

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

**ARREST**

**nr. S/2013/0141 van 28 mei 2013**  
**in de zaak 1112/0406/SA/3/0366**

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]
5. mevrouw [REDACTED]
6. de heer [REDACTED]
7. de heer [REDACTED]
8. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Griet CNUDE  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Frankrijklei 146  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partijen :*

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

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

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 januari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 november 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 12 augustus 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande schuur en het optrekken van twee nieuwbouwwolumes met zeventien woongelegenheden en vier rijwoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 mei 2012. De behandeling van de vordering tot schorsing werd op vraag van de verzoekende partijen verdaagd naar de openbare zitting van 23 mei 2012.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ilse CUYPERS die loco advocaat Griet CNUDE verschijnt voor de verzoekende partijen, de achtste verzoekende partij, in persoon aanwezig, advocaat Gregory VERHELST die verschijnt voor de tussenkomende partijen en de eerste tussenkomende partij, in persoon aanwezig, zijn gehoord.

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

De vordering is aanvankelijk ingesteld door tien verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 16 mei 2012 met nummer A/4.8.18/2012/0028 het beroep van de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] vragen met een op 21 maart 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 14 maart 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

#### IV. FEITEN

Op 17 januari 2001 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een ongunstig stedenbouwkundig attest aan de nv [REDACTED] voor het slopen van een hoeve en het bouwen van een appartementsgebouw op het betrokken perceel.

Op 28 januari 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een gunstig stedenbouwkundig attest voor het bouwen van twee appartementsgebouwen na afbraak van een schuur op het betrokken perceel.

Op 20 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een bestaande schuur en optrekken van twee nieuwbouwvolumes met zeventien appartementen en vier rijwoningen”*.

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

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het pand [REDACTED], hoeve en stal, is opgenomen in de architectuurinventaris van het cultuurbezit in Vlaanderen, deel 3nd. Het pand is eveneens opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 mei 2011 tot en met 30 juni 2011, worden één petitielijst met 191 handtekeningen en zes bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

Stadsontwikkeling, ontwerp en uitvoering brengt op 26 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Stadsontwikkeling, onroerend erfgoed, monumentenzorg brengt op 31 mei 2011 een gunstig advies uit maar betreurt het bebouwen van een deel van de huidige openruimte, een restant van het bij het hoevegebouw horende erf.

De brandweer brengt op 17 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het centrum voor Toegankelijkheid brengt op 20 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Satdsontwikkeling, onroerend erfgoed, archeologie brengt op 23 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed stelt op 30 juni 2011 geen bezwaar te hebben tegen de aangevraagde werken.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 12 augustus 2011 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### **Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften**

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en woningverordening.*

*Het ontwerp wijkt af op volgend punt:*

*Artikel 68: funderingen*

*Gevels die aan de openbare weg gelegen zijn, moeten op een zodanige diepte gefundeerd worden dat er geen verzakingsgevaar bestaat bij wegwerkzaamheden. Hierbij geldt een diepte van minimaal 1,75 meter onder het straatpeil.*

*Het voorliggende project heeft een beperkte verharde oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding. De aanvraag is tevens in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.*

### **Beoordeling**

*Voorliggende aanvraag omvat het nieuw bouwen van 17 appartementen en 4 woningen in een project van 3 bouwlagen.*

*Op het bouwperceel bevinden zich een hoeve en een schuur. De schuur wordt afgebroken. De hoeve blijft behouden en het nieuwe ontwerp toont respect voor de bestaande beeldbepalende hoeve door er voldoende afstand vna te bewaren en de bouwhoogte te beperken tot 3 lagen.*

*De 17 appartementen worden in een bouwblok met 3 bouwlagen ondergebracht, de 4 woningen in een ander blok.*

*Ondergronds verbinden garage, kelders en fietsenberging de beide bouwblokken. De voorziene ondergrondse parking voldoet aan de eigen parkeerbehoefte, vermits ze 21 autostaanplaatsen en uitgebreide fietsenstalling van 44 plaatsen telt.*

*Het project wijkt af van het afgeleverd stedenbouwkundig attest van 2010. Het betreft een nieuw en beter beoordeeld bouwinitiatief dat voldoet aan de geldende voorschriften.*

*Gelet op het voorgaande is de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 12 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 november 2011 de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

*Voor wat betreft de hoogte van de ondergrondse garage wordt er bijgetreden dat de hoogte niet voldoet aan de ingeschreven hoogte in de bouwcode. Artikel 24 betreft de minimale hoogte van ruimtes stelt dat overige ruimtes dan verblijfs- horeva- of*

*handelsruimte een minimale vrije hoogte dienen te hebben van 2m20. De vrije hoogte van de ondergrondse bouwlaag is slechts 2m12 hoog. Dit is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'bouwcode'. Voor betreft de garage-inrit is deze wel voldoende hoog namelijk 2m25. De afmeting van 1m50 waar in het beroepschrift naar wordt verwezen is een verluchtingsopening van de ondergrondse parking die wordt voorzien in de linker zijgevel van het bouwblok met rijwoningen.*

*De aanvraag is in strijd met artikel 42 van de bouwcode dat zegt dat ieder meergezinsgebouw met minimaal 4 woningen een gemeenschappelijke afgescheiden ruimte voor afvalverzameling dient te hebben. De bruto-vloeroppervlakte dient minimaal 4 m<sup>2</sup> te bedragen bij een meergezinswoning met maximaal 12 zelfstandige woningen. Per bijkomende schijf van 3 zelfstandige woningen. Per bijkomende schijf van 3 zelfstandige woningen dient een bijkomende ruimte van 1 vierkante meter te worden voorzien. De voorliggende aanvraag betreft 17 zelfstandige woningen in een meergezinsgebouw. Volgens de bepalingen van de bouwcode is dus een ruimte van minimaal 5 m<sup>2</sup> noodzakelijk voor afvalverzameling. Het ontwerp voorziet geen aparte ruimte voor afvalverzameling en in de beschrijvende nota wordt geen melding gemaakt van een afvalbrengsysteem. Het voorliggende ontwerp beschikt zowel in de ondergrondse bouwlaag als op het gelijkvloers niet over een bestaande ruimte die kan worden aangeduid als mogelijke ruimte voor afvalberging. Derhalve is de aanvraag strijdig met artikel 42 van de bouwcode en kan dit niet worden opgelegd als voorwaarde.*

*De aanvraag is in strijd met artikel 46 §2 en artikel 80 §5 dat stelt dat het dak van ruimtes waarvan het plafond zich onder het aangrenzende maaiveld bevindt, moet worden voorzien van een grondlaag met een dikte van minimaal 1 meter. De grondlaag in het voorliggende ontwerp varieert van 40 cm tot maximaal 1m en voldoet bijgevolg niet aan de bepalingen van artikel 46, §1 en artikel 80 §5. De gronddekking van het terrein is hoofdzakelijk 40 cm dik. Dit is een te groot verschil met 1m zoals de bepalingen voorzien zodat hiervoor geen afwijking kan worden toegestaan.*

GOEDE RO:

*Toelichting:*

*De aanvraag betreft de oprichting van twee bouwblokken in de tuin van een bestaande hoeve te midden van het district Deurne. Het standpunt van de beroepers wordt bijgetreden dat er onvoldoende rekening werd gehouden met de aanwezigheid en nabijheid van de bestaande hoeve en losse bestanddelen bij het voorliggende ontwerp.*

*De bestaande hoeve en de losse bestanddelen zijn een getuige van de vroegere landbouwactiviteiten van de gemeente Deurne. De hoeve ligt momenteel letterlijk op een groen eiland binnen de bebouwde omgeving. Door de geïsoleerde ligging omsloten door groen wordt zowel de bestaande vormgeving van de hoeve als de omliggend bebouwing verstrekt; er is immers nog enige afstand (straatbreedte en groene omkadering) tussen de totaal verschillende bebouwingstypologieën.*

*De omliggende bebouwing wordt getypeerd met enerzijds kleine rijwoningen bestaande uit 2 bouwlagen langs de kant van de [REDACTED]. Ten noorden van de site bevinden zich aan [REDACTED] bel-etage woningen bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak en ten zuiden van de site bestaat de straatwand hoofdzakelijk uit aaneengesloten meergezinswoningen van 4 bouwlagen hoog onder een plat dak.*

*Midden van deze omgeving bevindt zich dan de historische hoeve van slechts één bouwlaag onder een zadeldak. De hoeve met bijgebouwen bevinden zich te midden van*

*een restant van het erf dat het uitzicht heeft van een klein plaatselijk park. Het gaat hier om een uniek gegeven en restant binnen Deurne die de vroegere landbouwactiviteiten in de omgeving weergeven.*

*De voorgestelde bebouwing is in zeer algemene zin in harmonie met de omliggende omgeving gekenmerkt door woningen met platte daken waarvan de bouwlagen variëren van 2 tot en met 4. Echter het bouwblok met de 17 appartementen wordt ingeplant ter hoogte van net de laagste omliggende bebouwing namelijk die met 2 bouwlagen (6m hoog) terwijl het voorziene bouwblok hier een maximale bouwhoogte van 11m40 heeft. De straatbreedte bedraagt er op zijn smalst 11m ( ) en de woningen aan de overzijde van het project zijn oostgericht.*

*Het project zorgt dan ook gelet op zijn grote hoogte ten opzichte van de overliggende woningen en gelet op de beperkte straatbreedte weldegelijk voor schaduwvorming op de bestaande woningen.*

*Daarenboven wordt het zicht sterk gewijzigd vna een groen park naar een straatwand van 11m40.*

*Het kleine bouwblok met de 4 rijwoningen is qua gevelhoogte in harmonie met de overliggende bel-etage woningen (namelijk 9m hoog). Echter bij dit bouwblok dient te worden opgemerkt dat de afstand tussen het nieuwe bouwblok en de bestaande hoeve dermate klein is dat ieders privacy in het gedrang komt.*

*Vooreerst dient gesteld dat de tuinen bij de rijwoningen zeer ondiep zijn (gemiddel 5m) en op zeer korte afstand (ca. 8m) bij het restaurant zijn gelegen. Daarbij komt nog dat de achtergevel van de rijwoning ter hoogte van het terras van het restaurant slechts op ca. 7m ligt en de tuin op 1m20 boven het maaiveld is gelegen waardoor er rechtstreekse wederzijdse inblik is.*

*De bestaande hoeve heeft sinds jaar en dag de functie van restaurant. Bij het restaurant is ook een terras dat wordt gebruikt door rokers. De functie van het terras brengt geluidshinder met zich mee.*

*In het woongebied is een vermenging noodzakelijk maar dient er ook enige afstand in acht worden genomen om ieders privacy te garanderen en de functies ten opzichten van elkaar aanvaardbaar te maken. In dit voorliggende ontwerp zijn deze afstanden te klein. De oriëntatie van de gebouwen en de functies zijn op dergelijke korte afstand niet met elkaar te verenigen. De draagkracht van het perceel wordt dan ook sterk overschreden.*

