

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/S/1516/1151 van 31 mei 2016
in de zaak 1516/RvVb/0307/SA

In zake:

1. de heer **Joris VAN DEN HEUVEL**
2. mevrouw **Dominique MULDER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv **WINVEST HOLDING**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 15 januari 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 november 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 10 juli 2015 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een dakappartement met een extra daklaag.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 38 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 14G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel 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 3 mei 2016, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sanne SCHEPERS die *loco* advocaat Reiner TIJS verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Sophie AERTS die *loco* advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv WINVEST HOLDING verzoekt met een aangetekende brief van 14 maart 2016 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 11 april 2016 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts nodig 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 5 maart 2015 (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 *“het verbouwen van een dakappartement met een extra daklaag”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 5 december 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Eilandje’.

Het perceel is 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.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Eilandje', goedgekeurd met een besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 1 september 2011, meer bepaald in een zone voor wonen.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 april 2015 tot en met 2 mei 2015, wordt één bezwaarschrift ingediend door de tweede verzoekende partij.

De brandweer van Antwerpen brengt op 14 april 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst stadsontwikkeling/onroerend erfgoed/monumentenzorg van de stad Antwerpen brengt op 26 april 2015 een ongunstig advies uit.

Het autonoom gemeentebedrijf 'Vastgoed en Stadsprojecten Antwerpen' brengt op 27 maart 2015 gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 17 juni 2015 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

Bespreking van de bezwaarschriften

- 1. het is correct dat noch op het terreinprofiel, noch op de doorsnede effectief is aangeduid niet hoeveel de scheidingsmuur verhoogd zal worden. Er dient echter opgemerkt te worden dat aan de hand van de aanwezige tekeningen en de daarop aangegeven informatie er een duidelijk beeld kan gevormd worden van de impact van de scheidingsmuurverhoging. De vergunningverlenende overheid kan slechts terugvallen op de aangeleverde documenten. Uit de ingediende documenten valt niet op te maken in hoeverre deze weergave van de bestaande toestand incorrect zou zijn. Via luchtfoto's beschikbaar op het internet kan het vermoeden versterkt worden dat het dak effectief twee verschillende hoogtes zou hebben, **in tegenstelling tot één zelfde hoogte zoals weergegeven in de aanvraag. Echter, aangezien** het bovenste volume van de achterbouw gepland is om afgebroken te worden en ter hoogte van het hoofdvolume het naastgelegen pand in bestaande toestand reeds hoger gebouwd is dan het pand in voorliggende aanvraag, kan gesteld worden dat, hoewel niet correct, deze weergave geen afbreuk doet aan de beoordeling an sich. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond;*
- 2. het pand in voorliggende aanvraag is gelegen tussen twee panden die elk vier bouwlagen en een daklaag omvatten. Hierbij is de huidige kroonlijst ongeveer een halve verdieping hoger gesitueerd dan de kroonlijst van het pand in de aanvraag. Stedenbouwkundig kan geoordeeld worden dat een gebouw met vier bouwlagen en een daklaag in harmonie is met zijn directe omgeving. Dat hierbij de kroonlijst zich respectievelijk ca 1,50 en 1,20 meter boven de naastgelegen kroonlijsten zal gaan bevinden vormt hierin geen bezwaar. Het eilandje wordt niet gekenmerkt door een homogene kroonlijst. Een dergelijke verspringing doet geen afbreuk aan de harmonie en is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar. Betreffende de daklaag is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaar naar de positionering. Aan de voorzijde dient rekening gehouden te*

worden met de verspringing in de rooilijn. Aangezien er geen voorgeveltekening werd toegevoegd van deze respectievelijke zijgevel, kan er niet geoordeeld worden of opbouw zoals voorgesteld aanvaardbaar is in het straatbeeld. Doch dient eerder uitgegaan te worden van een daklaag die start op de voorgevellijn van de rechter aanpalende. Aan de achtergevel zijn er tevens 5 volwaardige bouwlagen voorzien in plaats van 4 bouwlagen en een daklaag. De daklaag dient ook hier teruggetrokken te worden ten opzichte van de achtergevel om in harmonie en conform het ruimtelijk uitvoeringsplan te zijn. Een beperkte verhoging van circa 1 meter binnen stedelijke context waar verspringende kroonlijsten eerder de regel zijn, genereert geen dermate zwaar nadeel dat er geoordeeld zou moeten worden dat deze onverenigbaar zou zijn met de goede plaatselijke ordening. De positionering en bouwdiepte van de daklaag daarentegen is wel onverenigbaar met de goede plaatselijke ordening. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond;

3. zoals in punt (2) aangehaald, betreft de verhoging waarvan sprake circa 1 meter. Daarenboven is het terras op het pand van de bezwaarindiener vergund vanaf 1,90 meter afstand ten opzichte van de perceelsgrens. De schaduwval op het terras zal dan ook eerder beperkt, als zelfs onbestaande zijn. Ook het zicht wordt niet onnoemelijk beperkt door deze verhoging. De verwijzing van de bezwaarindiener naar de gestrengheid bij het verkrijgen van zijn eigen vergunning is niet correct weergegeven. Conform het ruimtelijk uitvoeringsplan mogen er geen uitsprongen bovenop een dak aanwezig zijn. Alle constructies dienen in het dakvolume opgenomen te worden. Dit was dan ook de reden dat de inrichting van het dakterras bovenop de daklaag op deze wijze vergund werd en niet zo zeer omwille van lichten en zichten. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond; Beide panden hebben na voorgestelde werken 4 bouwlagen en een daklaag waarbij het pand van voorliggende aanvraag zelfs niet van een dakterras werd voorzien. Er kan dan ook niet van een maximalisatie op huidig pand ten koste van het naastgelegen pand gesproken worden. Een gelijkwaardige behandeling getuigt bovendien van behoorlijk bestuur waarbij niemand een voorkeursbehandeling geniet. Op het bezwaar dat de ontworpen constructies een waardevermindering van het belendend perceel zal inhouden kan geen uitsluitel gegeven worden vermits deze niet van stedenbouwkundige aard is. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond;
4. zoals reeds hoger aangehaald zijn de voorgestelde hoogtes in bouwlagen gelijk en in kroonlijsthoogte en bouwhoogte door de beperkte verhoging nog steeds in harmonie met de omgeving. Een gunstig advies in deze zou dan ook geen precedent creëren naar de toekomst. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond;
5. het college besliste op 22 april 2011 een vergunning te verlenen voor het 'verbouwen van een appartement en uitbreiden met een nieuwe bouwlaag', voor een pand gelegen Nassaustraat 40 (dossiernummer AN1/B/2011904). In hoeverre deze werken conform de afgeleverde vergunning werden uitgevoerd behoort toe aan de toezichthoudende diensten. Tevens is deze aantijging niet stedenbouwkundig van aard en kan dan ook niet meegenomen worden in de stedenbouwkundige beoordeling van voorliggende aanvraag. Het bezwaar is ontvankelijk, maar ongegrond;
6. iedere burger is vrij om een beslissing in deze aanvraag aan te vechten door middel van een beroep.

Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ontwerp wijkt af op de volgende punten:

0.10 Dakvorm

De dakvorm is vrij. Een dak mag maximaal één bouwlaag bevatten, die verder niet horizontaal is onderverdeeld. Technische ruimtes, installaties, liftschachten, dienen in het gebouw mee geïntegreerd te zijn."

Hoewel de dakvorm vrij is, dient er voor één welbepaalde dak typologie gekozen te worden. Een teruggetrokken daklaag dient zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde teruggetrokken te worden ten opzichte van de begrenzing van de maximale bouwdiepte. Aan de achterzijde staat de daklaag tot een bouwdiepte van circa 14 meter, dit is de bouwdiepte van een bouwlaag en is dus te ver voor de daklaag.

1.2.1 Culturele, historische en/of esthetische waarde van de bestaande bebouwing (CHE-regel)

De wijziging van de bestaande toestand is onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud van gebouwen. Dit geldt zowel voor het exterieur als het interieur. De toepassing van de andere voorschriften van het RUP kan geen aanleiding of motief zijn om de elementen met culturele, historische of esthetische waarde in het bouwblok niet te behouden. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient in de beschrijvende nota voldoende informatie te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen. De beschrijvende nota bevat onvoldoende informatie over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen.

1.2.2 Harmonieregel

In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. Bij toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de aangrenzende gebouwen, naar de straatwand of naar een ander ruimtelijk geheel. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

Indien het gebouw of delen ervan niet behouden dienen te worden, geldt de harmonieregel voor het bepalen van de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de vrije hoogte, de terreinbezetting, de plaatsing van de gebouwen en de bouwdiepte (met een maximum bouwdiepte (zie 1.3)).

Aan de achterzijde telt het volume 5 volwaardige bouwlagen in plaats van 4 bouwlagen en een daklaag zoals door de harmonieregel bepaald wordt.

De uitwerking van de gevel met extra bouw laag en dakopbouw is niet in harmonie met de erfgoedwaarde van het beeldbepalende neoklassiek pand en zijn omgeving.

1.2.3 Bouwdiepte

De bouwdiepte wordt in de eerste plaats bepaald door de harmonieregel. Voor nieuwbouw, functiewijzigingen en verbouwing met volumewijziging gelden ook afmetingen waarbinnen alle gebouwen van de bestemmingszone moeten vallen en die met de harmonieregel niet overschreden kunnen worden:

De bouwdiepte voor de gebouwen bedraagt maximaal 24 meter op het gelijkvloers en 14 meter op de verdiepingen tenzij de harmonieregel een beperktere bouwdiepte vereist.

Een afwijking van 2 meter meer kan, indien de opgegeven maten een logische structurele afbraak van het gebouw in de weg staan.

De bouwdiepte van de daklaag is achteraan niet teruggetrokken waardoor het eigenlijk een volwaardige bouwlaag betreft. De harmonieregel stelt aan deze zijde van de Nassaustraat het aantal bouwlagen op vier. Een volwaardige vijfde bouwlaag is dan ook niet in harmonie met de omgeving.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de bouwcode. Het ontwerp wijkt af op volgend punt:

Artikel 6 Harmonie en draagkracht

- 1. Dit artikel is van toepassing voor alle delen van de constructie. Zowel het hoofdgebouw als de uitsprongen (erkers, zonneweringen, ...) en aanbouwen dienen qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur afgestemd te zijn op de architectuur van de totale constructie als op de omgeving.*
- 2. In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld. Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden.*
- 3. De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving en dit voor alle delen van de constructie.*

Aan de achterzijde telt het volume 5 volwaardige bouwlagen in plaats van 4 bouwlagen en een daklaag zoals door de harmonieregel bepaald wordt.

De uitwerking van de gevel met extra bouw laag en dakopbouw is niet in harmonie met de erfgoedwaarde van het beeldbepalende neoklassiek pand en zijn omgeving.

...

Beoordeling

Voorliggende aanvraag omvat het verbouwen van een dakappartement naar een duplex-appartement.

De bestaande toestand omvat een neoklassiek pand van drie traveeën en drie bouwlagen onder aangepast mansardedak uit het einde van de 19^{de} eeuw. De middelste travee is uitgewerkt als een risaliet met balkon op de eerste bouwlaag en vensters in verkleinende orde op de tweede bouwlaag. Het gelijkvloers en de eerste verdieping zijn ingericht als handelsruimte. De tweede en derde verdieping bevatten telkens één woonentiteit.

De aanvraag betreft het verbouwen van de bestaande daklaag tot een duplexappartement. Het bestaande mansardedak wordt afgebroken en vervangen door een volwaardige bouwlaag en nieuwe, teruggetrokken daklaag. De nieuwe kroonlijsthoogte wordt hierdoor op 15,84 meter gebracht en de totale bouwhoogte op 18,10 meter. De daklaag aan de voorzijde wordt op 1.90 meter achter de voorgevel opgetrokken. Aan de achterzijde van de derde verdieping wordt de achterbouw afgebroken. Deze derde verdieping wordt ingericht met

drie slaapkamers, twee badkamers, een berging en centraal een nieuwe interne trap die toegang verschaft tot het nieuwe dakvolume. De teruggetrokken daklaag wordt ingericht als een zit- en eetruimte met achteraan een geïntegreerde open keuken. Aan de straatzijde wordt er over de volledige breedte een dakterras voorzien. De achtergevel op de derde- en vierde verdieping wordt aangepast in functie van de nieuwe indeling. Aan de voorgevel wordt de derde verdieping voorzien van een witte gevelbeplevling en uitgevoerd met zwart buitenschrijnwerk in aluminium. De nieuwe dakuitbreiding wordt afgewerkt met zink en tevens voorzien van zwart buitenschrijnwerk in aluminium. De ondergelegen verdiepingen maken geen deel uit van de aanvraag.

De stedenbouwkundige geschiktheid van het ontwerp dient te worden beoordeeld aan de hand van de geldende en verordenende voorschriften. Vastgesteld wordt dat de aanvraag in strijd is artikels 0.10, 1.2.2 en 1.2.3 van het RUP-eilandje en met artikel 6 van de bouwcode, respectievelijk handelend over dakvorm, harmonie en bouwdiepte.

Het pand in voorliggende aanvraag is gelegen tussen twee panden die elk vier bouwlagen en een daklaag omvatten. Hierbij is de huidige kroonlijst ongeveer een halve verdieping hoger gesitueerd dan de kroonlijst van het pand in de aanvraag. Stedenbouwkundig kan geoordeeld worden dat een gebouw met vier bouwlagen en een daklaag in harmonie is met zijn directe omgeving. Dat hierbij de kroonlijst zich respectievelijk ca 1,50 en 1.20 meter boven de naastgelegen kroonlijsten zal gaan bevinden vormt hierin geen bezwaar. Het eilandje wordt niet gekenmerkt door een homogene kroonlijst. Een dergelijke verspringing doet geen afbreuk aan de harmonie en is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Betreffende de daklaag is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaar naar de positionering. Aan de voorzijde dient rekening gehouden te worden met de verspringing in de rooilijn. Aangezien er geen voorgeveltekening werd toegevoegd van deze respectievelijke zijgevel, kan er niet geoordeeld worden of de opbouw zoals voorgesteld aanvaardbaar en in harmonie is in het straatbeeld. Doch dient eerder uitgegaan te worden van een daklaag die start op de voorgevellijn van de rechter aanpalende.

Hoewel de dakvorm vrij is, dient er voor één welbepaalde dak typologie gekozen te worden. Een teruggetrokken daklaag dient zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde teruggetrokken te worden ten opzichte van de begrenzing van de maximale bouwdiepte. De bouwdiepte van de daklaag is achteraan niet teruggetrokken waardoor het eigenlijk een volwaardige bouwlaag betreft. De harmonieregel stelt aan deze zijde van de Nassaustraat en in dit bouwblok, het aantal bouwlagen op vier, plus een daklaag. Een volwaardige vijfde bouwlaag is dan ook niet in harmonie met de omgeving.

De daklaag dient ook hier teruggetrokken te worden ten opzichte van de achtergevel om in harmonie en conform het ruimtelijk uitvoeringsplan te zijn.

Daarnaast is de aanvraag in strijd met artikel 1.2.1. Het ontbreken van informatie over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen is minder doorslaggevend. De opmaak van een nota die informatie bevat over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zou als voorwaarde kunnen opgelegd worden om te voldoen aan artikel 1.2.1 van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bij het beoordelen van de aanvraag behoort het tevens tot de autonome bevoegdheid van de vergunning verlenende overheid te oordelen of een bouwwerk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag wijkt hiervan af.

De werken zijn gesitueerd in een zone die volgens het ruimtelijke uitvoeringsplannen werd ingekleurd als een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. In CHE-gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand van elk gebouw en/of constructie onderworpen aan de wenselijkheid van behoud. Dit geldt zowel voor

het exterieur als het interieur. Het ongunstig advies van de stedelijke dienst monumentenzorg laat zich als volgt lezen: "Het nummer 38 werkt beeldondersteunend omdat voor het exterieur de stedenbouwkundige of architecturale waarde hoog is. De bebouwing ondersteunt de uitstraling van het plangebied. Ze draagt bij aan de architecturale context door haar vormgeving en materiaalgebruik. Ze draagt bij aan de stedenbouwkundige context door haar vorm, inplanting, homogeniteit of dynamiek in het straatbeeld en haar contextwaarde. De bebouwing is waardevol als element van een geheel. Daarbij geldt de historiek van het geheel als motivering voor de waarde van de relictten die ertoe behoren. Ook de architectuur waarvan het oorspronkelijk ontwerp door aanpassingen werd aangetast maar die de context van het plangebied nog ondersteunt kan beeldbepalend werken. In het Beeldkwaliteitsplan Eilandje wordt het pand eveneens omschreven als beeldbepalend.

Men wenst het bestaande dakappartement ondergebracht in de mansardeverdieping uit te breiden met een extra daklaag zodat er een duplexappartement kan worden gerealiseerd.

Het voorstel is niet aanvaardbaar vanuit oogpunt monumentenzorg. Het ontwerp houdt geen rekening met de hierboven gestelde erfgoedkenmerken van het nummer 38. De voorgestelde dakvorm (twee bouwlagen waarvan de bovenste teruggetrokken) is niet afgestemd op de neoklassieke ondergevel noch op de aansluitende buurpanden en doet bijgevolg afbreuk aan de erfgoedwaarde van het beeldbepalend neoklassiek pand. Het ontwerp moet uitgaan van de nog bestaande erfgoedkenmerken en er niet mee in conflict gaan. De bestaande mansardedakopbouw is op de gigantische dakkapel in het voorste gevelvlak na, bewaard gebleven. De voorgestelde dakvorm is atypisch voor dit pand en zelfs voor de aanpalende buurpanden waar de in oorsprong platte daken voorzien zijn van slechts één optopping in de vorm van een teruggetrokken daklaag. Het ontwerp houdt geen rekening met de neoklassieke lijstgevel die in oorsprong voorzien was van een mansarde- of een zadeldak.

De bekroning van deze lijstgevel moet dan ook uitgewerkt worden als een echte daklaag en moet zowel afgestemd zijn op de ondergevel als op de bedaking van de aanpalende buurpanden."

Een beperkte verhoging van circa 1 meter binnen stedelijke context waar verspringende kroonlijsten eerder de regel zijn, genereert geen dermate zwaar nadeel dat er geoordeeld zou moeten worden dat deze onverenigbaar zou zijn met de goede plaatselijke ordening. Doch gezien de ligging van het pand in CHE-gebied en het pand als beeldondersteunend werkt, wordt het advies van de dienst monumentenzorg hierin gevolgd. Het optoppen met een extra bouwlaag en een nieuwe daklaag is dan ook stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Tevens is de positionering en bouwdiepte van de daklaag onverenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen weigert op 10 juli 2015 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij op grond van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 27 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 oktober 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 oktober 2015 beslist de verwerende partij op 12 november 2015 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' situeert de aanvraag zich in 'Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen'.

Het gewestelijk RUP legt voor het aanvraagperceel geen bijkomende bestemmingsvoorschriften op. De aanvraag is principieel in overeenstemming met dit plan. De aanvraag is gelegen binnen de omschrijving van het gemeentelijk RUP Eilandje, binnen de zone voor wonen- art. 1- bestaand weefsel. De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

0.10 Dakvorm

De gevraagde dakvorm omvat maximaal 1 bouwlaag, welke niet horizontaal is onderverdeeld. Er worden geen technische ruimtes, installaties of liftschachten voorzien boven het dakvolume. Het betreffende artikel voorziet een vrije keuze aan dakvorm. De aanvraag is in overeenstemming met het betreffende artikel van het RUP.

1.2.1 Culturele, historische en/ of esthetische waarde van de bestaande bebouwing (CHE- regel)

Het pand is gelegen in CHE- gebied maar geniet van geen bescherming. De architect neemt in de beschrijvende nota een beschrijving van de werken aan de dakverdieping op. Gezien de gevel niet wijzigt en er reeds werken aan de bestaande dakverdieping uitgevoerd werden lijkt het niet relevant om een uitgebreid CHE- rapport in de aanvraag op te nemen. De aantasting van het bestaande mansardedak werd eveneens vermeld in het advies van de stedelijke dienst monumentenzorg.

1.2.2 Harmonieregel

Het pand uit de aanvraag is gelegen tussen 2 panden met elk 4 verdiepingen en een dakverdieping uitgevoerd als plat dak. Op ca. 30m verder in de straat bevindt zich een eerste bouwblok met 6 bouwlagen en een plat dak. Op ca. 100m richting het Willemdok bevindt zich het MAS welke onmiskenbaar het straatbeeld overheerst. Het referentiebeeld is niet uniform te noemen gezien het grote verschil in aantal bouwlagen, kroonlijsthoogten en nokhoogten. Het gebouw van de aanvraag richt zich naar het aantal bouwlagen van de aanpalenden en telt 4 bouwlagen en een dakverdieping met plat dak. De gevraagde nokhoogte bedraagt ca. 0,98m meer dan de rechtsaanpalende en ca. 1,32m meer dan de linksaanpalende, wat in het refererend straatbeeld aanvaardbaar is. De gelijklopende achtergevel aan het dakvolume wordt gezien de omliggende bebouwing, de achterligging in een binnengebied en de bestaande toestand (reeds gedeeltelijk gelijklopend) niet beschouwd als onverenigbaar met de omgeving.

1.2.3 Bouwdiepte

"De maximale bouwdiepte op de verdiepingen wordt beperkt tot 14m tenzij de harmonieregel een beperkte bouwdiepte vereist". De bouwdiepte op de dakverdieping is ca. 13,6m diep en blijft binnen de limieten van het RUP. De voorgevel van het dakvolume springt 1,9m naar binnen in, aan de achtergevel volgt het dakvolume de

onderliggende verdieping. Ten eerste wordt opgemerkt dat de omgeving eveneens gevarieerde dakvolumes kenmerkt, welke aan 1 of beide zijden inspringen of de onderliggende bouwlaag volgen. Vanaf het begin van de straat (zijde MAS) tot en met de rechtsaanpalende, is heel wat verschil in inplanting aan de rooilijn waar te nemen. Het lingsaanpalende gebouw heeft een gelijke voorgevellijn als het gebouw uit de aanvraag, de rechtsaanpalende springt ca. 4,11m dieper in. Dit heeft eveneens het gevolg dat er ter hoogte van het dakvolume variatie in bouwdiepte waarneembaar is en bijgevolg geen eenduidig referentiebeeld. De achtergevellijn van de 3de bouwlaag en de dakverdieping volgt het dakvolume van de linksaanpalende zodat besloten wordt dat de gevraagde bouwdiepte inpasbaar is in de omgeving. Op de 3^{de} verdieping wordt achteraan ca. 6,60m afgebroken, wat de bouwdiepte aanzienlijk beperkt en de ruimtelijke kwaliteit van de achtergevel verhoogt.

De aanvraag is in overeenstemming met artikel 6 'Harmonie en draagkracht' van de Bouwcode van Antwerpen.

Bovenstaande argumentatie van het RUP Eilandje wordt eveneens aangewend ter formulering van dit artikel. Ter aanvulling dient besloten dat, gezien er geen wijziging is aan het aantal wooneenheden, er geen overschrijding van de draagkracht van perceel en omgeving is. De gevraagde materialen zijn in harmonie met de omgeving.

De aanvraag doorstaat de watertoets

...

De aanvraag valt niet onder toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Het advies van de brandweer dd. 27 maart 2015 dient strikt opgevolgd te worden.

Dit advies wordt als bijlage aan de vergunning toegevoegd.

Beoordeling ongunstig advies stedelijke dienst monumentenzorg dd. 26 april 2015.

Het advies van de stedelijke dienst monumentenzorg haalt met rede aan dat de gevel van het pand uit de aanvraag een zekere waarde en uitstraling heeft. Deze blijft ongewijzigd in de aanvraag. Het bestaande mansardedak is met zijn robuuste dakuitbouw zijn oorspronkelijke charme kwijt, wat eveneens aangehaald werd in het advies. Het mansardedak wordt verbouwd naar een volwaardige bouwlaag, uitgevoerd in witte bepleistering met een eenvoudige gevelgeleding, met respect voor de 3-deligheid van de neoklassieke gevel. Het nieuwe dakvolume springt terug en sluit qua materiaalgebruik aan bij de moderne bouwstijl van de aanpalende gebouwen. De gevraagde werken houden voldoende rekening met de waarde van het neoklassiek pand en de aanpalende bebouwing.

Het betreffende pand is in het Beeldkwaliteitsplan niet als beeldbepalend opgenomen zoals gesteld in het advies maar als rijwoning (schema p. 37). Het rechts aanpalende gebouw (nr. 36) daarentegen staat aangeduid als "beeldbepalend door type". Verder geniet het pand niet van enige vorm van bescherming.

Tijdens de hoorzitting werd een verweernota met opmetingen van landmeter Geert Pletincx bijgebracht, deze verduidelijkt de bestaande toestand maar heeft geen invloed op de beoordeling van de gevraagde toestand.

Na rechtzetting van de "werkelijke" bestaande toestand wordt een verhoging van 2,19m gevraagd in plaats van ca. 1m zoals het CBS hierboven aanhaalt. Er wijzigt echter niets aan de gevraagde dakhoogte van +18,10m. Het dak zal zich 0,91m hoger bevinden dan het terras van de bezwaarindiener zodat geoordeeld wordt dat dit geen nadelige schaduwval zal veroorzaken en het verlies van zicht slechts beperkt zal zijn.

De voortgebrachte plannen van de architect bezitten een grotere foutenmarge dan normaal gezien verwacht mag worden. De aangebrachte opmetingen van de landmeter verduidelijken de bestaande toestand maar wijzigen niets aan de gevraagde toestand. Met deze gegevens is het derhalve mogelijk om de aanvraag en ook de hinder te beoordelen. Zo zou aan de voorgevel de bestaande kroonlijsthoogte 0,10m lager weergegeven zijn en het dakniveau 0,99m hoger zijn dan in werkelijkheid. In de opmeting van de landmeter zijn in het plat dak (langsrichting gebouw) 2 verspringingen waar te nemen terwijl de architect een volledig vlak dak weergeeft. Het bestaande dakniveau aan de achtergevel werd ca. 2m hoger weergegeven dan in werkelijkheid. De weergegeven hoogten van de aanpalende bebouwingen wijken ook af van de opmetingen van de landmeter. Het dakniveau aan de voor- en achtergevel van de links aanpalende (Nassaustraat 40) is 0,34m hoger weergegeven dan bestaand. Overige hoogten wijken maximaal 0,08m af. Er is eveneens een vreemde afwijking van gevraagde bouwhoogte van de architect (+18,10) en advocaat (+18,20) waar te nemen. Verder wordt de gevraagde hoogte van de architect gehanteerd.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

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 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.

De omgeving van de aanvraag is heterogeen.

De directe omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door meergezinswoningen en handelsruimten met maximaal 4 bouwlagen en een hellend dak en maximaal 7 bouwlagen en een plat dak. Aan het einde van de straat richting Londenbrug maakt een woontoren van 16 bouwlagen mee visueel deel uit van het straatbeeld. Op ca. 100m van de aanvraag bevindt zich het MAS, welke de bekendste eyecatcher van het Eilandje betreft.

Gezien de grote variatie aan bouwstijlen, bouwlagen, kroonlijsthoogten en nokhoogten is de omgeving heterogeen te noemen.

De functionele inpasbaarheid, de schaal en ruimtegebruik en het visueel vormelijk voorkomen zijn hierboven beoordeeld (zie legaliteit).

De aanvraag wijzigt de bestaande mobiliteitssituatie niet.

Er worden geen bijkomende wooneenheden voorzien, het bestaande appartement wordt verbouwd/ uitgebreid tot een duplexappartement. Het aantal slaapkamers wijzigt niet.

De gevraagde ruimten zijn voldoende kwalitatief en trekken voldoende licht en lucht.

Op de te verbouwen 3de verdieping worden 3 slaapkamers en 2 badkamers voorzien. Op de 4de verdieping (duplexuitbreiding) wordt aan de straatgevel over een diepte van 1,9m een terras voorzien, gevolgd door de leefruimten.

De aanvraag vormt geen hinder voor de aanpalende percelen.

De aanvraag richt zich naar het bestaande aantal bouwlagen van de links en rechts aanpalenden, zijnde 5 bouwlagen. Het dak van de aanvrager komt 0,91m hoger dan het dak van de bezwaarindiener en 0,98m hoger dan het dak van de links aanpalende (lager dan de borstweringen van de terrassen van linker en rechter aanpalende). Zoals reeds aangehaald is er geen sprake van harmonie met de aanpalenden. Dit wordt eens te meer verduidelijkt door het straatbeeld waar in de directe omgeving en aan dezelfde straatzijde 4 tot 7 bouwlagen waarneembaar zijn.

Het voorzien van een dakterras betekent geen bouwverbod voor de aanpalenden om het uitzicht te vrijwaren. zeker niet wanneer een evenwaardig aantal bouwlagen gevraagd worden en de aanvraag in overeenstemming is met de omgeving.

Het terras van de rechts aanpalende bevindt zich eveneens op ca. 1,90m ten opzichte van de perceelsgrens. Er dient geoordeeld dat dit eerder beperkte hoogteverschil geen noemenswaardige impact zal hebben op de bestaande licht- en schaduwwerking.

Ook het bestaande uitzicht wordt slechts beperkt geschonden. Het is eigen aan de ligging in een stadscentrum dat een grotere mate van tolerantie verwacht wordt.

Het ontnemen van licht en zicht werd in het besluit van het CBS reeds ontkracht door te stellen dat: "zoals in punt (2) aangehaald, betreft de verhoging waarvan sprake ca. 1m. Daarboven is het terras op het pand van de bezwaarindiener vergund vanaf 1,90m afstand van de perceelsgrens. De schaduwval op het terras zal dan ook eerder beperkt, zelfs onbestaande zijn. Ook het zicht wordt niet onnoemelijk beperkt door deze verhoging."

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkommende 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 dus de ontvankelijkheid ervan.

Deze exceptie moet slechts onderzocht en beoordeeld 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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen vangen hun uiteenzetting inzake de hoogdringendheid aan met te stellen dat indien zij het resultaat van de vernietigingsprocedure moeten afwachten, de bestreden beslissing reeds volledig zal uitgevoerd zijn en dat het voor particulieren niet eenvoudig is om nadien nog de werken ongedaan te maken. Zij wijzen er ook op dat de tussenkomenende partij reeds voorbereidende werken heeft uitgevoerd binnen het pand (uitbreken, puin afvoeren en opkuisen gevel), wat erop wijst dat zij spoedig de werken zal willen aanvatten. Op de zitting van 3 mei 2016 leggen zij hiervan foto's neer. Zij verwijzen ook naar een ander pand in dezelfde straat waar de tussenkomenende partij ook een constructie op het dak heeft geplaatst en dit zonder enige stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partijen vervolgen en voeren concreet het volgende aan:

“ ...

181. *Het kan tevens niet zijn dat aan de ene aanvrager kostelijke investeringen gevraagd worden om de transparantie en harmonie te bewaren en dat een andere aanvrager deze zonder vergunning of met vergunning volledig kan aantasten en daarmee uitvoering zou kunnen geven aan zaken die de vooropgestelde principes volledig op hun kop zetten. Indien er hieraan geen paal en perk wordt gesteld, dan dreigt de goede plaatselijke ordening op het Eilandje ernstig in het gedrang te komen.*

182. *Daarbij komt nog dat de houding van de aanvrager ook thans, na de afgifte van de vergunning door de deputatie, ondubbelzinnig wijst op het feit dat zij de werken wenst aan te vatten. In het schrijven van 23 december 2015 van verzoekende partij aan de aanvrager werd het volgende vermeld:*

Gelet op het feit dat NV Winvest Holding de voorbije maanden eerder reeds voorbereidende werken heeft uitgevoerd binnen het pand (uitbreken, puin afvoeren etc.) en aan de gevel, zullen wij bij gebreke aan een duidelijk antwoord op voorgaande vragen, uiterlijk op 30 december 2015, hieruit afleiden dat u de procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet zal afwachten en de werken zal aanvatten.

183. *Aangezien de aanvrager hierop niet inhoudelijk heeft geantwoord, mag hieruit inderdaad de afleiding gemaakt worden dat deze de procedure bij uw Raad niet zal willen afwachten en derhalve de werken zal uitvoeren, minstens dat het risico hierop reëel is.*

184. *De werken zijn overigens van die aard dat ze spoedig gerealiseerd kunnen worden. Het betreft immers niet het optrekken van een woning maar enkel van een extra daklaag.*

185. *Nog voor de vernietigingsprocedure zullen de gevolgen zich dus doen gevoelen. Het is aldus niet meer dan logisch dat verzoekende partij in geen enkel opzicht nog gerust is. Er worden immers al gedurende maanden werken uitgevoerd binnen het pand.*

186. *Verzoekende partij woont immers in het perceel naast het perceel van de aanvraag. Wanneer de thans verleende vergunning ten uitvoer zou worden gelegd, dan betekent dit*

dat er een bijkomende verdieping wordt opgericht waardoor het zicht en licht van verzoekende partij wordt weggenomen.

187. *De Deputatie stelt vast dat de gevraagde nokhoogte ‘maar’ 0.98m meer bedraagt dan het perceel van verzoekende partij, en dat er hierdoor het uitzicht slechts beperkt wordt geschonden. De Deputatie lijkt echter te vergeten dat de belevenis van verzoekende partijen van het zicht op het MAS en het water door de glazen balustrade, ondermijnd zal worden door de verhoging. Wanneer men thans in een ligzetel op het terras zit (wat toch de bedoeling is van een dergelijk dakterras), dan kan men vanop deze zetelhoogte de volledige omgeving bekijken en zicht nemen op het MAS en het dok. Dit zijn dé “eye-catchers” waarvoor men op het Eilandje komt wonen. Wanneer dan voor deze glazen wand een quasi even hoog opgetrokken dakverdieping wordt neergezet, dan val deze belevingswaarde volledig in het...water. Er blijft van de essentie van een dergelijk dakterras dan niets meer over. Deze aantasting van het woon- en belevingsgenot op deze zichtlocatie is werkelijk essentieel.*

188. *De nadelen zijn hoe dan ook ernstig. Bovendien zijn deze moeilijk te herstellen. Eens de werken worden uitgevoerd, doen de nadelen zich voor, zonder dat deze op eenvoudige wijze te keren zijn. Het feit dat het theoretisch mogelijk zou zijn om de volwaardige bouwlaag nog terug afgebroken te krijgen, neemt niet weg dat zulks in elk geval bijzonder moeilijk is. Daarvoor moeten dan weer allerhande andere (burgerlijke) procedures gestart worden, waarbij dan weer zal voorgehouden worden dat gebouwd werd met een niet-geschorste vergunning, waarvoor men dan toch niet zou kunnen worden aangesproken enz. Een extra bouwlaag is op zich ook geen eenvoudig verwijderbare constructie die gemakkelijk uit elkaar kan genomen worden of verwijderd kan worden (zoals bv. een houten tuinhuisje of carport). Het nadeel is dan ook ernstig en moeilijk te herstellen. Het zal zich, zoals hoger aangetoond, gelet op de intenties van de aanvrager ook manifesteren vooraleer de Raad de bestreden beslissing zal kunnen vernietigen.*

189. *De schorsing is dan ook gerechtvaardigd.*

”
... ”

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partijen in het geheel niet aannemelijk maken dat er sprake zou zijn van hoogdringendheid. Het loutere feit dat de werken kunnen gestart worden zijn geen afdoende reden om de hoogdringendheid op zich te verantwoorden.

Zij stelt ook dat de verzoekende partijen slechts op een vage en summiere manier verwijzen naar zichthinder en de vermindering van de belevingswaarde van het MAS en het water van de haven. De tussenkomende partij wijst op de geringe ernst van deze ingeroepen nadelen en verwijst hierbij naar de hoogte van het MAS, namelijk 62 m, en het feit dat het hoogteverschil van haar pand en dat van de verzoekende partijen slechts ongeveer één meter bedraagt. In redelijkheid kan volgens de tussenkomende partij dan ook niet beweerd worden dat het zicht op het MAS en het water ondermijnd zal worden. Ook benadrukt zij dat het terras van de verzoekende partijen zich op ongeveer 1,90 m van de perceelsgrens bevindt.

Bovendien stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen nalaten om concrete stukken bij te brengen waaruit zou blijken dat er effectief geen zicht meer zou zijn op het MAS en het water.

Vervolgens stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen wisten, of minstens moesten weten, dat zij konden geconfronteerd worden met de verbouwing van aanpalende panden en een enigszins verschillende bouwhoogte, gezien de omgeving van het pand gekenmerkt wordt door tal van hoge appartementsgebouwen. Zij wijst er op dat de verzoekende partijen zich in 2011 op de

locatie hebben gevestigd terwijl de opwaardering van de buurt, waarbij twee grote woontorens op het Eilandje gebouwd werden, reeds in 2000 gestart is.

Tot slot betwist de tussenkomende partij ten stelligste de aantijging dat zij op een nabijgelegen pand een dakconstructie aan het oprichten is zonder stedenbouwkundige vergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partijen moeten aantonen dat de behandeling van hun zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partijen de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een dakappartement naar een duplexappartement.

Het bestaande mansardedak wordt afgebroken en vervangen door een volwaardige bouwlaag met daar bovenop een teruggedrongen daklaag. Deze daklaag wordt aan de voorzijde op 1,90 m achter de voorgevel opgetrokken. Aan de achterzijde komt de daklaag tot op dezelfde bouwdiepte als de onderliggende bouwlaag, maar blijft binnen de limiet van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (14 m). De totale bouwhoogte komt op 18,10 m en komt daardoor ongeveer 0,90 m hoger dan het terras van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen wonen op het rechts aanpalend perceel, Nassaustraat 34.

3.

De verzoekende partijen zetten in hun uiteenzetting over de hoogdringendheid uiteen dat, wanneer het mansardedak zal herbouwd worden tot duplexappartement, zij geconfronteerd zullen worden met licht- en zichthinder en dat er zonlicht zal ontnomen worden. Zij verwijzen naar hun beleving van het zicht op het MAS en het water door de glazen balustrade van hun terras en stellen dat van de essentie van hun dakterras niet veel meer zal overblijven.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting over de hoogdringendheid zeer beknopt en vaag zijn. De zinsnede “*Het kan niet zijn dat aan de ene aanvrager kostelijke investeringen gevraagd worden om de transparantie en harmonie te bewaren*” lijkt te verwijzen naar de uiteenzetting bij het omschrijven van hun ‘belang’, stellende dat zij bij de vergunningsaanvraag van hun dakterras de uitdrukkelijke voorwaarde kregen opgelegd om een

glazen balustrade te plaatsen, en dit om rekening te houden met het transparant karakter van het MAS. Ook ter zitting herhalen de verzoekende partijen de argumentatie ontnomen uit de omschrijving van hun belang.

De concreet te beschrijven vrees voor ernstige nadelige gevolgen of schade kan echter niet afgeleid worden uit de omschrijving van het belang van de verzoekende partijen.

Artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit vereisen dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Daarnaast moeten de verzoekende partijen, op grond van artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit ook een omschrijving geven van hun belang bij de vordering tot schorsing.

De uiteenzetting van redenen die aantonen dat een schorsing hoogdringend is, kan dan ook niet 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 desgevallend het vereiste belang bij de procedure verschaft. Het volstaat dan ook niet om te verwijzen naar de uiteenzetting van een belang om een hoogdringendheid te staven.

Ook verklaringen ter zitting, die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift over de ‘hoogdringendheid’, kunnen evenmin dienstig worden ingeroepen.

Ten overvloede merkt de Raad op dat de verzoekende partijen hun stelling niet ondersteunen met de nodige stukken zodat de Raad niet kan nagaan of de vergunning voor het dakterras van de verzoekende partijen effectief deze voorwaarde oplegt.

4.

Een zaak is alleen maar ‘hoogdringend’ wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel serieuze ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure.

4.1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen het aspect ‘lichthinder’ en ‘gebrek aan zonlicht’ niet verder uiteenzetten in hun behandeling van de hoogdringendheid. Aldus maken de verzoekende partijen op geen enkele manier duidelijk hoe zij op hun dakterras enige schaduwhinder zouden ondervinden of minder zonlicht zouden krijgen, en dit terwijl het dakterras zich op 1,90 m van de perceelsgrens bevindt en het hoogteverschil met het pand van de tussenkomende partij slechts ongeveer 1 m betreft en meerbepaald 90 cm. Ook ter zitting van 3 mei 2016 bevestigen de verzoekende partijen dat het hoogteverschil 90 cm. bedraagt.

De verzoekende partijen ontmoeten met hun loutere bewering ook niet de weerlegging van hun bezwaren op dit punt, met name dat het beperkte hoogteverschil geen noemenswaardige impact zal hebben op de bestaande licht- en schaduwwerking, minstens tonen zij het tegenovergestelde niet aan.

4.2.

De verzoekende partijen stellen dat het uitzicht op het MAS en de haven vanop hun dakterras beperkt wordt. Er wordt echter niet ontkend dat het uitzicht slechts gedeeltelijk beperkt wordt ten gevolge van een hoogteverschil van 1 m.

De zichthinder dient gerelativeerd te worden. Uit het dossier blijkt dat het tweede aanpalende pand, links van het pand van de tussenkomende partij, reeds een gedeelte van het zichtveld van de verzoekende partijen inneemt aangezien de bouwhoogte van het pand en de hoogte van de balustrade op het dak ongeveer overeenstemt met de bouwhoogte en balustrade van het pand van

de verzoekende partijen. Uit foto's blijkt aldus dat de verzoekende partijen thans niet over een volledig open en ruimtelijk uitzicht beschikken. Met de bestreden beslissing zou de bouwhoogte opgetrokken worden tot ongeveer de hoogte van de balustrade van het tweede aanliggende pand. Hierbij geldt weliswaar dat het uitzicht beperkt zal worden door een volledig dichte muur in plaats van een gedeeltelijk doorzichtige balustrade maar dit bijkomende nadeel is beperkt van aard. Daarnaast moet vastgesteld worden dat de bouwdiepte van de te herbouwen daklaag binnen de limieten van de bouwdiepte blijft zoals voorgeschreven door het gemeentelijk RUP en de verzoekende partijen niet aantonen in welke mate deze bouwdiepte, ten overstaan van hun bouwdiepte op het terras, een hinder vormt voor het uitzicht op het MAS en het water.

Bovendien is het, gedeeltelijk, uitkijken op een muur vanop een dakterras in de kern van een stad niet uitzonderlijk, temeer nu de omgeving gekenmerkt wordt door hoge appartementsgebouwen van variabele bouwhoogte. Ten slotte stelt de Raad met de tussenkomende partij vast dat de beperking van het zicht op het MAS gerelativeerd moet worden nu het MAS 62 m hoog is en dus voldoende zichtbaar blijft vanop het dakterras van de verzoekende partijen.

Het lijkt de Raad ook niet ernstig voor te houden dat verzoekende partijen 'op zetelhoogte' – zelfs al zou dit een 'ligzetel' zijn – geen enkel zicht meer zou hebben op het MAS, dat – zoals reeds gesteld – 62 m hoog is.

De Raad is dan ook van oordeel dat de door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen niet ernstig zijn, minstens tonen ze het tegendeel niet voldoende concreet en precies aan.

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde van hoogdringendheid. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

VII. VOORLOPIGE MAATREGELEN

Gelet op het feit dat niet voldaan is aan de voorwaarde van 'hoogdringendheid' om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, bestaat er ook geen noodzaak om in te gaan op het verzoek van de verzoekende partijen tot het opleggen van voorlopige maatregelen.

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 uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ben VERSCHUEREN

Hilde LIEVENS