

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0083 van 25 april 2012
in de zaak 1112/0040/SA/3/0024

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen :*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Eva DE WITTE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 september 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de eerste tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 28 april 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning aan een bestaande wachtgevel.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

Met een beschikking van 15 oktober 2011 stelt de voorzitter van de Raad vast dat de voorzitter van de vierde kamer, waaraan de zaak initieel was toegewezen, zich van de zaak wenst te onthouden en wijst de zaak daarom toe aan de derde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 november 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij, de heer ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Eva DE WITTE die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■■■ en mevrouw ■■■■■ vragen met een op 13 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 15 oktober 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 28 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een halfopen eengezinswoning aan een bestaande wachtgevel”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het perceel is gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 februari 2011 tot en met 10 maart 2011, wordt één bezwaarschrift, uitgaande van de huidige verzoekende partij, ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Oost-Vlaanderen, brengt op 25 februari 2011 een ongunstig advies uit.

Op 24 maart 2011 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke het volgende standpunt in:

“...

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan en bestemmingsvoorschriften.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

In toepassing van artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan, voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, desalniettemin een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning worden afgegeven, op voorwaarde dat 1) de nieuwe woning van het driegeveltype is, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel ; 2) het perceel waarop de nieuwe woning wordt opgericht, een maximum oppervlakte heeft van 650m² ; 3) het bouwvolume van de nieuwe woning maximaal 1000m³ bedraagt ; en 4) de aanpalende bestaande woning is per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund of niet verkrot. Waarbij, nog steeds volgens artikel 4.4.3 van voormelde Codex onder het begrip “wachtmuur” onder meer wordt verstaan “een enkele wand die reeds op 1 september is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijk waterafstotende bekleding”.

De ontworpen woning is van het driegeveltype en wordt aangebouwd tegen een wachtmuur van een bestaande woning die voldoet aan de hoger vermelde definitie van een wachtmuur. Het perceel uit de aanvraag heeft een oppervlakte van 642,12m² (< 650m²) en de woning zelf heeft een volume van 986,16m³ (< 1000m³). De woning waar tegenaan wordt gebouwd was op 1 september 2009 en is op het moment van de voorliggende vergunningsaanvraag hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

De voorliggende aanvraag voldoet bijgevolg aan alle in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgelegde voorwaarden en komt dan ook voor vergunning in aanmerking.

...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

...

Evaluatie bezwaren

Het ingediende bezwaarschrift heeft betrekking op volgende elementen:

- *de woning op het rechts aanpalende perceel is een alleenstaande open bebouwing ;*
- *naast de woning op het rechts aanpalende perceel bevindt zich nog een brede strook grond tot aan het perceel uit de aanvraag, zodat er geen sprake is van aanbouwen aan een wachtgevel ;*
- *op de zijgevel van de bestaande woning op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een ontspanner van de hoofdgasleiding die te allen tijde vrij moet blijven ;*
- *verlies van privacy in de bestaande woning op het rechts aanpalende perceel ;*

- verhoogd risico op waterschade in de bestaande woning op het rechts aanpalende perceel ;
- de eis om 3m vrije ruimte te laten tussen de zijgevel van de woning op het rechts aanpalende perceel en de nieuw te bouwen woning teneinde aan voormelde zijgevel steeds onderhoudswerken te kunnen uitvoeren ;
- de bewuste zijgevel is bezet met een isolerende sierpleister en is niet geschikt voor aanbouw ;
- het perceel uit de aanvraag is niet gelegen in een woonuitbreidingsgebied volgens het geldende gewestplan.

Het college van burgemeester en schepenen wijst deze bezwaren als ongegrond van de hand om volgende redenen:

Uit het proces-verbaal van meting van het te bebouwen perceel, opgemaakt op datum van 10 juli 2010 door de heer [REDACTED], landmeter-expert te Nazareth, blijkt dat het perceel uit de aanvraag rechtstreeks paalt aan de zijgevel van de woning op het rechts aanpalende perceel en dat er geen “brede strook grond” is gelegen tussen de zijgevel van de woning op het rechtsaanpalende perceel en het perceel uit de aanvraag. Vermoedelijk is de verkeerde inschatting uit het bezwaarschrift ingegeven door het feit dat de bestaande weideafsluiting op het perceel uit de aanvraag niet op de perceelsgrens is geplaatst. Bijgevolg kan de woning op het rechts aanpalende perceel bezwaarlijk als een “alleenstaande open bebouwing” worden beschouwd. Gezien de bestaande wachtgevel bovendien voldoet aan de voorwaarden vermeld in de definitie uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kan er tegenaan worden gebouwd. Hierdoor wordt enig toekomstig onderhoud overbodig en heeft de aanwezigheid van een isolerende sierpleister geen stedenbouwkundige relevantie. Bij een correcte technische uitvoering van de nieuwbouw is de vrees voor mogelijke waterschade als ongegrond te beschouwen

Uit het ingediende plan blijkt dat de voorgevel van de nieuw op te richten woning ter hoogte van de voormelde gasontspanner 1m wordt teruggetrokken ten opzichte van de voorgevel van de bestaande woning op het rechtsaanpalende perceel. Gezien de gasontspanner zich op 0,40m achter de voorgevel van de voormelde bestaande woning bevindt, blijft deze bereikbaar. De aanwezigheid van ondergrondse nutsleidingen op het perceel uit de aanvraag, ten behoeve van de woning op het rechtsaanpalende perceel, is een privaatrechtelijke aangelegenheid en derhalve stedenbouwkundig niet relevant. Bovendien dient opgemerkt dat deze nutsleidingen met de moderne bouwtechnische middelen voldoende te vrijwaren zijn, zonder de bebouwbaarheid van het perceel uit de aanvraag in het gedrang te brengen.

De woning op het rechts aanpalende perceel heeft een grotere gelijkvloerse bouwdiepte dan het voorliggend ontwerp en de wachtgevel op de perceelsgrens heeft over de volledige diepte van de woning minstens een hoogte van 4,20m. Bijgevolg zullen noch de voorziene ramen op het gelijkvloers in de achtergevel van de ontworpen woning, noch deze op de verdieping in zij- en achtergevel – die bovendien allen geplaatst zijn op minstens 1,90m van de perceelsgrens en aldus in overeenstemming met de terzake geldende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek – enige invloed hebben op de privacy van dit aanpalende perceel.

Het feit dat het perceel uit de aanvraag niet gelegen is in een woonuitbreidingsgebied is in deze stedenbouwkundig niet relevant gezien de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening specifiek voorziet in afwijkingsmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De bouwplaats is gelegen aan de rand van dorpskern van de deelgemeente ■■■■, langsheen de schaars bebouwde zijde van de ■■■■. De halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalende perceel en volgt de dakhelling en nokhoogte van deze woning over een breedte van 4m. Door de voorgevel van dit deel van de woning licht terug te trekken van de ze van de aanpalende bebouwing ontstaat ruimte voor een beperkte tweede bouwlaag. De rest van de woning wordt opgevat als één bouwlaag onder zadeldak. De bouwdiepte blijft beperkt tot 15m en ten opzichte van het links aanpalende perceel wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4m gerespecteerd. Bijgevolg brengt het ingediende ontwerp de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

...

ADVIES

Gunstig.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 18 april 2011 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het goed is gelegen net buiten de woonkern van de deelgemeente ■■■■, aan de schaars bebouwde zijde van de ■■■■. De bestaande rechtsaanpalende woning is gebouwd tot tegen de perceelsgrens maar vertoont wegens enkele constructieve elementen geen kenmerken van een wachtgevel.

De aanvraag beoogt het aanbouwen van een driegevelwoning, met de voorgevel 1m achter de aanpalende voorgevel. De voorste dakhelling en nok van de bestaande woning wordt over een breedte van 4m gevolgd.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het proces-verbaal van opmeting opgemaakt door de landmeter-expert op 07/07/2010 toont aan dat woning nr 1 gebouwd is op de perceelsgrens. Door de plaatsing van de weide-afsluiting op het linksaanpalend perceel wordt de indruk gewekt dat de scheiding tussen de percelen zich daar bevindt.

Voor de aanvraag wordt art. 4.4.3. van de VCRO toegepast.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt onder “wachtmuur” verstaan:

1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;

2° een enkele wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De linkergevel van de bestaande woning bevat een aantal constructieve elementen, zoals muurankers. De dakpannen schermen een deel van de gevel af. De gevel is afgewerkt isolerend sierpleister, en niet met tijdelijke waterafstotende materialen. Het betreft hier dus geen wachtgevel maar een afgewerkte blinde gevel.

De mogelijkheid tot aanbouwen is besproken op een 3 partijenoverleg, in het verslag wordt vermeld dat het hier geen wachtgevel betreft.

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling verleent een ongunstig advies, het goed is tevens gelegen in een HAG.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke weigert op 28 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen met integrale overname van het eigen gunstige advies en het ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 25 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 13 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 12 juli 2011 beslist de verwerende partij op 28 juli 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“ ...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich aan de rand van dorpskern van de deelgemeente ■■■■■, langsheen de schaars bebouwde zijde van de ■■■■■, een volwaardig uitgeruste gemeenteweg.

Het perceel heeft een oppervlakte van 642.12m².

De ontworpen woning is van het driegevel - type.

De nieuw op te richten halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalende perceel en volgt de dakhelling en nokhoogte van deze woning over een breedte van 4m. De woning waar tegenaan wordt gebouwd was op 1 september 2009 en is op het moment van de voorliggende vergunningsaanvraag hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

Door de voorgevel van het voorste deel van de nieuwbouwwoning licht terug te trekken van deze van de aanpalende bebouwing ontstaat ruimte voor een beperkte tweede bouwlaag. De rest van de beoogde woning wordt opgevat als één bouwlaag onder zadeldak.

De bouwdiepte van voorliggende aanvraag blijft beperkt tot 15m en ten opzichte van het links aanpalende perceel wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4m gerespecteerd.

De woning zelf heeft een volume van 986,16m³.

Het aangewende materiaalgebruik is in overeenstemming met de omgeving.

...

2.6 Beoordeling

2.6.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige

verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter en het hergebruik van het hemelwater, zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag betreft het bouwen van een driegevelwoning. Volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone ligt het perceel in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De aanvraag is in principe strijdig met de bepalingen van het gewestplan.

De vergunning verlenende overheid mag bij het verlenen van een gunstig advies toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingregel, meer bepaald het art 4.4.3 van de Vlaamse Codex indien de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een eengezinswoning mits voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:

- het betreft een driegevelwoning, aangebouwd bij een wachtmuur aan een bestaande woning op een belendend perceel.*
- de oppervlakte van het te bebouwen perceel bedraagt max. 650m².*
- het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000m³*
- de aanpalende bestaande woning of woningen is per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.*
- het betreft geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.*

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt onder 'wachtmuur' verstaan:

1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;

2° een enkele wand die al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De aanvraag beoogt het oprichten van een driegevelwoning, aangebouwd aan een wachtgevel bestaande uit een wand met een dikte van 19cm, welke werd opgetrokken tot op de perceelsgrens en een volledig gesloten karakter heeft.

De nieuwbouw zou verwezenlijkt worden op een perceel met een oppervlakte van 642m². Het bouwvolume van de nieuwbouw woning bedraagt 986m³. De aan te bouwen woning is vergund, wordt bewoond en is niet verkrot.

De vraag die dient beantwoord is in hoeverre hier al dan niet een aanbouwbare wachtmuur aanwezig is. Het al te strikt interpreteren van voormelde definitie zou de

toepasbaarheid van deze afwijkingsbepaling al te zeer beperken en de rechten van de begunstigden aantasten.

De aanwezigheid van de ankers in de wachtgevel, welke er van oudsher aanwezig zijn uit oogpunt van stabiliteit voor de bestaande aan te bouwen woning, kan op zich geen probleem zijn, gelet dat deze ankers perfect kunnen ingewerkt worden in de 15cm dikke op te trekken wand van de hoofdbouw welke zal aangebracht worden tegen de bestaande wachtgevel.

Ook het gegeven dat deze gevel bezet is met crepi kan er niet in resulteren dat het hier niet meer om een wachtgevel gaat, deze crepi is immers bedoeld als waterafstotende laag, wat blijkt uit de afwezigheid van isolatie en de beperkte dikte van de crepi.

De dakafwerking met gevelpannen langs de dakrand van de puntgevel van de wachtgevel betreft een beperkte afwijking uitgevoerd door de aanpalende eigenaar, tijdens van vergunning vrijgestelde renovatie- en dakwerken van de aan te bouwen woning. Het aanbrengen van overslagpannen was de eenvoudigste en duurzaamste oplossing om de dakrand van de wachtgevel af te werken en waterinsijpeling te voorkomen, zeker gezien deze volgens de toen vigerende wetgeving niet kon aangebouwd worden.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat hij niet de dupe kan zijn van de keuzes van de aanpalende eigenaar de gevel te bezetten met crepi en het dak te voorzien van randpannen, die deze keuzes uitvoerde zonder akkoord van de eigenaar van de grond waarboven deze werken uitgevoerd werden, noch van het feit dat aanpalende zijn gevel niet heeft afgewerkt met een klassieke vochtwering maar met een duurzamere maar eveneens waterkerende crepi-afwerking, om heden op basis van de wetgeving als voorzien in de Vlaamse Codex, meer bepaald artikel 4.4.3, zijn eigendom te bebouwen.

Voorliggende aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te maken van de afwijkingsbepalingen vervat in artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een driegevelwoning in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, binnen een bestaande bouwengroep. Het gaat hier om een bescheiden woning op een bescheiden perceel, zodat de impact op het herbevestigd agrarisch gebied slechts beperkt zal zijn.

De beoogde halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het rechtsaanpalende perceel en volgt de dakhelling en nokhoogte van deze woning over een breedte van 4m. Qua insnijding in het agrarisch gebied wordt minder diep gegaan dan de bebouwing op het aanpalend perceel.

Door de voorgevel van het voorste deel van de nieuwbouwwoning licht terug te trekken van deze van de aanpalende bebouwing ontstaat ruimte voor een beperkte tweede bouwlaag. De rest van de woning wordt opgevat als één bouwlaag onder zadeldak.

De voorgevel van de nieuw op te richten woning wordt onder meer om reden van de aanwezigheid van een gasontspanner, 1m teruggetrokken ten opzichte van de voorgevel van de bestaande woning op het rechtsaanpalende perceel. Gezien de gasontspanner zich op 0,40m achter de voorgevel van de voormelde bestaande woning bevindt, blijft deze bereikbaar.

De gelijkvloerse bouwdiepte blijft beperkt tot 15m, wat ruimtelijk aanvaardbaar is, gelet op de meerdiepte van de aan te bouwen woning.

Aan de zijde van het links aanpalende perceel wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4mvoorzien.

Het voorliggende ontwerp brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een derde belanghebbende. De bestreden beslissing diende haar niet betekend te worden. Zij kon er pas kennis van nemen door de aanplakking van de beslissing op het terrein.

De beroepstermijn van de verzoekende partij begint, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO, dan ook pas te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

Uit het attest van aanplakking blijkt dat de bestreden beslissing op 4 augustus 2011 werd aangeplakt. Het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 2 september 2011, is dan ook tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat zij samen met haar twee kinderen eigenaar en bewoner is van de eengezinswoning waar tegen aangebouwd wordt. De bekleding van de zijgevel van haar woning alsook de dakafwerking zullen moeten verwijderd worden in functie van de aanbouw.

De verzoekende partij wijst er op dat de discussie onder meer de vraag betreft of bedoelde gevel van haar woning al dan niet een wachtgevel is. De verzoekende partij wijst er verder op dat de nieuwe woning via de verdieping rechtstreeks zicht kan nemen op haar perceel.

2.

Noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partijen bestwisten het belang van de verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve 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. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partij kan in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij enerzijds lijkt aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat gelegen is in de omgeving van het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, haar op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofdte van de verzoekende partij te vermoeden.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen, in het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, voldoende concreet omschreven en valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

3.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

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:

“ ...

De bestreden beslissing vergunt een eengezinswoning, die aan de zijgevel van de woning van de verzoekende partij wordt aangebouwd. De bekleding van de zijgevel, alsook de dakafwerking zullen moeten verwijderd worden vooraleer de bestreden vergunning kan worden uitgevoerd.

De discussie betreft onder meer de vraag of de gevel van de woning van de verzoekende partij een wachtgevel is of niet en dus of wel aan de woning kan worden aangebouwd.

De verzoekende partij meent dat dit voldoende is om zijn ernstig nadeel aan te tonen, dat ook moeilijk te herstellen zal zijn. De werken zullen aan zijn eigen woning moeten plaatsvinden.

Eens de woning zal aangebouwd zijn, zal er schade zijn ontstaan aan de woning van de verzoekende partij. De beschermende waterafstotende sierpleister, alsook de afwerking van het dak zal zijn verwijderd. Deze zijgevel werd pas in 2005 nog volledig opgeknapt.

De nutsvoorzieningen werden naast de woning van de verzoekende partij, ondergronds, aangebracht. Indien met de bouw van de nieuwbouwwoning wordt begonnen, dan zal er dus ook aan de nutsvoorzieningen van de verzoekende partij moeten worden geraakt.

Daarenboven zullen de nutsvoorzieningen van de woning van de verzoekende partij onder de woning van de burens komen te liggen...

De verzoekende partij kon en diende ook niet te verwachten dat het perceel naast zijn woning, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, ooit bebouwbaar zou kunnen worden en dan nog wel aangebouwd aan zijn eengezinswoning.

De verzoekende partij kon er steeds vanuitgaan dat hij over een alleenstaande woning beschikte. De onmiddellijke omgeving van het perceel van de verzoekende partij is nu niet bebouwd. De iets ruimere omgeving zeer schaars bebouwd. Indien de werken worden uitgevoerd, dan zal hij elke dag geconfronteerd worden met de aangebouwde woning van zijn burens. Zijn leefomgeving zal drastisch wijzigen en aangetast worden.

De verdieping van de nieuwbouw voorziet daarenboven ramen die rechtstreeks uitkijken op het perceel van de verzoekende partij. Ramen in de achterzijde kijken uit op de tuin van de verzoekende partij. De privacy zal worden geschonden.

Dit ernstig nadeel is daarenboven moeilijk te herstellen. De verzoekende partij zal niet op een eenvoudige wijze het huis van zijn burens kunnen laten afbreken. Daarenboven zal hij ook een volledig herstel van de zijgevel en het dak en van eventueel andere schadeposten die door het aanbouwen aan zijn woning zijn ontstaan, moeten bekomen.

...

Het is algemeen bekend dat wanneer een vergunde constructie – zelfs indien illegaal – afgewerkt is, het voor de individuele rechtsonderhorigen bijzonder moeilijk wordt om het nadeel dat dit meebrengt terug ongedaan te maken. Dit lukt slechts na het voeren van lange en kostelijke procedures en zal veel tijd in beslag nemen. De verzoekende partij zal niet alleen de afbraak moeten proberen te bekomen van het illegale bouwwerk, maar ook het herstel van zijn eigen woning. Dit nog los van de ernstige hinder die hij hoedanook zal ondervinden van de werken, die aan zijn eigen woning zullen plaatsvinden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekende partij stelt vooreerst dat bij een eventuele uitvoering van de werken aan de woning van verzoekende partij ernstige schade zal worden berokkend. Het opnieuw aanbrengen van een sierpleister en het terugplaatsen van een aantal gevelpannen kunnen evenwel niet worden beschouwd als zijnde moeilijk te herstellen schade.

Volgens verzoekende partij liggen de nutsvoorzieningen van haar woning onder het aanpalende perceel. Men kan zich de vraag stellen waarom deze nutsvoorzieningen niet op eigen terrein werden aangelegd en of de eigenaar van de betrokken gronden hiervoor zijn toestemming heeft verleend. Men kan bezwaarlijk aannemen dat men door de aanwezigheid van nutsleidingen aan de eigenaar van een terrein zou kunnen verbieden om zelf een woning op te richten. De aanwezigheid van de ondergrondse nutsleidingen op het perceel in kwestie betreft hoe dan ook een privaatrechtelijke aangelegenheid, waarover de deputatie zich niet kan uitspreken. Verder kunnen wij ons aansluiten bij de mening van het college van burgemeester en schepenen dat in zijn advies stelde dat deze nutsleidingen met de moderne bouwtechnische middelen voldoende te vrijwaren zijn, zonder de bebouwbaarheid van het perceel in het gedrang te brengen.

Verder meent verzoekende partij dat haar privacy zal worden geschonden daar er ramen worden voorzien die rechtstreeks uitkijken op haar perceel. Deze ramen bevinden zich echter op 6,50 m van de perceelsgrens. Daar dient men de breedte - ca 3,50 m - van de bijgebouwen op het eigendom van verzoekende partij bij te tellen. Op de perceelsgrens bevindt zich de muur van deze bijgebouwen met een hoogte van ca 4,20 m. Dit alles betekent dat men vanuit de nieuw op te richten constructie zeer moeilijk zal kunnen binnenkijken bij verzoekende partij. Men moet over een blok gebouwen heen kijken (met een boog), wat niet mogelijk is.

Ook wat het zicht naar de tuin betreft, dient opgemerkt dat de gebouwen op het eigendom van verzoekende partij 5 m dieper zijn ingeplant dan de voorziene gebouwen. De muur van ca 4,20 m hoog op de perceelsgrens loopt dus ook achteraan 5 m voorbij het nieuwe gebouw door. Van de schending van de privacy zal dus geen sprake zijn. De schending van de privacy wordt trouwens niet met concrete gegevens of overtuigende argumenten aangetoond.

Verzoeker schrijft dat de werken plaatsvinden aan zijn woning, die hij ook zelf bewoont. En dat dit nadeel later niet meer kan worden hersteld. Dit is niet ernstig. Het gaat hier over het eventuele herstel van een zijgevel en het terugplaatsen van een aantal gevelpannen.

*Van ernstige schade of een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is hier dan ook geen sprake
...*

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“..."

In eerste instantie stelt de verzoekende partij dat alleen al de discussie omtrent de eigendomsgrens en de vraag of er al dan niet sprake is van een wachtgevel voldoende is om een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen. Dit is evenwel geenszins het geval.

Feit is immers dat de door de verzoekende partij opgeworpen beweringen omtrent de eigendomsgrens niet kan worden beslecht door uw Raad in het kader van deze procedure. De discussie omtrent de eigendomsgrenzen betreft een burgerrechtelijke discussie die via een procedure tot afpaling bij de Vrederechter dient te worden beslecht. Hoewel de tussenkommende partijen ervan overtuigd zijn dat deze problematiek enkel is opgeworpen om de vergunning alsnog in vraag te kunnen stellen, kunnen geen werken worden opgestart zonder dat zekerheid is bekomen omtrent de eigendomsgrens (via de geëigende procedure bij de Vrederechter). In de mate dat al kan aangetoond worden dat het perceel van de verzoekende partij tot enkele centimeters voorbij de wachtgevel zou komen, quod non, kan verzoekende partij immers verbieden dat werken op zijn (beweerde) eigendom worden opgestart. Andermaal dient opgemerkt dat hiertoe de geëigende burgerrechtelijke procedures dienen gevoerd te worden die de uitvoering van de vergunning eveneens kunnen tegengaan. De beweerde onduidelijkheid omtrent de eigendomsgrens vormt dan ook geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Ook het feit dat voor het uitvoeren van de stedenbouwkundige vergunning werken dienen te gebeuren aan de woning van de verzoekende partij (verwijderen crepi en dakafwerking) kan geenszins weerhouden worden als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Het spreekt voor zich dat de tussenkommende partijen bij het uitvoeren van de bestreden beslissing het nodige moet doen om schade aan de aanpalende woning van de verzoekende partij te voorkomen. Daarenboven dient opgemerkt dat het nadeel dat de verzoekende partij kan lijden een louter financieel nadeel is (feit dat hij crepi zal dienen te verwijderen die hij over de eigendomsgrens heeft aangebracht). Uw Raad oordeelde reeds dat dit, louter financieel nadeel, niet volstaat in het kader van de toets van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

‘In zoverre de verzoekende partij als nadeel de waardevermindering van haar woning inroept, is de Raad van oordeel dat een dergelijk nadeel niet met goed gevolg kan ingeroepen worden met het oog op de eventuele schorsing van de bestreden beslissing aangezien een financieel nadeel principieel herstelbaar is (RvV S/2011/0062 van 7 juni 2011)’

Ook de opmerking omtrent de aanwezigheid van de ondergrondse nutsleidingen (gasaansluiting) kan bezwaarlijk worden aanvaard als moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Feit is immers dat bij het uittekenen van de woning rekening werd gehouden met de aanwezige nutsleidingen, reden waarom de woning 1 m achteruit wordt gebouwd. In de mate het toch nodig zou zijn om de nutsleidingen te verplaatsen of aan te passen, kan hiervoor bij de opstart van de werken het nodige gebeuren. De verzoekende partij kan dan de nodige werken laten uitvoeren op het ogenblik dat ook de nutsleidingen en aansluitingen van de op te richten woning dienen doorgevoerd te worden. Andermaal dient vastgesteld dat er enkel sprake kan zijn van een financieel nadeel (kost voor het verplaatsen van de nutsleidingen) dat geenszins de toets van het MTHEN kan doorstaan.

Waar de verzoekende partij tot slot opmerkt dat het aanbouwen van de woning een belangrijk verlies aan privacy zal teweegbrengen, dient in eerste instantie benadrukt dat de woning van de verzoekende partij volledig naar de andere zijde van zijn perceel is gericht, zodat de impact van de aan te bouwen woning minimaal is. Ook het belangrijkste deel van de tuin van de verzoekende partij bevindt zich aan de rechterzijde van de woning. Zoals de verzoekende partij zelf opwerpt in het verzoekschrift (p.10) is de 'blinde gevel' volledig noordelijk georiënteerd en is er geen enkele raamopening op deze gevel voorzien. De volledige oriëntatie van de woning (en de tuin) van verzoekende partij is dan ook naar de rechterzijde van het perceel gericht terwijl de nieuw op te richten woning wordt voorzien aan de linkerzijde van het perceel.

Daarenboven maken de verzoekende partijen weinig concreet op welke manier de privacy van hun tuin dermate zou geschonden zijn dat dit kan worden aanzien als een moeilijk te herstellen nadeel. Dit nu uit de in concreto toets blijkt dat er zo goed als geen inkijk zal zijn vanuit de nieuw op te richten woning op het perceel van de verzoekende partij. Dit blijkt alleen al uit het inplantingsplan (stuk 10) waardoor duidelijk wordt dat de woning van de verzoekende partij tot veel dieper is ingeplant dan de woning van de tussenkomende partijen. Dit beperkt reeds in belangrijke mate het beweerde zicht vanuit de woning van de tussenkomende partijen op de tuin van de verzoekende tuin, temeer nu het belangrijkste deel van de tuin van de verzoekende partij naast de woning is gelegen.

Daarenboven blijkt ook uit de bouwplannen van de woning van de tussenkomende partij dat de ramen op de eerste verdieping op voldoende afstand van de perceelsgrens zijn gelegen (nu deze ramen zijn voorzien in het 'teruggetrokken' volume op de eerste verdieping, zodat er zo goed als geen zicht is vanuit deze ramen op de tuin van de verzoekende partij.

De verzoekende partij toont geen moeilijk te herstellen nadeel aan dat de schorsing van de bestreden beslissing kan verantwoorden
...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij ondervindt of kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. 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 nadelen die zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, wijst de verzoekende partij in eerste instantie naar de omstandigheid dat de uitvoering van de bestreden beslissing tot gevolg zal hebben dat de dakafwerking en de recent aangebrachte, beschermende en waterafstotende sierpleister zullen verwijderd worden en dat er aan haar nutsvoorzieningen zal geraakt worden en dat deze zich na voltooiing van de werken onder de nieuw op te richten woning zullen bevinden.

De Raad is van oordeel dat deze door de verzoekende partij aangehaalde nadelen in redelijkheid de vereiste ernst ontberen om in voorkomend geval de schending van de bestreden beslissing te verantwoorden. Of de bedoelde schade zich ook daadwerkelijk zal voordoen, spoort overigens niet zozeer met de uitvoering van de bestreden beslissing op zich maar is eerder afhankelijk van de vraag of de werken volgens de regels van de kunst zullen worden uitgevoerd en valt derhalve louter hypothetisch te noemen.

De verzoekende partij lijkt bedoelde schade bovendien in hoofdzaak te begrijpen als een financieel nadeel, wat in principe herstelbaar is, minstens laat de verzoekende partij na het tegendeel in voldoende mate aannemelijk te maken.

De vraag of de gevel van de woning van de verzoekende partij al dan niet terecht als een wachtgevel werd gekwalificeerd, betreft een discussie over de grond van de zaak en vormt op zich, ongeacht de aard van de gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing, bijgevolg geen nadeel voor de verzoekende partij dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

3.

In zoverre de verzoekende partij verder aanvoert dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing tevens een drastische wijziging en aantasting van haar leefomgeving impliceert (het uitgangspunt dat haar woning een alleenstaande woning betreft), is de Raad van oordeel dat dit nadeel evenzeer afhangt van de vraag of haar gevel al dan niet terecht als een wachtgevel werd aangemerkt en derhalve betrekking heeft op de grond van de zaak.

Bovendien moet uit de door de verzoekende partij en de tussenkomende partijen neergelegde foto's afgeleid worden dat het thans nog grotendeels ongeschonden uitzicht over het open

landschap zich in de tegenovergestelde richting van het bouwproject situeert zodat de impact van de aan te bouwen woning onbestaande, hooguit minimaal en dus onvoldoende ernstig is. Mede gelet op de vergunde plannen, dient een zelfde vaststelling gemaakt te worden voor wat de beweerdde schending van de privacy van de verzoekende partij betreft.

4.

Nog los van de vraag of de kwestieuze gevel terecht als een wachtgevel werd aangemerkt, wenst de Raad tot slot op te merken dat de bestreden beslissing, onverminderd de omstandigheid dat ze werd verleend onder het in artikel 4.2.22, §1 VCRO bedoelde voorbehoud, op vandaag in de praktijk onuitvoerbaar is. De tussenkomen partijen, hoewel zij ter zake dilatoire motieven in hoofde van de verzoekende partij vermoeden, erkennen dit en bevestigen uitdrukkelijk dat eerst de discussie omtrent de eigendomsgrenzen middels de daartoe geëigende procedure tot afpaling bij de vrederechter zal moeten beslecht worden.

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

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.

2. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0040/SA/2/0024.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER