

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2010/0042 van 23 augustus 2010
in de zaak 2009/0102/SA/1/0066

In zake:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Pieter Jan VERVOORT,
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ciska SERVAIS,
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 8 december 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen op datum van 5 november 2009, waarbij het administratief beroep van advocaat Peter FLAMEY namens [REDACTED] en [REDACTED] tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen op datum van 7 augustus 2009 houdende het voorwaardelijk verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan [REDACTED], niet wordt ingewilligd. De vergunning tot het bouwen van een eengezinswoning op een terrein, gelegen te 2020 Antwerpen, [REDACTED], gekend ten kadaster onder [REDACTED], is verleend onder de voorwaarde de verharding rechts van de woning, ingericht als parking, als tuinzone in te richten.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De tussenkomende partij gaf een schriftelijke uiteenzetting overeenkomstig artikel 4.8.19, §3 VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 februari 2010.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter Jan VERVOORT is voor de verzoekende partijen gehoord en advocaat Philippe VAN WESEMAEL voor de tussenkomende partij.

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

Op vraag van advocaat Pieter Jan VERVOORT is de behandeling van de zaak kort uitgesteld om kennis te nemen van het recent ontvangen verzoek tot tussenkomst.

Op de openbare terechtzitting van 1 maart 2010 is dan de vordering tot schorsing behandeld. Advocaat Peter FLAMEY is voor de verzoekende partij gehoord en advocaat Philippe VAN WESEMAEL voor de tussenkomende partij.

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

III. TUSSENKOMST

■ vraagt met een op 4 februari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 februari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 17 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwbouw eengezinswoning op een terrein, gelegen te 2020 Antwerpen, ■, gekend ten kadaster onder ■.

Het perceel is, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen, gelegen in woongebied. Het perceel is tevens ■ van de op 7 september 1970 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling AN/1970/V/D2/19/097 .

Voor vermeld perceel is reeds eerder, op 19 december 2008, door het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een nieuwbouw eengezinswoning. De vergunning werd, na administratief beroep, op 12 maart 2009 geweigerd door de verwerende partij.

Met een besluit van 7 augustus 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen de nieuw aangevraagde stedenbouwkundige vergunning: alleen de verharding rechts van de woning, ingericht als parking, is uit de vergunning gesloten, en mag enkel als tuinzone ingericht worden.

Bij besluit van 5 november 2009 bevestigt de verwerende partij deze vergunning op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan om volgende reden: de aanvraag betreft het oprichten van een residentiële woning.

De aanvraag betreft een aanpassing van een eerder ontwerp waarover de deputatie op 12 maart 2009 uitspraak heeft gedaan. De aanvraag werd aangepast aan de weigeringsmotieven van toen, wat de kroonlijsthoogte en de afstand tot de perceelsgrenzen betreft. Deze zijn nu in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Beroepers argumenteren nog steeds dat de aanvraag niet aanvaardbaar is door de impact naar de aanpalende percelen toe. Voornamelijk het mansardedak, dat volgens beroepers een derde bouwlaag creëert, zou onaanvaardbaar zijn. Ook (de) deputatie had in haar vorige beslissing gesteld dat het toenmalig ontwerp niet aanvaardbaar was qua bouwhoogte en breedte en niet paste bij de aanpalende woningen. In de beslissing werd ook bezwaar gemaakt tegen de afwerking met mansardedak.

Lezing van de huidige plannen toont aan dat het verlagen van de kroonlijsthoogte en het inplanten tot op 6m van de perceelsgrenzen de mogelijke hinder naar de aanpalende woningen toe aanzienlijk vermindert en de bezonning ten goede komt. Het verminderen van de breedte heeft tevens tot gevolg dat het volume van het mansardedak afneemt, zodat dit minder volumineus wordt.

De deputatie is van oordeel dat, aangezien de plannen in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften en in de onmiddellijke omgeving meer grote woningen voorkomen, de aanvraag inpasbaar is in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht. De voorwaarden opgelegd in het besluit van 7 augustus 2009 van het college van burgemeester en schepenen dienen te worden nageleefd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen zullen tengevolge van de uitvoering van de bestreden vergunning in de eerste plaats ernstige zichthinder lijden. Daar waar zij thans uitzien op een bescheiden villa van 2 bouwlagen met schuin dak die volledig harmonieert met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, zullen zij in de toekomst letterlijk “opkijken” naar een exuberante villa met 3 volwaardige bouwlagen en met een voor de omgeving ongezien gabarit. Een beeld zegt meer dan duizend woorden, en daarom verwijzen verzoekende partijen uitdrukkelijk naar de computersimulatie in de stedenbouwkundige nota opgesteld door Stam Architecten (zie stuk 9).

Daarenboven zal deze exuberante villa door de grote hoogte (kroonlijsthoogte van 7m (ter vergelijking: de af te breken woning heeft een kroonlijsthoogte van 3,2m) en door de diepe inplanting op het terrein (voorgevel op 5,76m van de voorgevelbouwlijn) zorgen voor een enorme schaduwvorming in de tuinen van de buurpercelen. De aangepaste aanvraag voldoet nog steeds niet aan de 45°-regel (gemiddelde schaduwslag). Verzoekende partijen verwijzen uitdrukkelijk naar de simulatie van de schaduwslag door architectenbureau Stam (zie stuk 9 en stuk 15). Hieruit blijkt duidelijk dat de geplande woning 's ochtends schaduw werpt in de voortuin van de rechterbuur (█ – derde en vierde verzoekende partij) en in de namiddag vanaf 14.00 uur in de achtertuin van de linkerburen (█ – eerste en tweede verzoekende partij). Het computermodel toont ook duidelijk aan dat de andere huizen in dit bouwblok veel minder schaduwvorming veroorzaken en dan nog alleen op het eigen perceel.

Door de grote hoogte (kroonlijsthoogte van 7m) en de volwaardige derde bouwlaag gecombineerd met de achteruitgeplaatste inplanting van het gebouw, zullen verzoekende partij(en) ook een zeer ernstige aantasting van hun privacy lijden.

Vanuit de nieuw te bouwen woning zal immers inkijk ontstaan in de woning (zowel in de living als in de eetkamer en de keuken en de slaapkamers op de 1ste verdieping), op het terras en de tuin van eerste en tweede verzoekende partijen (zie stuk 15).

Wat derde en vierde verzoekende partij betreft zal, er voornamelijk inkijk ontstaan in de keuken en living (gelijkvloers) en de slaapkamers (1ste verdieping) van hun woning, evenals op hun terras en tuin (zie stuk 15).

Daarbij moet opgemerkt worden dat de voorziene villa veel hoger is dan de bestaande (af te breken woning), veel meer ramen heeft die uitkijken op de woningen van verzoekende partijen (ook in het zogenaamde “mansardedak” hetgeen in werkelijkheid een volwaardige derde bouwlaag is) en dieper in het perceel wordt ingeplant, hetgeen dus aanleiding geeft tot een ernstige aantasting van hun privacy.

Tenslotte moet ook opgemerkt worden dat de voorziene bouw van de exuberante villa die het rustig woongenot op de eigendommen van verzoekende partijen teniet doet, ook een

aanzienlijke waardevermindering van deze eigendommen met zich zal brengen.

... ”

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Wat de waardevermindering betreft, worden geen concrete gegevens aangereikt. Bovendien is het financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen.

Wat de overige elementen betreft, wordt vooreerst gewezen op de voorschriften van de verkaveling die de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid begrenzen. De kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen stemmen overeen met deze stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling. De verwijzing naar die voorschriften moet kunnen volstaan ter motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Art. 4.3.1., §2, van de Vaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het zo.

De vergelijking van het profiel van de woningen van verzoekers toont ook aan dat de marges van die verkavelingsvoorschriften een grote variatie aan bouw mogelijkheden toelaten. Er is geen enkele garantie dat een bestaande toestand behouden blijft. Evenmin is een veranderd uitzicht per definitie hinderlijk. Verzoekers geven niet concreet aan waarom het zicht op een woning, zoals vergund, een ernstige zichthinder impliceert.

Naar schaduwvorming, wijst de noordpijl zoals aangebracht op de bouwplannen, uit dat de tuinen in het zuiden liggen. De straatzijde ligt in het noorden. De vergunde kroonlijsthoogte kan bijgevolg enkel voor schaduwvorming zorgen in de tuin van de [REDACTED], en dit pas in de late namiddag, tegen de avond. Het perceel, [REDACTED], kan enkel in de ochtend schaduw ondervinden, dit ter hoogte van de voortuin.

Naar de privacy toe, wordt opgemerkt dat de eigenlijke woonruimtes gesitueerd zijn op het gelijkvloers van het door verweerster vergunde pand. De eerste verdieping is voornamelijk dienstig als slaapgelegenheid/dressing, terwijl de zolder deels nog de bestemming slaapgelegenheid toegekend is, en deels ook sauna en hamam, massageruimte, zwembad en cinema. Dit zijn niet meteen bestemmingen waarbij het regelmatig uit het raam kijken tot het normale verwachtingspatroon behoort. Bovendien bevinden de terrassen zich temidden van de achtergevel, zodat er van daaruit geen rechtstreeks zicht bij de burens kan genomen worden.

Het gaat hier trouwens om een zeer beboste omgeving. Zo geeft de luchtfoto die ter gelegenheid van de hoorzitting bij de deputatie werd neergelegd door de advocatenassociatie Geyskens, Vandeurzen en vennoten heel duidelijk weer dat het pand, [REDACTED], volledig verscholen zit tussen de bomen, die ook de volledige tuinoppervlakte in beslag nemen. In deze concrete omstandigheden gaat het in het geheel niet op om enige vorm van schaduwvorming in de tuin te wijten aan het door verweerster vergunde project. Ook de beweerdde schending van de privacy is, gelet op deze specifieke omstandigheid, weinig realistisch.

Het pand [REDACTED] dan weer, boet enkel aan zon in tegen de late namiddag. De bijhorende tuin is door hoge bomen omringd.

Dit alles, in combinatie met de afstand van 12m ten opzichte van beide aangrenzende panden, maakt dat de privacy zoveel als mogelijk gevrijwaard is.

Er zijn ook meer grote woningen in de omgeving. Zo is er bijvoorbeeld de woning, [REDACTED], schuin tegenover, met een zelfs groter volume.

... ”

De tussenkomende partij voegt er nog het volgende aan toe:

“ ...

In de [REDACTED] bevinden zich meerdere grootschalige woningen, waarvan sommige met een groter volume dan de aangevraagde woning én voorzien van een derde bouwlaag onder het dak.

Daarenboven geldt ook de perceelsoppervlakte (1.950 m²) als een rechtvaardiging voor het verwezenlijken van een grotere bebouwde oppervlakte. Het voorgesteld volume staat overigens volledig in verhouding met de bebouwbare oppervlakten in de omgeving.

Vanuit stedenbouwkundig standpunt is de beoogde nieuwbouw dan ook in harmonie met de omgeving en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt treffend geïllustreerd door de foto's die bij onderhavig verzoekschrift worden gevoegd. Al de gefotografeerde woningen bevinden zich op slechts enkele tientallen meters van de geplande woning. Deze woningen bepalen uiteraard mede de goede plaatselijke ordening en dienen dan ook te worden betrokken in de beoordeling van de aanvraag (vgl. R.v.St., Callebaut, nr. 158.934 van 17 mei 2006).

Er kan niet door beroepers worden betwist dat:

- de bouwplaats is gelegen in een straat waar grote woningen aanvaardbaar zijn, gelet op het feit dat er meerdere omvangrijke woningen zijn opgericht en vergund;*
- de [REDACTED] een grote verscheidenheid aan bouwvormen en bouwhoogtes vertoont;*
- er reeds woningen zijn opgericht die bestaan uit meer dan 2 bouwlagen;*
- het voorgestelde woningtype verantwoord is ten opzichte van het gehele straatbeeld (schuin tegenover de geplande woning, aan de [REDACTED], bevindt zich bv. een gelijkaardige woning met een veel groter volume);*
- vele woningen in de straat het uitzicht van 3 bouwlagen vertonen;*
- het ontwerp voldoende maatregelen voorstelt om alle hinder ten opzichte van de aanpalende eigendommen weg te nemen, en*
- binnen een dichtbebouwde omgeving steeds enige inkijk en beperking van licht- en zoninval zal ontstaan.*

Bovendien impliceert het feit dat zich thans op het betreffende bouwperceel een oude gezinswoning bevindt, uiteraard niet dat deze toestand in een toekomstige ruimtelijke ordening dient te worden behouden. De aanvraag dient immers niet enkel in functie van de bestaande, doch eveneens in functie van de gewenste ruimtelijke ordening te worden beoordeeld.

Naast zichthinder beklagen beroepers zich tevens over “enorme” schaduwvorming. De simulatie waarnaar beroepers verwijzen houdt geen rekening met de bestaande begroeiing, zoals de jaren oude bestaande bomen met een hoogte van +/- 15 meter en een kruinbreedte van +/- 10 meter. Verzoekster in tussenkomst meent dan ook dat eerder daar de oorzaak van een eventuele schaduwslag moet worden gezocht, vermits deze bomen onbetwistbaar hoog boven de nieuwe woning zullen uitsteken.

Evenmin maakt de simulatie duidelijk in welke periode van het jaar de schaduwslag zich situeert.

Het spreekt nochtans voor zich dat een schaduwsimulatie wezenlijk verschilt naargelang de seizoenen.

De zeer gebrekkige simulatie van beroepers volstaat dan ook niet om aan te tonen dat er sprake zou zijn van een “enorme” schaduwvorming.

Vermits de zon opgaat in het oosten en ondergaat in het westen is, gelet op de oriëntering van de woningen van beroepers t.o.v. de nieuw te bouwen woning, redelijkerwijze te verwachten dat beroepers geenszins onaanvaardbare hinder zullen ondervinden ingevolge gebrek aan bezonning.

...

Beoordeling door de Raad

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, ook in diezelfde zin mag begrepen worden (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partijen:

- a. aantonen dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zullen ondergaan, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dienen aan te duiden,
- b. en dat zij de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel dienen aan te tonen.

Dit alles moeten de verzoekende partijen doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken. Met later bijgebrachte feiten en/of verklaringen ter zitting kan géén rekening gehouden worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen beroepen zich op de volgende elementen om het “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” aan te tonen:

- ernstige zichthinder;
- enorme schaduwvorming, en
- zeer ernstige aantasting van hun privacy
- aanzienlijke waardevermindering.

Vooreerst merkt de Raad op dat de door de verzoekende partijen ingeroepen waardevermindering van hun woning niet met goed gevolg kan ingeroepen worden als ernstig nadeel aangezien dit een financieel nadeel is dat principieel herstelbaar is. De verzoekende partijen tonen desbetreffend het tegendeel niet aan.

Bovendien is de eigendom van verzoekende partijen gelegen in een woongebied, net zoals het bestreden project. De verzoekende partijen dienen derhalve rekening te houden met hinder die inherent is aan dergelijke zones. Zij kunnen wel opkomen tegen een te verwachten overdreven hinder en verstoring van hun woonklimaat, dit alles te beschouwen in functie van de feitelijke gegevens van het betreffende bestreden bouwproject.

De in het verzoekschrift van de verzoekende partijen vermelde gegevens en medegedeelde stukken zijn evenwel niet voldoende overtuigend om hieruit af te leiden dat een normale beleving van hun woonklimaat onmogelijk zal zijn. De simulatie waarop verzoekende partijen zich beroepen, is bijzonder summier. Zij toont wel een gewijzigd uitzicht, wat echter niet per definitie overeenstemt met ernstige hinder. Zij geeft geen enkele oriëntatie weer en houdt geen rekening met de bestaande begroeiing. Het is ook niet duidelijk in welke periode van het jaar zij de schaduwslag situeert. De bijgevoegde tekst geeft ook te kennen dat het vergunde volume beantwoordt aan de verkavelingsvoorschriften.

