, de aanvraag vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan aanvaard worden

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De tussenkomende partij roept tevens bij wijze van exceptie een schending van het artikel 4.8.16, §3 en §4 VCRO in.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende en de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer vastgesteld wordt dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Aangezien aanvrager in navolging van het besluit van de Deputatie dd. 13.01.2011 ééNZijdig de beslissing nam de gemene muur te zullen afbreken. Aangezien het echter in strijd is met de wettelijke bepalingen om een gemene muur af te breken op ééNZijdig initiatief a fortiori wanneer hiertegen verzet wordt aangetekend door de mede-eigenaar.

Aangezien door deze (ééNZijdige) afbraak van de gemene muur de stabiliteit van de achterbouw van de woning van verzoekster in het gedrang zal komen.

Aangezien dhr. [REDACTED] hiervoor werd in gebreke gesteld en deze ingebrekestelling hem werd betekend (zie stuk 6).

Aangezien partijen tezamen met hun architecten (■■■■ voor dhr. ■■■■ en dhr. ■■■■ voor verzoekster) nadien een principieel akkoord hadden om de betreffende afbraakwerken niet te zullen aanvatten en een nieuwe muur zou worden opgericht op het grondstuk van dhr. ■■■■. Aangezien de aanvrager dit schriftelijk had bevestigd (zie stuk 7). Aangezien dit akkoord eveneens werd bevestigd door verzoekster aan haar architect (zie stuk 8).

Aangezien dhr. ■■■■ nu blijkbaar toch de afbraakwerken wenst aan te vatten. Aangezien dit niet zonder meer kan worden toegelaten.

Aangezien niet alleen de stabiliteit, privacy en veiligheid van de woning van verzoekster hierdoor in het gedrang zou komen, maar verzoekster bovendien van mening is dat deze afbraakwerken niet moeten worden uitgevoerd, nu zij eveneens de vernietiging vordert van de toegekende vergunning (zie infra). Aangezien daarom de afbraakwerken minstens dienen te worden geschorst, indien de Raad van mening zou zijn dat het besluit van de Deputatie niet vernietigd zou moeten worden.

...

2.

De tussenkomen partij antwoordt als volgt:

“ ...

De bestaande gemene muur die tijdelijk en slechts gedeeltelijk zal worden afgebroken en vervangen door een gloednieuwe gemene (spouw)muur, behelst enkel een aantal betonnen platen in het achterste gedeelte van de binnentuin van verzoekster. Deze bestaande betonnen platen kunnen dan ook onmogelijk enige invloed hebben op de veiligheid en stabiliteit van het huis van verzoekster. Bovendien is een inbreuk op de privacy van verzoekster niet aan de orde aangezien tijdens de korte periode dat de gemene muur zal worden verwijderd, niemand in het huis van dhr. ■■■■ zal wonen. Tenslotte mag niet worden vergeten dat er op heden een erfdienstbaarheid van doorgang bestaat aan de achterzijde van de binnentuin van verzoekster zodat daar haar privacy permanent geschonden wordt, hetgeen blijkbaar geen probleem vormt.

...

Het beweerdelijke moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat verzoekster aanhaalt is niet alleen volkomen uit de lucht gegrepen, verzoekster haalt bovendien geen concrete en precieze gegevens aan om haar beweringen te ondersteunen. Verzoekster beperkt zich tot enkele blote beweringen zonder deze te ondersteunen met concrete gegevens en bewijsstukken dat de veiligheid en stabiliteit van haar huis in het gedrang komen.

...”

3.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofdte van de verzoekende partij dan ook niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*

2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel bovendien niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt. Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partij, ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De verzoekende partij leidt het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te vermijden af uit de afbraak van de gemene muur, waarvan zij samen met de tussenkomende partij mede-eigenaar is en waartoe zij geen instemming heeft gegeven. De verzoekende partij meent dat hierdoor de stabiliteit van haar woning en haar privacy en veiligheid in het gedrang zullen komen.

De Raad wenst vooreerst op te merken dat stedenbouwkundige vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, zodat de gebeurlijke schending ervan niet kennelijk zonder meer kan ingeroepen worden om in voorkomend geval de schorsing van de bestreden beslissing te schragen. In zoverre de tussenkomende partij de bestreden beslissing bijgevolg zou uitvoeren met miskenning van de regels betreffende de gemene muur, dan vloeit dit nadeel niet voort uit de bestreden beslissing maar wel uit het desgevallend onwettig dan wel onoordeelkundig handelen van de tussenkomende partij. Vereist is nochtans dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel rechtstreeks voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Onverminderd voorgaande overweging stelt de Raad bijkomend vast dat de verzoekende partij heeft nagelaten om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen, meer in het bijzonder de mate waarin de stabiliteit van haar woning, haar privacy en veiligheid in het gedrang zullen komen, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. De Raad merkt tot slot op dat de verzoekende partij evenmin aangeeft in welke zin de aangevoerde nadelen tevens moeilijk te herstellen zouden zijn. Uit de toelichting van de tussenkomende partij blijkt dat de gemene muur in de praktijk enkele betonnen platen betreffen die slechts gedeeltelijk zullen worden afgebroken en worden vervangen door een (spouw)muur. De door de verzoekende partij aangevoerde nadelen zijn bijgevolg slechts tijdelijk van aard en kunnen niet als moeilijk te herstellen worden aangemerkt.

3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 december 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER