

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2012/0021 van 1 februari 2012**  
**in de zaak 1112/0036/SA/3/0021**

*In zake:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Godfried DE SMEDT  
kantoor houdende te 9160 Lokeren, Roomstraat 40  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij :*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dimitri PRESSMAN  
kantoor houdende te 2600 Berchem, Ruytenburgstraat 41

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 september 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 11 maart 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk verleend voor het regulariseren voor het verbouwen van een eengezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

Met een beschikking van 29 november 2011 stelt de voorzitter van de Raad vast dat de voorzitter van de vierde kamer, waaraan de zaak initieel was toegewezen, zich van de zaak wenst te onthouden en wijst de zaak daarom toe aan de derde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 januari 2012, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Cédric BAILLON die loco advocaat Godfried DE SMEDT verschijnt voor de verzoekende partij, tevens in persoon aanwezig, en de tussenkomende partij, in persoon aanwezig, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

## **III. TUSSENKOMST**

■ vraagt met een op 26 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 30 november 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

Op 2 april 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning (regularisatie) voor het verbouwen van een eengezinswoning. Het administratief beroep van de verzoekende partij tegen vermelde beslissing wordt op 28 juni 2010 ingewilligd door de verwerende partij en de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

Op 13 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een

stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie voor het verbouwen van een eengezinswoning”*.

De aanvraag beoogt enerzijds de regularisatie van eerder uitgevoerde verbouwingswerken (het voorzien van een kleine badkamer in de garage en het verbouwen van een magazijn achter deze garage tot een open keuken en leefruimte) en anderzijds een stedenbouwkundige vergunning voor een bijkomende uitbreiding op de eerste verdieping tot op een diepte van 15 meter.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 januari 2011 tot en met 1 februari 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 21 februari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 11 maart 2011 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

*Het project strookt qua volume en materiaalgebruik met het algemeen aanvaardbare in de omgeving.*

*De aanvraag is dan ook verenigbaar met de goede aanleg van de plaats waardoor ze stedenbouwkundig vatbaar is voor vergunning.*

**Conclusie**

*Gunstig op voorwaarde dat voor de constructies geen steun wordt genomen in de muren waarvan de bouwheer geen eigenaar is.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 26 mei 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 mei 2011, beslist de verwerende partij op 7 juli 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

*De uitvoering van de werken dient steeds volgens de regels van de kunst te geschieden, waarbij zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt dient te worden naar de aanpalende burens toe. Omwille van bouwtechnische redenen en omwille van de akoestische problemen ter*

*hoogte van de scheimuur tussen beroeper en aanvrager, is het opportuun om de nieuwe constructie onafhankelijk van deze bestaande scheimuur op te richten.*

*De waterschade, waarvan sprake in het vorige besluit is heden weggewerkt. De problematiek van de overname van de scheimuur en de houding van de aanvrager zijn van burgerrechtelijke aard en maken dan ook geen voorwerp uit van dit besluit.*

*In zitting van 1 juni 2011 besliste de deputatie om het beroep te verdagen, dit om verduidelijking te kunnen vragen aan de stad Antwerpen waarom de links aanpalende eigenaar (huidige beroeper) niet werd aangeschreven in het kader van het in eerste aanleg ingestelde beperkt openbaar onderzoek.*

*Op 6 juni 2011 werd deze vraag per brief aan het stadsbestuur van Antwerpen gesteld. Op 20 juni 2011 werd het volgende antwoord geformuleerd:*

*“Op vraag van de deputatie van 6 juni 2011 deel ik u mede dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek behorende bij de stedenbouwkundige aanvraag de linkerbuur niet aangeschreven werd om reden dat het profiel van de scheidsmuur geen wijzigingen ondergaat. Deze muur staat reeds zeer hoog en is zeer ver uitgebouwd.”*

*Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen stelt dat een openbaar onderzoek verplicht is bij aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken.*

*In casu worden er volgens de ingediende plannen geen wijzigingen voorzien aan de bestaande gemene muur met de links aanpalende buur. Derhalve dient de linkerbuur in het kader van het beperkt openbaar onderzoek niet aangeschreven te worden. Het openbaar onderzoek werd dan ook correct gevoerd.*

*De aanvraag kan voor vergunning in aanmerking komen, conform het besluit van college van burgemeester en schepenen d.d. 11/03/2011.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing van 7 juli 2011 werd op 5 augustus 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een ter post aangetekende zending van 2 september 2011, is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het

bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

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

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partij, bij de bespreking van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden, voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt in dit verband, onverminderd de toepassing van artikel 4.2.22, §1 VCRO, de mogelijke schade aan de eigen muur en woning. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### *Standpunt van de partijen*

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

“ ...

*Door de uitvoering van het bouwwerk zal verzoeker geconfronteerd worden met overlast en mingenot welke niet louter financieel kan hersteld worden. Immers: eens het gebouw van de buurman wordt uitgebreid, zal verzoeker geconfronteerd worden met:*

- *Schade aan de eigen muur, ingeval [REDACTED] toch zijn woning zou uitbreiden met gebruikmaking van de eigen muur van verzoeker. [REDACTED] heeft in het verleden reeds herhaaldelijk aangetoond dat hij zich niet aan normen en regels houdt. Zoals hoger aangetoond weigert hij bij schadegevallen zijn burgerlijke aansprakelijkheid*

*te erkennen en poogt hij verzerkeringsfraude te plegen. Het risico is dus bijzonder groot dat hij de voorwaarde die verbonden is aan de uitgereikte vergunning niet zal respecteren, en toch zal pogen te raken aan de muur van de verzoeker, zodat deze laatste zich bij hoogdringendheid zal dienen te wenden tot de burgerlijke rechtbank om schade te voorkomen. Tijdens een hoorzitting bij de provincie op 28 juni 2010 verklaarde de betrokkene immers dat hij gaten zou maken in de muur van de verzoeker en daarin balken zou aanbrengen.*

- *Schade aan de woning van verzoeker in de algemene zin, ingeval [REDACTED] de voorwaarde waaronder de vergunning werd afgeleverd toch zou respecteren en een eigen muur zou oprichten vlak naast de bestaande muur van de verzoeker. In dat geval zou de muur van verzoeker niet meer kunnen onderhouden worden en zou er schade ontstaan aan de woning van verzoeker. Opnieuw zou verzoeker zich dienen te wenden tot de burgerlijke rechter.*
- *Bij een uitbreiding van de woning van de aanvrager zou er ook een toename van geluidsoverlast zijn. Hier dient vermeld dat er reeds klachten werden neergelegd wegens geluidsoverlast tegen [REDACTED].*

*...*

De tussenkomende partij antwoordt hierop het volgende:

*“ ...*

*Het door [REDACTED] aangehaalde moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen in de veronderstelling dat de vrijwillig tussenkomende partij de litigieuze werken niet conform de bouwvergunning zou uitvoeren.*

*Het spreekt voor zich dat op dergelijke veronderstelling niet kan gebouwd worden, te meer daar de vrijwillig tussenkomende partij wel degelijk de werken zal uitvoeren overeenkomstig de bouwvergunning en niet op een hiervan afwijkende versie.*

*...*

*De vrijwillig tussenkomende partij vraagt zich af op welke wijze de [REDACTED] deze muur thans ‘onderhoudt’?*

*Tevens specificeert [REDACTED] niet welke soort van “onderhoudswerken” terzake onmogelijk zouden worden gemaakt.*

*...*

*Dat de woning van [REDACTED] uit dien hoofde onleefbaar zou worden, staat echter buiten kijf.*

*Tot slot werd met het oog op het vermijden van de problematiek juist gesteld om de nieuwe constructie onafhankelijk van deze bestaande scheimuur op te richten.*

*...”*

### *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.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan evenwel niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij 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 ernstige nadelen die zij met voorliggende vordering wenst te voorkomen, stelt de verzoekende partij dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ‘schade aan de eigen muur’ en ‘schade aan de woning van verzoeker in de algemene zin’ zal veroorzaken. De verzoekende partij voert tevens aan dat een uitbreiding van de woning van de tussenkomende partij aanleiding zal geven tot een toename van geluidsoverlast.

3.

De Raad merkt vooreerst op dat de bestreden beslissing deels een regularisatievergunning is en dat de verbouwingswerken (het voorzien van een kleine badkamer in de garage en het verbouwen van een magazijn achter deze garage tot een open keuken en leefruimte) waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, reeds werden uitgevoerd.

In zoverre de voorliggende vordering tot schorsing betrekking heeft op dit onderdeel van de bestreden beslissing, moet de Raad noodzakelijk vaststellen dat de vordering tot schorsing, die in essentie is gericht op het voorkomen van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zonder meer doelloos is. De door de verzoekende partij geschetste nadelen kunnen immers niet meer worden voorkomen door de loutere schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

4.

In zoverre de vordering tot schorsing betrekking heeft op de beoogde uitbreiding op de eerste verdieping, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij heeft nagelaten, in het bijzonder voor wat de door de verzoekende partij voortgebrachte stukken betreft, om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten de ernst van de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

De omstandigheid dat de relatie tussen de verzoekende en de tussenkomende partij bijzonder problematisch kan genoemd worden, waarbij er zich in het verleden kennelijk reeds talrijke en uiteenlopende incidenten hebben voorgedaan, volstaat op zich niet om zonder meer aan te nemen dat de tussenkomende partij de in de bestreden beslissing opgenomen voorwaarde niet zal respecteren.

De verzoekende partij maakt voorts allerminst aannemelijk dat een correcte uitvoering van de bestreden beslissing haar zou verhinderen haar muur in de toekomst verder te onderhouden. De verzoekende partij laat in dit verband bovendien na aan te duiden welke onderhoudswerken zij gebruikelijk pleegt uit te voeren. De vaagheid waarmee de verzoekende partij dit nadeel heeft omschreven, laat geen concrete beoordeling door de Raad toe.

In zoverre de verzoekende partij tot slot lijkt te vrezen dat de uitbreiding op de eerste verdieping van de woning aanleiding zal geven tot een toename van geluidsoverlast, is de Raad van oordeel dat een dergelijk nadeel al te hypothetisch is en derhalve evenmin voldoende ernstig is om de gebeurlijke schorsing van de bestreden beslissing te verantwoorden.

De Raad wenst, onverminderd voorgaande vaststellingen, tot slot nog bijkomend op te merken dat de verzoekende partij heeft nagelaten het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen te duiden.

5.

De uiteenzetting van de verzoekende partij bevat bijgevolg geen afdoende concrete en precieze gegevens die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen. Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen**

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

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.

2. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0036/SA/4/0021.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER