

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0029 van 25 februari 2014

in de zaak 1213/0622/SA/3/20587

In zake: de heer **Eric KONINGS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 34A
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de bvba **CU HOME**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Goem MARINUS
kantoor houdende te 2640 Mortsels, Pieter Reypenslei 25
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 april 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich van 24 december 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning, onder voorwaarden, verleend voor het verbouwen van garages naar een halfopen bebouwing voor een ééngezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2550 Kontich, Drabstraat 75B en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 56M3.

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 van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 november 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Reiner TIJS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Goem MARINUS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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. TUSSENKOMST

De bvba CU HOME verzoekt met een aangetekende brief van 17 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer 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.

IV. FEITEN

Op 16 oktober 2012 (datum van het ontvangsbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van garages naar een halfopen bebouwing voor een ééngezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’ gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 november 2012 tot en met 13 december 2012, worden vier bezwaarschriften ingediend onder meer door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich verleent op 24 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

1. Gezien de bestaande wegenis, die inderdaad een beperkte breedte heeft, momenteel reeds 7 woningen ontsluit, kan bezwaarlijk worden geargumenteed dat een bijkomende woning onaanvaardbare problemen zal veroorzaken. Klager geeft immers zelf aan dat in de bestaande situatie wagens moeten wachten op voetgangers, fietsers of andere wagens die moeten gekruist worden. Bovendien zal worden opgelegd dat een autostaanplaats moet worden aangelegd achteraan het perceel met ontsluiting langs de bestaande garageboxen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

2. Het bezwaar haalt veronderstellingen naar de toekomst aan. Het beoordelen van de voorliggende aanvraag kan echter niet gebeuren op basis van veronderstellingen over toekomstige ontwikkelingen van andere eigendommen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

3. Het perceel is voldoende groot en de te bebouwen zone voldoende beperkt om bouwmaterialen en –materieel op het eigen terrein te stockeren, zonder hiervoor plaats te moeten voorzien op de wegenis.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

4. het ingediende bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard. Betwistingen over het al dan niet bestaan en de omvang van burgerlijke rechten, waartoe ook erfdienstbaarheden en recht van doorgang hoort, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Bovendien wordt een stedenbouwkundige vergunning steeds afgegeven onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

5. zie behandeling van bezwaar 1.

6. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1.' legt een afstand van 3m op tov. de zijdelingse perceelsgrenzen. Over de afstand tot de voorste perceelsgrens wordt geen uitspraak gedaan. Bovendien is op de betrokken locatie momenteel een constructie aanwezig die gebouwd is tot op de betrokken perceelsgrens.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

7. Overeenkomstig artikel 37 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1.' moet bij de woning een autostaanplaats voorzien worden. De aanvraag voorziet hier niet in. Zoals hoger gesteld, zal echter worden opgelegd dat een autostaanplaats moet worden aangelegd achteraan het perceel, met ontsluiting naar de Drabstraat via de bestaande garageboxen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

8. zie behandeling bezwaar 1.

...

- Functionele inpasbaarheid

Gezien de straat reeds een aanzienlijk aantal woningen telt, en het perceel in een woonomgeving gelegen is, is de aanvraag functioneel inpasbaar.

- Mobiliteitsimpact

De impact op het verkeer ter plaatse is miniem zonet onbestaande. De autostaanplaats moet immers achteraan het perceel voorzien worden en moet ontsluiten via de bestaande garageboxen. Het bijkomend autoverkeer zal dus eerder occasioneel zijn.

- Schaal

De schaal van de nieuwe woning is eerder beperkt. De bouwdiepte is voorzien op ca. 8m70. Ook de bouwhoogte blijft beperkt op het merendeel van de woning, enkel op het centrale gedeelte wordt een bijkomende bouwlaag en schuin dak voorzien.

- Ruimtegebruik/Bouwdichtheid

Gezien een beperktere oppervlakte verhard en bebouwd zal zijn dan in de huidige toestand het geval is, betekent het project een vooruitgang qua bouwdichtheid en ruimtegebruik.

- Visueel-vormelijke elementen

Voor de gevelmaterialen is gekozen voor zwart metselwerk, in combinatie met grijze trespapanelen, thermowood en eternit sidings. De dakpannen zullen ook zwart zijn, het aluminium buitenschrijnwerk grijs.

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af onder volgende voorwaarden:

- Achteraan het perceel moet, zoals aangeduid op het plan, in gewapend gras een autostaanplaats worden voorzien, die ontsluit via de bestaande garageboxen.
- Volgens het decreet van 08 mei 2009 en latere wijzigingen houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, dienen alle woonentiteiten verplicht te worden uitgerust met een rookmelder.
- Bij inneming van het openbaar domein tijdens de werkzaamheden voor de uitvoering van de werken, vermeld in deze stedenbouwkundige vergunning, dient vooraleer de werkzaamheden te starten een goedgekeurd verkeerssignalisatieplan door de verkeersdienst van de HEKLA bekomen te worden. De aanvraag tot signalisatieplan dient uiterlijk 21 kalenderdagen voor de

start van de werken bezorgd te worden aan de lokale politie, Antwerpsesteenweg 2 in 2550 Kontich.

Een kopie van het goedgekeurde verkeerssignalisatieplan dient, alvorens van de stedenbouwkundige vergunning gebruik te kunnen maken, overgemaakt te worden aan de gemeentelijke mobiliteitsdienst, gemeenteplein 1 in 2550 Kontich.

- *Tijdens de werken moet steeds de doorgang gevrijwaard blijven voor wagens, fietsers en voetgangers.*
- *Elke wijziging van het terreinprofiel dient voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.*
- *Het formulier 'attest aanvang der bouwwerken', gevoegd bij de vergunning, dient ingevuld en ondertekend toe te komen op de dienst Ruimtelijke Ordening, Gemeenteplein 1, 2550 Kontich ten laatste 8 dagen voor het begin der werken.*
- *Het bedrag van de bouwaks, 128 euro, dient gestort te worden op rekeningnummer BE66 0910 0009 8443 van de gemeente Kontich met vermelding van het dossiernummer 12.196 uiterlijk 8 dagen voor het begin der werken.*
- *De kost voor het houden van een openbaar onderzoek, 50 euro, dient gestort te worden op rekeningnummer BE66 0910 0009 8443 van de gemeente Kontich met vermelding van het dossiernummer 12.196 uiterlijk 8 dagen voor het begin der werken.*

... ”

De verzoekende partij, en andere derden tekenen tegen deze beslissing op 5 februari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 maart 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Toelichting:

- *Een woning is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het betreft een woonbuurt in de kern van de gemeente. Bij verdichting in binnengebieden dient gekeken te worden naar een kwalitatieve invulling van het gebied.*
- *Het betreffende binnengebied is reeds gedeeltelijk bebouwd met woningen. Deze zijn allen gelegen aan de overzijde van de betreffende servitudewegenis. De ontwikkelingsmogelijkheden langs de zijde van de aanvraag zijn gezien de perceelsconfiguratie van de daarnaast gelegen percelen eerder beperkt. De noordelijk aanpalende percelen hebben een te ondiepe tuinzone. De zuidelijk aanpalende percelen zijn voldoende diep, maar er paalt slechts een zeer klein deel aan de wegenis. De gevraagde woning zal dus op zich blijven staan en niet direct aansluiting vinden op de aanpalende percelen. De geïsoleerde inplanting aan deze straatzijde wordt niet inpasbaar geacht.*
- *Bovendien hebben de woningen langs de overzijde van deze servitudewegenis allen een voortuinstrook zodat de voorgevelbouwlijn niet rechtstreeks aan de wegenis paalt. De aanvraag paalt pal aan de wegenis, zonder voortuinstrook of voetpad, terwijl de wegenis erg smal is. De voordeur geeft dus rechtstreeks uit op de straat. Dit betreft geen goede aanleg van de plaats en komt de veiligheid niet ten goede.*
- *De wegenis is zeer smal. Er zijn geen plannen om deze wegenis te verbreden of*

verbeteren. Het uitbreiden van het woonprogramma in het binnengebied staat niet in verhouding tot de grootte van de wegenis en is aldus vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. Dit overschrijdt de draagkracht. De woningen aan de voerzijde van de servitudeweg maken deel uit van een reeds langs vergunde verkaveling.

De aanvraag kan om hoger vermelde redenen niet aanvaard worden en brengt de goede aanleg van plaats in het gedrang.

...

Na de hoorzitting van 2 april 2013 beslist de verwerende partij op 4 april 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning, onder voorwaarden, te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 37 van het Algemeen Bouwreglement. Een eengezinswoning met gevelbreedte groter dan 7m dient te voorzien in 1 parkeerplaats per 250m² netto-vloeroppervlakte. Indien het vereiste aantal parkeerplaatsen niet kan worden aangelegd op eigen perceel, kan op gemotiveerd verzoek aan het college de verplichting tot realisatie van parkeerplaatsen vervangen worden door de betaling van de door het belastingsreglement ter zake opgelegde vervangende vergoeding.

Gezien het perceel voldoende groot is kan gemakkelijk een parkeerplaats voorzien worden op het terrein in plaats van de belasting op te leggen. De bestaande ontsluiting langs het appartementsgebouw in de Drabstraat kan hiervoor gebruikt worden. Dit zorgt niet voor een verzwaring zowel langs de Drabstraat als de wegenis achteraan.

Dit kan als voorwaarde worden opgelegd. De huidige ontsluiting langs de appartementen betreft een bestaand recht van doorgang. Dit betreft een burgerrechtelijk aspect.

De private wegenis waaraan de aanvraag gelegen is heeft een openbaar karakter, is verhard met asfalt en er is elektriciteit aanwezig. De weg kan beschouwd worden als een voldoende uitgeruste weg. Bovendien paalt deze aan de openbare weg.

Het maken van openingen op de scheiding tussen de aanvraag en de wegenis en het nemen van toegang tot de wegenis betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

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

Een woning is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het betreft een woonbuurt in de kern van de gemeente. Verdichting kan hier worden toegestaan.

Het betreffende binnengebied is reeds gedeeltelijk bebouwd met woningen. Deze zijn gelegen aan de overzijde van de betreffende wegenis. Op het einde van de wegenis bevindt er zich langs de zijde van de aanvraag nog een vrijstaande woning.

Het betreft dus geen geïsoleerd geval in het binnengebied. Eén bijkomende woning zorgt niet voor de overschrijding van de draagkracht van het binnengebied. De voorziene woning heeft een voldoende grote en diepe tuin. De bouwhoogte sluit aan bij de bouwhoogtes in de omgeving (2 bouwlagen onder hellend dak). De gelijkvloerse bouwhoogte sluit aan bij de bestaande terreinafsluitingen en bergingen. De bouwdiepte blijft beperkt tot 8,70m. de schaal van de woning sluit aan bij de bestaande woningen. De gevelmaterialen zijn aanvaardbaar in de omgeving.

De wegenis is smal, maar biedt nu reeds toegang voor 7 woningen. Eén bijkomende woning heeft een beperkte impact. De parkeerplaats dient bovendien achteraan voorzien te worden zodat de ontsluiting in hoofdzaak langs de Drabstraat zal gebeuren en niet langs de Drabsteeg. Doordat in hoofdzaak langs de Drabstraat wordt ontsloten komt de veiligheid in de Drabsteeg zeker niet in het gedrang. De impact op de mobiliteit wordt aanvaardbaar geacht.

De toegangsweg tot het binnengebied betreft een servitudewegenis met openbaar karakter. Of de aanvrager rechten heeft op deze wegenis betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

De nieuwe woning bevindt zich op voldoende afstand van de appartementen en woningen langs de Drabstraat. Er zal geen onaanvaardbare inkijk worden gecreëerd. Gezien er geen direct aanpalenden zijn en de tuinen van de aanpalende vrij diep zijn wordt er ook geen lichthinder gecreëerd naar de omgeving toe. De aanvraag bevindt zich ook op voldoende afstand van de woningen aan de overzijde van de Drabsteeg.

De aanvraag kan om hoger vermelde redenen aanvaard worden en brengt de goede aanleg van plaats niet in het gedrang.

...

Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Kontich. Er dient regenwaterrecuperatie voorzien te worden voor de spoeling van de wc's, wasmachine en een buitenkraan.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer 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 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

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:

“ ...

174. Verzoekende partij woont op het perceel dat paalt aan het bouwperceel. De private erfdienstbare wegenis is gelegen op de eigendom van verzoekende partij. De bestaande muur maakt de erfscheiding uit tussen de twee private eigendommen.

175. Wanneer de thans verleende vergunning ten uitvoer gelegd zou worden, dan betekent dit dat een deur en ramen gemaakt worden in een scheidingsmuur tussen de twee erven, waarbij de deur en ramen rechtstreeks uitgeven op het perceel van verzoekende partij. De nieuwe bewoners komen en gaan langs de voordeur dus over het privaat terrein van de verzoekende partijen en de muur verandert van scheiding tussen twee private erven tot toegang naar het privaat dat eigenlijk de achtertuin vormt van de appartementen aan de Drabstraat.

176. Er wordt dus m.a.w. een komen en gaan gecreëerd op het privaat domein van de verzoekende partij, waar dit thans de afscheiding vormt met de tuinen van de percelen die toegankelijk zijn via de Drabstraat.

177. Daardoor wordt het rustig woongenot van verzoekende partij ernstig aangetast. Thans is verzoekende partij enkel verplicht om over zijn perceel doorgang te verlenen naar het verderop gelegen perceel. Wanneer de nieuwe woning wordt gecreëerd moet verzoeker niet alleen een bijkomende doorgang voorzien (die noch wettelijk, noch conventioneel voorzien is), maar zou verzoeker tevens moeten tolereren dat de deur en de ramen rechtstreeks op zijn privaat domein uitkijken. Dit is ongezien.

178. Doordat de nieuw in te planten woning geen voortuinstrook heeft, kan aan de voordeur van de woning ook niet geparkeerd worden. De nieuwe bewoners en hun familie zullen toekomen op het perceel van verzoekende partij en met hun auto's, fietsen, bromfietsen, geen blijf weten. Er zal moeten gedraaid worden op het privaat erf van verzoekende partij (want verderop loopt de smalle weg dood op andere private erven en de private erfdienstbare weg is zelf te smal om gedraaid te geraken). Voertuigen zullen geparkeerd worden op het private erf van verzoekers.

179. Verzoekende partij is zelf in geen enkel opzicht nog gerust. Er is een voortdurend komen en gaan op zijn privaat terrein. De deur en de ramen komen erop uit. De bewoners en hun bezoekers komen er toe, moeten er draaien, zullen er parkeren. Tevens moet verzoekende partij bij het op- en afrijden van zijn eigen erf steeds rekening

houden met de mogelijkheid dat de bewoners of hun bezoekers vanuit de deur, rechtstreeks op de private erfdienstbare weg stappen, hetgeen de veiligheid zeker niet ten goede komt. Dit nog los van het brandveiligheidsprobleem dat een bijkomende woning op deze locatie oplevert en waarnaar ook de brandweer verwezen heeft.

180. De nieuw op te richten woning heeft via ramen en deuren niet alleen rechtstreeks toegang en inzicht op het privaat domein van de verzoekende partij, doch neemt ook licht weg van de zonnepanelen die verzoekende partij op zijn eigen garage heeft geplaatst.

181. Wat de zonnepanelen betreft, gaat het om 24x hoogrendementspaneel van Tenesol (255 WP), met een totaal opgesteld vermogen van ca. 6.120 Wattpiek (Productie-installatie met VREG-identificatienummer PVZ196161). Ze zijn aangebracht op het bijgebouw vooraan op de eigendom van verzoekende partij, dicht bij en ter hoogte van de inplantingsplaats van de nieuwe woning.

[afbeelding]

182. Het valt dan ook te voorzien dat de niet te verwachten inplanting van een woning op deze locatie het licht zal wegnemen en het rendement zal doen dalen.

183. Bovendien moet verzoekende partij thans vanuit zijn raam op een woning kijken, terwijl op deze locatie in feite enkel de bestaande scheidingsmuur tussen twee private erven dient getolereerd te worden. Zoals de PSA liet verstaan, wordt – vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening - de draagkracht van het gebied verstoord. Vanuit het standpunt van verzoekende partijen wordt abnormale hinder gecreëerd. Het is immers niet normaal dat een scheidingsmuur tussen twee private erven doorbroken wordt, dat op deze locatie, in een binnengebied en in de tuin van de appartementen aan de Drabstraat, een woning wordt opgericht met deuren en ramen die toegang verlenen tot en uitkijken op het privaat erf van verzoekende partij, waarbij de private erfdienstbaarheid ernstig verzwaard wordt, waarbij er een komen en gaan is op het privaat perceel, waarop dan, bij gebreke aan eigen voortuin, ook nog gedraaid en gekeerd zal moeten worden (aangezien de weg zelf te smal is en dood loopt) en waarbij een voortdurend veiligheidsprobleem is van bewoners en bezoekers die rechtstreeks vanuit de deur op het weggetje stappen en waarbij er een moeilijke bereikbaarheid is in geval van brand. Bijkomend is er dan nog het inzicht op het privaat domein en de wegname van (zon)licht voor de zonnepanelen op het erf van verzoekende partij.

184. Ook bij het bouwen vallen ernstige nadelen te verwachten. Hoe zullen immers de bouwkransen, betonmolen etc. tot op deze locatie komen? Inderdaad via de private erfdienstbaarheid en dus over het privaat terrein van verzoeker. En dit alles via een moeilijk bereikbare, smalle weg. En hoe zullen deze laden en lossen, terwijl het perceel niet eens een voortuin heeft? In de voortuin van verzoekende partij?! En hoe zullen deze vrachtwagens, kranen, leveranciers enz. gedraaid geraken op de te smalle weg? Over de voortuinstrook van verzoekende partijen?! En hoe wordt de bereikbaarheid van het perceel van verzoekende partij zelf in deze omstandigheden gegarandeerd? Er is immers geen plaats om met de wagen te passeren wanneer kranen en werklieden daar stil staan. Dit wordt een onmogelijke situatie die bijzonder nadelig is. Het feit dat deze van voorbijgaande aard zou zijn, relativeert geenszins de ernst van het nadeel. Dit onderdeel van het nadeel versterkt alleen maar het karakter en de ernst van het nadeel in zijn totaliteit en geeft nog maar eens, ten overvloede”, de onmogelijkheid van deze situatie aan. Bovendien

wordt een woning ook niet o dagen of weken tijd gebouwd. Daar gaan maanden overheen, waarbij er dus een lange tijd sprake zal zijn van deze ernstige hinder ten gevolge van de bouw van de woning op deze abnormale en moeilijk toegankelijke locatie, zonder zelf te beschikken over enige voortuinstrook en waarbij alles dient te gebeuren op het privaat erf van de verzoekende partij. Dit is nooit gezien.

185. De nadelen zijn ernstig. Bovendien zijn deze moeilijk te herstellen. Eens de woning gebouwd is en de erfscheiding doorbroken is, doen de nadelen zich voor, zonder dat deze op eenvoudige wijze te keren zijn. Het feit dat het theoretisch mogelijk zou zijn om de woning nog terug afgebroken te krijgen, neemt niet weg dat zulks in elk geval bijzonder moeilijk is. Daarvoor moeten dan weer allerhande andere (burgerlijke) procedures gestart worden, waarbij dan weer zal voorgehouden worden dat gebouwd werd met een niet-geschorste vergunning, waarvoor men dan toch niet zou kunnen worden aangesproken enz. Een woning is op zich ook geen eenvoudig verwijderbare constructie die gemakkelijk uit elkaar kan genomen worden of verwijderd kan worden (zoals bv. een houten tuinhuisje of carport). Het nadeel is dan ook ernstig en moeilijk te herstellen.
...

2.

De tussenkommende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

3.

Vooreerst moet opgemerkt worden dat het karakter van de 'Drabsteeg' waaraan zowel de woning van verzoeker als de vergunde eengezinswoning van verzoekster tot tussenkomst gesitueerd zijn, wel degelijk openbaar is.

Ter zake kan o.a. gewezen worden naar het straatnaambord, de voorziening van een elektriciteitsnet, de duurzame asfaltverharding, de straatverlichting, de postbedeling in de straat.

De gemeente heeft in haar vergunningsbeslissing zwart op wit bevestigd dat het perceel wel degelijk gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Ook de Deputatie van de Provincie Antwerpen heeft dit vastgesteld.

Waar de vergunde woning dus gelegen is aan een straat met een openbaar karakter en waar de woning van verzoeker zich maar op geruime afstand aan de overzijde van die straat bevindt, kan aan diens voorstellingen aangaande privacy-hinder duidelijk geen waarde gehecht worden.

De Deputatie heeft er in haar beslissing uitdrukkelijk op gewezen dat de nieuwe woning zich op voldoende afstand van de woningen aan de overzijde van de 'Drabsteeg' bevindt.

Ook volgens de gemeente is er geen sprake van andere hinderaspecten dan gebruikelijk binnen de kern van de gemeente.

4.

Zowel in zijn aanvankelijk bezwaarschrift ten aanzien van de gemeente, als in zijn beroepschrift voor de Deputatie als in zijn voorliggende verzoekschrift voor de Raad voor

Vergunningsbetwistingen poneert verzoeker met veel misbaar dat het vergunde project gesitueerd is op de scheilijn met zijn perceel.

Verzoeker gaat vervolgens voorstellen alsof het vergunde project 'bijgevolg' openingen creëert in een gemene muur, hetgeen verboden is (art. 662 B.W.), en bijkomend een ontoelaatbare verzwarende uitmaakt van de privaatieve erfdienstbaarheid, zijnde de wegeenis 'Drabsteeg', die zich geheel op zijn perceel zou situeren.

Hoewel deze argumentatie van verzoeker van burgerrechtelijke aard is, dient verzoekster ze formeel en met de meeste klem tegen te spreken.

De voorstellingen van verzoeker zijn immers manifest onjuist.

Op de door verzoeker zelf voorgelegde oude plannen — waarvan de herkomst onduidelijk is, maar waarin Kontich nog met een C geschreven wordt — is goed zichtbaar dat de wegeenis 'Drabsteeg' ook overheen de percelen loopt met ontsluiting aan de Drabstraat (zie verzoekschrift van verzoeker, pag. 45, nr. 161).

De 'Drabsteeg' loopt dus ook — weze het over beperkte diepte — over het perceel dat eigendom is van verzoekster in tussenkomst.

De bestaande bebouwing — en dus ook de vergunde eengezinswoning — situeert zich m.a.w. volledig op het eigen perceel.

Van het ma ken van openingen in een gemene scheimuur is hoegenaamd geen sprake. De bewuste muur is enkel en alleen eigendom van verzoekster in tussenkomst, evenals de onmiddellijk aanpalende strook van de 'Drabsteeg'.

Dat de percelen die zowel uitkomen aan de Drabstraat als aan de 'Drabsteeg' —zoals dit van verzoekster in tussenkomst — een recht van uitweg hebben "langs de wegeenis van twee meters breedte" teneinde in de Drabstraat te komen, staat trouwens zwart op wit te lezen in de akte die verzoeker zelf opgenomen heeft in zijn verzoekschrift en waaraan hij duidelijk een volledig verkeerde lezing geeft (zie pag. 44-45, nr. 160).

De retoriek van verzoeker als zou zijn privaat eigendomsrecht ingepalmd worden, is kortom een waanvoorstelling.

De ganse betwisting van verzoeker is nochtans opgehangen aan dat waanbeeld, getuige waarvan de oeverloze uiteenzettingen dienaangaande in zijn verzoekschrift.

Vastgesteld moet dus worden dat die betwisting elke grondslag mist, zowel feitelijk als juridisch.

5.

In de argumentatie van verzoeker wordt verder gemakshalve doch zeer ten onrechte met geen woord gerept dat het perceel van verzoekster in tussenkomst, behalve via de 'Drabsteeg', dus óók ontsluiting via de Drabstraat heeft.

De vergunning legt op dat op verzoekster in tussenkomst langs die zijde een parkeerplaats op haar perceel moet voorzien.

De Deputatie heeft terecht overwogen dat de Drabsteeg nu reeds toegang biedt voor 7

woningen — waaronder die van verzoeker — en dat een bijkomende woning slechts een beperkte impact heeft, temeer gezien de ontsluiting van deze woning in hoofdzaak zal geschieden via de Drabstraat, aan welke zijde een parkeerplaats voorzien moet worden, en dus niet Pangs de 'Drabsteeg'.

Eerder had ook de gemeente al opgemerkt dat de impact van de gewenste woning op het verkeer ter plaatse "miniem zo niet onbestaande" is nu de autostaanplaats achteraan op het perceel voorzien wordt en ontsloten wordt via de Drabstraat.

De Deputatie heeft daarom geoordeeld dat de veiligheid in de 'Drabsteeg' "zeker niet in het gedrang" komt en dat de impact op de mobiliteit aanvaardbaar is.

Zoals gezegd, ontsluit deze wegenis actueel reeds 7 woningen zodat dit argument überhaupt niet ernstig voorkomt.

De meest recent gebouwde woning in de 'Drabsteeg' dateert overigens van 2007.

Wat de beperkte breedte van de Drabsteeg betreft, doet verzoekster in tussenkomst volledigheidshalve opmerken dat de beoogde woning wordt opgericht op bestaande bebouwing en dus niets aan die breedte wijzigt, tenzij dan in gunstige zin.

Er wordt immers slechts een aanzienlijk beperktere oppervlakte verhard en bebouwd dan in de bestaande toestand.

De gemeente noemt het project van verzoekster daarom ook "een vooruitgang qua bouwdichtheid en ruimtegebruik".

6.

De hoogte van de woning is niet hoger dan die van de andere woningen in de straat.

De gemeente heeft terecht overwogen :

"Rekening houdende met de bescheiden hoogte van de aangevraagde woning en de afstand van meer dan 15 m tussen de voorgevel van het betwiste project en de aan de overzijde van de straat gelegen woningen, kan van een verminderde lichtinval en een minder rendement van de geplaatste zonnecellen geen sprake zijn."

Ook deze vrees van verzoeker dienaangaande snijdt dus geen hout.

Dit blijkt trouwens ook al uit de opstelling van de bewuste zonnepanelen door verzoeker, gericht naar het zuiden en dus niet in de richting van het perceel van verzoekster in tussenkomst.

Het is deze laatste trouwens ter ore gekomen dat de constructie waarop verzoeker zijn zonnepanelen geplaatst heeft, onvergund is.

Het gaat voor verzoeker uiteraard niet op om vermeende rechten te putten uit een onreglementaire situatie.

7.

Zoals de gemeente correct heeft gesteld, is het perceel van verzoekster in tussenkomst voldoende groot en de te bebouwen zone voldoende beperkt om bouwmaterialen en —

materieel op het eigen terrein te stockeren, zonder hiervoor plaats te moeten voorzien op de wegenis.

In dit verband dient ook opnieuw gewezen te worden op de ontsluiting van het bewuste perceel via de Drabstraat.

De vrees van verzoeker voor een 'onmogelijke situatie' tijdens de bouwwerken is bijgevolg onterecht.

8 . Besluit :

Verzoeker dient zijn moeilijk te herstellen ernstig nadeel voldoende aannemelijk te maken. Zijn toelichting blijft bij beweringen die niet aannemelijk zijn.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...”

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 dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §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.

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. De bij het verzoekschrift gevoegde stukken hebben immers uitsluitend tot doel de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van het in verzoekschrift omschreven nadeel nader te concretiseren, aanschouwelijk dan wel bijkomend aannemelijk te maken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, wijst de verzoekende partij op het feit dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot de aantasting van haar rustig woongenot, veiligheidsproblemen zal creëren en het (zon)licht zal wegnemen van haar perceel waardoor haar zonnepanelen een rendementsverlies zullen kennen.

3.

De Raad stelt vooreerst vast dat de woning van de verzoekende partij en het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, moeten gesitueerd worden in een vrij sterk verstedelijkte omgeving en overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige voorschriften als bestemming woongebied hebben. In dergelijke gebieden mag van de bewoners naar het oordeel van de Raad een relatief hogere mate van tolerantie verwacht worden ten aanzien van hinder die eigen is aan de bestemming van het gebied.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woongebied en de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij in redelijkheid mag worden verondersteld, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet, minstens onvoldoende, aantoont dat de door haar ingeroepen nadelen dermate ernstig zijn dat ze een gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zouden kunnen rechtvaardigen.

4.

De Raad stelt verder vast dat de verzoekende partij de ontwikkeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden, in het bijzonder de aantasting van haar rustig woongenot, ent op de premisse dat de zogenaamde 'Drabsteeg' een private erfdienstbare wegnis betreft, die naar haar oordeel zal worden verzwaard ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, en dat de bestaande muur de scheiding vormt tussen haar perceel en het perceel van de tussenkomende partij en in die zin als een gemene muur dient aangemerkt te worden. Beide elementen worden echter nadrukkelijk betwist door de tussenkomende partij.

De aantasting van haar rustig woongenot (privacy, veiligheid, parkeer- en verkeershinder...) die de verzoekende partij inroept, onverminderd de vraag of de ernst ervan op een voor de schorsing voldoende wordt geconcretiseerd, kan bijgevolg niet los gezien worden van en lijkt tegelijk eerder voort te vloeien uit het betwiste statuut van de zogenaamde 'Drabsteeg' en de kennelijk evenzeer betwiste perceelsgrenzen dan uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich. Dit laatste niet in het minst gelet op artikel 4.2.22, §1, eerste lid VCRO dat uitdrukkelijk bepaalt een stedenbouwkundige vergunning, zoals de bestreden beslissing, een zakelijk karakter heeft en wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Het betwiste statuut van de zogenaamde 'Drabsteeg', evenals de betwisting omtrent de precieze ligging van de perceelsgrenzen, leiden tot de noodzakelijke conclusie dat de bestreden beslissing ofwel onuitvoerbaar is, dan wel dat, wanneer de bestreden beslissing zou worden uitgevoerd in strijd met de zakelijke rechten waarop de verzoekende partij zich meent te kunnen beroepen, de verzoekende partij de vordering tot schorsing niet oneigenlijk kan aanwenden als alternatief voor daartoe meer geëigende rechtsmiddelen. De Raad is immers niet bevoegd om een uitspraak te doen over de precieze draagwijdte van de zakelijke rechten die worden betwist.

5.

In zoverre de verzoekende partij daarnaast meent dat haar zonnepanelen een rendementsdaling zullen kennen aangezien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een afname van (zon)licht zal veroorzaken, stelt de Raad vast dat de betrokken panelen niet naar de op te richten woning zijn gericht zodat het ingeroepen nadeel feitelijke grondslag en dus de vereiste ernst mist.

De Raad wenst tot slot op te merken dat tijdelijke hinder ingevolge werfactiviteiten en tijdens de uitvoering van de bestreden vergunning niet kunnen aangenomen worden als een moeilijk te herstellen nadeel aangezien zij inherent zijn aan de uitvoering van de werken en in die zin geen blijvend karakter hebben. Het risico op schade ingevolge de uitvoering van de werken, vloeit evenmin voort uit de bestreden beslissing zelf doch is in voorkomend geval te wijten aan het al dan niet oordeelkundig uitvoeren ervan.

6.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan 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 aantoont 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. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0622/SA/2/0587.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 februari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van
Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER