

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

**ARREST**

**nr. S/2014/0041 van 18 maart 2014**  
**in de zaak 1213/0789/SA/3/0747**

*In zake:*

1. de heer **Andy VAN KOGELBERG**
2. mevrouw **Gwen VAN DER STEEN**
3. de heer **Jurgen HECHTERMANS**
4. de heer **Leroy WISDOM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Laura VALGAEREN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de cvba **WOONHAVEN ANTWERPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Christophe COEN  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 210A bus 10  
waar woonplaats wordt gekozen

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 augustus 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 15 februari 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van twee appartementsblokken met in totaal 38 sociale woonentiteiten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2660 Hoboken, Rector Vermeylenlaan 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 38, sectie B, nummers 669 N, 669 M, 669 L, 669 K, 712 D, 668 G 2, 669 H, 668 C 2, 668 D 2, 668 H 2, 668 E 2, 668 F 2.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 januari 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Laura VALGAEREN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de tussenkomende 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 cvba WOONHAVEN ANTWERPEN verzoekt met een aangetekende brief van 2 oktober 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 december 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. De tussenkomende partij werd verzocht een afschrift van de akte van aanstelling van de organen over te maken aan de Raad en dit ten laatste op het tijdstip van de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

2.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 11 december 2013, het verschuldigde rolrecht op 7 januari 2014 bij het in beraad nemen van de vordering tot schorsing niet heeft betaald, minstens dat de betalingstermijn kennelijk manifest werd overschreden. Ook het gevraagde stuk werd niet bijgebracht.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgt de tussenkomende partij evenwel de mogelijkheid om in haar 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 het niet bezorgen van het gevraagde stuk en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

3.

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 niet-betaling van het verschuldigde rolrecht door de tussenkomende partij bij het in beraad nemen van de vordering tot schorsing tot gevolg heeft dat de tussenkomst onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft. Evenmin kan worden beoordeeld of de tussenkomende partij over de rechtens vereiste hoedanigheid beschikt.

Er kan derhalve geen rekening worden gehouden met de standpunten van de tussenkomende partij bij de beoordeling van de schorsing. De tussenkomende partij was immers niet aanwezig op de openbare zitting van 7 januari 2014 en heeft dan ook geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de niet-betaling van het rolrecht gegeven.

#### **IV. FEITEN**

Op 23 oktober 2012 (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 *“het bouwen van 38 sociale appartementen”*.

De aanvraag betreft de afbraak van de bestaande L-vormige hoekgebouwen en de bouw van twee nieuwe appartementsgebouwen. Deze appartementsgebouwen voorzien elk 19 appartementen, 7 overdekte parkeerplaatsen en 44 fietsenstalplaatsen. Langs de zijde van de Sint-Bernardsesteenweg hebben de volumes vier bouwlagen onder plat dak, langs de Rector Vermeylenlaan bouwt het volume af naar drie bouwlagen onder hellend dak en op 3,85m van de perceelsgrens tot één bouwlaag onder plat dak. Op de hoeken van elke perceel wordt een onbebouwde zone voorzien voor plantsoen op openbaar domein.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

De percelen zijn 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 21 november 2012 tot en met 21 december 2012, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het Team Stadsbouwmeester verleent op 30 november 2012 een gunstig advies.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen verleent op 12 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen verleent op 14 december 2012 een gunstig advies.

De brandweer van Antwerpen verleent op 14 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent op 20 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 januari 2013 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

### **Beoordeling**

*De stedenbouwkundige aanvraag omvat de sloop en nieuwbouw van twee appartementsgebouwen gelegen op de hoeken van de Rector Vermeylenlaan en de Sint-Bernardsesteenweg te Hoboken-Antwerpen. Beide gebouwen maken deel uit van de sociale woonwijk 'Stuivenberg'.*

*De bestaande L-vormige hoekgebouwen, opgebouwd uit drie bouwlagen onder een plat dak, zullen geheel afgebroken worden. Op de vrijgekomen percelen richt men twee nieuwe appartementsgebouwen op met respectievelijk vier bouwlagen en drie bouwlagen.*

*Gebouw A zal langsheen de Rector Vermeylenlaan opgetrokken worden over drie bouwlagen met een bouwdiepte van ongeveer 17 meter. In dit geheel bevindt zich op het gelijkvloers naast een woonentiteit ook een parkeergarage die plaats biedt aan 7 voertuigen en een fietsenberging. Langsheen de zijde van de Sint-Bernardsesteenweg wordt het gebouw opgetrokken met een extra bouwlaag om de hoek beter te accentueren in het totaal project. De bouwdiepte langs deze zijde bedraagt 14 meter en wordt aangesloten tegen de reeds bestaande bebouwing op het naastgelegen perceel. In het volledige gebouw zullen 19 woonentiteiten gecreëerd worden. De indeling van alle woonentiteiten voldoen aan de hedendaagse normen betreffende woon- en leefkwaliteit.*

*Gebouw B, aan de overzijde van de straat, is het spiegelbeeld van gebouw A. Uit de lezing van de plannen blijkt echter dat de derde verdieping van gebouw B foutief is opgetekend. Daarom zal als voorwaarde in deze stedenbouwkundige vergunning opgelegd worden dat de derde verdieping van gebouw B hetzelfde moet uitgevoerd worden als de derde verdieping van gebouw A, uiteraard in spiegelbeeld.*

*Langs weerszijde van de Rector Vermeylenlaan worden twee zones ingetekend als “plantsoen stad Antwerpen”. In het advies van de dienst openbaar domein van de stad Antwerpen werd de voorgestelde aanleg, gras met bomen, ongunstig beoordeeld. De bomen zijn reeds voorzien in de straat. Indien het plantsoen stadseigendom blijft, zal de dienst openbaar domein dit plantsoen aanleggen in een waterdoorlatende verharding. Op deze wijze zal dit gedeelte een geheel vormen met de stoep. De aanvrager kan desgewenst ook een aanvraag richten tot AG Vespa om deze twee zones te verwerven en als voortuinzone aan de gelijkvloerse appartementen aan te leggen.*

*Het ontwerp werd besproken door de welstandcommissie van de stad Antwerpen op 30 november 2012. De architecturale vormgeving en het materiaalgebruik zijn in harmonie met de omgeving. De zwarte kleur van het gevelparament is echter storend aanwezig in het straatbeeld en bijgevolg niet conform de goede ruimtelijke ordening. Hierdoor wordt als bijkomende voorwaarde in de vergunning opgelegd dat de gevels moeten afgewerkt worden in een gevelsteen met ene bruine of een gele kleur.*

*De voorgestelde bouwvolumes zijn conform de gangbare stedenbouwkundige normen in deze omgeving. Mits rekening te houden met de gestelde voorwaarden is de aanvraag*

*verenigbaar met de goede aanleg van de plaats waardoor ze vatbaar is voor vergunning.*

### **Conclusie**

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend aan de aanvrager die ertoe verplicht is:*

- 1. de voorwaarden opgelegd door de brandweer strikt op te volgen;*
- 2. De voorwaarden opgelegd door de provincie Antwerpen, Centrum voor Toegankelijkheid strikt na te leven;*
- 3. de voorwaarden opgelegd door het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Antwerpen strikt na te leven;*
- 4. De gevels af te werken met een gevelsteen met een bruine of een gele kleur;*
- 5. Een aanvraag te richten aan Vespa voor de verwerking van de twee plantsoenen vooraan de gebouwen, indien de plantsoenen stadseigendom blijven zal de dienst openbaar domein deze aanleggen in een waterdoorlatende verharding zodat ze een geheel vormen met de stoep;*
- 6. de derde verdieping van gebouw B identiek uit te voeren als de derde verdieping van gebouw A, uiteraard in spiegelbeeld.*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 15 februari 2013 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij en sluit zich ter motivering aan bij het voorwaardelijk gunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 24 januari 2013.

Onder meer de verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 25 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen bevestigt op 10 april 2013 het in eerste aanleg ingenomen standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

#### *8. Legaliteit: niet OK*

*• ...*

#### *Toelichting:*

- Niet in overeenstemming met de bouwcode wat betreft de omgeving (art. 7):
  - De bouwdiepte sluit niet aan bij deze van de aanpalende panden langs de Sint-Bernardsesteenweg en dit zowel voor blok A als blok B. De bouwdiepte op zich kan aanvaardbaar worden geacht in de omgeving omdat deze bij meerdere panden voorkomt. Echter is de aansluiting bij de direct aanpalenden niet harmonieus en zorgt deze voor onaanvaardbare hinder. Het links aanpalende pand van blok A vertoont achteraan een insprong in de bouwdiepte in functie van het huidige gebouw op het aanvraag perceel. In deze aanvraag wordt hiermee geen rekening gehouden en een wand voorzien van 4 verdiepingen hoog over een diepte van 3,80m voorzien tegen de perceelsgrens. Dit vormt geen harmonieuze aansluiting en zorgt voor lichtwegname. Bij blok B wordt een grotere bouwhoogte gerealiseerd en ook een veel grote bouwdiepte. De bouwdiepte van het**

*aanpalende pand is veel minder groot. De bewoners van dit pand zullen een grote 4 verdiepingen hoge wand op hun perceelsgrens krijgen die 5m verder reikt dan de bestaande bebouwing.*

- o de zwarte kleur baksteen komt in de omgeving niet voor. Gezien het 2 grote volumes betreft hebben deze een aanzienlijke impact op het straatbeeld. het standpunt van de welstandscommissie van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden dat deze zwarte kleur niet in harmonie is met de omgeving en dient aangepast te worden.*
- *Artikel 4.4.1 VCRO kan niet worden toegepast: een afwijking op de harmonie met de omgeving kan niet worden toegestaan omdat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht (zie verder).*
- *gunstig advies van Onroerend Erfgoed*
- *voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer, Toegankelijkheid en AWW: de voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.*
- *mer-screening: het project komt voor in het project-mer-besluit op de lijst van Bijlage III, onder rubriek 10b stadsonwikkelingsproject zodat een mer-screening vereist is: het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.*

## 9. Goede RO: niet OK

### *Toelichting:*

- *De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving. Er komen meerdere appartementsgebouwen voor.*
- *De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing van 3 bouwlagen onder plat dak en 2 bouwlagen onder hellend dak. Links aanpalend van blok A bevindt zich een appartementsgebouw van 4 bouwlagen onder plat dak dat tegen de perceelsgrens gedeeltelijk 3 bouwlagen onder plat dak telt. Rechts bevindt zich een halfopen eengezinswoning van 2 bouwlagen onder hellend dak.*
- *Links aanpalend van blok B bevindt zich een halfopen eengezinswoning van 2 bouwlagen onder hellend dak en rechts een aaneengesloten bebouwing van 3 bouwlagen onder plat dak.*

*De bouwhoogte van 4 bouwlagen langs de zijde van de Sint-Bernardsesteenweg wordt aanvaardbaar geacht. De volumes bouwen af langs de Rector Vermeylenlaan zodat de bouwhoogte overeenstemt met het bestaande en met de nokhoogte van de woningen in de straat.*

*De bouwdiepte is zoals hoger vermeld langs de perceelsgrenzen niet harmonieus en zorgt voor onaanvaardbare hinder op de aanpalende percelen. Het standpunt van beroepers kan worden bijgetreden dat rekening dient te worden gehouden met de bestaande toestand, zoals ook het geval was bij het verlenen van de vergunning nr. 745 in 2006. De omgeving en stedenbouwkundige visies zijn niet in die mate gewijzigd dat hier geen rekening meer mee moet worden gehouden. Zowel links als rechts ontstaat een smalle koker en kijken de woonaangelegenheden uit op een grote hoge wand wat zorgt voor onaanvaardbaar licht- en zichtwegname. Er kan een gelijkaardige oplossing voorzien worden als bij nr. 745 zodat de aansluiting optimaal kan gebeuren en geen impact heeft op de leefkwaliteit van de aanpalenden.*

*Het argument van het college van burgemeester en schepenen dat de*

*aanpalende in de toekomst nog kan uitbreiden kan niet bijgetreden worden gezien deze terugsprong net voorzien werd omdat een optimale aansluiting werd vereist en omdat vooral naar de bestaande toestand dient gekeken te worden waarbij toekomstige ontwikkelingen niet worden gehypothekeerd.*

- de appartementen zijn voldoende ruim en hebben voldoende bergruimte. De appartementen op de verdiepingen hebben echter geen private buitenruimte, enkel een gemeenschappelijke tuin. Een private buitenruimte zou de leefkwaliteit aanzienlijk verhogen.*
- de site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer (tram en bus) en met de fiets. De Sint-Bernardsesteenweg is een gewestweg en heeft een grote capaciteit. Er worden slechts 8 appartementen meer gecreëerd. DE bijkomende druk op de omgeving is beperkt. Er worden 14 parkeerplaatsen voorzien en ruime fietsenberging. In het bestaande project was geen parkeerplaats aanwezig. De impact op de mobiliteit wordt aanvaardbaar geacht.*

*Om hoger vermelde redenen wordt de aanvraag niet in overeenstemming geacht met de goede aanleg van plaats en de onmiddellijke omgeving. De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.*

*...*

Na de hoorzitting van 21 mei 2013 beslist de verwerende partij op 6 juni 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### *9. Beoordeling*

*1.*

*...*

*3.*

*De gemeente verordening ‘Bouwcode’ dd. 25 oktober 2010 is van toepassing.*

*De aanvraag is niet helemaal in overeenstemming met de bepalingen van de bouwcode wat betreft de harmonie met de omgeving (art.7):*

- de bouwdiepte sluit niet aan bij deze van de aanpalende panden langs de Sint-Bernardsesteenweg en dit zowel voor blok A als blok B. Het links aanpalende pand van blok A vertoont achteraan een insprong in de bouwdiepte in functie van het huidige gebouw op het aanvraagperceel. Bij blok B wordt een grotere bouwhoogte gerealiseerd en ook een grotere bouwdiepte. De bouwdiepte van het aanpalende pand is minder groot.*
- de zwarte kleur komt in de omgeving niet voor. Het standpunt van de welstandscommissie van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden dat deze zwarte kleur dient aangepast te worden.*

*4.*

*Een afwijking op de harmonie met de omgeving kan volgens art. 4.4.1 VCRO worden toegestaan na een openbaar onderzoek en als de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht (zie verder).*

*5.*

*De adviezen van de brandweer, Centrum voor Toegankelijkheid en Agentschap Wegen en Verkeer zijn voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.*

...

