

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0040 van 14 april 2015
in de zaak 1415/0114/SA/3/0085

In zake: mevrouw **Jenny GEYS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Tim VALGAEREN
kantoor houdende te 2400 Mol, Postelarenweg 2/2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de bvba **SLAETS JOZEF**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen BELMANS
kantoor houdende te 2440 Geel, Possonsdries 7
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 oktober 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 22 mei 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 12 februari 2014 verworpen. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van twee woningen overeenkomstig de voorgebrachte plannen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2490 Balen, Musstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 1199W10 (loten 35A en 36A).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomen partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 maart 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tim VALGAEREN die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De tussenkomende partij is schriftelijk verschenen.

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.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba SLAETS JOZEF verzoekt met een aangetekende brief van 17 december 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 19 januari 2015 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

IV. FEITEN

Op 17 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van één halfopen bebouwing en één gesloten bebouwing (tweewoonst)”*.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling van 20 november 1964, zoals gewijzigd op 1 september 1999 voor wat betreft de kavelgrenzen (kavels 35, 36 en 37 worden 35A, 36A en 37A), op vraag van de heer en mevrouw VANHEEL-GEYS. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 december 2013 tot en met 22 januari 2014, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen verleent op 12 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het ontwerp voldoet aan de voorschriften van de goedkeurde niet-vervallen verkaveling. De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.

(...)

Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gelegen in een residentiële woonwijk, waar de onmiddellijke omgeving bestaat uit vrijstaande en gekoppelde woonhuizen.

Visueel-vormelijke elementen

De woningen worden ingeplant op 15m uit de wegas en tegen de linkerperceelsgrens. De bouwdiepte van de woningen bedraagt 17m en 15m met een kroonlijsthoogte van 5,95m en een nokhoogte van 9,15m. Het profiel van de linksaanpalende woning wordt gevolgd. De materialen bestaan uit bruin-grijze gevelsteen met donkergrijze dakpannen. Door de eenvoudige vormgeving en de keuze van streekeigen materialen zijn de woningen niet storend in de omgeving en zijn deze architectonisch verantwoord. Het ontwerp is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

(...)

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Voorgesteld ontwerp houdt rekening met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Er is bij het project voldoende rekening gehouden met een kwalitatieve inrichting van de ruimtes naar wooncomfort en leesbaarheid toe. Er is een private buitenruimte aanwezig.

Mobiliteitsimpact

De linker woning beschikt over een carport in het volume. Er is weinig impact van het project op het verkeer gezien het slechts om eengezinswoningen handelt.

(...)

De aanvraag kan vergund worden op voorwaarde dat over de volledige diepte een dubbele muur geplaatst wordt. Gezien huidige muur volledig op eigendom staat van de aanpalende eigenaar mag deze niet gebruikt worden.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 17 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen bevestigt op 2 april 2014 zijn voorwaardelijk gunstig standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 mei 2014 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 mei 2014 (waarop niemand verscheen) beslist de verwerende partij op 22 mei 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De percelen zijn bestemd voor woonhuizen. Er worden 2 eengezinswoningen voorzien. De bebouwing is ingeplant tegen de bouwlijn op 5m van de rooilijn en de halfopen woning wordt ingeplant op 3m van de rechter perceelsgrens. De breedte en inplanting worden overeenkomstig het verkavelingsplan voorzien. Bouwhoogte en -diepte van beide panden stemmen overeen met wat in deze voorschriften bepaald worden. De gevelmaterialen sluiten aan bij de omgeving. De bemerking van de beroeper dat grijsbruine gevelsteen niet aansluit bij het gevelmateriaal van de woning van beroeper, namelijk roodbruine gevelsteen, wordt niet bijgetreden. Grijsbruin is een neutrale kleur en gevelsteen is een frequent in de omgeving voorkomend bouw materiaal. Er wordt een roodbruine gevelsteen opgelegd in de voorschriften. Zoals ook door de gemeente wordt gesteld, wordt een grijsbruine kleur aanvaard als voldoende aansluitend bij roodbruin.

De beroeper stelt dat de bouwdiepte niet overeenstemt met de verkavelingsvergunning. De maximale diepte van het hoofdgebouw is 13m. De aanvraag voldoet hier wel aan. Er is nog een gelijkvloers uitbouw voorzien met een diepte van 17m achter de voorgevelbouwlijn, dit is toegelaten conform de verkavelingsvoorschriften.

Bij een voorgaande aanvraag voor 2 woningen op loten 35A en 36A werd ook een garage voorzien op 12m achter de achtergevelbouwlijn tot tegen de rechter perceelsgrens van lot 35A. Deze garage was niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. In huidige aanvraag wordt geen afzonderlijke garage meer voorzien. De voorliggende aanvraag stemt dan ook volledig overeen met de verkavelingsvoorschriften.

(...)

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

(...)

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

De aanvraag betreft de loten 35A en 36A, gelegen in verkaveling V64/34 d.d. 20/11/1964 gewijzigd op 01/09/1999 (W99/21). De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. De schaal van het gebouwde in de omgeving stemt overeen met de schaal van de aangevraagde woningen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zit reeds vervat in de toetsing van het gevraagde aan de verkavelingsvoorschriften. Zoals uit het voorgaande blijkt is de aanvraag in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. De aanleg van de plaats werd reeds vastgelegd bij het opstellen van de verkavelingsplannen. De woningen zijn dan ook inpasbaar in de omgeving, zowel qua afmetingen, materialen als vormgeving.

De mobiliteitsimpact is beperkt aangezien het gaat om 2 eengezinswoningen. Het aantal bijkomende verkeersbewegingen is dan ook verwaarloosbaar klein.

De woning van de beroeper is veel minder diep dan de gevraagde woningen. Dit zal voor enige hinder qua lichtinval zorgen. Echter is de aanvraag volledig in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften die de eigenaar van de loten nu eenmaal rechtszekerheid verschaffen over wat kan en niet kan op diens perceel. De beroeper heeft zelf ook de mogelijkheid om diens woning naar achteren uit te breiden in de toekomst. er is geen verplichting opgenomen in de verkavelingsvoorschriften om aan te sluiten bij het gabarit van een bestaande aanpalende woning. Redelijkerwijze kan dan ook gesteld worden dat het een normale hinder betreft die als aanvaardbaar beschouwd

kan worden en het gevolg is van de verkavelingsvoorschriften en de keuze van de aanpalende eigenaar om diens woningen niet tot de maximale diepte te bouwen.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de plannen van de aanvraag identiek zijn aan die van de vergunning d.d. 30/06/2011, afgeleverd in graad van beroep door de deputatie. Enkel de aparte garage van lot 35A is uit de aanvraag verdwenen. Vermits de nieuwe aanvraag voor het overige in niets verschilt van de voorgaande vergunning, zou het niet van een consequent bestuur getuigen deze aanvraag niet op dezelfde manier te beoordelen.

De scheimuur van de woning links van lot 36A staat volledig op het aanpalende perceel en is geen gemene eigendom. De aanvrager voorziet een onafhankelijke, dragende scheimuur met een scheimuurisolatie. Er wordt dan ook tegemoetgekomen aan de eis van de beroeper dat de nieuwe woning onafhankelijk van diens eigen scheimuur moet opgericht worden. De spouw tussen beide woningen wordt voorzien van een isolatie. Deze is aanvaardbaar indien wordt voldaan aan de vereisten opgelegd in de EPB-regelgeving. De blote delen van deze scheimuur zullen aan de zijde van de linker buur met een gevelsteen worden afgewerkt, zoals ook in de aanvraag voorzien wordt. Uit de aanvraagplannen kan worden afgeleid worden dat er geen constructies op de eigendom van de beroeper worden opgericht.

(...)

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het beroep en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient 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:

“ ...

Dat gezien de duur van een annulatieberoep voor de Raad verzoekster een moeilijk te herstellen ernstig nadeel oploopt, indien de burens de werken zouden aanvangen zoals planologisch vergund.

Het nadeel is persoonlijk en ernstig daar het rechtstreeks een invloed heeft in het vermogen van verzoekster, nl. een aanzienlijke waardevermindering van de woning en grond van verzoekster.

Bovendien is er een ernstige verstoring van de privacy van verzoekster bij het bouwen volgens het vergund plan (lichten en uitzichten).

Dit nadeel is ernstig en moeilijk te herstellen: de enige vorm van herstel zou een afbraak van de op te trekken woning betekenen moesten zij de werken aanvangen voor annulatie van de vergunning.

Het bestreden besluit moet derhalve eerst worden geschorst.

...”

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet te betwisten.

3.

De tussenkomenende partij antwoordt het volgende:

“ ...

Verzoekster motiveert haar beweerd MTHEN op geen enkele wijze.

Zij beperkt zich tot enkele zeer algemene beweringen, zonder deze te concretiseren voor de beweerde problematiek.

...”

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.

De verzoekende partij verwijst vooreerst naar de duurtijd van de vernietigingsprocedure. De Raad is evenwel van oordeel dat noch de vaststelling dat de vernietigingsprocedure enige tijd in beslag neemt, noch het feit dat de tussenkomen partij intussen over een uitvoerbare titel beschikt, als een persoonlijk nadeel dat rechtstreeks voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan worden beschouwd.

In zoverre de verzoekende partij vervolgens een opsomming geeft van de nadelen die de uitvoering van de bestreden beslissing naar alle waarschijnlijkheid zou kunnen veroorzaken, wil de Raad opmerken dat de verzoekende partij voor alles de ernst van de ingeroepen nadelen voldoende concreet en precies dient aan te tonen. De mate waarin ze ernstig en moeilijk te herstellen zijn, maakt of de ingeroepen nadelen de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval kunnen verantwoorden.

De verzoekende partij laat evenwel geheel na de ingeroepen nadelen te concretiseren en te illustreren terwijl de bewijslast met betrekking tot het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel nochtans in de eerste plaats op de verzoekende partij rust. In zoverre de verzoekende partij trouwens een aanzienlijke waardevermindering van haar woning en grond aanvoert, dient de Raad ook vast te stellen dat het nadeel een financieel nadeel is, wat in principe herstelbaar is.

Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukkenbundels ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel bevestigd te zien op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden. Het komt de Raad voor dat de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen niet zozeer voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing maar veeleer hun oorsprong lijken te vinden in de verkavelingsvoorschriften. Minstens zal vastgesteld moeten worden dat de verzoekende partij het onderscheid tussen beide niet lijkt te maken.

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 aantoonde 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 uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER