

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0166 van 27 oktober 2015
in de zaak 1415/0615/SA/0589

In zake: de heer **Eric KONINGS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41
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 17 juni 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging, het bevelen van voorlopige maatregelen en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 16 april 2015.

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 bvba CU HOME (hierna : de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van garages naar een gezinswoning in halfopen bebouwing.

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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 29 september 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Reiner TIJS die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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.

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

III. FEITEN

1.

Op 16 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager 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 eengezinswoning in halfopen verbouwing.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 november 2012 tot en met 13 december 2012, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich verleent op 24 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij tekent samen met andere buurtbewoners tegen deze beslissing op 5 februari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich bevestigt in administratief beroep zijn eerder ingenomen standpunt.

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:

“ ...

2. ONDERWERP

De aanvraag betreft het verbouwen van garages naar een half open bebouwing voor een eengezinswoning:

- *ligging in het centrum van Kontich op een langgerekt perceel gelegen tussen de gemeenteweg Drabstraat en servitudeweg Drabstraat.*
- *De bebouwing langs de gemeenteweg Drabstraat wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing van 1 tot 3 bouwlagen onder hellend dak.*
- *De bebouwing langs de servitudeweg Drabstraat bestaat uit enerzijds garageboxen en anderzijds enkele woningen, parallel aan de Witvrouwenveldstraat.*
- *Langs de zijde van de gemeenteweg bevindt zich op het perceel een appartementsgebouw met wooneenheden en 3 bouwlagen onder hellend dak. Er is een doorgang naar achter met 6 garageboxen tegen de linker perceelsgrens. De aanvraag situeert zich achteraan waar nog 4 garageboxen tegen de achterste perceelsgrens en grenzend aan de servitudeweg staan. De doorgang is dus gemeenschappelijk met de garages bij het appartementsgebouw.*
- *De aanvrager wens hier na het slopen van de 4 garageboxen tegen de achterste perceelsgrens een eengezinswoning naar de servitudeweg te bouwen. De woning wordt ingeplant tegen rechter perceelsgrens en op 3m van de linker perceelsgrens. De woning is 16,40m breed en 6,64m diep met een gelijkvloerse uitbouw van 3m. De verdieping is 8,47m breed en 6,64m diep. Daarboven bevindt zich een hellend dak met een slaapkamer onder.*
- *Er wordt een zone van 200m² voorzien voor tuinzone.*

...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

Toelichting:

Planologische situering:

- *gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979): woongebied*
- *RUP: Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen dd. 19 juni 2009 geen verder detailleringplan voorhanden*
- *Verordening: verordening Algemeen bouwreglement, Hemelwater*

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *Verordeningen: voorwaardelijk*
- *Vlaamse codex: wel*
- *Sectorwetgeving: cfr. brandweeradvies*
- *Watertoets: voorwaardelijk*

Toelichting:

- *strijdig met art. 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 gemeenteweg Drabstraat kan hiervoor gebruikt worden. Dit zorgt niet voor een verzwaring zowel langs de gemeenteweg Drabstraat als de servitudeweg Drabstraat*

achteraan. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd. De huidige ontsluiting langs de appartementen betreft een bestaand recht van doorgang. Hoewel dit een burgerrechtelijke aangelegenheid betreft kan redelijkerwijze geoordeeld worden dat dit recht van doorgang niet wordt verzwaard door deze vergunningsvoorwaarde.

- *VCRO: De aanvraag is gelegen aan een (servitude)weg verhard met asfalt en waar elektriciteit aanwezig is en kan beschouwd worden als een voldoende uitgeruste weg. Bovendien paalt deze aan de openbare weg.*
- *hemelwatertoets: er dient regenwaterrecuperatie voorzien te worden voor de spoeling van de wc's, wasmachine en een buitenkraan.*

9. GOEDE RO : niet OK

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 voorzijde 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:

“ ...

9. Beoordeling:

...

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.
..."*

2.

Met een arrest van 20 januari 2015 met nummer A/2015/0028 vernietigt de Raad de vermelde beslissing van de verwerende partij van 4 april 2013 op grond van (1) de conclusie dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onzorgvuldig heeft beoordeeld (2) de in de beslissing opgelegde voorwaarde niet enkel het opleggen van een parkeerplaats behelst, maar tevens de ontsluiting van deze parkeerplaats en niet kan worden beschouwd als een kennelijk bijkomstige zaak.

Na dit arrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn verslag van 9 april 2015 opnieuw adviseert een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt onder meer als volgt:

"...

Gelet op de uitspraak van de Raad stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voor om de beslissing aan te passen met volgende motivering:

De aanvraag is strijdig met art. 37 van het Algemeen Bouwreglement: een eengezinswoning met gevelbreedte groter dan 7m dient te voorzien in 1 parkeerplaats per 250m² netto-vloeroppervlakte.

Bijgevolg dient er 1 parkeerplaats te worden voorzien op het eigen perceel.

De Raad voor vergunningsbetwistingen oordeelde dat het opleggen van deze parkeerplaats geen betrekking heeft op een kennelijk bijkomstige zaak.

Bovendien kan ook niet afgeweken worden door middel van het opleggen van een vergoeding, vermits in de verordening hierover het volgende wordt vermeld:

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.

Hieruit blijkt dat deze vergoeding enkel kan worden opgelegd door het college.

De ontwikkelingsmogelijkheden langs de zijde van de aanvraag zijn gezien de perceelsconfiguratie van de daarnaast gelegen percelen eerder beperkt. De geïsoleerde inplanting aan deze straatzijde wordt niet inpasbaar geacht.

Het betreffende binnengebied is reeds gedeeltelijk bebouwd met woningen. Deze zijn allen gelegen aan de overzijde van de betreffende servitudewegenis. 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 aanvraag paalt pal aan de wegenis, zonder voortuinstrook of voetpad, terwijl de wegenis erg smal is.

Bovendien hebben de woningen langs de overzijde van deze servitudewegenis allen een voortuinstrook zodat de voorgevelbouwlijn niet rechtstreeks aan de wegenis paalt. De voordeur geeft dus rechtstreeks uit op de straat. Dit betreft geen goede aanleg van plaats en komt de veiligheid niet ten goede.

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.

De wegenis is zeer smal. Er zijn geen plannen om deze wegenis te verbreden of verbeteren. Dit overschrijdt de draagkracht. De woningen aan de overzijde van de servitudeweg maken deel uit van een reeds lang vergunde verkaveling.

Voorstel nieuwe beslissing

Weigering, omwille van strijdigheid bouwreglement en ruimtelijk niet inpasbaar.

...

Vervolgens beslist de verwerende partij, na de hoorzitting van 16 april 2015, om het administratief beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen "overeenkomstig ingediend plan, onder voorwaarden zoals gesteld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Kontich, mits regenwaterrecuperatie wordt voorzien voor de spoeling van de wc's, wasmachine en een buitenkraan". 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.

Op basis van artikel 4.4.1. §1. 'In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, kan een afwijking worden toegestaan.

De garageboxen nabij het perceel, zullen gebruikt worden als parkeerplaats voor de woning van de aanvraag. Bovendien bevindt het pand zich in het centrum van de gemeente.

De wegenis is verhard met een duurzaam materiaal en voorzien van een elektriciteitsnet. Het perceel is wel degelijk gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

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.

Het advies van de brandweer diende niet te worden ingewonnen, het betreft een eengezinswoning.

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. Aan weerszijden van de straat staan eengezinswoningen. De meest recente dateert van 2007.

De woning wijkt niet af en past in deze omgeving.

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 tegenover gelegen woningen bestaan eveneens uit twee bouwlagen en een hellend dak en enkele ervan hebben een gelijkaardige kroonlijst- en nokhoogte.

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 impact op het verkeer ter plaatse is miniem zo niet onbestaande. De wegenis is smal, maar biedt nu reeds toegang voor 7 woningen. Eén bijkomende woning heeft een beperkte impact.

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.

Rekening houdende met de bescheiden hoogte van de aangevraagde woning en de afstand van meer dan 15m 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.

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

...

Dit is de thans bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad een bestreden beslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening op voorwaarde dat de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en op grond van minstens één ernstig middel.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

196. *De in deze zaak eerder ingestelde vernietigingsprocedure werd ingeleid met aangetekend schrijven dd. 30 mei 2013 en werd afgesloten met een arrest van 20 januari 2015. De vernietigingsprocedure heeft derhalve dik anderhalf jaar in beslag genomen. In anderhalf jaar kan de woning van de aanvrager alleszins gerealiseerd worden. Indien derhalve het resultaat van de vernietigingsprocedure afgewacht dient te worden, dan kan de bestreden beslissing reeds volledig ten uitvoer gelegd zijn. De vernietigingsprocedure is dan ook ondoelmatig. Het is uiteraard voor particulieren allerm minst eenvoudig om de werken dan nog ongedaan te maken. Daarvoor moet dan weer een burgerlijke procedure ingeleid te worden.*

197. *Toch is zonder meer duidelijk dat de aanvrager staat te trappelen om eindelijk de opnieuw (zij het opnieuw onwettig) verleende vergunning ten uitvoer te leggen. Reeds op 4 augustus 2014 werd getracht om nutsvoorzieningen te laten voorzien in de werf Drabstraat 75 B. Daarvoor werd een proces verbaal opgemaakt. De graaf- en aansluitingswerken werden toen door bemiddeling van de politie niet aangevat. Wel werd er in die periode reeds een opening gemaakt in de scheimuur, ter hoogte waar de deur zou moeten gerealiseerd worden. Dit geeft reeds aan dat de aanvrager de werken toch spoedig zou willen aanvatten.*

...

198. *Daarbij komt nog dat de houding van de aanvrager ook thans, na de afgifte van de nieuwe vergunning door de deputatie, ondubbelzinnig wijst op het feit dat zij de werken wenst aan te vatten. In het schrijven van 29 mei 2015 van verzoekende partij aan de aanvrager werd het volgende vermeld:*

*Mogen wij u verzoeken om ons uiterlijk **tegen 5 juni 2015** mee te delen of u al dan niet zal afzien van de uitvoering van de werkzaamheden in afwachting van het resultaat van de procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen? Bij gebreke aan uitdrukkelijke bevestiging, maken wij hieruit de afleiding dat u de intentie heeft om op korte termijn met deze (wederrechtelijke) werken aan te vatten en zullen wij dit punt ook in procedures kunnen aanvoeren.*

199. Aangezien de aanvrager hierop niet heeft geantwoord, mag hieruit inderdaad de afleiding gemaakt worden dat deze de procedure bij uw Raad niet zal willen afwachten en derhalve de werken zal uitvoeren.

200. Nog voor de vernietigingsprocedure zullen de gevolgen zich dus doen gevoelen.

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

202. 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.

203. 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.

204. 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.

205. 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.

206. 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.

207. 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.

208. 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.

...

209. *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.*

210. *Bij de opgave van de afstand van meer dan 15m tussen voorgevel van betwiste project en aan de overzijde van de straat gelegen woningen wordt direct de conclusie verbonden dat er geen sprake kan zijn van verminderde lichtinval op de zonnepanelen. Dit is een verkeerde voorstelling aangezien de zonnepanelen zich bevinden op het bijgebouw dat vooraan de woning gelegen is. De zonnepanelen bevinden zich derhalve op een afstand van 10m i.p.v. de gesuggereerde 15m. De feitelijke beoordeling is dus onjuist, zodat de conclusie evenmin juist kan zijn.*

211. *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 verzwaaard 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.*

212. *Ook bij het bouwen vallen ernstige nadelen te verwachten. Hoe zullen immers de bouwkranen, 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 op dagen of weken tijd gebouwd. Daar gaan enkele maanden overheen, waarbij er dus een langere 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.*

213. *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. Het zal zich, zoals hoger aangetoond, gelet op de intenties van de aanvrager ook manifesteren vooraleer de Raad de bestreden beslissing zal kunnen vernietigen, procedure die de eerste keer reeds anderhalf jaar geduurd heeft.*

214. *Gelet op het feit dat de bestreden beslissing ook op geen enkele wijze rekening houdt met de eerdere beoordeling (vernietiging) door uw Raad, valt niet in te zien waarom verzoekende partij nog eens anderhalf jaar zou moeten wachten op een vernietigingsprocedure in omstandigheden dat manifest vaststaat dat de bestreden beslissing kennelijk onwettig is en het gezag van gewijsde van het eerdere arrest van uw Raad schendt. In die omstandigheden mag dan ook verwacht worden dat een schorsing van de bestreden beslissing binnen een redelijke termijn de belangen terug in evenwicht brengt. Welke rechtsbescherming genieten verzoekers anders, wanneer telkenmale jaren gewacht moet worden op een vernietigingsarrest en de vergunningverlenende overheid zonder enige schroom het gezag van gewijsde van de arresten van uw Raad naast zich kan neerleggen. Het is dan ook hoogdringend tijd dat de tenuitvoerlegging geschorst wordt zodat aan de betrokken overheid en aan de aanvrager duidelijk het signaal wordt gegeven dat dit niet door de beugel kan en zodat de rechten van verzoeker in afwachting van de behandeling ten gronde minstens gevrijwaard blijven en de opgesomde nadelen niet geleden zouden moeten worden bij de geplande tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.*

215. *De schorsing is dan ook gerechtvaardigd.*

...

De verwerende partij heeft geen nota met opmerkingen ingediend en voert derhalve geen enkele schriftelijk verweer tegen het betoog van de verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat het verzoekschrift de redenen omschrijft op grond waarvan om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing wordt verzocht.

Artikel 56, §1, 2° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift, in geval van een vordering tot schorsing, een uiteenzetting bevat van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Artikel 57, 1° van hetzelfde besluit bepaalt dat de verzoeker bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Uit deze bepalingen volgt dat het aan een verzoekende partij toekomt om door middel van uiteenzettingen in het verzoekschrift en desgevallend door het overleggen van stukken, te

overtuigen dat de bestreden beslissing om redenen van hoogdringendheid moet worden geschorst.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert, onder meer, dat een verzoekende partij moet overtuigen dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt. De verzoekende partij dient aan de hand van de specifieke gegevens van de zaak en de voor haar nadelige gevolgen aan te tonen dat een onmiddellijke beslissing wenselijk is.

2.

Het betoog van de verzoekende partij overtuigt in het licht van de concrete en bijzondere omstandigheden van de zaak, met name de specifieke bestaande toestand ter hoogte van het bouwperceel en het perceel van de verzoekende partij. Thans is langs de smalle Drabsteeg de bebouwing voornamelijk, en ter hoogte van het bouwperceel, enkel gesitueerd aan de zijde van het perceel van de verzoekende partij. Het aangevraagde omvat het slopen van 4 garageboxen, thans ingeplant tegen de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen, die grenzen aan de Drabsteeg. Op deze grens is thans een scheidingsmuur opgericht. Op de plaats van deze scheidingsmuur wordt het oprichten van een eengezinswoning voorzien. De voorgevel van de op te richten eengezinswoning wordt gericht naar de Drabsteeg. De Drabsteeg omvat geen voetpaden, waardoor de deur en de ramen van de voorziene woning rechtstreeks grenzen aan de smalle wege. De verzoekende partij overtuigt dat er in de Drabsteeg niet kan geparkeerd worden en dat bij het keren van voertuigen gebruik moet gemaakt worden van de voortuinstroken aan de overzijde van het bouwperceel. Er kan aangenomen worden dat de bestreden beslissing een ernstige wijziging van de leefomgeving teweegbrengt en dat het oprichten van een woning ter hoogte van een thans bestaande afscheidingsmuur, net voor de voortuin van de verzoekende partij als abnormale hinder wordt omschreven. Bovendien kan met het standpunt van de verzoekende partij ingestemd worden dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning op de specifieke locatie, met name op de achterperceelsgrens van een perceel dat naar de Drabstraat is gericht, niet binnen de normale verwachtingen valt van een stedenbouwkundige evolutie.

De verzoekende partij maakt eveneens aannemelijk dat een onmiddellijke uitspraak wenselijk is gezien de houding van de vergunninghouder en het gegeven dat de uitvoering van de werken dreigt beëindigd te zijn op het ogenblik dat wordt uitspraak gedaan in de vernietigingsprocedure.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat voldaan is aan de voorwaarde van hoogdringendheid.

B. Ernstig middel

Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, van artikel 4.3.1. §2, 1° en 2° VCRO en van artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 4.7.22 en art. 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, en van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2015/0028 van 20 januari 2015.

De verzoekende partij zet uiteen:

“
...

V.1.2. In concreto

A ALGEMEEN

60. *In het feitenrelaas werd reeds uiteengezet dat de beslissing van de Deputatie niet eensluidend is met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. In tegendeel, de beslissing van de Deputatie is over de hele lijn het tegengestelde van het verslag. Daardoor is de motiveringsplicht in hoofde van de Deputatie grondig verzwagd.*

...

65. *Indien men dan in het voorliggende dossier opmerkt dat de PSA een ronduit negatief verslag opmaakt en daaruit dan toch een gunstige beslissing voortvloeit, dan stelt zich inderdaad de vraag hoe zulks mogelijk is en hoe dan in redelijkheid voorgehouden kan worden dat deze beslissing genomen is "op grond van" het verslag van de PSA. Klaarblijkelijk is het verslag niet in lijn met de beslissing van de Deputatie. De determinerende gronden worden niet vermeld. Evenmin worden deze punten aangehaald en besproken, laat staan op een wijze dat in redelijkheid geoordeeld kan worden dat het provinciaal verslag de grondslag heeft gevormd van de beslissing.*

66. *In casu zijn zelfs de argumenten van de PSA niet opgenomen in de beslissing, laat staan dat deze grondig uitgewerkte beoordeling op een even grondige wijze zou weerlegd zijn derwijze dat de beslissing verantwoord zou kunnen voorkomen. Het tegendeel is waar. De argumenten van de PSA worden niet vermeld, noch weerlegd, laat staan op een afdoende en zorgvuldige wijze. De beslissing is derhalve kennelijk onredelijk.*

67. *Dit wordt hieronder verder aangetoond.*

B BESTAANDE TOESTAND

68. *De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving.*

...

75. *Voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag dient dus in de eerste plaats uitgegaan te worden van de onmiddellijk omliggende omgeving. Deze wordt hieronder beschreven.*

83. *Anders dan de vergunningverlenende overheid doet uitschijnen, is dit zeker geen traditionele straat met aan weerszijden eengezinswoningen. In tegendeel. Een zijde bestaat uit eengezinswoningen met een voortuin. De andere zijde wordt gevormd door de achterzijde van de woningen aan de Drabstraat (tuinen en bergingen).*

84. *Als enige zou deze woning dit stramien doorbreken en aldus een woning creëren (waar er elders geen zijn aan deze zijde) en zonder voortuin (terwijl de andere woningen allemaal een ruime voortuin hebben). Daardoor komt een volstrekt afwijkende ordening tot stand waarbij ook niet geparkeerd kan worden op de oprit, waarbij de bouwhoogte het voorliggend openbaar domein overtreft, waardoor er schaduwvorming is op het aanliggend perceel en op het tegenoverliggend perceel (waardoor er ook minder rendement is voor de aangebrachte zonnecellen) en waardoor de bewoners bij het buitenkomen van de woning meteen op de rijweg staan (aangezien er geen stoep of voortuin is).*

85. *De nieuwe situatie is dan ook volstrekt onverenigbaar met de bestaande ordening.*

86. In het verslag van de PSA was de eerste maal dienaangaande het volgende te lezen:

...

87. De PSA herhaalde, na vernietigingsarrest, opnieuw het volgende:

...

88. De PSA stelt dus correct vast dat de bestaande noordelijk gelegen woningen allen aan de tegenoverliggende zijde gelegen zijn en dat al deze woningen een voortuin hebben. Tevens stelt de PSA vast dat het zuidelijk bouwperceel geen aansluiting vindt bij andere woningen en dus geïsoleerd zal blijven liggen en dat het evenmin over een tuin beschikt. Door deze volstrekt andere configuratie ontstaat een niet aanvaardbare situatie waarbij een geïsoleerde woning wordt opgericht, zonder voortuinstrook en met een deur die rechtstreeks op de private wegenis uitgeeft. Terecht oordeelt de PSA op basis van deze feitelijke weergave van de bestaande toestand, afgemeten aan de nieuwe toestand, dat dit geen goede aanleg van de plaats betreft en de veiligheid niet ten goede komt.

89. Oorspronkelijk stelde de Deputatie nog dat er zich op het einde van de wegenis langs de zijde van de aanvraag nog een vrijstaande woning zou bevinden en dat het dus geen geïsoleerd geval in het binnengebied betreft. Zelfs deze motivering is niet meer terug te vinden in de thans bestreden beslissing.

Deze was overigens ook volstrekt onjuist en op geen enkele wijze werd daarmee in redelijkheid geantwoord op de pertinente negatieve beoordeling door de PSA.

90. Vooreerst was toen al niet duidelijk welke woning bedoeld werd. Vermoedelijk ging het om nr. 75A.

91. Op basis van het plan is reeds duidelijk dat dit niet de "bestaande toestand" in de onmiddellijke omgeving betreft, maar deze "aan het einde van de weg".

92. Vervolgens is de verwijzing naar deze woning niet relevant aangezien niet zonder meer geoordeeld kan worden dat deze zich aan dezelfde zijde bevindt. Op het plan is immers te zien dat de weg daar een "knik" vertoont.

93. Bovendien is de situatie van deze woning geenszins vergelijkbaar aangezien deze niet gelegen is tot tegen de weg en in tegendeel over ruime bouwvrije stroken rondom de woning beschikt. De deur geeft dan ook niet uit op de weg en een verwijzing naar deze woning versterkt alleen maar de visie van verzoekende partij en van de PSA: ook deze woning beschikt over een voortuinstrook zodat de deur niet rechtstreeks op de weg uitkomt.

94. Tot slot bevindt deze woning zich op een perceel met een geheel andere configuratie. Het perceel is bovendien veel ruimer. Het perceel waarop de aanvraag evenwel betrekking heeft is veel smaller en vormt de achterzijde van een perceel dat vooraan reeds (met appartementen) bebouwd is.

95. Het punt van het ontbreken van de voortuin, van de geïsoleerde ligging, van de onveiligheid, wordt geenszins door de Deputatie in rekening gebracht. Laat staan dat geoordeeld kan worden dat de beslissing van de Deputatie in redelijkheid kan worden geacht te zijn genomen "op grond van het verslag van de PSA" waarvan de determinerende motieven niet eens worden weergegeven, laat staan op een feitelijk correcte en in redelijkheid aanvaardbare en afdoende gemotiveerde wijze.

...

F BESLUIT

139. De bevoegde administratieve overheid dient bij de beoordeling na te gaan of de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening. Inzonderheid dient zij daarbij rekening te houden met de beginselen die door art. 4.3.1. §2. Codex RO worden voorgeschreven. In casu dient geoordeeld te worden dat de administratieve overheid in geen geval heeft kunnen oordelen dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede plaatselijke ordening. De beoordeling is, mede in het licht van de ingediende bezwaren en het grondig gemotiveerd negatief advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en het negatief advies van de brandweer onvoldoende gemotiveerd en tevens kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

140. Allicht zal de verwerende partij — klassiek — voorhouden dat verzoekers de opportuniteit en niet de wettigheid van de beslissing betwisten. Dit is alleszins niet correct. De discretionaire beoordelingsvrijheid van de overheid is beperkt door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Wanneer deze grenzen overschreden worden, is de beslissing onwettig, want strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De discretionaire beoordelingsvrijheid wordt bovendien ook beperkt wanneer gespecialiseerde instanties, zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de brandweer, op uitgebreid gemotiveerde wijze negatief adviseren. De motiveringsplicht wordt daardoor immers evenredig verzwaaard. In casu kan niet voorgehouden worden dat de beslissing is ingegeven vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en dat deze, in het licht van de verleende negatieve adviezen, afdoende gemotiveerd is. De beslissing is kennelijk onredelijk en derhalve onwettig.

141. Het middel is gegrond.

V.1.3 Schending van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

142. In het arrest nr. A12015/0028 van 20 januari 2015 werd dit eerste middel reeds gegrond verklaard op volgende wijze:

...

143. Zoals uit het voorgaande blijkt, sluit het nieuwe verslag van de PSA inhoudelijk volledig aan bij het oorspronkelijke verslag. Hoewel uw Raad mede op grond daarvan geoordeeld heeft dat de motivering van de Deputatie alleszins niet afdoende is, wordt de beslissing noch inhoudelijk, noch wat motivering betreft bijgesteld. Er wordt een quasi identieke beslissing genomen, met een quasi identieke nietszeggende, onzorgvuldige en niet afdoende motivering. Daarbij wordt in geen enkel opzicht rekening gehouden met de doorslaggevende argumenten van uw Raad. De "geïsoleerde ligging" van de aangevraagde woning, voorzien als een half open bebouwing, wordt volledig buiten beschouwing gelaten. Met betrekking tot het advies van de brandweer is geen enkele relevante overweging terug te vinden. De ligging van de voorgevelbouwlijn op de perceelsgrens met een zeer smalle private wegenis, het gebrek aan voortuinstrook of voetpad waardoor de voordeur rechtstreeks uitgaat op deze weg, wordt volledig buiten beschouwing gelaten in de bestreden beslissing.

144. De Deputatie negeert dus volledig het arrest van uw Raad en schendt hiermee het gezag van gewijsde op een manifeste manier. Van enige rechtsbescherming is in hoofde van verzoekende partij dan ook geen sprake. Verzoekende partij moet thans tegen een quasi identieke beslissing opnieuw beroep instellen. Hoe lang kan dit zo doorgaan? En wie betaalt deze procedures en de overbelasting van de Raad die daardoor ontstaat?

..."

De verwerende partij heeft geen nota met opmerkingen ingediend en voert derhalve geen enkele schriftelijk verweer tegen het betoog van de verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt onder meer dat de deputatie haar beslissing neemt omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit deze bepaling volgt dat de deputatie het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige moet betrekken.

4.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de overheid de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

5.

Zoals aangegeven in de feitenuitlegging werd de vorige beslissing van de verwerende partij over de betrokken aanvraag vernietigd met een arrest nr. A/2015/0028 van 20 januari 2015.

Er werd vastgesteld dat de betrokken aanvraag in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om meerdere redenen niet verenigbaar werd geacht met de goede ruimtelijke ordening, met name (1) de geïsoleerde inplanting aan de betrokken straatzijde van de Drabsteeg (2) de smalle wegenis en het gegeven dat de voorgevelbouwlijn op de

perceelsgrens ligt met deze wegenis. Er werd tevens vastgesteld dat ook de verzoekende partij, zowel naar aanleiding van het openbaar onderzoek als in haar beroepsschrift, de beperkte wegenis van de Drabsteeg had aangevoerd en dat daarenboven bleek dat ook de brandweer opmerkingen heeft geformuleerd “aangaande de enorm moeilijke interventie in deze zeer smalle straat” en heeft gewezen “op de moeilijk toegankelijke situatie ter plaatse”.

Er werd in het vermeld arrest aangegeven dat de verwerende partij die tot een andersluidende conclusie komt omtrent de ongunstig beoordeelde aspecten in het verslag van een provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een niet evidente beslissing neemt, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad kwam in het vermeld arrest tot de conclusie dat de verwerende partij in haar vorig besluit over de aanvraag, de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onzorgvuldig had beoordeeld.

6.

Na het vermeld arrest heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een nieuw verslag opgemaakt. Opnieuw wordt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ongunstig beoordeeld. Opnieuw wordt gewezen op de geïsoleerde inplanting, de smalle wegenis en het gegeven dat de nieuwe woning wordt voorzien op de perceelsgrens met de wegenis.

Het vernietigingsarrest van de Raad én het nieuwe hiervoor vermelde ongunstige verslag hadden de verwerende partij nog des te meer moeten aanzetten tot een zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Op het eerste gezicht blijkt deze zorgvuldigheid niet uit de overwegingen in de bestreden beslissing.

De “geïsoleerde inplanting” wordt door de verwerende partij tegengesproken, stellende dat aan weerszijden van de straat eengezinswoningen staan. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige wordt de “geïsoleerde inplanting” van de aangevraagde woning echter op zeer duidelijke wijze toegelicht, met name doordat “de zuidelijk aanpalende percelen” maar voor een klein deel aan de wegenis palen en de “noordelijk aanpalende percelen” een te ondiepe tuinzone hebben, zal de woning geïsoleerd blijven. Het verslag heeft derhalve betrekking op de onmiddellijk aanpalende en de daarnaast liggende percelen. Een verder gelegen woning aan dezelfde straatzijde kan op het eerste gezicht niet verantwoorden dat van de ongunstige beoordeling in het verslag wordt afgeweken.

De ligging van de voorgevelbouwlijn op de perceelsgrens en het gebrek aan voortuinstrook of voetpad wordt op het eerste gezicht opnieuw ten onrechte buiten beschouwing gelaten.

Tenslotte is de overweging in de bestreden beslissing dat het advies van de brandweer “niet diende te worden ingewonnen” omdat de aanvraag betrekking heeft op eengezinswoning, op het eerste gezicht geen verantwoording om de opmerkingen van de brandweer over de betrokken aanvraag te negeren.

Het eerste middel is in de aangegeven mate ernstig.

VI. VOORLOPIGE MAATREGELEN

De verzoekende partij verzoekt om volgende voorlopige maatregelen op te leggen:

***216.** Overeenkomstig art. 56 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges volgt hierna de uiteenzetting van de feiten die aantonen dat de voorlopige maatregelen noodzakelijk zijn om de belangen van de partij die ze vordert, veilig te stellen.*

***217.** Bij wijze van voorlopige maatregel dient de vergunningverlenende overheid verplicht te worden om aan de aanvrager een schrijven te richten met de vermelding dat er ernstige kans bestaat dat de verleende vergunning geschorst / vernietigd zal worden door de Raad voor Vergunningsbetwistingen nu de beslissing van de Deputatie voorbijgaat aan het gezag van gewijsde van het arrest nr. A/2015/0028 van 20 januari 2015.*

***218.** Dit zal de vergunningverlenende overheid voor haar verantwoordelijkheid plaatsen en aan de aanvrager ook duidelijk het signaal geven dat de tenuitvoerlegging hiervan niet gedekt is door het privilege du préalable (vermoeden van wettigheid) gelet op het manifest onwettig karakter van de verleende vergunning.”*

De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing brengt met zich mee dat de bestreden beslissing niet kan worden uitgevoerd. De gevraagde voorlopige maatregel brengt geen bijkomend voordeel mee en wordt niet ingewilligd.

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 16 april 2015 waarbij aan de bvba CU HOME een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van garages naar eengezinswoning in halfopen bebouwing op het perceel gelegen te 2550 Kontich, Drabstraat 75B en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 56m3.
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 op 27 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