7.

#### Mer-screening

*Het voorliggende project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst van Bijlage III, namelijk onder rubriek 10b stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.*

*Het betreft een stadsontwikkelingsproject waarbij 38 woongelegenheden worden gebouwd met 14 parkeerplaatsen. De bestaande 30 woongelegenheden worden afgebroken. Het nieuwe volume overschrijdt ruim de 1.000m<sup>3</sup>.*

*Er zijn geen negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorliggende project niet gelegen is in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.*

*Het geplande project is gelegen in een stedelijk gebied waarin woningen en diensten aanwezig zijn. Het betreft de herbouw van een bestaand sociaal huisvestingsproject. gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.*

*Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft en de ontsluiting langs de N148 gebeurt. Er komen 8 woongelegenheden bij ten opzichte van de bestaande toestand, maar er worden ook 14 parkeerplaatsen meer voorzien. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid en trillingen en lucht. Ook op valk van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.*

*Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.*

*Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding gezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Er wordt een voldoende grote hemelwateropvang voorzien met regenwaterrecuperatie. Er is voorzien in een gescheiden aansluiting op de riolering en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.*

*Conclusie: het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.*

8.

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op de hinderaspecten, gezondheid gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*



*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De bouwdiepte, zowel van blok A als van blok B, kan aanvaardbaar worden geacht in de omgeving omdat deze bij meerdere panden voorkomt.*

*De schaalvergroting situeert zich enkel langs de Sint-Bernardsesteenweg. De bouwdiepte bedraagt +/- 14m50, wat vergelijkbaar is met die van het links aanpalende pand. De privacy naar de aanpalende wordt gewaarborgd.*

*De zwarte kleur baksteen komt in de omgeving niet voor. Gezien het 2 grote volumes betreft hebben deze een aanzienlijke impact op het straatbeeld. het standpunt van de welstandscommissie van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden dat deze zwarte kleur niet in harmonie is met de omgeving en dient aangepast te worden.*

*De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en met de ruimtelijke ordening van de omgeving*

**Algemene conclusie**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, mits naleven van de adviezen.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen.***

***...***

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw Lieve VITS, de heer Johan VITS, de heer Walter VITS en de heer Kristoff VITS hebben bij aangetekende brief van 23 augustus 2013 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0790/A/1/0748.

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

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

De bestreden beslissing werd op 10 juli 2013 conform artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend. Het beroep, ingediend met een aangetekende brief van 23 augustus 2013, is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.11, §2, 1°, a) VCRO.

**B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen 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 ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De Raad aanvaardt in hoofde van de eerste en de tweede verzoekende partij het verlies van lichtinval en van het woongenot en in hoofde van de derde en de vierde verzoekende partij het verlies van lichtinval en de visuele hinder. 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 partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11§1, eerste lid, 3° VCRO.

## **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 partijen ernstige middelen aanvoeren 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:

*“ ...*

*De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing waarvolgens brengt inderdaad voor beroepers onmiskenbaar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel met zich mee. Dit moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt concreet en precies gestaafd aan de hand van een door beroepers bijgevoegde fotoreportage. (cfr. Stuk 7)*

*Het aangevraagde project brengt enorme vermindering van lichtinval en natuurlijk zonlicht teweeg, alsmede een dermate grote visuele hinder, wat onmiskenbaar als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan worden gekwalificeerd. Teneinde hiervan een precieze, concrete omschrijving te voor alle beroepers, wordt er per appartement/per beroeper een overzicht gegeven van voornoemd moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

- a) Voor derde en vierde beroeper/huurder van de appartementen op de derde verdieping rechts vooraan/rechts achteraan

*Uit de inzage van de bij de vergunningsaanvraag gevoegde plannen blijkt dat na sloping van het gebouw waarop in 2006 werd aangesloten, nu wordt voorzien in de optrek van een gebouw waarbij de totale bouwhoogte (vier bouwlagen) en de totale bouwdiepte, wordt gerealiseerd tot op de perceelsgrens en dus tot op de aansluiting met het door beroepers rechtsvoorganger opgetrokken gebouw.*

*Middels het aangevraagde wordt aldus een wand van 4 verdiepingen hoog gecreëerd over een diepte van 3m80 tot tegen de perceelsgrens. Deze hoge wand zal ervoor dat de natuurlijke lichtinval en bezonning voor derde en vierde beroeper tot een minimum wordt herleid.*

*Niet alleen het verlies aan lichtinval speelt een grote rol, doch ook de visuele hinder van een dergelijke hoge wand dient absoluut in rekening te worden gehouden. Omdat de bouwheer in 2006 verplicht was om aan te sluiten op het toen bestaande gabariet van het aanpalende –nu te slopen gebouw- hebben deze beroepers vandaag de dag een ongestoord zicht over het aanpalende gebouw heen.*

*Het is logisch dat het ongeschonden uitzicht waarvan de huurders van de appartementen op de bovenste verdieping optimaal kunnen genieten volledig wegvalt. Door een dergelijke hoog wand (komt overeen met de vierde bouwlaag van het aangevraagde) zal wordt er een gevoel gecreëerd van een blinde muur.*

*Derde en vierde beroeper zijn zich er van bewust dat ze in een verstedelijkte omgeving niet zomaar aanspraak kunnen maken op een ongestoord uitzicht. Dit wil echter niet zeggen dat ze zomaar akkoord moeten gaan met een enorme wand op de perceelsgrens, zeker niet wanneer men de voorgeschiedenis van het appartementsgebouw nr. 745 voor ogen houdt. Indien de vergunningverlenende overheid voor het aangevraagde opnieuw een overgangsvolume, zowel qua bouwdiepte als bouwhoogte, had opgelegd, dan had werd de vierde bouwlaag pas op 3 meter van de perceelsgrens opgetrokken. Dit maakt zowel naar zonlicht, als naar visuele hinder een wereld van verschil.*

*Uit de onderstaande foto's blijkt het ongestoorde uitzicht van de bewoners van de bovenste appartementen afdoende. [foto's]*

*Ook de andere foto's uit de bijgevoegde fotoreportage bevestigen deze vaststelling! De hoge wand die wordt opgetrokken tot op de perceelsgrens zal derhalve niet alleen een enorme visuele hinder teweeg brengen, maar ook substantiële vermindering van lichtinval en natuurlijk zonlicht.*

*Ten overvloede wensen beroepers op te merken dat dit nadeel uitdrukkelijk werd erkend in het verslag van provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dd. 16 mei 2013.*

- b) Voor de beroepers/huurders van de appartementen op de eerste en tweede verdieping

