

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0130 van 20 oktober 2015
in de zaak 1314/0038/SA/3/0030

In zake:

1. mevrouw **Mireille SLOORE**
2. mevrouw **Lysanne VAN DORSSELAER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Joris LAGEY
kantoor houdende te 2020 Antwerpen, Camille HUYSMANSLAAN 84
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 19 september 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de bvba SMILE INVEST, hierna de aanvrager, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 1 maart 2013 ingewilligd. De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van een nieuwe deur die toegang verleent tot een nieuw uitkragend terras.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Louizastraat 10-12-14 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 1913 M5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend, maar heeft wel deels het originele en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris LAGEY die verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. FEITEN

1.

Op 29 oktober 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de bvba MAXIMO voor het verbouwen van kantoren naar 13 appartementen weliswaar met behoud van één kantoor op de eerste verdieping.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 23 maart 2012 aan de bvba MAXIMO een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor de bestemmingswijziging naar appartement van die laatste kantoorruimte. Deze vergunning schrijft voor dat de verharde doorrit en de parkeerplaatsen 2 en 3 als een open ruimte met groen karakter aan te leggen zijn. Deze parkeerplaatsen zijn bij notariële akte van 30 maart 2012 respectievelijk 22 augustus 2011 aan particulieren verkocht.

2.

Op 21 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de bvba SMILE INVEST bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bestaande vergunde kantoorruimte (dos. Nr. AN/1/B/20105197) tussenverdieping NIV +2.80 bestemmingswijziging naar één appartement met aanbouw van een uitkragend terras met een oppervlakte van 6m²”*.

Uit het aanvraagformulier en de beschrijvende nota blijkt dat de omvorming van de binneninrichting van kantoor naar appartement reeds werd doorgevoerd maar dat de deuropening in de linker zijgevel (zuidkant) en het uitkragend terras nog moeten uitgevoerd worden.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Binnenstad’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 8 juni 2012, in een zone voor centrumfuncties – stedelijke functies Ce6. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Op het perceel is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘Bouwcode’ van toepassing (B.S. van 14 november 2013).

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De brandweer van Antwerpen brengt op 23 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst stadsontwikkeling/onroerend erfgoed/monumentenzorg van de stad Antwerpen brengt op 23 januari 2013 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 14 februari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 1 maart 2013 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het geldende bestemmingsplan, zijnde het ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals hoger omschreven. De aanvraag stemt hiermee overeen.

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

Artikel 55 'Inrichting van tuinen'

*'§1 De tuin dient beschouwd te worden als een open ruimte met een groen karakter. (...)'
Het deel tuin met parking 2 en 3 heeft geen groen karakter.*

Artikel 59 'Parkeren en stallen van auto's'

'Het aanleggen van autostal- en parkeerplaatsen in open lucht is verboden in tuinen, tenzij in zijtuinen waar op diezelfde plaats een garage of carport is toegestaan.'

In het deel tuin met parking 2 en 3 blijven de autostalplaatsen voor het kantoor behouden, desondanks het kantoor verdwijnt.

De aanvraag omvat geen bijkomende verharde en dakoppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een mogelijk overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

Beoordeling

Voorliggende aanvraag omvat het plaatsen van een terras.

Voor het voormalige kantoorgebouw werd in 2010 een vergunning verleend voor de bestemmingswijziging naar wonen, dit met behoud van één kantoorruimte op de eerste verdieping. Op het gelijkvloers werd de bestaande parking achteraan, horende bij de voormalige kantoren, ingericht als tuinzone voor de appartementen. Drie parkeerplaatsen bleven behouden ter hoogte van de onderdoorrit aan de linkerzijde.

Een volgende stedenbouwkundige aanvraag met betrekking tot de bestemmingswijziging van deze laatste kantoorruimte naar een appartement werd vergund onder voorwaarden. Omwille van een aantal tegenstrijdigheden met de stedenbouwkundige voorschriften, werd opgelegd om de parkeerplaatsen (behorende tot de voormalige kantoren) aan te leggen als buitenruimte met een groen karakter bij de nieuwe woning. Aangezien de aanvrager van deze laatste vergunning geen eigenaar meer is van de voornoemde parkeerplaatsen, kunnen deze door hem niet heraangelegd worden waardoor de

vergunning niet uitvoerbaar blijkt.

Om zich in regel te stellen met de huidige wetgeving, wenst de aanvrager het appartement op de eerste verdieping te voorzien van een alternatieve buitenruimte in de vorm van een uitkragend terras boven de bestaande doorrit en parkeerplaatsen.

De stedenbouwkundige geschiktheid van het ontwerp dient aan de hand van de geldende en verordenende voorschriften te worden beoordeeld. Reeds tijdens de eerste besprekingen met betrekking tot de bestemmingswijziging van dit gebouw, werden de voorschriften met betrekking tot parkeerplaatsen in de tuinzone duidelijk meegegeven. Bij omvorming van het kantoorgebouw naar woningen, werd de voorwaarde opgelegd om de tuinzone van een groen karakter te voorzien. Slechts omwille van het feit dat er nog één kantoorruimte behouden bleef, werd toegestaan om een aantal parkeerplaatsen te voorzien in de doorrit. De laatst vergunde toestand sluit deze staanplaatsen echter uit, waardoor deze vandaag de dag dus niet reglementair zijn.

Bij nazicht van voorliggende aanvraag wordt vastgesteld dat deze doorrit en parkeerplaatsen behouden bleven en waardoor de tegenstrijdigheid met artikels 55 en 59 van de bouwcode nog steeds geldt. Het parkeren en stallen van auto's in tuinen is immers verboden. Nu de bestemming van het pand volledig werd gewijzigd naar wonen, wordt daarbij opgelegd dat de tuin dient beschouwd als een open ruimte met een groen karakter.

Bij het beoordelen van de aanvraag behoort het tevens tot de autonome bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid te oordelen of een bouwwerk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het creëren van een terras aan het appartement op die plaats aanvaardbaar. Echter de aanwezigheid van een autodoorrit met staanplaatsen onder deze buitenruimte, maakt dat de beoogde kwaliteit niet kan worden gegarandeerd. Het inrichten van een groene zone achterin de doorrit, die ontoegankelijk is vanuit de woningen, vormt daarbij een compromis dat onvoldoende toereikend is. Om deze reden wordt gesteld dat het aangevraagde terras slechts wordt goedgekeurd en uitvoerbaar is, mits de onderliggende niet-reglementaire doorrit en autostaanplaatsen als tuin worden ingericht, zoals ook de vorige vergunning het oplegde.

Het wordt echter als een gemiste kans beschouwd dat het gedeeltelijk overkappen van het gelijkvloerse doorrit niet werd geëvalueerd. Dit had nochtans mogelijkheden geboden naar uitbreiding van een kwalitatieve buitenruimte, mogelijk zonder verlies van autostaanplaatsen.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag, onder strikte voorwaarden, stedenbouwkundig aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

- de voorwaarden vermeld in het advies van de brandweer strikt na te leven;*
- de verharde doorrit en de parkeerplaatsen 2 en 3 aan te leggen als een open ruimte met een groen karakter (zoals in rood aangeduid op de plannen).*

...

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 2 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 mei 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: *niet OK*
(...)

De aanvraag, zijnde het terras, is in principe in regel met de Antwerpse bouwcode.

Doch strijdigheid met de bouwcode, met betrekking tot artikel 59, dat bepaalt dat het parkeren en stallen van auto's verboden is in tuinen, tenzij in zijtuinen waar op diezelfde plaats een garage of carport is toegestaan.

Uit de bijgebrachte plannen en foto's blijkt dat de tuinzone nog steeds niet in regel is met de voorwaarden in de vorige vergunning dd. 23/03/2012: parkeerplaatsen (behorende bij de voormalige kantoren) aan te leggen als buitenruimte met een groen karakter bij de nieuwe woning.

Bovendien blijkt uit de bijgebrachte foto's dat zelfs de op de plannen getekende groenzones ook nog steeds worden gebruikt als parking, wat ook het bestaan van de onderdoorrit achteraan doet vermoeden.

➔ *Nu met extra terras te vergunnen: nog meer kans dat er geen groene ruimte zal worden aangelegd.*

9. GOEDE RO: *niet OK*

De aanvraag bevindt zich in het centrum van de stad, een meergezinswoning is aldus inpasbaar in de omgeving.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het creëren van een terras aan het appartement op die plaats aanvaardbaar. Echter het niet voorzien van groene ruimte en het stallen van auto's in de tuin is niet toelaatbaar.

Het inrichten van een groene zone achterin de doorrit vormt daarbij een compromis dat onvoldoende toereikend is.

Het feit dat de parkings reeds werden aangekocht is van burgerrechtelijke aard en vormt geen stedenbouwkundig argument.

Met het toelaten van deze vergunning gaat men de bestaande toestand bestendigen. De vergunning dient dan ook te worden geweigerd.

“ ...”

Na de hoorzitting van 4 juni 2013 beslist de verwerende partij op 6 juni 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

De aanvraag handelt enkel over een uitkragend terras en de deur die toegang biedt tot dit terras.

In 2010 werd er een voorwaardelijke vergunning verleend voor het omvormen van een kantoorgebouw naar 13 appartementen en 1 kantoorruimte inclusief de aanleg van parkeerplaatsen.

In 2012 werd opnieuw een vergunning verleend voor het omvormen van kantoor naar appartement met als vergunningsvoorwaarde het schrappen van 2 parkeerplaatsen. De opgelegde voorwaarden dienen te worden nageleefd, of de vergunning komt in het gedrang. Dit omvat echter een taak van de dienst handhaving en doet geen afbreuk aan de huidige vergunning.

De 2 parkeerplaatsen maken echter geen deel uit van deze aanvraag. De vergunning doet bijgevolg enkel een uitspraak over het aangevraagde terras met buitendeur.

Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP binnenstad dd. 8/06/2012 situeert de aanvraag zich in de Zone voor centrumfuncties - stedelijke functies Ce6. De aanvraag is principieel in overeenstemming met dit plan.

De Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening, de Bouwcode, dd. 25 maart 2011 en de Gewestelijke Hemelwater zijn van toepassing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

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.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag bevindt zich in het centrum van de stad, een meergezinswoning is aldus inpasbaar in de omgeving.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het creëren van een terras aan het appartement op die plaats aanvaardbaar en zal een meerwaarde bieden voor deze woonunit.

De breedte van het terras bedraagt 3,38m en 1,78m diep. De oppervlakte is voldoende

in verhouding met de oppervlakte van de leefruimtes in het appartement.

De hinder naar de aanpalende is minimaal. Het burgerlijk wetboek, inzake lichten en zichten wordt nageleefd.

*De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.
(...)*

*De deputatie sluit zich gedeeltelijk aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 30 mei 2013, gelet op bovenstaande motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

VI. VORDERING TOT SCHORSING: HET MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL

(...)

4.

Zoals in de feiten uiteengezet is eerste verzoekende partij vruchtgebruiker van het appartement gelegen te 2000 ANTWERPEN, Louizastraat 14, 1e verdieping dat thans grenst aan het appartement van de vergunningsaanvrager.

Tweede verzoekende partij is huurder van dit appartement. Vanuit dit appartement kijkt tweede verzoekende partij vanuit de slaapkamer en badkamer rechtstreeks uit op het appartement waarop de verleende vergunning betrekking heeft.

(...)

5.

Zoals uit de afbeelding (bron <http://www.googlemaps.be>) valt af te leiden, is er tot op de dag van vandaag géén enkele rechtstreekse inkijk mogelijk in de appartementen van

verzoekers.

(...)

6.

Doordat de bestreden beslissing toelating verleent aan de vergunningsaanvrager om het terras met een diepte van 1,78 m en een breedte van 3,38 m toe te laten, zal dit visueel gezien hierna volgend resultaat geven.

In eerste instantie dient het bestaande raam vervangen te worden door een deuropening.

(...)

Vervolgens zal het terras in gepland worden, wat het hiernavolgende resultaat zal geven: (indicatief)

(...)

Hierdoor zal tussen de terrassen van verzoekers en het in te planten terras nog een afstand van tussen de 2 à 3 m overblijven.

De uitvoering van de vergunning brengt derhalve op het gebied van zichthinder enerzijds, als privacy anderzijds een onherstelbaar nadeel met zich mee.

Het terras is niet alleen buiten proportie, alsook is het op de toegelaten plaats een regelrechte inbreuk op de burgerlijke bepalingen inzake lichten en zichten.

Bovendien ligt geen toelating voor van de algemene vergadering van de mede-eigendom waarbinnen het voorwerp van de bestreden beslissing gelegen is. Nochtans wordt voor het terras en de deuropening duidelijk geraakt aan de gemeenschappelijke buitenmuur.

7.

Het is voor de hand liggend dat tweede verzoekende partij zich in haar slaapkamer ontkleedt en gebruikelijk de badkamer gebruikt. Enige inkijk – in dit geval rechtstreeks – uitgaande van het in te planten terras is dan ook een manifeste inbreuk op de privacy van tweede verzoekende partij.

De levenskwaliteit, alsook de beleving van het aangenaam wonen in de woning van tweede verzoekende partij zal hierdoor op ernstige wijze aangetast worden.

8.

Dat daarenboven het nadeel moeilijk te herstellen is.

Het uitbreken van de bestaande raamopening, alsook het installeren van het uitkragend terras brengt grote werken met zich mee.

Het opnieuw afbreken van deze constructie is in eerste instantie niet vanzelfsprekend en zal bovendien een beschadiging uitmaken van de bestaande gemeenschappelijke muur van het gebouw.

Zelfs wanneer wordt aangenomen dat een constructie eenvoudig kan worden afgebroken – wat in deze niet het geval is - nam de Raad van State aan dat het voor een particulier steeds moeilijk is om eens de werken zijn uitgevoerd, juridisch het herstel van de plaats in oorspronkelijke toestand te verkrijgen (in die zin R.v.St., nr. 185.619, 5 augustus 2008, de b.v.b.a. Meeus Leder e.a., UDN).

9.

Dat daarenboven door de inplanting van het terras tweede verzoekende partij mogelijks haar interesse zal verliezen in de voortzetting van de huur en bijgevolg de huur zal wensen op te zeggen, hetgeen een bijkomend ernstig en moeilijk te herstellen nadeel oplevert.

Dit verlies op een goede huurders, met als gevolg een evident persoonlijk economisch verlies in hoofde van eerste verzoekende partij is een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dan ook niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

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

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, wijzen de verzoekende partijen op de rechtstreekse inbreuk vanuit en op de slaapkamer en badkamer van de tweede verzoekende partij en zichthinder. Haar privacy, levenskwaliteit en beleving van het aangenaam wonen worden ernstig geschaad. Voor wat de eerste verzoekende partij betreft, wijzen zij op een mogelijks verminderde interesse in de voortzetting van de huur en dus op een evident economisch verlies.

Aangezien de eerste verzoekende partij niet in het pand te 2000 Antwerpen, Louizastraat 14 woont maar er uitsluitend verhuurder/vruchtgebruiker van is, is de Raad van oordeel dat de zichthinder en de schending van de privacy, de verstoorde levenskwaliteit en woonbeleving in haar hoofde het vereiste persoonlijk karakter en bijgevolg de nodige ernst ontberen om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op grond ervan in hoofde van de eerste verzoekende partij te bevelen.

In haar hoofde, geldt dus enkel een economische schade door het verlies aan huurinkomsten vanwege de tweede verzoekende partij, wat echter een financieel nadeel is dat volgens de vaste

rechtspraak van de Raad in principe een te herstellen nadeel betreft. Minstens toont zij niet met concrete gegevens of documenten aan dat de economische schade ingevolge de bestreden beslissing dermate ernstig zal zijn dat haar voortbestaan in het gedrang wordt gebracht. Het is overigens niet uitgesloten dat zij vanwege anderen nog huurinkomsten zou kunnen genereren. De Raad kan de ernst en het moeilijk te herstellen ernstig karakter van de ingeroepen economische schade dan ook niet daadwerkelijk onderzoeken en beoordelen.

3.

In hoofde van de tweede verzoekende partij als huurder/bewoner van het pand te 2000 Antwerpen, Louizastraat 14, kan wel aangenomen worden dat de zichthinder, de schending van de privacy en de verstoorde levenskwaliteit en woonbeleving nadelen zijn die voldoende persoonlijk zijn. Het volstaat evenwel dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van een van de verzoekende partijen om in voorkomend geval de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen.

Bij het verzoekschrift werd een fotobundel met simulaties gevoegd waarmee zowel de bestaande toestand als de toekomstige worden geïllustreerd en dit telkens zowel vanuit het pand gezien waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, als vanuit het appartement dat door de tweede verzoekende partij wordt bewoond. Er worden ook een luchtfoto en foto's van de badkamer en de slaapkamer van het appartement, met rechtstreeks zicht op de gevel die van het betwiste terras zal voorzien worden.

Aan de hand van deze stukken en de plannen is de Raad van oordeel dat het vergunde project effectief een aanzienlijke impact zal hebben voor de tweede verzoekende partij die, ter hoogte van haar slaapkamer, beschikt over een ingesloten terras. In verhouding tot de bestaande toestand, zijnde een met leien beklede gevel met slechts één raam op ongeveer 8m afstand van dat terras van tweede verzoekende partij, neemt het betwiste terras van 3,38 op 1,78m een vrij prominente plaats in. Het komt ook op dezelfde hoogte van het terras van de tweede verzoekende partij en op amper 3m ervan te liggen, waardoor het haar ook, van dichtbij, deels het zicht op groen dat zij momenteel heeft, ontnemt. Dit laatste wordt nog versterkt door het voorzien van een 2m hoge, lichtdoorlatende maar verder ondoorzichtige wand aan haar zijde.

Hoewel van de tweede verzoekende partij in redelijkheid een normale mate van tolerantie mag worden verwacht ten aanzien van hinder eigen aan een zone voor centrum en stedelijke functies, wordt in voldoende mate aangetoond dat de leefomgeving en het woongenot van de tweede verzoekende partij dermate worden aangetast dat het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan die bestemming en de tolerantie die er tegenover dient te staan, daadwerkelijk wordt verbroken. Het ingeroepen nadeel vertoont naar het oordeel van de Raad dan ook de voor de schorsing vereiste ernst.

4.

De Raad is bovendien van oordeel dat het ernstig bevonden nadeel evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de tweede verzoekende partij, immers steeds moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te verkrijgen.

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

B. Ernstige middelen

1.1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23 §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, het materiële motiveringsbeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij lichten dit toe als volgt:

“ ...

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt dus met andere woorden dat zowel de feitelijke als de juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

In casu kan worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing slechts wordt verwezen naar het verslag dat zijnde de Deputatie zich gedeeltelijk aansluit bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, in die zin dat de Deputatie verwijst naar haar motivering en de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.

Ten overvloede is uit de bestreden beslissing niet af te leiden of de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aanwezig was tijdens de hoorzitting.

Daarenboven dient te worden benadrukt dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar manifest afwijkt van de beslissing van de Deputatie.

...”

1.2.

In een derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van art. 4.3.1 §2 VCRO betreffende de goede ordening en van de artikelen 2 en 3 van wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens hen is geen rekening gehouden met de functionele inpasbaarheid en de hinderaspecten en is op geen of minstens onvoldoende wijze gemotiveerd in welke mate het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij lichten dit toe als volgt:

“ ...

C.1. onverantwoord ruimtegebruik

Zoals reeds aangegeven bevindt de gebouw waarover sprake zich in een CHE gebied.

Het binnengebied wordt gekenmerkt door een groengebied. Geen enkel terras aanwezig aan het gebouw Louizastraat 10-12-14 te 2000 ANTWERPEN, wordt aan de achterzijde gekenmerkt door een uitkragend terras.

(...)

De bestreden beslissing maakt op duidelijk wijze tabula rasa met de bestaande terrasbouw in dit binnengebied, dewelke werd ingeplant met respect voor het bestaande binnengebied en groenzone. Op die manier is er sprake van onverantwoord ruimtegebruik in de bestreden beslissing zou worden uitgevoerd.

Het middel is dan ook gegrond.

C.2. De hinderaspecten

a. Waardevermindering o.m. door verminderd verlies aan 'groen binnengebied':

(...)

In elk geval hebben zij zicht op veel groen en storen de bestaande gebouwen – zonder rechtstreekse inkijk – slechts in zeer beperkte mate het zicht.

Door de geplande bouwwerken verschijnt als het ware een 'nieuw storend element' aan een gebouw, dat het 'zicht' in zeer belangrijke mate zal schaden, hetgeen onmiskenbaar zal leiden tot waardeverlies voor de eigendom van eerste verzoekende partij.

b. Geplande terras staat buiten elke proportie:

(...)

Dat op basis van het fotobundel duidelijk is dat het in te plannen terras de helft van de nu quasi blinde muur zal innemen en bijgevolg een grote blikvanger zal zijn vanuit de vertrekken van verzoekende partijen.

Dat zulk een terras – zelfs mits het aanbrengen van een lichtdoorlatende onzichtbare afscherming – niet in proportie staat met de impact dat het zal teweeg brengen binnen het bestaande ruimtelijk evenwicht.

c. Sterke vermindering van de privacy – inkijk:

(...)

De levenskwaliteit van tweede verzoekende partij zal enorm verminderen ten gevolge van het in te planten terras. Tweede verzoekende partij zal immers van zodra zij in haar badkamer/slaapkamer komt, het gevoel hebben dat zij permanent bekeken wordt.

(...)

In de vergunningsaanvraag wordt melding gemaakt van het gegeven dat er een lichtdoorlatende ondoorzichtbare afscherming met een hoogte van 2 meter wordt aangebracht.

Dat verzoekende partijen opmerken dat het in te planten terras zuidelijk gericht is en bijgevolg door de vergunningsaanvrager, dan wel diens huurders in grote mate – mede gelet doordat het het verlengde zal uitmaken van de leefruimte – gebruik zullen maken van dit terras.

De geplaatste afscherming garandeert echter op geen enkele manier het recht van privacy in hoofde van tweede verzoekende partij.

Verzoekende partijen dienen vast te stellen dat de voorzorgmaatregelen die genomen zijn of dienen genomen te worden, ondermaats zijn.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om te oordelen of een aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO bepaalt in verband met de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening dat het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld wordt aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten,

gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

Voor zover, zoals in het voorliggende dossier, het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre het betrokken plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, worden deze voorschriften ingevolge artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

2.

De verwerende partij stelt vooreerst dat *‘Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP binnenstad dd. 8/06/2012 de aanvraag zich (situeert) in de Zone voor centrumfuncties - stedelijke functies Ce6. De aanvraag is principieel in overeenstemming met dit plan.’* Vervolgens stelt zij met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het volgende:

“ ...

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.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag bevindt zich in het centrum van de stad, een meergezinswoning is aldus inpasbaar in de omgeving.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het creëren van een terras aan het appartement op die plaats aanvaardbaar en zal een meerwaarde bieden voor deze woonunit.

De breedte van het terras bedraagt 3,38m en 1,78m diep. De oppervlakte is voldoende in verhouding met de oppervlakte van de leefruimtes in het appartement.

De hinder naar de aanpalende is minimaal. Het burgerlijk wetboek, inzake lichten en zichten wordt nageleefd.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

...”

De verwerende partij is dus van oordeel dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Binnenstad’, dat de aanvraag situeert in een zone voor centrumfuncties – stedelijke functies Ce6, niet de voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen. De voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgens haar met andere woorden niet geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

3.

Het is bijgevolg aan de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan om, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand volgens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO. De “in de omgeving bestaande

toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Verder moet uit de bestreden beslissing duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de vergunning te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan nagaan of zij de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

4.

De Raad is van oordeel dat de onder randnummer 2. weergegeven motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij beperkt haar beoordeling voornamelijk tot de verhouding tussen het aangevraagde en het bijhorende appartement aangezien zij hierop wijst dat het terras een meerwaarde is voor dat appartement en in verhouding tot de oppervlakte van de leefruimtes in dat appartement voldoende groot is.

Met betrekking tot de in de omgeving bestaande toestand, stelt de verwerende partij enkel dat *‘De hinder naar de aanpalende minimaal (is). Het burgerlijk wetboek, inzake lichten en zichten wordt nageleefd.’* Dit is niet meer dan een loutere stijlformule, een algemene overweging die niets concreet zegt over de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving en de mogelijke hinderaspecten voor de omwonenden. Het is duidelijk dat een dergelijke onredelijke en onzorgvuldige beoordeling geenszins kan volstaan om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te motiveren.

Bovendien stelt de Raad vast dat de verwerende partij zich ten aanzien van het verslag van haar eigen stedenbouwkundige ambtenaar beperkt tot de mededeling dat zij *‘zich gedeeltelijk aan (sluit) bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 30 mei 2013, gelet op bovenstaande motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.’* Hiermee is geenszins duidelijk wat de inhoud is van dat verslag, laat staan waarom er slechts deels bij aangesloten is en op basis van welke stukken.

5.

De (combinatie van) beide middelen lijkt op het eerste gezicht en in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel V.A van dit arrest gedane vaststellingen, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Antwerpen van 6 juni 2013 waarbij aan de bvba SMILE INVEST een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van een nieuwe deur die toegang verleent tot een nieuw uitkragend terras op het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Louizastraat 10-12-14 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 1913 M5.
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 20 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER