

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0236 van 15 oktober 2013
in de zaak 1213/0522/SA/3/0492

In zake:

1. de nv **PRIMO**
2. de heer **Staf NUYTS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hans-Kristof CAREME
kantoor houdende te 3001 Heverlee, Industrieweg 4 bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer **Christophe LIMOUZIN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Eddy DE BIE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Lange Lozanastraat 145-147
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 april 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 28 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en andere derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 30 november 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de nv IXION een stedenbouwkundige vergunning, onder voorwaarden, verleend voor het bijplaatsen van een deur op een gelijkvloers appartement.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Kipdorp 50 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 2101B.

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 vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 september 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hans-Kristof CAREME die verschijnt voor de verzoekende partijen en de tweede verzoekende partij, in persoon aanwezig, 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

De heer Christophe LIMOUZIN verzoekt met een aangetekende brief van 17 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 2 oktober 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de nv IXION bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het plaatsen van een deur op een gelijkvloers appartement”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’ gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Binnenstad', goedgekeurd op 8 juni 2012, meer bepaald in een zone voor centrumfuncties – stedelijke functies Ce6.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het pand is op 9 november 2011 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De brandweer van de stad Antwerpen brengt op 24 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, brengt op 22 oktober 2012 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 14 november 2012 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 30 november 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De stedenbouwkundige geschiktheid van het ontwerp dient aan de hand van de geldende en verordenende voorschriften te worden beoordeeld. De aanvraag is in overeenstemming hiermee.

...

De aangevraagde werken doen geen afbreuk aan het historisch en architecturaal waardevol gebouwencomplex. Zowel qua uitvoering als materiaalgebruik integreert de buitendeur zich binnen de achtergevel.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag zowel vanuit het standpunt van monumentenzorg als stedenbouwkundig aanvaardbaar.

...

De stedenbouwkundige vergunning, voor het plaatsen van een bijkomende achterdeur, kan worden verleend aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

- *Het advies van de brandweer stipt na te leven;*
- *Er rekening mee te houden dat de aanvraag enkel handelt over deze toegangsdeur, alle overige wijzigingen ten aanzien van de laatst vergunde toestand worden uitgesloten van vergunning.*

...”

De verzoekende partijen en andere derden tekenen tegen deze beslissing op 28 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 februari 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning, onder voorwaarden, te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 februari 2013 beslist de verwerende partij op 28 februari 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning, onder voorwaarden, te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

De werken hebben een beperkte omvang en impact.

Het maken van een deur impliceert niet dat er hinder wordt gecreëerd naar lawaai en privacy toe.

De deur bevindt zich in een terugsprong van de achtergevel en loodrecht op de achtergevelbouwlijn.

Er wordt geen inkijk gecreëerd.

Het gebruik van de patio als speelterrein is een veronderstelling en geen stedenbouwkundig gegeven, gezien de aanvraag geen wijziging van de functie als patio betreft.

Het argument van geluidsoverlast is ook een veronderstelling. Bij normaal gebruik zal er geen overlast worden gecreëerd.

De deur dient qua indeling, materiaalgebruik en kleur aan te sluiten bij het bestaande gevelschrijnwerk.

Er is een gunstig advies van de stedelijke dienst monumentenzorg en het Agentschap Onroerend Erfgoed. De historische waarde van het pand komt door de aanvraag niet in het gedrang.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met het RUP en de bouwcode.

De voorwaarden uit het brandweeradvies dienen strikt nageleefd te worden.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de voorwaarden uit de collegebeslissing strikt worden nageleefd en de deur qua indeling, materiaalgebruik en kleur aansluit bij het bestaande gevelschrijnwerk.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

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

In dezelfde zin zijn er evenmin redenen om de op de zitting van 24 september 2013 mondeling door de verzoekende partijen gesuggereerde prejudiciële vraag, als repliek op de exceptie van de verwerende partij, in de huidige stand van de procedure in overweging te nemen.

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:

“ ...

In dat geval zal de gevelwijziging immers een feit zijn. De classistische en als monument beschermde gevel zal onherstelbaar zijn geschonden doordat er hierin een deuropening zal zijn gemaakt.

De beleving van de erfgoedwaarde zal hierdoor een andere invulling krijgen, terwijl eerste verzoeker het appartement in dit als monument geklasseerd gebouw precies heeft aangekocht gelet op deze erfgoedwaarde, net zoals tweede verzoeker om identieke redenen ervoor heeft gekozen om het appartement te bewonen.

Het woonklimaat van beide verzoekers zal bovendien ernstig worden aangetast gelet op de gegronde vrees dat de bewoners van het gelijkvloers appartement 0.4 hun woonactiviteiten zullen heroriënteren in de richting van de patio.

De indeling van de appartementen die aan de patio palen – zoals die van verzoekers -, is dusdanig dat de slaapkamers aan de zijde van patio liggen. Ingevolge de huidige aanvraag komt een volledige woonruimte van het gelijkvloerse appartement aan de zijde van de patio te liggen. Tweede verzoeker vreest de schending van diens privacy ingevolge inkijk en bovendien rumoer op het terras dat aan de patio is gelegen.

De patio werd nochtans opgevat als een ruimte van rust. De aankoop van eerste verzoeker en de bewoning van tweede verzoeker werd eens te meer mede gemotiveerd door die patio. Zij zagen hierin een garantie dat zijn rust niet zou worden verstoord door spelende kinderen of luidruchtige personen. Die rust dreigt thans te worden verstoord ingevolge de huidige stedenbouwkundige vergunning (STUKKEN 5 tem 11).

Immers, daar waar voorheen alleen verzoekers appartementen volgens de bij de stedenbouwkundige vergunning van 2008 goedgekeurde plannen toegang hebben tot de patio, blijkt thans ook het appartement 0.4 ingevolge de bestreden beslissing rechtstreekse toegang te zullen krijgen tot de patio. Appartement 0.4 heeft tot op heden geen enkele toegang tot de patio.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Het verdient vastgesteld dat eerste verzoekende partij in het inleidende verzoekschrift slechts hinder of nadelen schetst die van zintuiglijke aard zijn en door een vennootschap niet kunnen worden waargenomen. Het gaat bijgevolg niet om hinder of nadelen die verzoekende partij persoonlijk kan ondervinden.

...

Tweede verzoekende partij bewijst niet (nog) bewoner te zijn van het gebouwencomplex. Een huurovereenkomst of andere overeenkomst waaruit het beschikken over zakelijke of persoonlijke rechten blijkt, ligt niet voor. Een attest van woonst werd evenmin gevoegd.

...

Tweede verzoekende partij maakt niet aan de hand van concrete gegevens aannemelijk dat de geschetste nadelen van wijzigen van woonklimaat als gevolg van verstoring van de privacy en geluidshinder door het gebruik van personen van de patio, een gevolg zijn van de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing vergunt immers louter het hermaken van een gevelopening die toegang kan geven tot de binnenkoer-patio, maar neemt geen standpunt in omtrent het gebruik en de wijze van gebruik van de binnenkoer-patio.

Bovendien wijzigt de vergunning uiteraard niets aan de burgerlijke aanspraken die tweede verzoekende partij mogelijk op het gebruik van de binnenkoer-patio kan laten gelden.

De veronderstelling dat de privacy zal worden geschonden en luidruchtige personen en spelende kinderen de binnenplaats-patio zullen bevolken, rust op een geheel van vermoedens en kan als nadeel het niveau van de loutere hypothese niet overstijgen en kan om die reden niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden aangemerkt.

...

Tweede verzoekende partij brengt verder geen gegevens aan waaruit blijkt dat inkijk als gevolg het louter aanbrengen van gevelopening, mogelijk is, laat staan dat die inkijk een ernstig karakter zou vertonen.

Het perceel is bovendien gelegen in sterk verstedelijkt woongebied waarin diverse functies mogelijk en denkbaar zijn en 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.

...

Verzoekende partijen tonen de moeilijke herstelbaarheid van de door hun geschetste nadelen met geen enkel gegeven aan.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Dat het hier immers, zoals blijkt uit het administratief dossier, enkel en alleen gaat om de heropening van een historische deur, welke heropening vanzelfsprekend op zeer

eenvoudige wijze weer zou kunnen ongedaan gemaakt worden.

Dat verzoekende partijen geen enkel belang hebben om de stedenbouwkundige vergunning te zien schorsen: hun argumentatie gaat immers niet op, verzoeker tot tussenkomst heeft het exclusief genotsrecht van de kwestieuze patio, de kwestieuze toegangsdeur wordt enkel heropend met het oog op het gebruik door verzoeker tot tussenkomst die zodoende een toegang heeft vanuit zijn appartement tot de kwestieuze patio, derden mogen deze toegangsdeur niet gebruiken, en deze heropening van de toegangsdeur zal er niet toe leiden dat er kinderen op de patio komen spelen of derden zich daarop begeven via deze toegangsdeur.

Dat het trouwens zo is dat deze patio via een inkomdeur van het appartementsgebouw van de straatzijde toegankelijk is, en de doorgangsdeur vanuit het appartement van verzoeker tot tussenkomst, vanzelfsprekend deze toegankelijkheid via de inkomdeur langs de straatzijde niet zal verhogen.

...

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.

Op 18 september 2013 bezorgen de verzoekende partijen aan de Raad een verklaring van de nv IXION, zijnde de vergunninghouder, van 14 september 2013 waarin deze laatste het volgende stelt:

“ ...

Naar aanleiding van uw vraag hieromtrent, willen wij ons standpunt verduidelijken met dit schrijven.

IXION NV zal geen gebruik maken van deze vergunning AN1/B/20126464. IXION NV zal niet tot uitvoering overgaan van deze werken. Wij zullen er binnen dat kader dan ook geen rechten uit putten. Dit is een rechtstreeks gevolg van de houding van de eigenaar die onder meer ons de toegang heeft geweigerd en de overeenkomsten met IXION heeft verbroken. Verder kunnen we U bevestigen dat wij deze 'bouwvergunning' nooit hebben overgedragen.

IXION NV zal dan ook niet meewerken aan de uitvoering ervan

...

Hoewel de verklaring van de vergunninghouder, die overigens geen partij is in het geding, gelet op het principiële zakelijk karakter van een stedenbouwkundige vergunning, in de huidige stand van de procedure niet zonder meer als een uitdrukkelijke verzaking aan de bestreden beslissing kan worden begrepen, is de Raad van oordeel dat deze verklaring het nut van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing minstens sterk relativeert.

3.

Nog los van voorgaande overwegingen stelt de Raad vast dat de door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen niet als moeilijk te herstellen in de zin van artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kunnen worden aangemerkt. Zulks blijkt niet alleen uit de aard en de relatief beperkte omvang van de werken, met name het opnieuw plaatsen van een deur(opening) ter hoogte van de destijds gedichte historische deur(opening), maar ook uit het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, van 22 oktober 2012.

De vraag of vermeld advies onwettig is, en in die zin tevens de wettigheid van de bestreden beslissing aantast, hetgeen de verzoekende partijen voorhouden, is voor de beoordeling van het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen irrelevant, en betreft in essentie een discussie over de grond van de zaak. De stelling van de verzoekende partijen dat de achtergevel van het gebouw ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onherstelbaar zal worden aangetast, kan dan ook niet worden aanvaard.

De vaststelling dat de ingeroepen nadelen, ongeacht de ernst ervan, niet moeilijk te herstellen zijn, volstaat op zich om de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verwerpen.

4.

In zoverre de verzoekende partijen ter zitting nog aanvoeren dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de stabiliteit van het gebouw onherstelbaar in het gedrang zal brengen, merkt de Raad op dat enkel rekening kan worden gehouden met die nadelen die in het inleidend verzoekschrift worden omschreven. De verzoekende partijen staven hun stelling bovendien met geen enkel stuk zodat de geuite vrees als hypothetisch moet afgewezen worden.

5.

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

B. Ernstige middelen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0522/SA/1/0492.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 oktober 2013, 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