

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0057 van 8 april 2014

in de zaak 1314/0166/SA/3/0144

In zake: mevrouw **Anouk VAN OYEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hendrik VERMEIRE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 956
waar woonplaats wordt gekozen
en:
advocaat Jef VERMASSEN
kantoor houdende te 9340 Lede, Kasteeldreef 148

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Jan HUYGHE**
2. mevrouw **Vicky DEWULF**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn VANDAMME
kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23
waar woonplaats wordt gekozen

3. het **college van burgemeester en schepenen** van de stad **ROESELARE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Meindert GEES
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 november 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 26 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de derde tussenkomen partij van 21 mei 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de eerste en tweede tussenkomende partij (hierna de aanvragers) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen en herbouwen van een autobergplaats.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8800 Roeselare, Abeelstraat 54 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 1263 E10.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 maart 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hendrik VERMEIRE die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Robin SLABBINCK die loco advocaat Stijn VANDAMME verschijnt voor de eerste en de tweede tussenkomende partij, en advocaat Meindert GEES die verschijnt voor de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Jan HUYGHE en mevrouw Vicky DEWULF verzoeken met een aangetekende brief van 4 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 5 maart 2014, het verschuldigde rolrecht niet hebben betaald. De betalingstermijn van vijftien dagen is bovendien kennelijk manifest overschreden.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgen de tussenkomende partijen evenwel de mogelijkheid om in hun schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, § 2 van het Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de

niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat, mede gelet op het principiële voorlopig karakter van de in het kader van de beoordeling van een vordering tot schorsing gedane vaststellingen, de laattijdige betaling van het verschuldigde rolrecht door de tussenkommende partijen tot gevolg heeft dat de tussenkoms onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.

Er kan bijgevolg geen rekening gehouden worden met het verweer van de tussenkommende partijen bij de beoordeling van de vordering tot schorsing. De tussenkommende partijen konden op de openbare zitting van 18 maart 2014 immers geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de niet-betaling van het rolrecht geven.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ROESELARE verzoekt met een aangetekende brief van 4 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tussenkommende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkoms is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 28 juni 2011 weigert de derde tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen en herbouwen van een autobergplaats met overdekt terras omdat een schriftelijk akkoord om werken uit te voeren op de perceelsgrens ontbreekt.

Op 9 juni 2012 verleent de derde tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de huidige aanvragers voor het slopen en het herbouwen van een autobergplaats en carport met overdekt terras. De huidige verzoekende partij tekent deze vergunning administratief beroep aan bij de verwerende partij, die de vergunning op 31 mei 2012 weigert.

Op 25 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij de derde tussenkommende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“slopen en herbouwen van een autobergplaats”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 29 april 1991 goedgekeurd algemeen plan van aanleg ‘Roeselare’, meer bepaald in een zone voor algemene woongebieden.

Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van het op 1 juli 1993 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Abeelstraat’, meer bepaald in een zone voor gesloten bebouwing. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 maart 2013 tot en met 29 april 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 15 mei 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De derde tussenkomende partij verleent op 21 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening voorziet in artikel 4.4.1.:

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.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen.*

Het ontwerp komt in aanmerking voor afwijking aangezien voldaan is aan de volgende criteria:

- De afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het BPA;*
- De algemene strekking van het BPA wordt volledig en strikt nageleefd;*
- De afwijking is niet strijdig met de ruimtelijke ordening.*

Uit de toetsing van de aanvraag met de bepalingen van art. 4.4.1, blijkt dat de aanvraag geen aanleiding geeft voor oneigenlijke wijziging van het BPA, de strekking van het BPA volgt en niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag valt derhalve onder de toepassing van art 4.4.1.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving n de aanvraag

De aanvraag is gelegen langs de Abeelstraat. Dit is een straat met overwegend woningen van het halfopen en geslote type. Deze aanvraag betreft het slopen en herbouwen van een autobergplaats. De bestaande autobergplaats heeft een oppervlakte van 26,97m² en werd gebouwd tot op de perceelsgrens met de klaagster (Abeelstraat 70). Het voorstel dat nu ter tafel ligt is om de autobergplaats op 0,50m van de perceelsgrens te herbouwen met een iets grotere oppervlakte, met name 38,7m².

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Zoals hierboven reeds aangegeven bevindt de bestaande autobergplaats zich in slechte staat. Ook het lessenaarsdaak, dat uit asbestplaten bestaat, is dringend aan vervanging toe. Gelet op het feit dat een herbouw wegens het ontbreken van een schriftelijk akkoord met de buur/klaagster niet mogelijk is, wordt het voorstel gedaan om de autobergplaats te herbouwen op 0,50m van de perceelsgrens.

Een schriftelijk akkoord van de buur is in deze niet meer noodzakelijk. In principe is het zo dat het BPA voorziet om garages en bergingen om deze ofwel op de perceelsgrens of op 3m ervan te herbouwen. Gelet op het feit dat het in casu niet mogelijk is om op de perceelsgrens te bouwen (immers geen schriftelijk akkoord) en dat gelet op de

configuratie van de woning, het ook niet aangewezen is om de autobergplaats op 3m van de perceelsgrens te bouwen (dan zou het zicht op de tuin vanuit de living voor een groot stuk verdwijnen), is de afwijking om de autobergplaats te herbouwen op 0,5m van de perceelsgrens te bouwen verantwoord.

De nieuw te bouwen autobergplaats heeft een oppervlakte van 38,7 m² (bouwdiepte 9 m) en een bouwhoogte van om en bij de 3 m. De autobergplaats wordt heropgebouwd in een rode baksteen. Op vraag van de klaagster wordt ook geen hellend dak voorzien (is evenwel mogelijk op basis van het onderliggende BPA) maar wordt een plat dak voorzien.

Op 28 februari 2013 werd vooraleer huidige stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend, een schriftelijk akkoord gesloten tussen de huidige aanvragers en de buur/klaagster. Hier werd expliciet overeengekomen dt de garage kon herbouwd worden op 0,50 m van de perceelsgrens, dat de voorgevel van de garage op dezelfde plaats als de huidige voorgevel mocht herbouwd worden en dat de garage een bouwdiepte van 9 m mocht hebben. Ook diende de garage van een plat dak voorzien te worden. Aan al deze voorwaarden wordt met huidige stedenbouwkundige aanvraag voldaan.

Eveneens stond in deze overeenkomst vermeld dat over de nieuw te plaatsen gemene haag (waar nu de zijgevel op de perceelsgrens van de huidige autobergplaats zich bevindt (type haag en hoogte) na dit akkoord de details verder besproken zouden worden.

Na enkele onderhandelingen tussen de partijen werd hierover geen akkoord getroffen. Meer zelfs, via een schrijven dd. 10 april 2013 stelde de klaagster de aanvragers in gebreke en stelde dat als de aanvragers tegen uiterlijk 22 april 2013 geen nieuwe overeenkomst met de klaagster zouden ondertekenen, de klaagster haar akkoord volledig zou verwerpen. Er werd geen nieuw akkoord gesloten.

Via een schrijven dd. 23 april 2013 diende de klaagster tijdens de procedure van het openbaar onderzoek een formeel bezwaar in. De klaagster stelt dat ze haar overeenkomst dd. 28 februari 2013 opzegt aangezien er geen akkoord werd gevonden over een nieuw te plaatsen gemene haag op de perceelsgrens.

Het college is niet gebonden door deze overeenkomst, maar wel door de bepalingen van het onderliggende BPA Abeelstraat. Overeenkomstig de modaliteiten van het BPA (p. 4 van de algemene voorschriften) wordt bepaald dat een gemeenschappelijke afsluiting van 1,80 m in hout dient geplaatst te worden. Deze afsluiting vergt minder onderhoud en geeft het ganse jaar de nodige privacy (daar waar een haag zijn bladeren kan verliezen).

Het stadsbestuur betreurt ten stelligste dat een burenruzie op dergelijke manier wordt ten top gedreven en vindt het niet kunnen dat de aanvragers een lijdensweg van 2 jaar dienen te ondergaan door de houding van de klaagster om een verouderde garage te mogen herbouwen.

Eenzijdig wordt een overeenkomst tussen beide partijen opgezegd omdat geen akkoord wordt gevonden over een te plaatsen afsluiting/haag op de perceelsgrens.

...

Bijzondere voorwaarden

3) op de perceelsgrens (over een afstand van ongeveer 9m) tussen beide bestaande hagen dient een houten afsluiting van max. 1,80m geplaatst te worden (overeenkomstig de modaliteiten van GB 9,1° van het onderliggende BPA).

4) Het peil van de bestaande oprit naar de nieuw te bouwen autobergplaats dient

ongewijzigd te blijven.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITING VAN 21/05/2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

..."

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 27 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 augustus 2013 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA "Abeelstraat" in een zone voor gesloten bebouwing (MB 01.07.1993). de bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanvraag is er strijdig mee. Volgens de voorschriften van het BPA moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m bedragen. Volgens de voorschriften van het BPA kan er ook op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden mits er voorafgaandelijk een akkoord over de gemeenschappelijke perceelsgrens kan worden gesloten. Er zit geen dergelijk voorafgaandelijk akkoord in het dossier zodat er volgens de voorschriften van het BPA gebouwd moet worden op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. De garage wordt ingeplant op slechts 0,50 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Het betreft hier geen beperkte afwijking (0,5 m i.p.v. 3 m). de aanvraag valt niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen.

...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De beoordeling van de goede ruimtelijke is in principe irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Toch kan nog opgemerkt worden dat het niet aangewezen is om een muur met een diepte van 9 m en een hoogte van 3 m op slechts 0,5m van de zijdelingse perceelsgrens in te planten. Ofwel wordt er tot op de perceelsgrens gebouwd (met akkoord van de buur) ofwel moet er een voldoende grote afstand voorzien worden t.o.v. de buur.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet het slopen en herbouwen van een autobergplaats.

De bepalingen van het BPA "Abeelstraat" (MB 01.07.1993) zijn van toepassing en de aanvraag is er strijdig mee. Volgens de voorschriften van het BPA moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m bedragen. Volgens de voorschriften van het BPA kan er ook op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden mits er voorafgaandelijk een akkoord over de gemeenschappelijke perceelsgrens kan worden gesloten. Er zit geen dergelijk voorafgaandelijk akkoord in het dossier zodat er volgens de voorschriften van het BPA gebouwd moet worden op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. De garage wordt ingeplant op slechts 0,5 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Het betreft hier geen beperkte afwijking (0,5 m i.p.v. 3 m). De aanvraag valt niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is in principe irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Toch kan nog opgemerkt worden dat het niet aangewezen is om een muur met een diepte van 9 m en een hoogte van 3 m op slechts 0,5 m van de zijdelingse perceelsgrens in te planten. Ofwel wordt er tot op de grens gebouwd (met akkoord van de buur) ofwel moet er een voldoende grote afstand voorzien worden t.o.v. de buur.

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep **gegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

...

Na de hoorzitting van 27 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 26 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

De Deputatie kan zich niet vinden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt :

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de Abeelstraat 54 in Roeselare. Betreffend perceel is bebouwd met een halfopen eengezinswoning, bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. In de zijtuinstrook is er een garage bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak, die ingeplant is tot op de zijdelingse perceelsgrens links. Op het aanpalende perceel links (nr. 70) werd recent een vrijstaande eengezinswoning met een dokterspraktijk gebouwd en een vrijstaande garage in de achtertuin.

Beroepster is eigenares van het aanpalende perceel links (nr. 70).

Het ontwerp voorziet het slopen en herbouwen van een autobergplaats. De nieuwe garage bestaat uit 1 bouwlaag en heeft een plat dak. De hoogte bedraagt 3 m. Als gevelmateriaal wordt gekozen voor rode bakstenen. De bouwdiepte van de garage

bedraagt 9 m.

...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA "Abeelstraat" in een zone voor gesloten bebouwing (MB 01.07.1993). De bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanvraag is er strijdig mee. Volgens de voorschriften van het BPA moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m bedragen. De garage wordt ingeplant op slechts 0,5 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Het betreft hier volgens de PSA geen beperkte afwijking (0,5 m i.p.v. 3 m) en valt de aanvraag bijgevolg niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De deputatie is het niet eens met deze stelling.

Ter hoorzitting argumenteerde de vertegenwoordiger van de stad dat een schriftelijk akkoord van de buur in deze niet noodzakelijk is, en heeft de PSA zich gebaseerd op een verkeerde zone (zone voor hovingen in plaats van zone voor gesloten bebouwing). In principe is het zo dat het BPA voorziet om garages en bergingen om deze ofwel op de perceelsgrens of op 3 m ervan te herbouwen. Gelet op het feit dat het in casu niet mogelijk is om op de perceelsgrens te bouwen en dat gelet op de configuratie van de woning, het ook niet aangewezen is om de autobergplaats op 3 m van de perceelsgrens te bouwen (waardoor het zicht op de tuin vanuit de living voor een groot stuk zou verdwijnen), is de afwijking om de autobergplaats op 0,5 m van de perceelsgrens te bouwen verantwoord.

De nieuw te bouwen autobergplaats heeft een oppervlakte van 38,7 m² (bouwdiepte 9 m) en een bouwhoogte van om en bij de 3 m. De autobergplaats wordt heropgebouwd in een rode baksteen. Op vraag van beroepster wordt ook geen hellend dak voorzien maar wordt een plat dak voorzien.

Vooraleer huidige stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend, werd een schriftelijk akkoord gesloten tussen de huidige aanvragers en de buur/klaagster. Hier werd expliciet overeengekomen dat de garage kon herbouwd worden op 0,50 m van de perceelsgrens, dat de voorgevel van de garage op dezelfde plaats als de huidige voorgevel mocht herbouwd worden en dat de garage een bouwdiepte van 9 m mocht hebben. Ook diende de garage van een plat dak voorzien te worden. Aan al deze voorwaarden wordt met huidige stedenbouwkundige aanvraag voldaan.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het feit dat het in casu niet mogelijk is om op de perceelsgrens te bouwen en dat gelet op de configuratie van de woning, het ook niet aangewezen is om de autobergplaats op 3 m van de perceelsgrens te bouwen (waardoor het zicht op de tuin vanuit de living voor een groot stuk zou verdwijnen), is de afwijking om de autobergplaats op 0,5 m van de perceelsgrens te bouwen verantwoord.

4D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet het slopen en herbouwen van een autobergplaats.

In tegenstelling tot wat de PSA stelt, meent de deputatie dat er wel degelijk sprake is van een beperkte afwijking.

In principe is het zo dat het BPA voorziet om garages en bergingen om deze ofwel op de perceelsgrens of op 3 m ervan te herbouwen. Gelet op het feit dat het in casu niet mogelijk is om op de perceelsgrens te bouwen en dat gelet op de configuratie van de woning, het ook niet aangewezen is om de autobergplaats op 3 m van de perceelsgrens te bouwen (waardoor het zicht op de tuin vanuit de living voor een groot stuk zou verdwijnen), is de afwijking om de autobergplaats op 0,5 m van de perceelsgrens te bouwen verantwoord.

...

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mevr. VAN OYEN Anouk, Loostraat 2 B 3724 Vliermaal, tegen de beslissing dd. 21/05/2013 van het college van burgemeester en schepenen te ROESELARE houdende vergunning onder voorwaarden aan M. en Mevr. HUYGHE Jan - DEWULF Vicky, Abeelstraat 54 8800 Roeselare, tot het slopen en herbouwen van een autobergplaats, gelegen Abeelstraat 54 8800 Roeselare, wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De vergunning wordt verleend onder dezelfde voorwaarden als opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De derde tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De derde tussenkomende partij betwist eveneens de tijdigheid van het verzoekschrift van de verzoekende partij.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de derde tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij

ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Niet alleen zal verzoekster blijvend geconfronteerd worden met een bouwwerk dat op onwettige wijze geplaatst wordt, doch verzoekster zal blijvend geconfronteerd worden met de onmogelijkheid om op haar eigen perceel ‘aan te bouwen’ aan het thans onwettig vergunde en op te trekken bouwwerk, en verzoekster zal geconfronteerd worden met een muur van 9 meter diep die op 0,5 meter van haar perceelsgrens gebouwd wordt.

De overgebleven ruimte van 0,5 meter tussen de muur met een diepte van 9 meter en een hoogte van 3 meter en de perceelsgrens is absoluut onvoldoende op de muur te bouwen/onderhouden zodat verzoekster onmiddellijk met een bijzondere overlast zal geconfronteerd worden, die nadien, als het gebouw opgetrokken is, bijzonder moeilijk kan hersteld worden en enkel kan ongedaan worden gemaakt door het op te trekken gebouw te slopen.

De visuele hinder voor verzoekster van dergelijke hoge muur (nu de vergunning gekoppeld is aan de voorwaarde dat een houten afsluiting van max. 1,80 meter hoogte met een lengte van ongeveer 9 meter geplaatst moet worden op de plaats waar de muur een diepte van 9 meter en een hoogte van 3 meter zal opgetrokken worden) zal blijvend zijn (want minstens 1,20 meter van de muur zal zichtbaar zijn) en niet kunnen verholpen (behoudens afbraak) als de beslissing niet geschorst wordt.

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De vermeende MTHEN overtuigt de deputatie op geen enkele wijze.

Vooreerst moet worden gewezen dat op dezelfde plaats reeds een constructie bestaat, op de perceelsgrens met verzoekende partij, met een vergelijkbare hoogte als het vergunde project (2,94 m), maar minder diep (6 m i.p.v. 9 m) Uit geen enkel gegeven blijkt dat verzoekende partij ooit zinnens was om tegen de bestaande constructie te bouwen. (zie in dat opzicht de briefwisseling en mailverkeer tijdens het vooroverleg met de aanvrager, alsook het bezwaar tijdens het openbaar onderzoek en het beroepschrift bij de deputatie) Integendeel, verzoekende partij wou precies geen schriftelijk akkoord geven voor de bouw op de perceelsgrens, reden waarom huidige aanvraag thans voorzag in de bouw op een halve meter van de perceelsgrens. Het vermeende nadeel, met name het niet meer kunnen aanbouwen tegen de vergunde constructie, kan niet als ernstig worden aanzien.

Daarnaast kan het argument dat men met een “bijzonder overlast” wordt geconfronteerd aangezien men een halve meter van de perceelsgrens bouwt, niet als ernstig worden

aanzien. Dit klemmt des te meer aangezien de vermeende overlast in hoofde van verzoekende partij niet eens duidelijk en precies is omschreven.

Tenslotte is de vermeende visuele hinder niet ernstig, aangezien op heden reeds een constructie staat met een vergelijkbare hoogte en een diepte van 6m. Het feit dat het vergunde project nu in een diepte voorziet van 9m, maakt de opgeworpen nadeel niet ernstig. Dit geldt des te meer aangezien de gemeenschappelijke perceelsgrens (van ca. 60 m) veel dieper reikt dan de vergunde constructie en er bovendien geen raamopeningen zijn bij verzoekende partij ter hoogte van de diepere uitbreiding.

Overigens moet worden gewezen dat verzoekende partij per brief van 28 februari 2013 uitdrukkelijk akkoord ging met de bouw van een autoberging op 0,5 m van de perceelsgrens, met een diepte van 9m. Het akkoord werd blijkbaar ingetrokken omwille van een geschil over de keuze van een gemeenschappelijke haag! In die omstandigheden kan verzoekende partij niet op ernstige wijze het ingeroepen nadeel opwerpen.

...

3.

De derde tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Louter hypothetisch en geen in concreto aangetoond nadeel.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat verzoekende partij op vandaag de woning niet betreft. Een en ander is op zich voldoende om vast te stellen dat er op vandaag, d.i. bij het tenuitvoerleggen van de bestreden beslissing, geen sprake is van MTHEN.

Het zonder meer ongestaafd opwerpen dat verzoekende partij gefnuikt zou worden in haar mogelijkheid om op haar eigen perceel ‘aan te bouwen’, maakt daarenboven een vermeend en hypothetisch nadeel uit. Ook het gegeven dat een en ander potentieel tussenkomenende partijen niet mogelijk zou maken om de muur te onderhouden, is volstrekt hypothetisch en wordt nergens daadwerkelijk aangetoond. Het kan niet genoeg worden benadrukt dat het aan de verzoekende partij toekomt om haar beweerdelijk MTHEN aannemelijk te maken. Door blootweg te beweren dat er zij blijvend geconfronteerd zou worden met de onmogelijkheid om aan te bouwen, maakt verzoekende partij niet aannemelijk dat er in haar hoofde sprake zou zijn van een MTHEN dat voorspruit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Tijdelijke hinder ten gevolge van de realisatie van garage maakt geen MTHEN uit.

Verzoekende partij toont geen MTHEN aan met de bewering dat de overgebleven ruimte tussen van 0,5 meter zal resulteren in een onmiddellijke bijzondere overlast door de bouw van de garage. Uw Raad oordeelde eerder dat de tijdelijke hinder (quod non in casu) ingevolge de werfactiviteiten en tijdens de uitvoering van de bestreden vergunning niet als een MTHEN kan worden aangenomen. Dergelijke hinder is inherent aan het uitvoeren van de werken en heeft geen blijvend karakter.

Geen persoonlijk nadeel.

Verzoekende partij kan niet worden bijgetreden in haar stelling dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou kunnen ontwaren wat betreft de visuele hinder.

Nergens maakt verzoekende partij aannemelijk dat er daadwerkelijk sprake zou zijn van enige visuele hinder. Uit niets blijkt dat verzoekende partij daadwerkelijk enig zicht heeft

op de 1,20 meter van de muur. Er ligt geen configuratie van de leefruimten voor van verzoekende partij, laat staan dat wordt aangetoond dat zij op een ernstige wijze zal worden aangetast in haar woongenot.

Geen sprake van een ernstig nadeel.

Tevens kunnen er ernstige vragen worden gesteld bij het ernstige karakter van het opgeworpen moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Bezwaarlijk kan het zicht op 1,20 meter garage als een ernstig nadeel (zelfs abstractie makend van het feit dat verzoekende partij op heden de woning niet betreft) worden beschouwd. Ook de vermeende onmogelijkheid om aan te bouwen en onmogelijkheid om de muur te onderhouden is geenszins ernstig.

*Zoals hierboven reeds opgemerkt werd in het verleden een akkoord getroffen omtrent de bouw van de garage op 0,50 meter van de perceelsgrens en een bouwdiepte van 9 meter. Verzoekende partij kan dan ook bezwaarlijk beweren dat er sprake zou zijn van een ernstig nadeel. Daarenboven dient te worden vastgesteld dat het in casu enkel het slopen en de heropbouw van een **bestaande** garage betreft.*

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering wenst te voorkomen, stelt de verzoekende partij dat zij blijvend geconfronteerd zal worden met de onmogelijkheid om op haar eigen perceel tegen de garage aan te bouwen. Verder voert zij aan dat zij ‘bijzondere overlast’ zal ondervinden, evenals zichthinder doordat zij zal uitkijken op de garage ondanks de houten afsluiting van 1,8 meter hoog. De verzoekende partij legt op de

openbare zitting van 25 maart 2014 een proces-verbaal van 10 maart 2014 neer, waaruit blijkt dat de garage waarvan de sloop werd gevraagd, inmiddels reeds werd gesloopt.

3.

Nog los van de omstandigheid dat de verzoekende partij op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering kennelijk woonachtig was te 3742 Vliermaal, Loonstraat 2b en dus niet in de woning op het naastgelegen perceel zodat de ingeroepen nadelen niet van bij aanvang de gebruikelijke actualiteit vertoonden, stelt de Raad vast dat zowel de woning van de verzoekende partij als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied.

In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij niet, minstens niet op een voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voldoende concrete wijze, aantoont dat vermeld evenwicht wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Noch met betrekking tot de zonder meer aangevoerde 'bijzondere overlast', noch met betrekking tot de ingeroepen 'zichthinder', brengt de verzoekende partij voldoende concrete en precieze gegevens bij die de Raad toelaten de ernst van de ingeroepen nadelen, meer bepaald de aard en de omvang ervan, die de verzoekende partij ondergaat of dreigt te ondergaan, te onderzoeken en te beoordelen. Dit laatste klemmt des te meer nu er zich op quasi dezelfde plaats reeds een garage bevond, inmiddels evenwel afgebroken, en de verzoekende partij nalaat aan te geven in welke zin de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding een feitelijke toestand zal creëren die als nadeliger dan de oorspronkelijke kan aangemerkt worden.

4.

In zoverre de verzoekende partij tevens aanvoert dat zij in haar bouwmogelijkheden wordt beknot, meer specifiek 'de onmogelijkheid om op haar eigen perceel aan te bouwen' kan de Raad niets anders dan vaststellen dat de verzoekende partij niet aantoont dat zij daadwerkelijk concrete bouwplannen voor haar perceel heeft zodat de enkele bewering niet kan volstaan om tot een ernstig nadeel te besluiten. Het komt de Raad voor dat vermeld nadeel nauwelijks het niveau van de loutere hypothese overstijgt. Dit laatste niet in het minst gelet op de omstandigheid dat de verzoekende partij op heden niet doet blijken van concrete bouwplannen.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door Hilde LIEVENS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0166/SA/2/0144.
4. 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 8 april 2014, 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