*Gelet op de grote hoogte verschillen in gevelopstand tussen de bestaande hoeve en de nieuwe bouwblokken gelet op de zeer korte afstand tussen de gebouwen onderling verdwijnt de bestaande hoeve in het niets. De nieuwe gebouwen versterken door hun voorgestelde oriëntatie de karakteristieken van de hoeve niet. De karakteristieken zoals uitzicht, volume gevelgeleding van het nabije gebouw namelijk de hoeve wordt in zijn geheel genegeert en men richt zich enkel naar de bebouwingstypologieën die errond zijn ontstaan in de jaren '60. Het voorliggende project past dan ook naaar hoogte en inplanting onvoldoende in bij de bestaande bebouwing (hoeve) op de site zelf.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 november 2011 beslist de verwerende partij op 10 november 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

Voor wat betreft de hoogte van de ondergrondse garage wordt er bijgetreden dat de hoogte niet voldoet aan de ingeschreven hoogte in de bouwcode. Artikel 24 betreft de minimale hoogte van ruimtes stelt dat overige ruimtes dan verblijfs- horeva- of handelsruimte een minimale vrije hoogte dienen te hebben van 2m20. De vrije hoogte van de ondergrondse bouwlaag is slechts 2m12 hoog. Dit is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'bouwcode'. Voor betreft de garage-inrit is deze wel voldoende hoog namelijk 2m25. De afmeting van 1m50 waar in het beroepschrift naar wordt verwezen is een verluchttingsopening van de ondergrondse parking die wordt voorzien in de linker zijgevel van het bouwblok met rijwoningen.

Het ontwerp dient hieraan aangepast. Dit zal als voorwaarde worden opgelegd. Het betreft een beperkte aanpassing om te voldoen aan de voornoemde stedenbouwkundige verordening. Ingevolge artikel 4.3.1§1 kunnen dergelijke voorwaarden worden opgelegd om hieraan te voldoen.

De aanvraag is in strijd met artikel 42 van de bouwcode dat zegt dat ieder meergezinsgebouw met minimaal 4 woningen een gemeenschappelijke afgescheiden ruimte voor afvalverzameling dient te hebben. De bruto-vloeroppervlakte dient minimaal 4 m<sup>2</sup> te bedragen bij een meergezinswoning met maximaal 12 zelfstandige woningen. Per bijkomende schijf van 3 zelfstandige woningen. Per bijkomende schijf van 3 zelfstandige woningen dient een bijkomende ruimte van 1 vierkante meter te worden voorzien. De voorliggende aanvraag betreft 17 zelfstandige woningen in een meergezinsgebouw. Volgens de bepalingen van de bouwcode is dus een ruimte van minimaal 5 m<sup>2</sup> noodzakelijk voor afvalverzameling. Het ontwerp voorziet geen aparte ruimte voor afvalverzameling en in de beschrijvende nota wordt geen melding gemaakt van een afvalbrengsysteem. Het voorliggende ontwerp beschikt zowel in de ondergrondse bouwlaag als op het gelijkvloers niet over een bestaande ruimte die kan worden aangeduid als mogelijke ruimte voor afvalberging. Derhalve is de aanvraag strijdig met artikel 42 van de bouwcode en kan dit niet worden opgelegd als voorwaarde.

Tijdens de hoorzitting brachten de aanvragers evenwel een aangepast plan bij waarbij een afvalberging van 5,2m<sup>2</sup> werd aangeduid in de kelder. Dit zal als voorwaarde worden opgelegd. Het betreft een beperkte aanpassing om te voldoen aan de voornoemde stedenbouwkundige verordening. Ingevolge artikel 4.3.1§1 kunnen dergelijke voorwaarden worden opgelegd om hieraan te voldoen.

De aanvraag is in strijd met artikel 46 §2 en artikel 80 §5 dat stelt dat het dak van ruimtes waarvan het plafond zich onder het aangrenzende maaiveld bevindt, moet worden voorzien van een grondlaag met een dikte van minimaal 1 meter. De grondlaag in het voorliggende ontwerp varieert van 40 cm tot maximaal 1m en voldoet bijgevolg niet aan de bepalingen van artikel 46, §1 en artikel 80 §5. De gronddekking van het terrein is hoofdzakelijk 40 cm dik. Dit is een te groot verschil met 1 m zoals de bepalingen voorzien. Deze dikte werd in de bouwcode voorzien om de tuinzone in te richten met kwalitatief en gedifferentieerd groen. Tijdens de hoorzitting bleek dat de stad oordeelde dat, gelet op de specifieke invulling van de tuinzone, er geopteerd kan worden voor een beperkte dikte en dat deze kan voorzien worden met gras ed. de deputatie sluit zich hierbij expliciet aan. De voorziene dikte wordt als voldoende geacht.

Zowel de brandweer, centrum voor Toegankelijkheid als Ruimte en Erfgoed afdeling archeologie hebben voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht hetgeen strikt dient te worden gevolgd.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

*De aanvraag betreft de oprichting van twee bouwblokken in de tuin van een bestaande hoeve te midden van het district Deurne.*

*Ook t.o.v. de omliggende bebouwing, is de deputatie van oordeel dat de aanvraag aanvaardbaar is.*

*De omliggende bebouwing wordt getypeerd met enerzijds kleine rijwoningen bestaande uit 2 bouwlagen langs de kant van de [REDACTED]. Ten noorden van de site bevinden zich aan [REDACTED] bel-etage woningen bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak en ten zuiden van de site bestaat de straatwand hoofdzakelijk uit aaneengesloten meergezinswoningen van 4 bouwlagen hoog onder een plat dak. Het project met zijn 3 bouwlagen en plat dak maakt een passende overgang tussen deze verschillende bebouwingstypologiën. Ook is de afstand tussen het bouwproject en de bebouwing in de omliggende straten voldoende breed, waardoor de impact (bezoning-belichting) beperkt is op de bestaande bebouwing. Ook het kleine bouwblok met de 4 rijwoningen is qua gevelhoogte in harmonie met de overliggende bel-etage woningen (namelijk 9m hoog).*

*De voorgestelde bebouwing is in zeer algemene harmonie met de omliggende omgeving gekenmerkt door woningen met platte daken waarvan de bouwlagen variëren van 2 tot en met 4.*

*Het bouwblok met de 4 woningen staat op beperkte afstand ingeplant t.o.v. de bestaande hoeve. In de stal is echter een restaurant gehuisvest. In de hoorzitting waren de aanvragers bereid om een tuinzone links van de woningen te voorzien. Dit betreft echter een essentiële wijziging. Bovendien is de deputatie van oordeel dat, de tuinzone op de in eerste aanleg ingediende plannen wel voldoende is, vermits het hier gaat om een stedelijk project en door de laagbouw van de stal, de licht- en zoninval in de tuinen aanvaardbaar is. ook t.o.v. van het bestaande terras is deze inplanting aanvaardbaar vermits het gaat om een terras horende bij een horeca-activiteit. De hinder t.o.v. dit terras is niet van die aard dat er gesproken kan worden van bijkomende hinder.*

*De aanvraag voorziet per woongelegenhed één parkeerplaats. Gelet op de inplanting in een stedelijke omgeving, met een goede bereikbaarheid van centrumfuncties en openbaar vervoer is een dergelijke norm voldoende.*

*De aanvraag wordt voorzien als een collectief project bestaande uit een meergezinswoning en 4 aparte woningen. Voor het opdelen van de grond in kavels is in principe een verkavelingsvergunning vereist. Echter worden de woningen samen opgericht en betreft het een collectief bouwproject.*

*In artikel VI.I 'Verkavelingsvergunningsplicht en verkopen op plan' uit T.R.O.S. 2011 nr. 61 wordt hierover het volgende gesteld: 'De verkavelingsvergunningsplicht heeft een dubbele doelstelling namelijk:*

- 1) aan de koper van een perceel grond verzekeren dat het om bouwgrond gaat*
- 2) het vastleggen van een goede ruimtelijke ordening.*

*Bouckaert en Roggen stellen dat met een stedenbouwkundige vergunning voor groepswoningbouw beide doelstellingen worden bereikt:*

- 1) met de stedenbouwkundige vergunning staat het vast dat de grond bebouwbaar is voor woningbouw*
- 2) met de stedenbouwkundige vergunning ligt de plaatselijke ordening gedetailleerd vast, zodat geen verkavelingsvergunning vereist is voor groepswoningbouw.'*



*De ordening op het perceel wordt bij deze aanvraag gedetailleerd vastgelegd. De woningen en de meergezinswoning worden opgericht op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. de opbouw en afmetingen zijn bekend en de afmetingen van de tuin en de ligging van de oprit zijn bepaald; de ordening van de nabij gelegen percelen ligt eveneens vast. Zowel de percelen links en rechts van de voorliggende aanvraag als de percelen aan de overzijde van de weg zijn allen bebouwd. Een verkavelingsvergunning is hier aldus niet vereist.  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen hebben een vordering in kort geding bij de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen ingesteld om de tussenkomende partijen een verbod te horen opleggen om de bestreden beslissing uit te voeren tot uitspraak is gedaan door de Raad. Op 8 mei 2012 werd de vordering ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De zevende verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 6 januari 2012 een afzonderlijke vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0349/SA/3/0310.

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

De tussenkomende partijen betwisten onder meer de hoedanigheid en 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 tussenkomende partijen 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.

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

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

De aanvraag betreft de oprichting van twee massieve bouwblokken in de tuin van het bestaande erfgoed waarbij onvoldoende rekening wordt gehouden met de aanwezigheid en nabijheid van de bestaande erfgoedhoeve en losse bestanddelen bij het hoevecomplex. Het vergunde nieuwbouwcomplex staat met de erfgoedsite in schril contrast en ontnemt haar van haar vrije ruimte die essentieel is om de hoeve tot zijn recht te laten komen. ze **verdringt de hoeve** als het ware en herleidt ze tot een mager restant van de bestaande erfgoedsite. De schuur wordt afgebroken waardoor de hoeve ontdaan wordt van een essentieel bestanddeel en verwijzing naar het verleden. Het hoevecomplex is unieke en heeft met haar groene omgeving de waarde van een plaatselijke park. Van dit gegeven wordt met de voorliggende aanvraag tabula rasa gemaakt. Het project ondersteunt de **erfgoedwaarde niet**, noch sluit ze er bij aan. De architect van het aangevraagde project is er niet in geslaagd om de karakteristieken van het erfgoedgeheel kracht bij te zetten of te respecteren, noch om een project te ontwerpen dat in harmonie bestaanbaar is met de erfgoedsite. De eigenschappen van de hoeve en de architecturale verschijningsvorm van het nieuwe project harmoniëren op geen enkele wijze.

Verzoekende partijen worden met het project geschaad in hun rechtmatig vertrouwen nu de aanvraag een inbreuk impliceert op art. 6 van de Antwerpse Bouwcode dat bepaalt dat het behoud van de elementen met culturele, historische en/of esthetische waarde primeert boven de andere voorschriften. Het verlies van de bestaande site maakt hier komaf mee.

### **Aantasting van de goede plaatselijke ordening**

In de onmiddellijke nabijheid van het project bevindt zich **de hoeve met 1 bouwlaag**. De omliggende bebouwing bestaat uit **kleine rijwoningen met 2 bouwlagen** (zie de woningen aan de kant van de [REDACTED]). Aan de kant van de [REDACTED] zijn de woningen samengesteld uit **drie bouwlagen** onder een plat dak en ten zuiden is er sprake van hoofdzakelijk aaneengesloten woningen met **vier bouwlagen** (zie hierboven de foto's onder punt c. "de ligging").

Door de oprichting van een project van onder meer **17 appartementen** wordt een **enorm bouwvolume** opgericht op het betreffende perceel. Het project contrasteert met de onmiddellijke omgeving door middel van een **maximale bouwhoogte van 11m40**. Door de **grote hoogte** van het **massief bouwvolume** en de beperkte straatbreedte wordt er **veel schaduw** gecreëerd wat een **nefaste impact** heeft op **het woongenot** van verzoekende partijen die quasi allen een oostgerichte woning hebben (verminderde lichtinval en zonlicht). De schaal van de site wordt gebruskeerd door de nieuwbouwblok.

**Het actuele zicht op een groen park** wordt voor een groot deel resoluut gewijzigd naar een zicht op een **appartementsfacade van maar liefst 11m40 hoog**.

Het aangevraagde complex zal **het uitzicht** van de omwonenden onherroepelijk en aanzienlijk wijzigen. Niet in het minst nu de oprichting ervan **tot vlak tegen het voetpad** zal opgericht worden.

### **Mobiliteitshinder**

De aanvraag voorziet een ondergrondse parking met parkeergelegenheid voor 21 auto's. Aanvragers voorzien derhalve **1 parking** per woongelegenheid wat bezwaarlijk als

voldoende kan beschouwd worden. Dit zal voor een enorm tekort aan parkeerplaatsen zorgen nu de huidige straat op vandaag al onafdoende is voor de bestaande parkeernoden en dit probleem derhalve nog groter zal worden.

De ondergrondse garage kent zijn in- en uitrit in de [REDACTED]. Dit is allerm minst evident nu het een zeer smalle straat betreft waarin de manoeuvres — eigen aan in — en uitrijden — allerm minst voor de hand liggend zijn.

### **Afbraak van het nieuwbouwcomplex is niet evident**

**Het benaarstigen van de afbraak van het nieuwbouwcomplex** is voor verzoekende partijen dermate moeilijk dat het aangevoerde **nadeel moeilijk te herstellen** is.

...

Op vandaag zijn **alle appartementen** van het vergund complex op twee na al verkocht alsook twee van de vier eengezinswoningen. Het feit dat op vandaag al heel wat units verkocht zijn, is een **bijkomend vehicel** aanzien derhalve **procedures tegen meerdere eigenaars** noodzakelijk zullen zijn (..) teneinde het volledige herstel van de site in haar oorspronkelijke staat te bewerkstelligen. Dat dit minstens moeizaam en traag zal verloren, staat buiten kijf.

### **Afbraak van een deel van de erfgoedsite is onomkeerbaar**

Het feit dat een deel van de site wordt afgebroken is anderzijds ingrijpend, onomkeerbaar en **compleet onherstelbaar**. Eens afgebroken, is de schuur voor altijd weg aangezien een herstel in de **oorspronkelijke** staat onmogelijk is.

...”

2.

De tussenkomende partijen antwoorden hierop dat de verzoekende partijen nalaten een precieze situering te geven van hun woonplaatsen. De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partijen allen wonen aan het gedeelte van de [REDACTED] met bewoning op drie bouwlagen, de zevende verzoekende partij woont niet in het zicht van de bouwsite.

Volgens de tussenkomende partijen zal het project minstens 15 maanden in beslag nemen zodat het nadeel perfect afwendbaar is middels het beroep tot nietigverklaring. De tussenkomende partijen halen aan dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat het zou gaan om hinder die de normale ongemakken gepaard met een woonplaats in de binnenstad zou overstijgen. De tussenkomende partijen stellen verder dat het bestreden project een relatief kleinschalige invulling voorziet van een groot open terrein aan de [REDACTED]:

“ ...

De bouwhoogtes die in dit project voorzien worden, variëren maar zijn conform aan hetgeen gebruikelijk is in de buurt (abstractie gemaakt van de woontorens die op korte afstand van de site ingeplant werden en die natuurlijk een veel hogere bouwhoogte hebben; zie de foto's bij de beschrijvende nota bij de bouwaanvraag). De maximale bouwhoogte van het appartementsgebouw bedraagt 11,4m, en de gemiddelde hoogte bedraagt 9,6m. ter vergelijking: de woningen aan de [REDACTED] hebben een bouwhoogte van 8m60.

...”

Met betrekking tot de aangevoerde mobiliteitshinder stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen allemaal over een eigen afgesloten garage, een eigen inpandige staanplaats, een eigen oprit en een parkeerplaats op straat voor hun oprit beschikken. De tussenkomende partijen wijzen er op dat zij ter hoogte van [REDACTED] een gedeelte van hun perceel afstaan voor de aanleg van een voetpad.

De tussenkomende partijen brengen een bezonningsstudie opgemaakt door architecten bij waaruit moet blijken dat de afname van zonlicht en schaduwvorming zeer beperkt is. De tussenkomende partijen voeren tot slot aan dat de vordering tot schorsing een actio popularis is die zogenaamd gericht zou zijn op de bescherming van de beschermde schuur. De tussenkomende partijen stellen dat noch de schuur, noch de hoeve beschermd zijn als beschermd monument, stads- of dorpsgezicht.

3.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend.

#### *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.

Wel dienen de verzoekende partijen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van hun persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter ervan blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. 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.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een aantasting van de erfgoedsite en van de goede plaatselijke ordening impliceert, is de Raad van oordeel dat, nog los van de vraag in welke zin vermelde nadelen als voldoende persoonlijk kunnen aangemerkt worden en in het bijzonder gelet op de wijze waarop de toelichting werd geformuleerd, de verzoekende partijen hiermee in wezen de wettigheid van de bestreden beslissing viseren en bij uitbreiding veeleer kritiek leveren op de opportuniteit van het project in relatie tot de erfgoedwaarde van de site en de goede ruimtelijke ordening in het algemeen.

De Raad wenst op te merken dat deze aspecten, evenals de beweerde inbreuk op artikel 6 van de Antwerpse Bouwcode, een discussie over de grond van de zaak betreffen en op zich voor de verzoekende partijen geen nadeel opleveren dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

3.

De verzoekende partijen brengen verder geen precieze gegevens bij waaruit de beweerde verminderde lichtinval moet blijken. De verzoekende partijen laten eveneens na om het verlies aan zonlicht voor iedere verzoekende partij afzonderlijk te concretiseren en aan te tonen.

De verzoekende partijen stellen dat hun zicht op een groen park zal gewijzigd worden naar een appartementsfaçade van 11,40 meter hoog maar brengen geen foto's bij waaruit het actuele groene zicht van elk van de verzoekende partijen moet blijken.

Bij gebrek aan concrete gegevens kan de Raad de ernst en het gebeurlijk moeilijk te herstellen karakter van deze nadelen niet onderzoeken zodat zij niet dienstig kunnen aangewend worden om de eventuele schorsing te verantwoorden.

4.

De Raad is tot slot van oordeel dat de door de verzoekende partijen ingeroepen mobiliteitshinder evenmin het niveau van de loutere hypothese overstijgt. De verzoekende partijen poneren veronderstellingen maar tonen deze niet, laat staan concreet, aan. Het komt de Raad voor dat het project naar mag aangenomen worden een impact op de plaatselijke mobiliteit zal hebben maar de verzoekende partijen laten na aan te tonen in welke mate deze impact, mede gelet op de actuele verkeerssituatie, kan aangemerkt worden als een ernstig en persoonlijk nadeel. De uiteenzetting maakt ook op dit punt geen enkel onderscheid tussen de verschillende verzoekende partijen en verzuimt tevens aannemelijk te maken waarom de parkeervoorzieningen van het project ontoereikend zouden zijn.

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

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

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0406/SA/1/0366.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,      voorzitter van de derde kamer,  
  
                                 met bijstand van

Katrien VISSERS,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER