

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0031 van 25 februari 2014
in de zaak 1314/0031/SA/3/0023

In zake: de heer **Leo SALIËN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Mercedes VAN VOLCEM
kantoor houdende te 8000 Brugge, Koningin Elisabethlaan 34
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 september 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 20 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte van 18 maart 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de heer Peter VERHAEGEN en mevrouw Petra VAN DER AUWERA, hierna de aanvragers genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met carport. Er wordt geen vergunning verleend voor de autobergplaats achteraan in de tuinzone en voor de twee autostaanplaatsen in de voortuin.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2580 Putte, Wolzakken 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 514M.

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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mercedes VAN VOLCEM die verschijnt voor de verzoekende partij, is 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. FEITEN

Op 3 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning*”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’ gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is wel gelegen binnen de omschrijving van een op 5 januari 1971 behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 december 2012 tot en met 27 januari 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend, met name door de verzoekende partij.

De dienst Integraal Waterbeleid verleent op 16 januari 2013 een gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 31 januari 2013 het volgende voorwaardelijk gunstig advies.

“ ...

1. Openbaar onderzoek

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat dit bezwaarschrift handelt over...

En stelt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt voor aan het college van burgemeester en schepenen:

- *De vrijstaande woning valt volledig binnen de bouwzone en is conform aan de geldende verkavelingsvoorschriften, enkel voor de carport in de bouwvrije zijtuinstrook dient een afwijking van de verkavelingsvoorschriften verkregen te worden. Om deze reden werd de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen.....*
- *De woning wordt op 6,5m van de rechtse perceelsgrens geplaatst. Zijtuinstroken van 3m breedte zijn gangbaar. De vooropgestelde carport in de 6m zone omvat slechts 1 bouwlaag en een zadeldak zonder wanden en kan dus als een open en*

luchtige constructie beschouwd worden. De impact van deze constructie op de omgeving is dan ook eerder beperkt.

- *De breedte van de carport bedraagt 3,54m, waardoor de afstand tot de rechtse perceelsgrens nog steeds 3m bedraagt, waardoor de doorgang naar de achtergelegen berging met carport voldoende breed blijft.*
- *De verharding tegen de rechtse perceelsgrens dient in maximaal waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd. Het regenwater zal hierdoor op eigen terrein worden opgevangen. De aanvraag voorziet inderdaad in een aanzienlijk oppervlakte verharding, welke kan beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegangen waardoor er bijkomende groenaanleg kan voorzien worden.*
- *De geplaatste container en werfkeet maken geen deel uit van dit dossier waardoor hierover geen oordeel kan gevormd worden.*
- *Er wordt niet aangetoond dat er afbreuk wordt gedaan aan de woning nr. 13, noch dat er waardevermindering zou zijn. De werken situeren zich op minimum 3m van de perceelsgrens. Eventuele hinder die daaruit zou kunnen voortvloeien wordt niet aangetoond. Tevens voldoet de aanvraag aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake privacy, zichten en lichten. Het al dan niet aantasten van de eigendoms waarde is geen stedenbouwkundig argument.*
 - *De impact van de gevraagde afwijking heeft nagenoeg geen impact op de omliggende percelen.*

Deze opmerkingen en bezwaren worden niet weerhouden.

...

7. Afwijkings- en uitzonderingsregels

...

Het afwijkingsvoorstel is aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria:

- 1. Het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de verkavelingsvergunning.*
- 2. De algemene strekking van de verkaveling blijft geëerbiedigd.*
- 3. De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De impact van het gevraagde (een open carport) is beperkt t.o.v. de omgeving en tevens wordt een 3m brede zijtuinstrook bewaard.*

De voorgestelde afwijking kan worden toegestaan.

...

11. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning. Het gevraagde wijkt beperkt af van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft inplanting van de carport in de 6m bouwvrije zijtuinstrook. De carport sluit aan bij de woning en wordt op 3m van de rechterperceelsgrens geplaatst i.p.v. 6m. het gaat om een open en luchtige constructie met 1 bouwlaag en dakvolume.

Hiervoor wordt een afwijking van de verkavelingsvoorschriften gevraagd welke zoals eerder gemotiveerd, kan toegestaan worden aangezien de afwijking beperkt is en aangenomen kan worden dat de impact op de onmiddellijke omgeving minimaal is. De woning heeft een klassieke vormgeving met duurzame esthetische materialen (de gevelvlakken in gevelsteen en het dakvolume in leien). Het gelijkvloers omdat een leefruimte, keuken, wasplaats, badkamer, bureau en inkomhal en op de 1^e verdieping bevinden zich de slaapkamers, badkamer en berging/zolder.

Het bijgebouw (berging + carport) in de achtertuin heeft een opp. van 55m². De afstand tot de rechtse perceelsgrens bedraagt 3m en bevindt zich op 15m uit de achtergevel van het hoofdgebouw.

De verhardingen dienen zich te beperken tot de strikt noodzakelijke (oprit + inkom) en aangelegd te worden in maximaal waterdoorlatende materialen. De 2 extra

parkeerplaatsen in de voortuinstrook, zoals ingetekend op het inplantingsplan, dienen uit deze vergunning te worden uitgesloten. De voortuin dient als tuin te worden aangeplant en ingericht en enkel de strikt noodzakelijke verhardingen (oprit + inkom) kan worden toegestaan. De breedte van de oprit dient omwille van de beperking van de verharde oppervlakte en meer groenaanleg in de voortuinstrook, tot maximaal 5m beperkt te worden.

De niet bebouwde delen dienen als tuin (voor-, zij- en achtertuin) te worden aangeplant, gebruikt en gehandhaafd. Verder voldoet de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften van bovenvermelde verkaveling.

Tijdens het gehouden openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend. De goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt gerespecteerd. De werken zullen zich integreren in de onmiddellijke omgeving en geen storend effect veroorzaken.

Bijgevolg kan de aanvraag vanuit een goede ruimtelijke ordening toegestaan worden zoals hierboven omschreven.

...

16. Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

De volgende werken of handelingen: het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning kunnen in aanmerking komen voor goedkeuring mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- *De verhardingen dienen zich te beperken tot het strikt noodzakelijke (oprit + inkom) en aangelegd te worden in maximaal waterdoorlatende materialen;*
- *De 2 extra parkeerplaatsen in de voortuinstrook, zoals ingetekend op het inplantingsplan, dienen uit deze vergunning te worden uitgesloten;*
- *De breedte van de oprit dient tot maximaal 5m beperkt te worden zodat meer groenaanleg in de voortuinstrook kan voorzien worden;*
- *De niet bebouwde delen dienen als tuin (voor-, zij- en achtertuin) te worden aangeplant, gebruikt en gehandhaafd;*
- *Rookmelders dienen voorzien te worden in de inkomhal, leefruimte, wasplaats en nachthal 1e verdieping.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte verleent op 18 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvragers. Het college verwijst ter motivering naar het voorwaardelijk gunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en sluit zich hier bij aan.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 17 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet ok

...

Toelichting

De woning op zich voldoet aan de geldende verkavelingsvoorschriften.

(1) strijdig met verkaveling op volgende punten:

- De inplanting van de carport in de bouwvrije zijtuinstrook (over een breedte van 3m in de bouwvrije zijtuinstrook);
- Het voorzien van een oprit naar de carport en naar het vrijstaande bijgebouw in de tuinzone via de bouwvrije voor- en zijtuinstrook;
- De verharding met een breedte van 6m in de bouwvrije voor- en zijtuinstrook tot tegen de perceelsgrens
- Het voorzien van 2 verharde autostaanplaatsen in de bouwvrije voortuinstrook;
- Het voorzien van 2 overdekte autostaanplaatsen in een losstaand bijgebouw in de tuinzone;
- Er wordt niet voldaan aan de vereiste stallingscapaciteit uit art. 1.06, 10°. Er wordt geen stallingscapaciteit voorzien in de bouwstrook van het hoofdgebouw.

(2) geen afwijking mogelijk op basis van art. 4.4.1 VCRO:

- Mogelijke bestemming van de vrijstaande bebouwingen in de tuinzone van bergplaatsen en hokken naar de bestemming autobergplaats = bestemmingswijziging
 - Bouwvrije zijtuinstrook waar alle constructies, met inbegrip van hellende op- en afritten verboden zijn naar bebouwing met autobergplaatsen = bestemmingswijziging
 - Bouwvrije voortuinstrook waar alle constructies, met inbegrip van hellende op- en afritten verboden zijn naar verharde autostaanplaatsen = bestemmingswijziging
- ⇒ Het betreft geen beperkte afwijking meer + bestemmingswijzigingen zijn niet toegelaten + bebouwing in zones waar bouwverbod geldt is evenmin toegelaten (cfr. RvVb).
- ⇒ Hiervoor is verkavelingswijziging nodig.

9. GOEDE RO: niet ok

Toelichting:

De woning past zich qua gabarit (1 bouwlaag onder een zadeldak) en ook functioneel in in het woongebied met landelijk karakter. De aanhorigheden van de woning passen echter niet binnen de vereisten en de geest van de verkaveling, waardoor deze niet functioneel inpasbaar zijn.

De aanvraag voorziet echter volgende onderdelen die niet eigen zijn aan de omgeving:

- Autostaanplaatsen voorzien in de voortuinstrook
- Vernauwing van de zijtuinstrook van 6m naar 3m
- Carport
- Voorgevelbouwlijn die niet parallel loopt met de straat (slechts 1 andere woning)
- Brede verharding langs de volledige zijtuinstrook tot op de perceelsgrens zonder ruimte voor een groene perceelsafsluiting te voorzien.
- Geen stallingsplaats voorzien in de bouwstrook voor de woning.

Bovendien wordt de hoeveelheid bebouwbare ruimte overschreden door het aanleggen van waterdoorlatende verhardingen in de voor- en rechterzijtuinstrook.

Het hoofdgebouw zelf en de aangebouwde carport veroorzaken door de afstand t.o.v. perceelsgrens en de oriëntatie van de woning geen hinder inzake privacy en bezonning van het rechts aanpalende perceel.

De voorziene carport en het vrijstaande bijgebouw beknotten het open karakter van de woning en verhinderen echter de doorwaardbaarheid van het perceel naar het achterliggende agrarische gebied toe.

Achteraan de woning wordt in de tuin nog een losstaand bijgebouw opgericht. Dit gebouw heeft net als de woning een kroonlijsthoogte van 3,88m en heeft een zadeldak

met een nokhoogte van 6,30m. Dit gebouw wordt op 3m van de rechter perceelsgrens opgericht. Door de oriëntatie van de woning op het recht aanpalende perceel, zal dit bijgebouw het rechtstreekse zicht vormen van de burens, zeker aangezien de aanvraag niet voorziet in een groenafsluiting. Bovendien zal dit gebouw wel invloed uitoefenen op de bezonning van het recht aanpalende perceel. Er valt evenwel geen hinder in de woning, doch wel in de tuin te verwachten.

...

Na de hoorzitting van 18 juni 2013 beslist de verwerende partij op 20 juni 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de bouw van een vrijstaande eengezinswoning met carport en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de autobergplaats achteraan in de tuinzone en voor de 2 autostaanplaatsen in de voortuin. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9.Beoordeling

...

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 3 bestemd voor vrijstaande bebouwing in landelijk gebied.

De aanvraag is niet in overeenstemming deze verkavelingsvergunning.

De aanvraag wijkt af op de voorschriften van de verkaveling op volgende punten:

- *De inplanting van de carport in de bouwvrije zijtuinstrook (over een breedte van 3m in de bouwvrije zijtuinstrook);*
- *Het voorzien van een oprit naar de carport en naar het vrijstaande bijgebouw in de tuinzone via de bouwvrije voor- en zijtuinstrook;*
- *De verharding met een breedte van 6m in de bouwvrije voor- en zijtuinstrook tot tegen de perceelsgrens*
- *Het voorzien van 2 verharde autostaanplaatsen in de bouwvrije voortuinstrook;*
- *Het voorzien van 2 overdekte autostaanplaatsen in een losstaand bijgebouw in de tuinzone;*
- *Er wordt niet voldaan aan de vereiste stallingscapaciteit uit art. 1.06, 10°. Er wordt geen stallingscapaciteit voorzien in de bouwstrook van het hoofdgebouw.*

...

Het afwijken van de mogelijke bestemming van de vrijstaande bebouwingen in de tuinzone van bergplaatsen en hokken naar de bestemming autobergplaatsen behelst een bestemmingswijziging en wordt bijgevolg niet toegelaten door art. 4.4.1 VCRO.

Het afwijken van de mogelijke bestemming bouwvrije voortuinstrook waar alle constructies, met inbegrip van hellende op- en afritten verboden zijn naar verharde autostaanplaatsen behelst een bestemmingswijziging en wordt bijgevolg niet toegelaten door art. 4.4.1 VCRO.

Het afwijken van het verbod tot oprichten van enige constructie, met inbegrip van hellende op- en afritten, tot de toelating tot het aanleggen van een verharding over de volledige breedte van de zijtuinstrook behelst geen perceelsafmetingen, afmetingen of de inplanting van constructies, de dakvorm of het gebruikte materiaal en valt bijgevolg niet onder de toepassing van art. 4.4.1

...

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

De aanvraag voorziet een woning in open bebouwing met een zeer diepe tuinruimte en een redelijk open karakter, wat gangbaar is binnen de van toepassing zijnde verkaveling.

Het hoofdgebouw uit de voorliggende aanvraag wordt opgericht op ca. 6m van de perceelsgrenzen en heeft een kroonlijsthoogte van 3,88m. Het gabarit van het hoofdgebouw past met 1 bouwlaag onder een zadeldak binnen de omgeving waar enkel dit gabarit voorkomt. De woning past zich dus functioneel in

De aanhorigheden van de woning passen niet binnen de vereisten en de geest van de verkaveling waardoor deze functioneel niet inpasbaar zijn. Bovendien is het voorzien van autostaanplaatsen in de voortuinstrook en van een brede verharding langs de volledige zijtuinstrook tot op de perceelsgrens zonder ruimte voor een groene perceelsafsluiting te voorzien vreemd aan de omgeving, waar voornamelijk een groene voor- en zijtuinaanleg wordt nagestreefd.

De carport van de woning wordt voorzien op 3m van de rechter perceelsgrens, heeft een kroonlijsthoogte van 2,88m en een half schilddak dat afloopt in de richting van rechter perceelsgrens. Door de overblijvende afstand tot de perceelsgrens, het daktype en de oriëntatie van de woning veroorzaakt deze aangebouwde carport geen onevenredige hinder inzake privacy en bezonning van het rechts aanpalende perceel.

Door het open karakter van de carport wordt de hinder t.o.v. de doorwaardbaarheid van het perceel naar het achtergelegen agrarisch gebied toe slechts in beperkte mate verhinderd.

Achteraan de woning wordt in de tuin nog een losstaand bijgebouw opgericht. Dit gebouw heeft net als de woning een kroonlijsthoogte van 3,88m en heeft een zadeldak met een nokhoogte van 6,30m. Dit gebouw wordt op 3m van de rechter perceelsgrens opgericht. Door de oriëntatie van de woning op het rechts aanpalende perceel, zal dit bijgebouw het rechtstreekse zicht vormen van de burens, zeker aangezien de aanvraag niet voorziet in een groenafsluiting.

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen voor volgende punten:

- ***Autobergplaats in de tuinzone***
- ***Autostaanplaatsen in de voortuinstrook***
- ***Het aanleggen van verharding in de voortuinstrook en de zijtuinstrook voor het bereiken van autostaanplaatsen in voortuinstrook en autobergplaats in de tuinzone***

De aanvraag is wel in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen voor de overige onderdelen van de aanvraag.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard voor volgende onderdelen

- ***Autostaanplaatsen voorzien in de voortuinstrook***
- ***Aanleggen van een 6m brede verharding in de voortuinstrook en langs de volledige zijtuinstrook tot op de perceelsgrens zonder ruimte voor een groene perceelsafsluiting te voorzien.***

De aanvraag kan vanuit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening wel worden aanvaard voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met carport en 3m brede oprit naar de carport.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 1 augustus 2013. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 13 september 2013, is dus tijdig conform artikel 4.8.11, §2, eerste lid, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dus niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad aanvaardt de ingeroepen visuele hinder, de verminderde lichtinval, de aantasting van de leef- en woonkwaliteit en de waardevermindering van de woning van de verzoekende partij. Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. 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:

“ ...

29. Verzoeker verwijst naar hetgeen hij onder het “belang” van huidig verzoekschrift aangaf, hetgeen hierbij integraal wordt hernomen. Het gevoegde fotomateriaal spreekt boekdelen.

30. Bovendien moet het concept in zijn totaliteit worden herzien. Een vergunning is sowieso één en ondeelbaar. Het nastreven van de afbraak van gebouwen kan niet zonder zware, lange en dure procedures, wat voor elke rechtszoekende (ook voor verzoekende partijen die dit met procedures, wat voort elke rechtszoekende (ook voor verzoekende partijen die dit met gemeenschapsgelden moeten doen) slopend is en van hem dan ook niet mag worden verwacht (...).

Verzoeker zal dan ook vanuit zijn woning geconfronteerd worden met een massieve blok op negen meter hoog (gelijk aan appartementsgebouw van drie bouwlagen) zodat verzoeker alleszins ernstige hinder zal ondervinden en niet meer in een open bebouwing zal wonen maar eerder zich compleet ingesloten zal voelen.

Dit raakt de woon- en leefkwaliteit van de verzoeker op ernstige wijze.

Dit alles klemmt des te meer nu aanvrager een afwijking verkreeg op de geldende verkavelingsvoorschriften die een ruimte bouwvrije zone voorzagen.

Deze bouwvrije zone wordt hem nu ontnomen.

De kleine afstand die de bouwaanvrager maar moet respecteren zal dus een ernstig effect hebben op de leefkwaliteit van verzoeker. De carport heeft een kroonlijsthoogte van 2.88 en is bovendien 4.5 meter hoog (niet aangeduid op plan). Niet alleen een waardevermindering van zijn huis maar vooral een waardevermindering van de levenskwaliteit zal verzoeker moeten ondergaan en dit is moeilijk te herstellen als de vergunning reeds wordt uitgevoerd.

Afbraak van het huis en de carport is niet evident. Hoe groot is de slaagkans om de afbraak te vorderen nadat het reeds is gebouwd?

...”

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel 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 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.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij aan dat zij zal worden geconfronteerd met visuele hinder, verminderde (zon)lichtinval in haar woning en met een vermindering van haar woonkwaliteit.

Er zal ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing tevens een gevoel van ingeslotenheid ontstaan waardoor het open landelijk karakter van de straat verdwijnt en de woning van de verzoekende partijen in waarde zal verminderen. Bovendien wordt door de toegestane afwijking aan de verzoekende partij een bouwvrije zone ontnomen.

3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij geen nota betreffende de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing heeft neergelegd. De Raad leidt uit deze vaststelling af dat de verwerende partij het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij niet lijkt te betwisten.

Deze vaststelling maakt, mede gelet op het ontbreken van enig nuttig verweer in hoofde van de heer Peter VERHAEGEN en mevrouw Petra VAN DER AUWERA, zijnde de aanvragers van de bestreden vergunning en die niet zijn tussengekomen in de voorliggende procedure, dat de Raad bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel enkel acht kan slaan op de uiteenzetting van de verzoekende partij, de door haar neergelegde stukken en de gegevens van het administratieve dossier.

Aan de hand van de uiteenzetting van de verzoekende partij, inclusief de bij het verzoekschrift gevoegde fotoreportage, is de Raad van oordeel dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de door de verzoekende partij omschreven visuele hinder en aantasting van de privacy daadwerkelijk zal veroorzaken en dat in die zin haar woonkwaliteit zal verminderen. Deze ingeroepen nadelen vertonen dan ook de voor de schorsing vereiste ernst.

Gegeven de aard en de omvang van de geplande eengezinswoning met carport kan bovendien niet in redelijkheid worden betwist, zoals de verzoekende partij terecht aanvoert, dat het bekomen van de gedwongen afbraak ervan voor een particulier, zoals de verzoekende partij, misschien niet onmogelijk doch wel dermate moeilijk is zodat het aangevoerde nadeel evenzeer als moeilijk te herstellen dient te worden aangemerkt.

4.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen die de schorsing rechtvaardigen

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.1 VCRO en de verkavelingsvoorschriften en –plan van de verkaveling van 5 januari 1971, artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en materiële motiveringsplicht, van artikel 1 §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, en van het zorgvuldigheids-, redelijkheids-, rechtzekerheids-, en vertrouwensbeginsel. Zij licht dit onder meer als volgt toe:

“ ...

Eerste onderdeel: in hoofdde: afwijken van bestemming (bouwen in bouwvrije zijtuinstrook) is niet mogelijk en onwettig

Verwerende partij argumenteert in de bestreden beslissing terecht dat het afwijken van de mogelijke bestemming van de vrijstaande bebouwingen in de tuinzone van bergplaatsen en hokken naar de bestemming autobergplaatsen een bestemmingswijziging behelst en niet kan worden toegelaten conform artikel 4.4.1 VCRO.

*Het afwijken van de mogelijke bestemming bouwvrije voortuinstrook waar alle constructies, met inbegrip van hellende op- en afritten verboden zijn naar verharde autostaanplaatsen behelst een bestemmingswijziging en wordt bijgevolg niet toegelaten door artikel 4.4.1 VCRO. Het afwijken van het **verbod tot oprichten van enige constructie**, met inbegrip van hellende op- en afritten, tot de toelating tot het aanleggen van een verharding over de volledige breedte van de **zijtuinstrook** behelst geen perceelsafmetingen, afmetingen of inplanting van de constructie, de dakvorm of het gebruikte materiaal en valt bijgevolg niet onder de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.*

Het is dan ook niet te begrijpen dat verwerende partij toch een carport in deze bouwvrije zone goedkeurt in tegenstelling tot haar eigen beoordeling zoals hoger omschreven. Evenmin is duidelijk waarom het huis niet in de bouwzone moet worden gebouwd.

Het bestreden besluit bevat dus ondeugdelijke motieven, hetgeen een schending inhoudt van artikel 3 van de Formele Motiveringswet en het materieel motiveringsbeginsel die beiden vereisen dat de bestreden beslissing afdoende wordt gemotiveerd. Van een zorgvuldige overheid mag worden verwacht dat zij de toepasselijke regelgeving op de juiste wijze toepast en tevens haar beslissing afdoende motiveert. Meer zelfs, het schenden en foutief toepassen van artikel 4.4.1 VCRO zorgt er tevens voor dat het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel worden geschonden, nu verzoeker er rechtmatig mag op vertrouwen dat verwerende partij de bepalingen in de VCRO correct en consequent (niet tegenstrijdig zoals in casu) toepast.

In de verkaveling is de bouwzone duidelijk aangeduid. Wat buiten de bouwzone valt (bouwvrije zone) is een afwijking van de bestemming

Het gemeentebestuur van Putte wijst duidelijk op artikel 4.4.1, §1 VCRO en stelt een bouwvrije zijtuinstrook in haar aanplakking. De PSA stelt eveneens dat artikel 4.4.1 is geschonden.

Op geen enkele wijze wordt er een motivering gegeven waarom de carport wel zou kunnen in de bouwvrije zijtuinstrook. De carport ligt buiten de zone van bebouwing en zeker ook 1/3 van de oppervlakte van de woning door oriëntering.

Conclusie is dan ook dat verwerende partij in haar beslissing kennelijk artikel 4.4.1, §1 VCRO heeft geschonden en onwettig is afgeweken van de bestemming van het verkavelingsplan.

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het ingeroepen middel niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

Het betrokken perceel is gelegen binnen de grenzen van een op 5 januari 1971 behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag een carport voorziet in de bouwvrije zijtuinstrook over een breedte van 3 meter en dat dit afwijkt met wat in de verkavelingsvoorschriften is bepaald. De verwerende partij is van oordeel dat de betrokken carport toch kan worden vergund en motiveert dit als volgt:

“ ...

De carport van de woning wordt voorzien op 3m van de rechter perceelsgrens, heeft een kroonlijsthoogte van 2,88m en een half schilddak dat afloopt in de richting van rechter perceelsgrens. Door de overblijvende afstand tot de perceelsgrens, het daktype en de oriëntatie van de woning veroorzaakt deze aangebouwde carport geen onevenredige hinder inzake privacy en bezonning van het rechts aanpalende perceel.

Door het open karakter van de carport wordt de hinder t.o.v. de doorwaardbaarheid van het perceel naar het achtergelegen agrarisch gebied toe slechts in beperkte mate verhinderd.

...”

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag gebonden is door stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze kan worden afgeweken.

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op verkavelingsvoorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.

Met de verzoekende partij moet de Raad vaststellen dat het toelaten van het bouwen van een carport in de bouwvrije zijtuinstrook een afwijking uitmaakt van de bestemming van de betrokken zone. Een dergelijke afwijking is op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO echter niet mogelijk.

De verwerende partij had de bouw van de carport in de bouwvrije zijtuinstrook dan ook moeten weigeren, gelet op de bepalingen van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Door alsnog een vergunning te verlenen heeft de verwerende partij de verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de bouwvrije zijtuinstroken geschonden.

3.

Het eerste middelonderdeel lijkt op het eerste gezicht en in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel V.A van dit arrest gedane vaststellingen, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Antwerpen van 20 juli 2013 waarbij het administratieve beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte van 18 maart 2013 wordt verworpen en een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met carport.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. 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