

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 juni 2018 met nummer RvVb/S/1718/1030
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0153/SA

Verzoekende partij	mevrouw Maria VAN TENDELOO , vertegenwoordigd door advocaat Liesbeth PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 ANTWERPEN, Ballaarstraat 73
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 november 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar van 15 juni 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager, de cvba BJ9, een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een ééngezinswoning in gesloten bebouwing op een perceel gelegen te 2590 Berlaar, Brassoï 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 41 L2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 8 mei 2018.

Advocaat Liesbeth PEETERS voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De verwerende partij verleent op 23 juni 2016 aan de bvba ESPI een verkavelingsvergunning onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel gelegen te Berlaar, Brassoï 4. Het bestaande perceel werd gesplitst teneinde een bijkomende kavel te creëren. De bestaande woning op het perceel, opgericht aan de linkerzijde en aansluitend bij de linkerbuur, werd afgesplitst van het rechter gedeelte van het perceel dat dienst deed als oprit bij de voormelde woning.

Bij arrest van de Raad nr. RvVb/A/1718/1024 van 19 juni 2018 werd de verkavelingsvergunning vernietigd.

2.

De aanvrager dient op 13 mei 2017 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een eengezinswoning in gesloten bebouwing” op een perceel gelegen te 2590 Berlaar, Brassoï 4.

De aanvraag heeft betrekking op de kavel die werd gecreëerd door de verkavelingsvergunning vermeld in het vorig randnummer.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 1 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 oktober 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 10 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 oktober 2017 ongegrond en verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning. De motieven van deze beslissing luiden onder meer als volgt:

“ ...

BEOORDELING

...

Het betrokken perceel is gelegen in een verkaveling, goedgekeurd door de deputatie d.d. 23 juni 2016.

Er werd een vordering tot nietigverklaring van de beslissing van de deputatie ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen door mevrouw Maria Van Tendeloo, Brassoï 2, die ook beroeper is in voorliggend dossier. Er werd nog geen arrest uitgesproken door de Raad.

De verordening tot nietigverklaring werkt niet schorsend, m.a.w. de verkaveling dient te worden beschouwd als goedgekeurd en is integraal van toepassing op voorliggende aanvraag.

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften, mits het opleggen van volgende voorwaarde: de waterdoorlatende verharding (grasdals) in de voortuin dient beperkt te worden tot max. 15m².

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning V/509 (lot 1) 23 juni 2016 situeert de aanvraag zich op lot 1 bestemd voor woningbouw.

Relevante voorschriften:

1.1. Bestemming hoofdgebouwen

Enkel een eengezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, is toegelaten.

Toetsing: De aanvraag bevat de bouw van een eengezinswoning.

2.1. Voorschriften hoofdgebouwen

2.1.A. Typologie

Aaneengesloten bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

Toetsing: De verkaveling voorziet de bouw van een nieuwbouwwoning, gesloten type, waarbij de 2 zijgevels op de linker en rechter perceelsgrens vallen. Het ontwerp voldoet hieraan.

2.1.8. Inplanting

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: voorgevelbouwlijn 4m uit

de rooilijn, met een bouwdiepte van min. 9m en max. 15m.

-tot op 9,00m uit de voorgevelbouwlijn: 1 verdieping met schuin dak

-volgende 4,00m: 1 verdieping, met plat dak

-volgende 2,00m: 0 verdiepingen, met plat dak

Toetsing: De woning bevat een bouwdiepte van 13,19m op het gelijkvloers, 9m op verdieping 1 en zadeldak. Het ontwerp voldoet aan de verkavelingsvoorschriften.

2.1.C. Bouwvolume

Bouwhoogte:

- tot op een diepte van 9,00m: max. 6,00m

-tussen 9,00m en 13m diepte: max. dezelfde als die van de voorgevel

- eventuele overige diepte: max. 3,50m

Toetsing: De kroonlijsthoogte bedraagt 6,00m. De aanbouw op het gelijkvloers bevat een bouwhoogte van 3,40m. De aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften.

2.1. D. Verschijningsvorm

Gevelmaterialen

Voor gevels: gevelbaksteen, natuursteen, geverfde baksteen of gevelbepleistering

Gevelbekledingen met hout zijn bij voor- en zijgevels toegelaten, echter beperkt tot max. 1/4 van de

geveloppervlakte.

Voor schuine daken: pannen, leien, tegelpannen, houten shingles.

Toetsing: De gevels worden voorzien in rood-bruine gevelsteen, met een accent in de voorgevel in houten latwerk. Het dak wordt afgewerkt met donkergrijze/zwarte pannen/leien.

Dakvorm:

Tot 9,00m diepte: schuin dak met maximumhelling van 45°, nok evenwijdig met voorgevelbouwlijn,

overige diepte plat dak.

Toetsing: *Het dak bevat een helling van 45° met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn.*

2.2. Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m²).

Toetsing: *Achter de woning wordt een terras voorzien met een oppervlakte van 16,8m², in waterdoorlatend materiaal.*

3.2. Verhardingen

De bouwvrije zone achter het hoofdgebouw mag max. voor 50% worden verhard, terras en tuinhuisje inbegrepen.

Voortuinstrook: de voortuinstrook dient volledig als tuin worden aangelegd, uitgezonderd de noodzakelijke toegang tot de woning en één waterdoorlatende verharding voor een autostaanplaats van max. 15m².

Toetsing: *De volledige voortuin wordt voorzien in grassdals, wat kan beschouwd worden als een waterdoorlatende verharding. Er wordt een oppervlakte voorzien van 26.4m², als oprit + pad naar voordeur. Deze oppervlakte overstijgt de toegelaten verharding van 15m² en kan niet worden toegelaten. Dit aspect wordt opgenomen als vergunningsvoorwaarde. De oppervlakte van 15m² is voldoende voor het stallen van 1 wagen en toegang te verlenen tot de voordeur.*

...

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De schorsing van de bestreden beslissing is noodzakelijk om te vermijden dat er zich onherstelbare schade voordoet, m.n. dat de woning wordt gerealiseerd op de perceelsgrens met blijvende schade voor de verzoekende partij tot gevolg.

Er werd een artificiële opsplitsing gemaakt van de aanvraag in enerzijds een verkavelingsvergunning en anderzijds een stedenbouwkundige vergunning.

Er zijn zeer pertinente bezwaren tegen de afgeleverde verkavelingsvergunning. Deze werden uitgewerkt in het verzoekschrift tot vernietiging dat is bij Uw Raad.

Zo heeft de verkavelingsvergunningaanvraag slechts betrekking op 1 perceel dat 1 kavel blijft, terwijl het verkavelen van een grond net bedoeld is om een grond te verdelen in 2 of meer kavels. Daarnaast is de indeling van de kavel uiterst problematisch, doordat er is voorzien in een oprichting tot op de perceelsgrens, in de veronderstelling dat de verzoekende partij er ooit wel eens tegen aan zal bouwen. Verzoekende partij heeft geen plannen hiertoe (dit betekent dat zij haar woning zou moeten slopen?!), zodat de verkavelingsvergunning geen rekening heeft gehouden met de bestaande toestand in de omgeving maar enkel met een door de vergunninghouder gewenste en louter hypothetische toekomstige toestand.

Tegen deze verkavelingsvergunning diende verzoekster al een verzoek tot vernietiging in bij Uw Raad.

In plaats van eerst het lot van de verkavelingsvergunning af te wachten, ging de vergunninghouder toch al over tot het indienen van een stedenbouwkundige vergunning.

De vergunninghouder heeft in de beschrijvende nota aangegeven dat hij zo snel als mogelijk zal beginnen met het uitvoeren van de werken:

“Het is de bedoeling de werken aan te vatten onmiddellijk na het verkrijgen van de bouwvergunning en de aanplakperiode”

Zonder op de zaken vooruit te willen lopen, meent de verzoekende partij dat de kans zeer reëel is dat Uw Raad zal overgaan tot vernietiging van de verkavelingsvergunning. Een vernietigingsprocedure heeft evenwel een bepaalde doorlooptijd en uit de intenties van de vergunninghouder volgt dat hij niet van plan is om de uitspraak van Uw Raad over de wettigheid van de verkavelingsvoorschriften af te wachten.

Eens de werken beginnen, zal er schade ontstaan in hoofde van de verzoekende partij. Immers, eenmaal de bouwput is gegraven tot op de perceelsgrens, is het slechts een kwestie van korte tijd om de muur op de perceelsgrens op te trekken. Tegen het moment dat er dan uitspraak zal zijn over de verkavelingsvergunning alleen al, is de schade in hoofde van verzoekster al ontstaan en is het onherroepelijk te laat.

De aanvraag is hoogdringend. De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing moet worden geschorst.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Bij de uiteenzetting van haar belang stelt de verzoekende partij dat zij vreest visuele hinder, schaduwhinder en verlies van zonlicht te ondervinden door de oprichting van een blinde gevel op minder dan 2 meter van haar woning. Zij vreest bovendien dat de waarde van haar eigendom zal verminderen door het verlies van lichten en zichten en dat haar eigendomsrecht door de vergunning wordt gehypothekeerd.

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de rechtsaanpalende woning. De aanvraag voorziet in het bouwen van een woning met een kroonlijsthoogte van 6 meter onder zadeldak, ingeplant op de perceelsgrens met het perceel van de verzoekende partij en aan deze zijde afgewerkt met een wachtgevel. De woning van de verzoekende partij betreft een woning in open bebouwing op een afstand van 1,75 m van de perceelsgrens.

Uit het dossier kan afdoende worden afgeleid dat de oprichting van een woning met dergelijke omvang en hoogte op zodanig korte afstand van de woning van de verzoekende partij een ernstige impact kan hebben op de natuurlijke lichtinval in de tuin van de verzoekende partij en in haar woning, die in de zijgevel enkele ramen heeft die nu zullen uitgeven op een wachtgevel. De verzoekende partij zal uitkijken op een blinde muur, op zeer korte afstand van haar woning, met een hoogte tot 10,55 m ter hoogte van de nok van het zadeldak. De verzoekende partij overtuigt dan ook waar zij stelt dat haar woongenot en leefkwaliteit door de bestreden beslissing kunnen worden aangetast.

3.

Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt dat *“het (...) de bedoeling (is) de werken aan te vatten onmiddellijk na het verkrijgen van de bouwvergunning en de aanplakperiode”*.

Uit de foto's in het aanvraagdossier blijkt ook dat er reeds werken werden uitgevoerd aan de linksaanpalende woning (eveneens eigendom van de aanvrager), waar de woning die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag zal worden aangebouwd.

Er kan derhalve worden aangenomen dat het de intentie is om de werken spoedig aan te vatten. Het komt bovendien aannemelijk voor dat de muur op de perceelsgrens met de verzoekende partij kan gerealiseerd worden voor de afhandeling van de vernietigingsprocedure, waardoor deze procedure ondoelmatig lijkt in het licht van de ingeroepen nadelige gevolgen.

De verzoekende partij brengt dan ook aan de zaak eigen, specifieke gegevens bij die *in concreto* aantonen dat de zaak hoogdringend is, omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Op grond van de aan het dossier eigen specifieke gegevens is het duidelijk, en de verzoekende partij maakt dit ook aannemelijk, dat het resultaat van de behandeling van de

procedure tot vernietiging te laat zal komen om de door haar geschetste nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te voorkomen.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij werpt in haar eerste middel de in artikel 159 van de Grondwet vervatte exceptie van onwettigheid op, evenals de schending van de artikelen 4.1.1, 14° VCRO, 4.3.1, §1 en §2, 1° en 3° VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij stelt in essentie dat de verkavelingsvergunning van 23 juni 2016 onwettig is, zodat de bestreden beslissing, die enkel steunt op deze verkavelingsvoorschriften, een onwettige rechtsgrond heeft.

Beoordeling door de Raad

In de feitenuiteenzetting is reeds aangegeven dat de verkavelingsvergunning van 23 juni 2016 door de Raad werd vernietigd bij arrest nr. RvVb/A/1718/1024 van 19 juni 2018.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald in de feitenuiteenzetting, blijkt dat de verleende vergunning haar rechtsgrond vindt in de vernietigde verkavelingsvergunning.

Het gebrek aan een deugdelijke rechtsgrond vitieert de bestreden beslissing.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 12 oktober 2017, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een ééngezinswoning in gesloten bebouwing op een perceel gelegen te 2590 Berlaar, Brassoï 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 41 L2.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 juni 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