*Ook voor eerste en tweede beroeper zal de visuele hinder enorm zijn, en de vermindering aan zonlicht dramatisch! Het blijkt uit de bij de vergunningsaanvraag gevoegde plannen dat de bouwheer de bouwdiepte wenst te realiseren tot tegen de*

*perceelsgrens van het appartementsgebouw waarvan beroepers resp. eigenaar en huurder zijn.*

*De (ondiepere) lokalen van de rechtsachter gelegen appartementen in het bestaande gebouw (eerste en tweede beroeper), in casu de keuken, worden sterk ingekokerd. Uit de lezing van de plannen kan worden afgeleid dat er een muur (vier bouwlagen hoog) zal worden gerealiseerd van 3m45 diep net naast het keukenraam in het appartement waarvan eerste en tweede beroeper huurder zijn. Qua visuele hinder kan dat tellen.*

*De muur die onmiddellijk rechts van het keukenraam zal worden opgetrokken is bovendien in zuid-zuidwestelijke richting gelegen, zodat het effect ervan op de lichtinval enorm zal zijn.*

*Dit blijkt tevens afdoende uit de onderstaande foto's<sup>4</sup> en uit de overige foto's gevoegd bij de fotoreportage. [foto's].*

*Zowel de onaanvaardbare vermindering van natuurlijke lichtinval als de visuele hinder van het aangevraagde project betekent onmiskenbaar een daling van het woongenot en de beleveniswaarde van de appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping, maar ook van het terras van de twee appartementen op de derde verdieping.*

*Onderstaande foto duidt geeft een zicht weer vanuit de keuken van tweede beroeper<sup>5</sup> vanuit het appartement op de tweede verdieping rechtsachter. Heden kan er gewag worden gemaakt van een maximale lichtinval, terwijl die lichtinval middels de verdieping van de scheidingsmuur met ca. 3m45 tot het minimum zal worden beperkt.[foto's]*

*Ten overvloede wordt hieronder een laatste luchtfoto weergegeven waaruit de impact (=zwarte inkokering van de keukens) van de verdieping van de scheidingsmuur op vlak van lichtinval en visuele hinder kan worden afgeleid.[foto]*

*De wijze waarop de bouwdiepte en de bouwhoogte van het betrokken appartementsgebouw zal worden gerealiseerd vormt onmiskenbaar een ernstig nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.*

*c) Het moeilijk te herstellen karakter van het ernstig nadeel*

*Dat dit nadeel voor alle voornoemde beroepers eveneens moeilijk te herstellen is, staat buiten kijf!*

*Van zodra het betrokken appartementsgebouw wordt opgetrokken is het herstel in de oorspronkelijke toestand haast onmogelijk. Beroepers zullen afhankelijk zijn van medewerking van de ter zake bevoegde overheden die op herstel moeten toezien. Bij onwil van de vergunningshouder is de procedurele weg voor de toezienende overheden bovendien oneindig lang alvorens tot een ambtshalve herstel te kunnen overgaan.*

*Uw Raad heeft dit overigens bevestigd in vaststaande rechtspraak<sup>6</sup>, welke beroepers als een handschoen past:...*

*De voornoemde nadelen zijn dermate ernstig, en eveneens moeilijk te herstellen.  
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

3.

*De percelen, voorwerp van het vergunde, en het perceel van verzoekende partijen, zijn onmiskenbaar gelegen in een sterk verstedelijkt woongebied waarin diverse functies mogelijk en denkbaar zijn uit geen enkel gegeven kan blijken dat de ingeroepen nadelen de hinder, die inherent is aan een verstedelijkte gemengde woon- en publieke zone, zal kunnen overtreffen.*

*Van de verzoekende partijen mag dan ook een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden dat verzoekende partijen een ingrijpende mate van hinder in een verstedelijkte omgeving zullen ondergaan (...).*

*Minstens tonen verzoekende partijen zulks niet voldoende concreet aan, dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot ene ingrijpende toename van de hinder eigen aan woongebied.*

*Het is aan verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woongebied enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden anderzijds, aan te tonen.*

*Derde en vierde verzoekende partijen stellen als huurder van appartementen rechts vooraan/rechts achteraan als gevolgen van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te zullen lijden, enerzijds omdat zij vandaag de dag zouden genieten van een ‘ongestoord’ zicht ‘over het aanpalende gebouw heen’, terwijl zij zullen worden geconfronteerd met ene blinde muur na uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning, die een substantiële waardevermindering van lichtinval en natuurlijk zonlicht teweeg zal brengen. De ‘belevenswaarde’ van de terrassen op de derde verdieping zal naar mening van verzoekende partijen verminderen.*

*Wat derde en vierde verzoekende partijen betreft, kan uit de gevoegde foto’s niet blijken dat verzoekende partijen van een ‘ongestoord’ uitzicht kunnen genieten.*

*De stedenbouwkundige vergunning die het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleende in de zitting van 18 augustus 2006, egt als voorwaarde bij de vergunning op dat ‘de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten dienen strikt te worden nageleefd: het dakterras op de derde verdieping dient te worden beperkt; tegenover de rechterperceelsgrens dient ene strook van minimum 1 meter 90 te worden uitgevoerd als groendak, zodat dit deel van het plat dak ontoegankelijk is.’*

*Bijgevolg blijkt dat het dakterras van waaruit de derde en vierde verzoekende partijen een zgn ongestoord uitzicht hebben over de daken heen, slechts een beperkt dakterras met een breedte van 1,10m betreft waarvan verzoekende partijen volgens de bijgevoegde foto’s er voor een deel kennelijk in strijd met de op 18 augustus 2006 afgeleverde vergunning gebruik maken (stuk 10).*

*Voorts tonen verzoekende partijen met geen enkel vaststaand gegeven aan dat hun licht- en zoninval werkelijk op onaanvaardbare wijze zal verminderen en dat zij werkelijke visuele hinder zullen ondervinden, en zo ja, in welke mate.*

*Het kan niet uit het administratief dossier blijken dat het vergunde tot gevolg zal hebben dat in de vertrekken op de vierde verdieping waarvan de ramen en deuren uitgeven op het dak van de derde verdieping richting het rechtsaanpalende perceel en het dakterras, een onaanvaardbare vermindering van licht- en zoninval zal optreden. Zoals gezegd voegen de gevoegde foto's (fotoreportage bij het inleidende verzoekschrift) van het 'zicht van op het dak van het te slopen appartementsgebouw' niets toe aan het betoog van verzoekende partijen, aangezien zij evident zelf geen zicht hebben van op het dak van het te slopen appartementsgebouw. Als uit de gevoegde foto's één ding wel overduidelijk kan blijken is dat verzoekende partijen kennelijk in strijd met de op 18 augustus 2006 verleende vergunning gebruik maken van het dak van de derde verdieping, dat bovendien voor zover het gelegen is in de strook van 1,90m van de zijgrens niet conform de verleende vergunning als groendak werd ingericht. verzoekende partijen brengen bij hun uiteenzetting niet in rekening dat van het terras op het dak van de derde verdieping sowieso maar voor een breedte van 1,10m gebruik kan worden gemaakt.*

*Uit het administratief dossier, waaronder het bezwaarschrift van Vits e.a. dat in het openbaar onderzoek in eerste aanleg (stuk 3c) werd ingediend, kan blijken dat slechts vanuit twee vertrekken ( de keuken met een oppervlakte van ca. 11m<sup>2</sup> op de eerste en tweede verdieping) zijdelings op het nieuw te bouwen appartementsgebouw zal kunnen worden uitgekeken. Ter hoogte van de schuine hoek achteraan het appartementsgebouw dat verzoekende partijen bewonen kan blijken dat het nieuwe appartementsgebouw niet rechtstreeks vanuit de ramen in deze hoek kan worden waargenomen. De lichtinval in de overige vertrekken –waaronder de 'woonkamer'- kan door het aangevraagde niet worden beïnvloed, ook rechtstreeks uitzicht op het nieuw te bouwen appartementsgebouw is niet tot nauwelijks mogelijk.*

*Het melodramatisch betoof van verzoekende partijen dat de visuele hinder 'enorm' zal zijn en de vermindering aan zonlicht 'dramatisch', moet dan ook in de hierboven geschetste context worden gelezen en dusdanig genuanceerd.*

*De PSA ging in haar verslag van 16 mei 2013 dan ook voorbij aan de stedenbouwkundige vergunning van 18 augustus 2006, met name voor het deel van het dak op de derde verdieping dat al terras kan worden gebruikt alsook wat de 'stedenbouwkundige visie' wat de aansluiting met het rechtsaanpalende pand betreft.*

*Het zgn. aangehaalde aspect van 'visuele hinder' als gevolg van het niet langer kunnen kijken 'over de daken' heen, moet bovendien in een stedelijke omgeving, waarbij nota bene wordt uitgekeken op oude onverzorgde daken en niet op een groen weids uitzicht zoals verzoekende partijen pogen voor te houden, danig worden genuanceerd.*

*Verzoekende partijen tonen de onredelijkheid niet aan van de beslissing waarin de verwerende partij oordeelt dat het garanderen van privacy als gevolg van het optrekken van een niet geheel aangesloten constructie aan linkerzijde, kan opwegen tegen de eventuele vermindering aan licht- en zoninval en visuele hinder waarvan verzoekende partijen spreken.*

*Het komt de Raad geenszins toe om het administratieve dossier, dan wel het stukkenbundel van de tweede verzoekende partij ambtshalve op dit punt te onderzoeken (...).*

*De aangevoerde nadelen worden bijgevolg onvoldoende concreet omschreven derwijze dat het 'ernstig' karakter ervan, het verband met de door verzoekende partijen bestreden*

*beslissing en de moeilijke herstelbaarheid ervan niet wordt aangetoond.*

*Verzoekende partijen brengen ten slotte geen bewijs aan van de moeilijke herstelbaarheid van de geschetste nadelen.*

*...*

#### *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.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, halen de verzoekende partijen aan met een verlies van lichtinval en bezonning te zullen worden geconfronteerd ingevolge de besteden beslissing en er visuele hinder van te zullen ondervinden. Ook de beleveniswaarde van de terrassen op de derde verdieping zal volgens de verzoekende partijen verminderen.

De Raad stelt vast dat zowel het appartementsgebouw van de verzoekende partijen 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.

Voorgaande overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partijen mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden

beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dienen te tolereren.

3.

De voorgelegde fotoreportage, en in het bijzonder de afbeeldingen 7 tot en met 12, maakt voldoende concreet en duidelijk aannemelijk dat de blinde muur van ongeveer 3,5 meter die tot op de perceelsgrens wordt voorzien, niet alleen voor ernstige visuele hinder zal zorgen, maar ook een impact op de bezonning van het terras en lichtinval in de appartementen van de derde en de vierde verzoekende partij zal hebben die in redelijkheid niet als normaal te tolereren kan worden beschouwd en die derhalve de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

De omstandigheid dat bij de appartementen van de derde en de vierde verzoekende partij slechts 1,10 meter als daadwerkelijk terras vergund is en de overige 1,90 meter aangelegd dient te worden als groendak, doet aan voorgaande vaststellingen geen afbreuk aangezien ingevolge het project nog steeds een blinde muur van ongeveer 3,5 meter tot op 1,90 meter van de terrassen wordt voorzien. Het bestreden project veroorzaakt dan ook een dermate ernstige beperking van de bezonning en lichtinval en een dermate visuele hinder voor de appartementen van de derde en de vierde verzoekende partij dat het relatieve evenwicht ernstig wordt verstoord.

Het door de Raad ernstig bevonden nadeel is, gegeven de aard en de omvang van het vergunde project, evenzeer moeilijk te herstellen. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de derde en de vierde verzoekende partij, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

4.

Het verlies van zonlicht en de visuele hinder is in hoofdte van de derde en de vierde verzoekende partij voldoende ernstig én moeilijk te herstellen, zodat er dan ook is 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.

## **B. Ernstige middelen die de schorsing rechtvaardigen**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.4.1 VCRO, artikel 7 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen van 25 oktober 2010 (verder: Bouwcode), artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §§ 1&2 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

*Doordat, de bestreden beslissing aangeeft dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van de bouwcode, in het bijzonder artikel 7 “harmonie met de omgeving”, doch dat een afwijking op de harmonie met de omgeving kan worden toegestaan volgens artikel 4.4.1 VCRO na openbaar onderzoek en als de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht,*



En doordat, de bestreden beslissing besluit dat het aangevraagde in overeenstemming is met “met de in de omgeving bestaande toestand” omdat de bouwdiepte, zowel van blok A als van blok B, in de omgeving bij meerdere panden zou voorkomen,

En doordat, de bestreden beslissing verder gewoonweg stelt dat de schaalvergroting zich enkel situeert langs de Sint-Bernardsesteenweg, waarbij de bouwdiepte +/- 14m50 bedraagt, wat vergelijkbaar zou zijn met die van het links aanpalende pand, en dat de privacy van de aanpalenden wordt gewaarborgd,

Terwijl, eerste onderdeel, artikel 7 van de bouwcode bepaalt dat “in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig moeten worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld”

Terwijl, volgens artikel 4.4.1. VCRO inderdaad kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, doch slechts indien het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening,

Terwijl, uit het tweede onderdeel onmiskenbaar zal blijken dat het aangevraagde geenszins in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, en de Deputatie op geen enkele wijze kon afwijken van de Bouwcode van de Stad Antwerpen,

Terwijl, tweede onderdeel, krachtens artikel 4.3.1. § 1, 1° b) VCRO een stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening,

En terwijl, het Vlaams Parlement, om de voorspelbaarheid in de toepassing van dit criterium te verhogen, heeft beslist om in artikel 4.3.1 § 2 VCRO een aantal beginselen te decreteren aan de hand waarvan de administratieve overheden de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening moeten doorvoeren,

En terwijl, artikel 4.3.1 § 2 VCRO specifiek stelt dat het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.,

En terwijl, volgens vaststaande rechtspraak Uw Raad zich bij de beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de bevoegde overheid, doch in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht enkel bevoegd is om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen,

En terwijl, volgens vaststaande rechtspraak van de Raad van State en de eerste rechtspraak van Uw Raad het vereiste vervat in artikel 4.3.1 § 2, 2° inhoudt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de

aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houdt met de ordening in de onmiddellijke omgeving,

En terwijl, vaststaande rechtspraak van Uw Raad zonder meer erkent dat de ordening in de ruime omgeving minder doorslaggevend is en dat zij er alleszins niet toe mag leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de ruimtelijke ordening het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten,

En terwijl, Uw Raad reeds eerder al heeft geoordeeld dat de verwijzing naar de in de omgeving bestaande appartementsgebouwen relevant kan zijn, doch dit niet volstaat als een afdoende beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, meer specifiek: “ze ontslaat de verwerende partij tevens niet van de verplichting om de impact van het aangevraagde, in het bijzonder voor wat de bouwhoogte en- bouwdiepte betreft, op de aanpalende woningen, waaronder de woning van verzoekende partij, concreet en aan de hand van zekere en concrete gegevens te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. (eigen onderlijning) (RvVb nr. S/2013/0045, 19 maart 2013)

En terwijl, verwerende partij op geen enkele wijze rekening houdt met de bestaande toestand op het links aanpalende perceel, en alleen maar oog heeft voor de in de ruimere omgeving geldende bouwdiepte, zonder daarbij in het bestreden besluit concreet aan te geven naar welke specifieke gebouwen in de omgeving zij verwijst,

En terwijl, verwerende partij enkel poneert dat de bouwdiepte van het aangevraagde +/- 14m50 bedraagt, wat vergelijkbaar zou zijn met die van het links aanpalende, doch daarbij het ook voorbij gaat aan het feit dat de bouwdiepte van het gebouw dat beroepers bewonen, deze volledige bouwdiepte slechts bereikt op een vijftal meter van de perceelsgrens, vermits er precies om aan te sluiten op het nu te slopen gebouw aansluitend op de perceelsgrens een beperking van de bouwdiepte werd opgelegd en bijkomend een afschuining door waar de zogezegd vergelijkbare bouwdiepte van het op te trekken gebouw reeds wordt gerealiseerd op de perceelsgrens,

En terwijl, ook de bouwhoogte (vier bouwlagen) zal worden gerealiseerd tot op de perceelsgrens d.m.v. een wand van vier verdiepingen hoog, over een diepte van 3m80,

En terwijl, een dergelijke realisatie van de bouwdiepte en bouwhoogte absoluut niet harmonieus aansluit bij het appartementsgebouw nr. 745,

En terwijl, de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag dd. 16 mei 2013 eveneens uitdrukkelijk heeft gesteld dat het op te trekken appartementsgebouw absoluut niet harmonieus is met het links aanpalende appartementsgebouw waarin beroepers enkele appartementen huren,

En terwijl, de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, specifiek ten aanzien van het links aanpalende appartementsgebouw, expliciet het volgende heeft gesteld: “de bouwdiepte sluit niet aan bij deze van de aanpalende panden langs de Sint-Bernardsesteenweg en dit zowel voor blok A als blok B. De bouwdiepte op zich kan aanvaardbaar worden geacht in de omgeving omdat deze bij meerdere panden voorkomt. Echter is de aansluiting bij de direct aanpalenden niet harmonieus en zorgt deze voor onaanvaardbare hinder. Het links aanpalende pand van blok A vertoont achteraan een insprong in de bouwdiepte in functie van het huidig gebouw op het aanvraag perceel. In deze aanvraag wordt hiermee geen rekening gehouden en een wand voorzien van 4

verdiepingen hoog over een diepte van 3,80m voorzien tegen de perceelsgrens. Dit vormt geen harmonieuze aansluiting en zorgt voor lichtwegname.”

En terwijl, de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar verder het volgende naar voren brengt: “de bouwdiepte is zoals hoger vermeld langs de perceelsgrenzen niet harmonieus en zorgt voor onaanvaardbare hinder op de aanpalende percelen. Het standpunt van beroepers kan worden bijgetreden dat rekening dient te worden gehouden met de bestaande toestand, zoals ook het geval was bij het verlenen van de vergunning nr. 745 in 2006. De omgeving en stedenbouwkundige visies zijn niet in die mate gewijzigd dat hier geen rekening meer mee moet worden gehouden. Zowel links als rechts ontstaat een smalle koker en kijken de woonaangelegenheden uit op een grote hoge wand wat zorgt voor onaanvaardbaar licht- en zichtwegname. Er kan een gelijkaardige oplossing voorzien worden als bij nr. 745 zodat de aansluiting optimaal kan gebeuren en geen impact heeft op de leefkwaliteit van de aanpalenden.”

En terwijl, uit bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat een dergelijke, niet harmonieuze aansluiting, van het aangevraagde met het links aanpalende appartementsgebouw zal leiden tot onaanvaardbare hinder, en tot een absoluut onaanvaardbare situatie op het vlak van de goede ruimtelijke ordening,

En terwijl, uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat een wand van 4 verdiepingen hoog over een diepte van 3,80m wordt voorzien tegen de perceelsgrens, wat uiteraard een enorm verlies aan (zon)licht met zich meebrengt voor de bewoners van de appartementen (zowel rechts vooraan als achteraan) op de derde verdieping, en zulks is bevestigd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar,

En terwijl, de bewoners van deze appartementen vandaag de dag kunnen genieten van een ongestoord uitzicht over het gabariet van het te slopen appartementsgebouw heen,

En terwijl, voornoemde bewoners na de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing pal zullen kijken op een hoge blinde muur die op de perceelsgrens wordt gerealiseerd,

En terwijl, eerste en tweede beroeper eveneens zullen worden geconfronteerd worden met een enorm verlies aan lichtinval langs hun keukenraam en het raam van de leefruimte, en dit ingevolge de verdieping met meer dan drie meter van de scheidingsmuur onmiddellijk rechts van het keukenraam.

En terwijl, dit keukenraam is aangebracht in het overgangsvolume dat diende te worden voorzien in aansluiting op het rechts aanpalende gebouw, dat nu zou worden gesloopt, wordt dit keukenraam op de eerste en tweede verdieping als het ware ingekokerd. Zowel rechts als links ervan is er immers sprake van een uitsprong,

En terwijl, zulks absoluut niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening ex artikel 4.3.1. §1 VCRO juncto artikel 4.3.1. § 2 VCRO,

En terwijl, uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat de bestreden beslissing het aangevraagde project op een kennelijk onredelijke wijze heeft getoetst met de onmiddellijk bestaande omgeving en hierbij de verenigbaarheid met de bestaande toestand op de aanpalende percelen op onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld,

*En terwijl, derde onderdeel, de vergunningverlenende overheid ten aanzien van de eigenaars bij het optrekken van hun appartementsgebouw in 2006 met het oog op de verenigbaarheid ervan met het naastgelegen volume, dat slechts drie bouwlagen en een beperkter bouwdiepte had, een overgang heeft opgelegd tussen het bestaande – nu te slopen- volume en het op te trekken gebouw.*

*En terwijl, deze overgang erin bestond dat de vierde bouwlaag slechts kon worden opgetrokken vanaf een afstand van drie meter van de aansluiting met het nu te slopen gebouw. De eerste drie meter werd de hoogte van het gebouw beperkt tot drie bouwlagen en sluit het aan op het gabariet van het nu te slopen gebouw,*

*En terwijl, voor de bouwdiepte hetzelfde werd opgelegd: over de eerste drie meter werd de bouwdiepte van het bestaande – nu slopen – gebouw gevolgd, waarna de bouwdiepte, middels een afschuining op een diepte van 15 m. werd gebracht,*

*En terwijl, zulke harmonieuze aansluiting aldus in 2006 zelf is opgelegd door de vergunningverlenende overheid,*

*En terwijl, de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar volkomen terecht stelt dat bij de beoordeling van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden met de bestaande toestand, zoals ook het geval was bij het verlenen van de vergunning nr. 745 in 2006, waarbij de omgeving en stedenbouwkundige visies zijn niet in die mate gewijzigd dat hier geen rekening meer mee moet worden gehouden,*

*En terwijl, zulke werkwijze volledig indruist tegen het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur,*

*Zodat, de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde wettelijke bepalingen, en beginselen van behoorlijk bestuur dermate heeft geschonden.  
...*

2.

De verwerende partij antwoordt op dit middel het volgende:

“ ...

2.

*Artikel 7 van de Antwerpse Bouwcode bepaalt dat ‘in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig moeten worden ontworpen dat zijn met de kenmerken van de omgeving; De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld’*

*§2 voorziet dat het ‘referentiebeeld’ gevormd wordt door de gebouwde bebouwing die de begrenzing vormt van de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkst zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen worden genoemd.*

*Qua ‘harmonie’ verklaart de Antwerpse Bouwcode toelichtend (p30)...*

3.

*Hoofdstuk IV van Titel IV van de VCRO regelt de “afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften”. Artikel 4.4.1, §1 VCRO onder afdeling 1 “Afwijkingsmogelijkheden” bepaalt:...*

**Het middelonderdeel bevat echter geen enkele inhoudelijke kritiek op het niet verenigbaar zijn van de aanvraag met artikel 4.4.1 VCRO. Zo wordt nergens opgeworpen dat geen openbaar onderzoek zou zijn verricht, de gevraagde afwijkingen niet 'beperkt' van aard zouden zijn of het om expliciet niet toegelaten afwijkingen zou gaan.**

Ook het beroepschrift van de verzoekende partijen voor verwerende partij bevat geen kritiek op de onverenigbaarheid van de aanvraag met artikel 7 van de Antwerpse Bouwcode. het middel kan dan ook niet begrepen worden als een kritiek op de formele motivering van de beslissing wat de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO betreft, maar kan slechts zo worden begrepen dat de verzoekende partijen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals door verwerende partijen werd uitgevoerd, aan de kaak te stellen.

Hoewel de toepassing van de afwijkingsregel in de zin van artikel 4.4.1 VCRO in andere omstandigheden op zich niet de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening vereist, is dat in het licht van een afwijking op de 'harmonieregel' en het beperkt karakter van de afwijking op die harmonieregel die verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand centraal stelt, evident wel aan de orde. Verzoekende partijen omschrijven het middel echter niet dusdanig.

4.

In wat volgt wordt daarom de beweerde strijdigheid van de artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1 VCRO juncto artikel 4.3.1, §2 VCRO en het rechtzekerheids- vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, weerlegd.

Het valt op dat verzoekende partij op dat punt de motieven van de bestreden beslissing niet bekritiseert, maar de zorgvuldige totstandkoming van de beslissing in vraag stelt.

...

6.

De kennelijke onredelijkheid van de door verzoekende partijen bestreden beslissing kan echter niet uit de bestreden beslissing, noch het administratief dossier blijken.

De bestreden beslissing motiveert op dit punt:...

Uit wat voorafgaat blijkt dat de ordening in de omgeving, waaronder het pand dat verzoekende partijen bewonen, uitgebreid werd beschreven en werd vastgesteld dat er 'harmoniegewijs' achteraan niet helemaal aansluiting wordt genomen met het linksaanpalende perceel, maar dat de aanvraag op dat punt met de bestaande toestand te verenigen is omdat de bouwdiepte ook op het linksaanpalende pand voorkomt en bovendien de privacy gegarandeerd blijft.

Verzoekende partijen tonen de onredelijkheid niet aan van de vaststelling dat de bouwdiepte in de onmiddellijke omgeving bij meerdere panden, waaronder het pand dat verzoekende partijen bewonen, voorkomt. Verzoekende partijen spreken evenmin de redelijkheid van de vaststelling tegen dat de privacy van de aanpalende panden- waaronder dat van verzoekende partijen- gegarandeerd wordt.

Voorts tonen verzoekende partijen met geen enkel vaststaand gegeven aan dat hun licht- en zoninval werkelijk op onaanvaardbare wijze zal verminderen en dat zij werkelijk visuele hinder zullen ondervinden, en zo ja, in welke mate.

*Verzoekende partijen tonen de onredelijkheid niet aan van de beslissing waarin verwerende partij oordeelt dat het garanderen van de privacy als gevolg van het optrekken van een niet geheel aaneengesloten constructie aan linkerzijde, kan opwegen tegen de eventuele vermindering aan licht- en zoninval en visuele hinder waarvan verzoekende partijen spreken.*

*De vergunningsbeslissing van 18 augustus 2006 waarin stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het optrekken van het pand dat verzoekende partijen bewonen met 12 appartementen, een handelsruimte en een dokterspraktijk, is bovendien niet van die aard het betoog van verzoekende partijen te ondersteunen (stuk 10).*

*Uit het bij de vergunning gevoegde advies van RWO blijkt immers onmiskenbaar dat een harmonieuze aansluiting naar het rechtsaanpalende perceel niet als voorwaarde werd opgelegd maar in de aanvraag was opgenomen, zodat verzoekende partijen niet kunnen schermen met het 'vertrouwens- en rechtzekerheidsbeginsel'.*

*Bovendien blijkt dat het dakterras van waaruit derde en vierde verzoekende partijen een zgn. ongestoord uitzicht over de daken heen zouden hebben, slechts een beperkt dakterras met een breedte van 1,10m betreft waarvan zij volgens de bijgevoegde foto's een deel kennelijk in strijd met de op 18 augustus 2006 afgeleverde vergunning gebruiken (stuk 10):...*

*Verzoekende partijen onthielden er zich dan ook wijselijk van de op 18 augustus 2006 verleende stedenbouwkundige vergunning als stuk bij te voegen.*

*Uit de vergunning van 18 augustus 2006 kan daarentegen wel blijken dat de huidige vergunning met 4 bouwlagen en plat dak geenszins als unicum te beschouwen is, en overeenstemt met het aantal bouwlagen dat op de Sint-Bernardsesteenweg voorkomt bij oudere en meer recente gebouwen, waaronder dat van verzoekende partijen.*

*Het moet dan ook worden vastgesteld dat hinderaspecten als vermindering van lichtinval en privacy- rekening houdend met de bouwdiepte van het linksaanpalende pand steeds met elkaar zullen conflicteren: een zgn. beperkte 'scheidingsmuur' kan privacy garanderen maar zal lichtinval beperkt doen afnemen, het doortrekken van de zgn. 'insprong' in harmonie met die van het linksaanpalende perceel kan de privacy dan weer op onaanvaardbare wijze in het gedrang brengen.*

*De vraag blijft echter of de genoemde 'hinderaspecten' in casu de grenzen van het redelijke overschrijden, wat verzoekende partijen niet aantonen.*

*het kan dan ook blijken dat slechts een beperkt deel van het aanpalende gebouw maar drie bouwlagen kent, namelijk een 'overgang' van ca 3 meter, waarvan wat het dakterras betreft de vergunning van 18 augustus 2006 voorschrijft dat de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten moeten worden gerespecteerd.*

*Uit het administratief dossier, waaronder het bezwaarschrift van Vits e.a. dat in het openbaar onderzoek in eerste aanleg (stuk 3c) werd ingediend, kan blijken dat slechts vanuit twee vertrekken ( de keuken met een oppervlakte van ca 11m<sup>2</sup> op de eerste en de tweede verdieping) zijdelings op het nieuw te bouwen appartementsgebouw zal kunnen worden uitgekeken. ter hoogte van de schuine hoek achteraan het appartementsgebouw dat verzoekende partijen bewonen kan blijken dat het nieuw appartementsgebouw niet*

*rechtstreeks vanuit de ramen in deze hoek kan worden waargenomen. De lichtinval in de overige vertrekken – waaronder de ‘woonkamer’- kan door het aangevraagde niet worden beïnvloed, ook rechtstreeks uitzicht op het nieuw te bouwen appartementsgebouw is niet tot nauwelijks mogelijk. Het melodramatisch betoog van verzoekende partijen dat de visuele hinder ‘enorm’ zal zijn en de vermindering aan zonlicht ‘dramatisch’, moet dan ook in de hierboven geschetste context worden gelezen en dusdanig genuanceerd.*

*[afbeelding]*

*Verzoekende partijen beweren veel, maar staven weinig.*

*Het kan niet uit het administratief dossier blijken dat het vergunde tot gevolg zal hebben dat in de vertrekken op de vierde verdieping waarvan de ramen en deuren uitgeven op het dak van de derde verdieping richting het rechtsaanpalende perceel en het dakterras, een onaanvaardbare vermindering van licht- en zonlicht zal optreden. Zoals gezegd voegen de gevoegde foto’s (fotoreportage bij het inleidende verzoekschrift) van het ‘zicht van op het dak van het te slopen appartementsgebouw’ niet toe aan het betoog van verzoekende partijen, aangezien zij evident zelf geen zicht hebben van op het dak van het te slopen appartementsgebouw. Als uit de gevoegde foto’s één ding wel duidelijk kan blijken is dat verzoekende partijen kennelijk in strijd met de op 18 augustus 2006 verleende vergunning gebruik maken van het dak van de derde verdieping, dat bovendien voor zover het gelegen is in de strook van 1,90m van de zijgrens niet conform de verleende vergunning als groendak werd ingericht. Verzoekende partijen brengen bij hun uiteenzetting niet in rekening dat van het terras op het dak van de derde verdieping sowieso maar voor een breedte van 1,10m gebruik kan worden gemaakt.*

*De PSA ging in haar verslag van 16 mei 2013 dan ook voorbij aan de stedenbouwkundige vergunning van 18 augustus 2006, met name voor het deel van het dak op de derde verdieping dat als terras kan worden gebruikt alsook wat de ‘stedenbouwkundige visie’ war de aansluiting met het rechtsaanpalende pand betreft. In de vergunning werd immers niet als voorwaarde opgenomen dat het appartementsgebouw dat verzoekende partijen bewonen moet aansluiten op het rechtsaanpalende appartementsgebouw, die ‘aansluiting’ maakte deel uit van de aanvraag.*

*het zgn. aangehaalde aspect van ‘visuele hinder’ als gevolg van het niet langer kunnen kijken ‘over de daken’ heen, moet bovendien in een stedelijke omgeving, waarbij nota bene wordt uitgekeken op oude onverzorgde daken en niet op een groen weids uitzicht zoals verzoekende partijen pogen voor te houden, danig worden genuanceerd.*

*...*

## Beoordeling door de Raad

### 1.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en waarbij de Raad dient na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

2.

De verwerende partij beoordeelt in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand als volgt:

“ ...

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De bouwdiepte, zowel van blok A als van blok B, kan aanvaardbaar worden geacht in de omgeving omdat deze bij meerdere panden voorkomt.*

*De schaalvergroting situeert zich enkel langs de Sint-Bernardsesteenweg. De bouwdiepte bedraagt +/- 14m50, wat vergelijkbaar is met die van het links aanpalende pand. De privacy naar de aanpalende wordt gewaarborgd.*

*De zwarte kleur baksteen komt in de omgeving niet voor. Gezien het 2 grote volumes betreft hebben deze een aanzienlijke impact op het straatbeeld. het standpunt van de welstandscommissie van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden dat deze zwarte kleur niet in harmonie is met de omgeving en dient aangepast te worden.*

*De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en met de ruimtelijke ordening van de omgeving*

...”

3.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende, laat staan zorgvuldige, beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Uit de beoordeling blijkt immers niet of de verwerende partij de impact van de aanvraag op de aanpalende panden voldoende concreet heeft onderzocht en beoordeeld.

De verwerende partij verwijst met betrekking tot de bouwdiepte weliswaar naar het feit dat deze diepte bij meerdere panden op de Sint- Bernardsesteenweg voorkomt, waaronder dat van de verzoekende partijen, en stelt dat hiermee de privacy wordt gewaarborgd. In de beoordeling wordt evenwel geen rekening gehouden met de specifieke configuratie van het pand van de verzoekende partijen en de impact van de bouwhoogte en –diepte van het project op de bezonning en het uitzicht van de verzoekende partijen.

Dit klemmt des te meer, gelet op de in het onderdeel VI A. gedane vaststellingen. Bovendien wordt zowel in het bezwaarschrift als door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gewezen op de licht- en zichtwegname voor het aanpalende pand ingevolge het betrokken project. De verwerende partij had in dat opzicht juist des te concreter dienen te motiveren waarom het project verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand, en meer in het bijzonder met de configuratie van het linksaanpalende pand.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, 1° b en §2, eerste lid 1° en 2° VCRO schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.



4.

Het eerste onderdeel van het eerste middel lijkt op het eerste gezicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba WOONHAVEN ANTWERPEN is onontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Antwerpen van 6 juni waarbij het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 15 februari 2013 verworpen en aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van twee appartementsblokken met in totaal 38 sociale woonentiteiten op de percelen gelegen te 2660 Hoboken, Rector Vermeylenlaan 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 38, sectie B, nummers 669 N, 669 M, 669 L, 669 K, 712 D, 668 G 2, 669 H, 668 C 2, 668 D 2, 668 H 2, 668 E 2, 668 F 2.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
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 18 maart 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 toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER