

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0150 van 4 juni 2013

in de zaak 1213/0085/SA/3/0073

In zake:

1. de heer **Mark VAN HOUT**
 2. mevrouw **Godelieve KONINCKX**
- beiden wonende te 1840 Londerzeel, Berkenlaan 44

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Aurélie VAN MEENSEL

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer **Rudy GOOSSENS**, wonende te 1840 Londerzeel, Schranckaert 9

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 oktober 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel van 16 april 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en het uitbreiden van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Londerzeel, Schranckaertstraat 9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 83K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele 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 16 april 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De tweede verzoekende partij, in persoon aanwezig, die tevens verschijnt voor de eerste verzoekende partij, mevrouw Aurélie VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij en de tussenkomende partij, in persoon aanwezig, zijn gehoord.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 29 maart 2013 een wederantwoordnota ingediend. Een dergelijk stuk is evenwel niet voorzien in het kader van de schorsingsprocedure en dient dan ook uit de debatten geweerd te worden.

De rechten van de verzoekende partijen zijn naar het oordeel van de Raad voldoende gewaarborgd in zoverre zij ter zitting mondeling hebben kunnen reageren op de op de nota van de verwerende partij en het verzoekschrift tot tussenkomst van de tussenkomende partij.

IV. TUSSENKOMST

De heer Rudi GOOSSENS verzoekt met een aangetekende brief van 12 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 maart 2013 aan de tussenkomende partij toelating verleend om in de debatten tussen te komen betreffende de vordering tot schorsing.

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.

V. FEITEN

Op 4 juli 2003 werd bij een plaatsbezoek uitgevoerd door de politie van Londerzeel en de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Londerzeel vastgesteld dat het bestaande gebouw deels werd verbouwd. Er werd vastgesteld dat een bijgebouw, dat het hoofdgebouw met een schuurtje verbindt, tot de grond werd afgebroken omwille van stabiliteitsproblemen en dat er aan het schuurtje eveneens stabiliteitswerken werden uitgevoerd. Er werd verder vastgesteld dat aan het hoofdgebouw nog geen verbouwingswerken werden uitgevoerd. Op dat ogenblik was de betrokken woning gelegen in een zone voor tuinen overeenkomstig het destijds geldende bijzonder plan van aanleg.

Op 19 januari 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een eengezinswoning”*.

De vraag beoogt het regulariseren, verbouwen en uitbreiden van de woning. De tussenkomende partij wenst de woning naar rechts door te trekken waardoor de woning terug wordt verbonden met een bijgebouw waardoor het geheel terug zijn oorspronkelijk U-vorm verkrijgt. De gevraagde regularisatie van het hoofdgebouw houdt een verhoging van de kroonlijsthoogte in met behoud van de helling.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Molenveld’, goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 6 mei 2010. Vermeld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heeft een gedeelte van het vroegere BPA ‘Molenveld’ vervangen en heeft ook de vroegere bepalingen inzake de gewestplanzoning voor het woonuitbreidingsgebied opgeheven. Overeenkomstig het ruimtelijk uitvoeringsplan is het perceel thans gelegen in een zone voor eengezinswoningen.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari 2012 tot en met 23 februari 2012, worden twee bezwaarschriften ingediend onder andere door de verzoekende partijen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 6 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel verleent op 16 april 2012 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 6 maart 2012. Het eerste deel ervan luidt als volgt:

1. JURIDISCHE BEPALINGEN

...

1.2.1 Gewestplan

De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

...

1.2.2. APA/BPA/RUP

De aanvraag is gelegen in RUP ‘Molenveld’ goedgekeurd door de bestendige deputatie op 06.05.2010.

...

1.2.5. Besluit

De aanvraag wijkt af van de bovenbetreffende bepalingen. De afwijkingen houdt in dat de afstand tot de rechter perceelsgrens slechts 2,95m zal bedragen in plaats van 3.00m

zoals in de voorschriften bepaald werd. Ook de dakhelling wordt voorzien op 45° waardoor men buiten het opgelegde bouwenvelophe komt. De overheid kan op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex (...) een afwijking afleveren.

1.3 Erfdienstbaarheid/adviezen

Adviezen

Het project werd niet voorgesteld aan de GECORO.

Private erfdienstbaarheden

Op de plannen wordt vermeld dat er over het perceel een erfdienstbaarheid loopt ten behoeve van de percelen D 84 A en D 77 c2.

...

1.6 Historiek van het dossier

Op 04.07.2003 werd – na melding van werken – een plaatsbezoek verricht van de voornoemde woning door dhr. De Koninck van de Londerzeelse politie en dhr. Rits van de dienst Ruimtelijke Ordening. Er werd vastgesteld dat het gebouw deels werd verbouwd.

Een bijgebouw – dat het hoofdgebouw met een schuurtje verbindt – werd tot de grond afgebroken gezien de stabiliteitsproblemen en aan het schuurtje werden eveneens reeds stabiliteitswerken uitgevoerd. Aan het hoofdgebouw werden nog geen verbouwingswerken uitgevoerd. De woning was toen gelegen in een zone voor tuinen. Ondertussen werd het BPA herzien door een RUP, waardoor een regularisatie- en verbouwingsvergunning kan afgeleverd worden.

Het dossier werd op 27.04.2010 besproken met de afdeling RO. Door het bestendigen van dit gebouw worden de bouwmogelijkheden van de aanpalende percelen niet verkleind of vergroot.

1.7 Decretale beoordelingselementen

1.7.1. Uitgeruste weg

Aangezien het een verbouwing/uitbreiding betreft dient de woning niet aan een voldoende uitgeruste weg te liggen.

...

1.9 Watertoets

Het terrein is niet gelegen in overstromingsgebied.

Gezien er voldaan wordt aan de voornoemde stedenbouwkundige verordening kan men stellen dat aan de watertoets wordt voldaan.

Uiteraard dient de aanvrager het burgerlijk wetboek te respecteren in verband met het afvoeren van het eigen hemelwater op eigen terrein.

Het ontwerp voorziet in plaatsing van een hemelwaterput van 7 500 liter zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstelling van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

...

2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag betreft het regulariseren, verbouwen en uitbreiden van de woning. Door het doortrekken van de woning naar rechts toe wordt de woning terug verbonden met een bijgebouw waardoor het geheel terug zijn oorspronkelijke U-vorm krijgt. De woning bevindt zich op 80cm van de linker perceelsgrens, 2.95m van de rechter perceelsgrens en 4.00m van de voorste perceelsgrens. Voor de woning ligt een wegje in steentjes waarlangs de woning bereikbaar is. De regularisatie van het hoofdgebouw houdt in dat de kroonlijst verhoogd werd van 4.82m naar 5.82m, de helling bleef behouden. Bij de uitbreiding wordt deze hoofdgebouw naar rechts toe doorgetrokken op dezelfde hoogte (kroonlijst 5.82m boven het maaiveld en dakhelling 45°) met een breedte van 2.50m.

Daarnaast wordt nog een volume voorzien met dezelfde dakhelling maar met een kroonlijsthoogte van slechts 4.38m. Dit volume verbindt het hoofdvolume met het bijgebouw waardoor een U-vorm ontstaat. Deze U-vorm heeft een totale breedte van 16.24m en een totale diepte van 16.02m. De gebruikte materialen voor de uitbreiding zijn dezelfde als deze gebruikt voor de bestaande woning. Er worden geen ophogingen aangevraagd nog verhardingen.

2.2. Beschrijving van de directe/ruimere omgeving

Het terrein is gelegen in een klein zijbaantje van Schranckaert. Links en rechts van het perceel bevindt zich een braakliggende perceel. Tegenover de woning vindt men de tuinen van de woningen langs de Meerstraat. Achteraan grenst het terrein aan de nieuwe verkaveling 'Schranckaert' die nog niet werd bebouwd. In de ruimere omgeving vindt men vooraal eengezinswoningen terug in open bouworde. Meer naar het oosten toe bevindt zich de A 12.

2.3. Toetsing van het project aan de omgeving

Aangezien de aanvraag een verbouwing en uitbreiding betreft van een bestaande woning kan men ervan uitgaan dat het project zich in de omgeving inpast, temeer omdat het gebouw grotendeels conform de RUP voorschriften wordt opgericht.

2.4. Aspecten van goede ruimtelijke ordening

Er wordt een afwijking van de voorschriften van het RUP gevraagd voor de afstanden tot de perceelsgrenzen. Tot de linker perceelsgrens blijft deze afstand behouden op 80 cm. Hier worden geen constructies bijgebouwd, enkel de kroonlijst wordt 1 meter opgetrokken. De uitbreiding rechts wordt voorzien op 2.95m van de rechter perceelsgrens. Aangezien het oprichten van de rechter zijgevel op 2.95m gebeurt in het verlengde van het reeds bestaande bijgebouw, is deze versmalling van de bouwvrije strook met amper 5 cm te verantwoorden.

3. CONCLUSIE

Er kan een voorwaardelijke vergunning worden afgeleverd gezien de aanvraag voldoet aan de juridische bepalingen en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Gunstig, als voorwaarde wordt opgelegd:

- Bestaande erfdienstbaarheden dienen gerespecteerd te worden. Betwistingen omtrent erfdienstbaarheden zijn echter burgerrechtelijk en dienen desgevallend aanhangig gemaakt te worden bij het vredegerecht.
- het regenwater af te koppelen, te bufferen en te hergebruiken door aansluiting op minstens een toilet en/of wasmachine.
- een optische rookmelder te voorzien in elke woongelegenheden conform het decreet dd. 08.05.2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
- verplicht een septische put te plaatsen.
- een waarborg te betalen ter bescherming van de openbare weg min. 14 dagen voor de aanvang van de werken
- de aanvrager dient te voldoen aan de huidige wetgeving en reglementeringen inzake keuring van de private waterafvoer en binneninstallaties, veiligheidscoördinatie, energieprestatie en binnenklimaat, ...
- conform het besluit van de Vlaamse Regering dd. 01.07.2001 dient de privéwaterafvoer conform de gangbare wettelijke en technische voorschriften te zijn. Zij moet in de volgende gevallen hierop goedgekeurd worden:
1° voor de eerste ingebruikname; namelijk bij realisatie van een nieuwe aansluiting op de riolering;

2° bij belangrijke wijzigingen;

3° na vaststelling van een inbreuk op de gelijkvormigheid, op verzoek van de exploitant;

4° bij de aanleg van gescheiden riolering op het openbaar domein, met de verplichting om af te koppelen op privédomein, conform de bepalingen van Vlarem;

De bouwheer vraagt de keuring aan. Hij kan hiervoor beroep doen op lijsten van de instellingen die keurders opleiden.

...

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 werd verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgeleverd onder volgende voorwaarden:

...

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

De vergunning mag in één fase worden uitgevoerd.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 14 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 augustus 2012 om het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 23 augustus 2012 beslist de verwerende partij op dezelfde dag om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de verbouwing en uitbreiding van een bestaande woning. Deze woning uit 1895 bestaat uit een traditioneel woonhuis met ongeveer vierkant grondplan (7.74m bij 7.16m), twee bouwlagen en een zadeldak, en aanhorige bijgebouwen. Achter de woning werd in het verlengde van de linkse zijgevel een langwerpige achterbouw gerealiseerd (4.34m bij 8.56m) met één bouwlaag en zadeldak, met daarin een keuken een leefruimte. Rechts achter de woning werd een tweede vrijstaand bijgebouw gerealiseerd als hobbyruimte, met een grondoppervlakte van 5.20m bij 9.03m en een kroonlijst van ca. 4.5m.

Bij de verbouwing wordt het hoofdgebouw met een meter verhoogd zodat de kroonlijst op 5.87m wordt gebracht en het ruimtegebruik onder de zolder licht verbeterd wordt. Daarnaast wordt in hoofdzaak de ruimte die gelegen is rechts van de woning en vóór het bijgebouw opgevuld met een bijkomend volume. Dit volume zal dus de vrijgebleven hoek invullen. Aan de straat wordt nog deels het dak van het hoofdgebouw gevolgd, en vervolgens is er een iets lager volume voorzien met dezelfde breedte als het bijgebouw. Hierbij zal het dak van het bijgebouw aansluiten op dit lagere dak. De woning beschikt op deze wijze over vier slaapkamers en naast de gewone leefruimtes een ruime garage en bijhorende hobbyruimte.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan een insteekwegje van de Meerstraat te Londerzeel. De Meerstraat is een lange weg die deel uitmaakt van de verbinding van de kern van Londerzeel naar het noordelijk gelegen Breendonk en ligt ten westen van de A12, ongeveer parallel hieraan. De aanvraag is gelegen in het woonweefsel ten noorden van de spoorweg, op ca. 1.2 km vanaf het zwaartepunt van de kern. De Meerstraat zelf is een drukker weg, maar het betrokken zijstraatje is voorlopig doodlopend opgevat met slechts een achttal woningen. Voor dit zijstraatje is een aansluiting op de weg Molenveld gepland, die een verder ontwikkeling van dit woonweefsel zal toelaten.

De aanvraag is gelegen aan een bijkomend erfdienstbaar insteekwegje van 4 m breed op de zijstraat, waarlangs enkel de woning van de aanvrager is gelegen, en die doodloopt met een garage op de kop. De omgeving wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van woonlinten met veelal eerder bescheiden woningen in open orde. Het hinterland betreft een klein ingesloten landbouwblokje dat begrensd wordt door de A12 en behoudens een buffer langs de A12 nog bestemd is om in te vullen met hardere functies. De omgeving is voorlopig nog eerder landelijk. Het achterliggende landschap is gefragmenteerd, vlak en besloten.

...

5.4 Beoordeling

a) ...

Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten kosten van watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen is een hemelwaterput van 7500l voor hergebruik opgenomen, de ingevulde aanstijplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Molenveld', goedgekeurd op 6 mei 2010. Dit RUP heeft een gedeelte van het vroegere BPA vervangen en heeft ook de vroegere bepalingen inzake de gewestplanzonering voor het woonuitbreidingsgebied opgeheven. Volgens het RUP is de aanvraag gelegen in een zone voor ééngezinswoningen.

In het RUP is onder de algemene stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat bestaande vergunde gebouwen in hun huidige staat mogen blijven bestaan of beperkte verbouwingswerken mogen ondergaan. Bij nieuwbouw moeten de voorschriften van het RUP nageleefd worden. Volgens de toelichting hierop kunnen onder beperkte verbouwingswerken hooguit kleine uitbreidingen worden begrepen. Hier wordt de woning met een vloeroppervlakte van 133m² en een bouwvolume van ca. 400m³ uitgebreid, wat de term kleine uitbreiding overschrijdt.

Aldus dient de aanvraag aan alle ander bepalingen van het RUP getoetst te worden. Voor een gedeelte van deze voorschriften is specifiek gesteld dat deze enkel bij

verkavelingen van toepassing zijn, of enkel bij nieuwbouw. Voor een gedeelte van deze voorschriften ontbreekt deze specificatie, zodat een toetsing dient gemaakt te worden. Zo wordt onder de algemene inrichtingsvoorschriften gesteld dat in het geval van open en halfopen bebouwing de zijdelingse bouwvrije stroken 3m dienen te bedragen. Ook de voorschriften inzake de bouwdiepte, bouwhoogte, bedaking, uitsprongen, materialen, niet-bebouwde ruimte en parkeren zijn van toepassing. Met uitzondering van de bepalingen inzake de bouwvrije stroken is de aanvraag in overeenstemming met alle andere bepalingen van het RUP. De woning is momenteel al ingeplant op 80cm van de linkse perceelsgrens en 2.95m van de rechtse perceelsgrens. Bij de voorgestelde invulbouw zal hieraan niets wijzigen, maar ook niets verbeteren. Er is dus een bestendiging voorgesteld van afwijkende kleinere bouwvrije stroken en de overname hiervan voor het nieuwe gebouwdeel.

Het college van burgemeester en schepenen verleende hierin terecht een afwijking op basis van art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, welke toelaat om na openbaar onderzoek beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften inzake de inplanting van constructies te geven. De aanvraag overschrijdt maar beperkt de werken waar volgens de algemene stedenbouwkundige voorschriften het behoud van gebouwen voor is toegelaten. Met de huidige aanvraag wijzigt ook niets inzake deze bouwvrije stroken. Deze invulbouw wijzigt evenmin iets aan de bouw mogelijkheden op de aanpalende percelen, die aan een onvoldoende uitgeruste weg zijn gelegen en dus niet bouwrijp zijn. Het feit dat in de rechtse zijgevel gevelopeningen worden gemaakt brengt ook de eventuele later ontwikkeling van het aanpalende binnengebied niet in het gedrang.

c) De beroeper voert aan dat de te verbouwen woning niet aan een openbare en uitgeruste weg is gelegen. In deze dient verwezen naar art. 4.3.5 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die slechts bij het 'bouwen' de voorwaarde oplegt dat het gebouw moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik al bestaat. Het was een weloverwogen optie van de decreetgever om voor bestaande woningen bepaalde eigendomsrechten te vrijwaren en een verschillend regime te installeren tegenover de onbebouwde percelen. Het gegeven dat de betrokken losweg een private weg is (met een openbaar karakter) maakt hierin ook geen enkel verschil.

De grieven die verder nog door de beroeper worden geuit inzake de mogelijkheid om van de betrokken losweg een voldoende uitgeruste gemeenteweg te maken bij middel van een rooilijnplan, staan volledig los van de voorliggende aanvraag. De aanvraag heeft geen enkele invloed hierop. De opportuniteit om de woning eventueel dieper in te planen vanaf de rand van de losweg is evenmin aan de orde en deze opportuniteit kan geen reden vormen om een ondergeschikte verbouwing aan de woning te weigeren. Door de rooilijn niet goed te keuren gaf de gemeente hier te kennen de verdere afwerking van het woongebied langs die insteekwegje niet na te streven en dus evenmin te betrachten tot een samenhangende gebouwengroep te komen. De woning blijft een geïsoleerde woning, zodat de inplanting vooral een zaak van goede perceelsinrichting betreft.

Verder stelt de beroeper dat de woning te omvangrijk wordt. Vast te stellen is dat de woning een gangbare kroonlijsthoogte krijgt van 5.97m en nokhoogte van 9.63m. Het bouwvolume zal ca. 1200m³ worden na volledige verbouwing. Dit is geen kleine woning, maar er wordt niet aangegeven waarom deze omvang de draagkracht van de plaats zou overschrijden. De woning betreft de enige woning langs dit wegje, zodat er niet kan gestreefd worden naar enige samenhang in het straatbeeld. De afstand tot de meest nabijgelegen woning is ca. 23m. Vanuit de meest nabij gelegen woningen werden geen

bezwaren geformuleerd. De impact van dit volume op de omliggende bebouwing valt niet als schadelijk voor bezonning of privacy in te schatten, noch wordt er enig bestaand evenwicht tussen de percelen verstoord.

De beroeper stelt ook nog dat de toegang tot de aanliggende tuinstrook zou verhinderd worden door de invulbouw. Het is niet duidelijk welk perceel met het nr. 84 wordt bedoeld, wellicht gaat het om het rechts aanpalende onbebouwd perceel 84a, waarop tuiniersactiviteiten plaatsvinden. Dit perceel grenst slecht voor ca. 1m aan de betrokken losweg. Mogelijk werd tot op heden deels over het perceel van de aanvragers toegang genomen, waarbij nu de bouwvrije strook tot aan de straat op 2.95m wordt gebracht en de ruimte tot toegang vermindert. In elk geval wordt in het dossier geen melding gemaakt van een dergelijke erfdienstbaarheid van overgang, en zou een eventuele dergelijke erfdienstbaarheid ook niet sterk gehinderd worden, gezien het behoud van deze bouwvrije strook, en dus een totale strook van ca. 4m waarlangs een opening blijft bestaan tussen de woning en de garage op de kop van de losweg (ander eigendom).

In deze dient verwezen naar het art. 4.2.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin bepaald is dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en elke vergunning onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten worden verleend. De stelling van de beroeper dat de overheid de plicht heeft om vergunningen op dergelijke wijze af te leveren dat toekomstige burgerlijke geschillen in de mate van het mogelijke voorkomen worden, gaat maar op wanneer kan vastgesteld worden dat manifest bv. bepaalde afstandsregels met onmiskenbaar ruimtelijke – en vandaag nog relevante-grondslag geschonden worden, of wanneer onbetwiste erfdienstbaarheden manifest onaanvaardbaar verzwaaard worden. Onbeslechte geschillen inzake het bestaan van erfdienstbaarheden, de ligging en de aard hiervan enz ... kunnen geenszins argumenten vormen inzake een ruimtelijke beoordeling. Dit dient in voorkomend geval ook gesteld te worden inzake de putten die op het eigen domein onder de losweg zouden geplaatst worden.

d) Uit ruimtelijk oogpunt stelt zich geen probleem. In het nieuwe gedeelte zou de eenvoudige vormtaal van de bebouwing hernomen worden zodat het nieuwe naadloos overgaat in het oude. Alles gebeurt dus binnen de omschrijving van de bestaande gebouwen zonder toename van de bouwbreedte of bouwdiepte en slechts met een kleine gedeeltelijke toename van de bouwhoogte, tot de normale comforthoogte van ca. 6m om tot meer bruikbare verdiepingen te komen.

De overwegingen in acht genomen komt de vraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is, met uitzondering van de breedte van de bouwvrije stroken, volledig in overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Molenveld', goedgekeurd op 6 mei 2010;*
- inzake de bouwvrije stroken kan een afwijking verleend worden op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gezien de woning zich tussen niet-bouwrijpe percelen bevindt en de bestaande gebouwdelen al op dezelfde afstand zijn ingeplant. De bouwvrije stroken worden met de invulbouw niet verkleind;*
- het voorgestelde volume en de voorgestelde architectuur zullen zich inpassen in deze omgeving;*
- de draagkracht van het perceel en van de omgeving wordt niet overschreden;*
- een stedenbouwkundige vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de schending van de burgerlijke rechten.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Marcel VERBRUGGEN heeft met een aangetekende brief van 5 oktober 2012 ook een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0088/SA/3/0076.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomenende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is 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.

VII. 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(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...
2° De inplantingen van de septische put en regenwaterput bevinden zich in de wegzate van de openbare weg. De gemeente is niet gemachtigd hiervoor een vergunning af te leveren, zelfs indien de wegzate van de openbare weg privaat bezit is. Deze private rioleringsputten kunnen trouwens gemakkelijk verplaatst worden.

...
Rekening houdend met het feit dat de verbouwing zal starten met de aanleg van de regenput en filter in de wegzate van de openbare weg, verzoeken beroepers U, bij wijze van voorlopige voorziening, om de schorsing van de vergunningsbeslissing.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...
Verzoekende partijen menen in hun verantwoordingsnota een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te zullen lijden, indien de bouwwerken zouden worden uitgevoerd.

Verzoekende partijen lichten hierbij echter geenszins tot waaruit dit moeilijk te herstellen ernstig nadeel dan wel in concreto zou bestaan.

*Zij beperken zich in hun verantwoordingsnota louter tot de volgende vage omschrijving:
...*

Hierbij zetten de verzoekende partijen echter niet uiteen waaruit dit moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor hen in concreto zou bestaan (visuele hinder, financiële schade, beperking van privacy of woonkwaliteit ...?).

Evenmin brengen verzoekende partijen een dienstig stuk (bijv. een lichtstudie of enige andere studie of document) bij waaruit zou blijken dat er sprake zou kunnen zijn van een ernstige hinder die zij ten gevolge van de uitvoering van de werken zouden kunnen ondervinden.

Nochtans moet, volgens de rechtspraak van uw Raad en de rechtspraak van de Raad van State, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in concreto beoordeeld worden aan de hand van de feitenuiteenzetting die de vordering tot schorsing bevat.

Van een verzoekende partij wordt m.a.w. verwacht dat zij het ernstig nadeel bij een eventuele tenuitvoerlegging aantoont, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dient aan te duiden.

Dit alles moet een verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift.

Een verzoekende partij mag zich in ieder geval geenszins beperken tot algemeenheden of vage omschrijvingen.

In casu tonen verzoekende partijen in hun verzoekschrift of verantwoordingsnota evenwel geenszins de beweerde moeilijk te herstellen ernstige nadelen in concreto aan.

Zij staven hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel geenszins met concrete, feitelijke gegevens die de ernst van de beweerde nadelen zouden kunnen staven, doch beperken zich louter tot een vage, hypothetische en niet gestaafde omschrijving van hun beweerde nadeel.

*Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is dan ook geenszins aangetoond.
..."*

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

" ...

Onze gescheiden huisriolering van ca. 100m, de regenput van 7500L en de septische put van 2000L werden reeds in 2002 geplaatst op eigen kosten en op de beste mogelijke private locatie om te kunnen aansluiten op het rioleringsnetwerk aan de straat. Deze zijn dus niet zomaar 'makkelijk' te verplaatsen omdat dan het bestaande afvoersysteem, terras, toiletten, oprit, ed moeten gewijzigd worden.

Toen de werkzaamheden (ondertussen meer dan 10 jaar geleden) werden uitgevoerd waren zij geen eigenaar van de naast ons liggende percelen.

Dhr. en Mevr. Van Hout-Konkinckx kunnen geen erfdiensbaarheid aantonen betreft onze voortuin/oprit.

...

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, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen 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 partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen 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 Raad stelt onder meer aan de hand van de bij het dossier gevoegde plannen vast dat de betwiste regenwaterput en filter reeds deel uitmaken van de bestaande toestand en dus geen uitstaans hebben met de thans bestreden beslissing. Aangezien de uitvoering van de bestreden beslissing geen aanleiding meer zal geven tot een ingreep in de wegzate zoals voorgehouden door de verzoekende partijen is de Raad van oordeel dat er geen enkele reden aanwezig is om de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op die grond te schorsen.

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 partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen 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 weert de wederantwoordnota van 29 maart 2013, zoals neergelegd door de verzoekende partijen, uit de debatten.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De zaak wordt voor 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 1213/0085/SA/2/0073.

4. 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 4 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER