

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 juli 2018 met nummer RvVb/S/1718/1103
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0397/SA

Verzoekende partij	de heer Guido JACOBS vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Jan OOMS 2. de bvba JORES vertegenwoordigd door advocaten Joris LAGEY en Anouck VANERMEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Prins Boudewijnlaan 18

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 28 februari 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 december 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 8 september 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een handelshuis tot appartementen op een perceel gelegen te 2140 Antwerpen, Gitschotellei 325, met als kadastrale omschrijving afdeling 26, sectie B, nummer 865N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in, maar wel het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkommende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 5 juni 2018.

Advocaten Peter FLAMEY en Glenn DECLERCQ voeren het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Anouck VANERMEN en de heer Jan OOMS voeren het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 30 april 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 14 mei 2018 toe in de debatten.

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien 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

De eerste tussenkomende partij dient op 12 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een handelshuis tot vier appartementen” op een perceel gelegen te 2140 Antwerpen, Gitschotellei 325.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009. Het perceel van de aanvraag valt evenwel niet onder de gebieden waarvoor het ruimtelijk uitvoeringsplan voorschriften vastlegt.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 juni 2017 tot en met 20 juli 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 september 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 17 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 december 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 december 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 december 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. BEOORDELING

...

Artikel 4.2.22. §1. VCRO stelt uitdrukkelijk dat vergunningen een zakelijk karakter hebben.

Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. De vergunningverlenende overheid mag geen uitspraak doen over een betwisting van zakelijke rechten. Dit zijn wel degelijk burgerlijke geschillen die krachtens art. 144 van de Grondwet, bij uitsluiting behoren tot de bevoegdheid van de gewone hoven en rechtbanken. Ook al beïnvloedt de stedenbouwwetgeving sterk het eigendomsrecht, belet dit niet dat zij juridisch volkomen los van de burgerrechtelijke regeling van dat recht staat.

De argumenten van de beroeper betreffende de technische uitvoering van de werken zijn bouwtechnische argumenten. De werken dienen steeds te worden uitgevoerd volgens de 'regels van de kunst'. De deputatie kan hierover geen standpunt innemen, vermits de technische uitvoering niet van stedenbouwkundige aard is.

De laatst vergunde toestand betreft een handelsruimte op het gelijkvloers en 2 bovenliggende woongelegenheden, vergund d.d. 21 april 1975.

Het is dan ook deze laatst vergunde toestand die in acht dient genomen te worden bij de verdere beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Uit de foto's van de bestaande toestand van het pand blijkt duidelijk de aanwezigheid van een handelsgelijkvloers, met grote raampartijen en een opvallende kleur van de plint ter accentuering van de handelszaak,

...

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

...

Omgeving

De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk gesloten bebouwingen met een mix van een- en meergezinswoningen, met al dan niet handelszaak op het gelijkvloers.

Het pand ligt aan de overzijde van het Te Boelaarpark.

De Gitschotellei is een gemeenteweg, met tramlijn. Er kan geparkeerd worden aan 1 zijde van de straat.

Het project is functioneel inpasbaar in de woonomgeving.

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaand handelspand met 2 wooneenheden naar een pand met 4 wooneenheden. In de nabije omgeving komen meergezinswoningen meermaals voor.

Verder is het perceel gelegen in de nabijheid van meerdere openbaar vervoersmogelijkheden (trein tram-bus) en binnen het afbakeningsgebied grootstedelijk

gebied Antwerpen, waardoor verdichting zeker gewenst is (in overeenstemming met de draagkracht van het perceel).

Er wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van het rechter aanpalend pand.

Het bestaande zadeldak, met een nokhoogte van 16,77m, wordt verwijderd en maakt plaats voor een nieuwe bouwlaag, met dezelfde bouwdiepte als het zadeldak, nl. 9,51m. De bestaande kroonlijst(hoogte) blijft behouden, de nieuwe nokhoogte bedraagt 14,36m, in aansluiting met de kroonlijst van het rechter aanpalend pand.

4 bouwlagen zijn voorkomend in de nabije omgeving, er zijn hiervan meerdere voorbeelden van terug te vinden, zoals Gitschotellei 323 (4 bouwlagen + zadeldak), Gitschotellei 297, 333 en 335 (4 bouwlagen). Een 4de bouwlaag kan aldus principieel worden toegelaten in het bestaande straatbeeld.

Omwille van de ruime verdiepingshoogtes (kenmerkend voor een burgerhuis) ligt de bestaande kroonlijsthoogte op quasi hetzelfde niveau als de kroonlijsthoogtes van de aangehaalde voorbeelden met 4 bouwlagen (lagere verdiepingshoogtes). Echter kan, gelet op de aansluiting met het rechter aanpalend pand, en de verlaging van bestaande nokhoogte (van 16,77m naar 14,36m), de ontworpen hoogte worden toegelaten. De transparante uitvoering van de daklaag, met grote raampartijen, zal zorgen voor een subtiele inpassing in het straatbeeld.

...

De voorwaarde, opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, m.b.t. het laten terugspringen van de bovenste daklaag, wordt niet bijgetreden.

De nieuwe daklaag werd ontworpen in het verlengde van het bestaande voorgevelvlak, tot eenzelfde hoogte als de kroonlijst van het rechter aanpalend pand. Het college stelt dat door de daklaag terugspringend uit te voeren, een duidelijke scheiding zal verkregen worden tussen de voorgevel en de daklaag. Echter kan de nieuwe daklaag als een strak, toegevoegd volume worden beschouwd, dat door zijn vormgeving, specifiek materiaalgebruik en het behoud van de bestaande kroonlijst, reeds een duidelijk afgescheiden geheel vormt van de rest van de voorgevel. De grote raampartijen zorgen voor een transparante vormgeving. Er wordt ook een mooie aansluiting verkregen met het rechter aanpalend pand, waar de nieuwe bouwlaag eenzelfde hoogte aanhoudt als de kroonlijst van pand nr. 323. Door het verplicht laten achteruit springen van de nieuwe daklaag, zal een gedeelte van de scheidingsmuur van nr. 323 in het zicht blijven, wat kan vermeden worden door het doortrekken van de bestaande voorgevelbouwlijn.

Het ontwerp respecteert de geledingen in het straatbeeld.

In de huidige toestand beschikt de gelijkvloerse verdieping over een vitrine, geaccentueerd door een oranje, stenen omranding. Voorliggende aanvraag wijzigt de gelijkvloerse verdieping in een meer gesloten voorgevel met 3 ruime raamopeningen, in dezelfde lijn als de raamopeningen van de bovenliggende verdiepingen en de naastgelegen panden, die ook allen een woonfunctie bevatten op het gelijkvloers. Verder wordt een plint in blauwe hardsteen voorzien met een hoogte van 1,15m, conform de aangrenzende percelen. Hiernaast wordt de rest van de voorgevel bepleisterd en geschilderd in een lichte kleur. Op deze manier wordt een harmonieus geheel verkregen.

De vermindering van de bouwdiepte op het gelijkvloers creëert een grotere tuinruimte en vergroot hiermee de woonkwaliteit van de gelijkvloerse woongelegenheid.

Door de vermindering van de bouwdiepte komt een gedeelte van de scheidingsmuur met nr. 327 (beroeper) 'bloot' te liggen, waar aan de zijde van beroeper een woonvolume grenst. Als vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd dat ter plaatse van deze scheidingsmuur isolatie dient voorzien te worden, met een minimale dikte van 14cm, en de nodige afwerking.

Verder blijven de bouwdieptes van de overige verdiepingen, inclusief bestaande scheidingsmuren, behouden.

De te verwachten impact op de bezonning van de zonnepanelen van beroeper is beperkt.

Het bestaande zadeldak wordt vervangen door een bouwlaag met plat dak. De nokhoogte verlaagt, van 16,77m naar 14,36m,

Het pand van de beroeper, nr. 327, met zonnepanelen op het bovenste dakvlak, bevindt zich ten oosten van het pand van de aanvraag. In de huidige toestand is er reeds een beperkte wegname van het westelijk zonlicht, t.o.v. het perceel van beroeper, door het bestaande zadeldak. Pand nr. 323 bevat een grote bouwdiepte op de 4de bouwlaag, welke momenteel ook reeds een beperkte inname van het westelijk zonlicht betekent op de zonnepanelen van beroeper.

Gelet op de beperkte uitbreiding van de scheidingsmuur en de reeds bestaande toestand, zal de impact op de bezonning van de panelen eerder beperkt zijn. Beroeper brengt geen verdere schaduwstudie bij die zijn argumenten staven.

De aanvraag bevat geen onaanvaardbare impact op de mobiliteit.

Uitgaande van de laatst vergunde toestand bevat voorliggende aanvraag een vermeerdering van het aantal woongelegenheden met 2 eenheden (en het verdwijnen van een handelszaak op het gelijkvloers).

De aanvraag is in overeenstemming met artikel 30 van de bouwcode betreffende autostaanplaatsen en autoparkeerplaatsen. Aangezien de gevelbreedte minder is dan 8m, namelijk 6m, is er geen parkeerverplichting.

Daarnaast beschikt het voorliggende project over een fietsenberging van voldoende grootte en zijn er in de nabije omgeving verschillende vormen van openbaar vervoer ter beschikking. De Gitschotellei bevat een tramlijn en bevindt zich op relatief korte afstand van het station van Berchem (openbaar vervoer knooppunt).

Verder bevat de Gitschotellei langs 1 zijde van de weg een strook om langs te parkeren.

Het ontwerp voldoet aan de afstandsregels van het burgerlijk wetboek, om de privacy van aangrenzende percelen te beschermen.

De ontworpen terrassen worden steeds voorzien, grenzend aan de rechter perceelsgrens, aan reeds bestaande scheidingsmuren. T.o.v. de linkerperceelsgrens wordt een minimum afstand behouden van 1,90m.

Enige inkijk vanop het terras in de tuin van de bureu is niet uitgesloten. Echter kan hier gesproken worden van normale hinder binnen een verstedelijkt woongebied. In een stedelijke omgeving moet t.a.v. bepaalde hinder minstens enige tolerantie worden verwacht. De woonkwaliteit van het aanpalende perceel komt niet in het gedrang door de werken.

Beroeper stelt dat de ontworpen woongelegenheden, op de bovenliggende verdiepingen onaanvaardbare geluidshinder met zich mee zullen brengen.

Echter werden in reeds 2 woongelegenheden vergund, boven een handelsgelijkvloers.

Enkel de woongelegenheid op de 3^{de} verdieping is nieuw, echter grenst op het perceel van beroeper geen bouwvolume aan dit nieuwe dakvolume. Er kan dus geen sprake zijn van enige geluidshinder ter hoogte van de nieuw ontworpen woongelegenheid.

Verder dient de opbouw van de scheidingsmuur te gebeuren volgens artikel 34 van de bouwcode.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing en tot vernietiging van de bestreden beslissing wordt niet betwist. Een onderzoek van de ontvankelijkheid is enkel aan de orde indien 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 wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Verzoekende partij zal ongetwijfeld rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen ondervinden als gevolg van het bestreden besluit van 14 december 2017, waardoor de stedenbouwkundige vergunning kan ten uitvoer gelegd worden. Het perceel, eigendom van de verzoekende partij, ligt vlak naast en pal achter het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

*Hierna zal met voldoende precieze, concrete en aannemelijke gegevens worden aangetoond dat de afhandeling van **een vernietigingsprocedure zonder schorsing te***

laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen te vermijden, die voor de verzoekende partij persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zo het resultaat van een vernietigingsprocedure moet afgewacht worden zonder een schorsing, dan bestaat er een erg reële kans dat de stedenbouwkundige vergunning reeds volledig zal uitgevoerd zijn, ongeacht het resultaat van de vernietigingsprocedure, met quasi-onherstelbare hinder en nadelen als gevolg. Verzoekende partij zal tevens het oorzakelijk verband aantonen tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. **Om te vermijden dat verzoekende partij — opnieuw — voor voldongen feiten zal staan op het moment van een mogelijke vernietiging, vraagt zij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.**

A. Vooreerst moet worden opgemerkt dat de aanvrager, blijkens de oprichtingsakte, als bouwpromotor, vertrouwd is met de vastgoedsector en bouwwerken. In weerwil van een wettelijk bouwverbod en zijn verklaring van 23 september 2017 dat hij 'enkel het pand aan het ontruimen' was en 'oude tapijten, deuren etc.' aan het verwijderen was, was hij reeds met de werken begonnen. Voordien was zware druk uitgeoefend tot betreding van de woning van verzoekende partij met het oog op een plaatsbeschrijving, ondanks de vraag te wachten tot er een vergunning was (Inventaris, stuk 2 /stuk 6 -brieven d.d. 20 en 23 september). De achtergevel werd deels afgebroken, een deel van het dak bleek te zijn verdwenen en aan de binnenzijde was alles weggeslagen.

Dit laatste was niet zonder belang omdat verzoekende partij, in beroep, argumenteerde dat men 'de

...
visu' kon vaststellen dat aldaar in feite geen meergezinswoning was, zoals men voorhield. Het betrof de facto een eengezinswoning met nog alle karaktertrekken van de oude meesterwoning, typisch voor deze buurt, met dien verstande dat in het verleden één Chinees gezin er een restaurant uitbaatte op het gelijkvloers. De woning stond overigens al vele jaren leeg wat al wordt aangetoond door briefwisseling (Inventaris, stuk 7) en het leegstandsregister. De werken werden uiteindelijk op 17/10 /17 stopgezet na een uitdrukkelijk ambtelijk bevel tot staking der werken.

Op grond wat voorafgaat kan dan ook worden gesteld dat er een zeer **reële kans** bestaat dat de vergunninghouder het arrest van Uw Raad niet zal afwachten om de werken uit te voeren⁶.

B. Hierna zullen wij aantonen dat uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, voor verzoekende partij persoonlijk, ernstige, onherstelbare, c.q. definitieve, nadelen zullen voortvloeien.

1. Uitragende balkons: De thans bestaande toestand is een onbewoond leegstaand pand. Voorheen de facto - een eengezinswoning, met enkel gewone ramen langs de achterzijde, wat — de uitzondering daargelaten — de toestand is aan de achterzijde van al de woningen aldaar. De vergunning voorziet **thans uitragende balkons** voor dit pand en dit **op elke verdieping** (aantal: 3). Balkons zijn aldaar, zo niet al onbestaand, hoogst uitzonderlijk . Bovendien blijkt uit het kadasterplan op p. 3 en de foto op p. 4 (cf supra), genomen vanuit de hoogte, + niveau 1, dat de inkijk recht in fl* verzoekers tuin is, tuin die achter het pand ligt waarop de vergunning betrekking heeft. Dit deel van verzoekers tuin verschijnt bovendien als het verlengde van de (donkere - ingesloten) living zodat — wanneer het weer het toelaat — aldaar bezoekers worden ontvangen en maaltijden en/of drank worden

gebruikt. Dit tuingedeelte maakt dan ook deel uit van verzoekers leefruimte. Terrassen, a fortiori uitkragende, brengen niet alleen **zelf ernstige hinder** (visueel, lawaai, bbq-rook, etc.) mee, maar vormen **bovendien een onaanvaardbare inbreuk op de privacy**, zowel visueel als auditief. Men kijkt letterlijk in de borden en kan gevoerde gesprekken volgen. Bijkomend moet er op gewezen worden dat, los van de onomkeerbare hinder en last, voortvloeiend uit de vergunde werken, het genot en het gebruik van de tuin van verzoekende partij nog op een andere wijze wordt aangetast. De situatie is aldaar dat 3 grotere tuinen een groene oase vormen waar al de omwonenden thans reeds een normaal (visueel) genot van hebben. Het betreft privé-eigendom en het onderhoud en het verhoogd KI rust uitsluitend op deze eigenaars die gerechtigd zijn op een overeenkomstig redelijk genot. De overheid heeft dit overigens erkend, aangezien zij verzoeker, als imker, reeds een exploitatievergunning verleende, voor het plaatsen van bijenkasten⁷ aldaar. Het is duidelijk dat uitkragende terrassen ook dit gebruik en het algemeen genot, eigen aan het bezit van deze tuinen, op onevenwichtige wijze in het gedrang zullen brengen.

...

De bestreden beslissing heeft op dit punt dan ook een ernstige impact op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partij. Bovendien betreft het fundamentele, structurele, bouwkundige, ingrepen die eens gerealiseerd, na een annulatie, niet kunnen worden aangepast of ongedaan gemaakt. De optie van het al dan niet toelaten (en zo ja, welke vorm) van terrassen is o.m. in het licht van het evenwichtig in balans zetten van alle in het geding zijnde belangen, prioritair en determinerend. Verzoekende partij wijst er nog op dat zij, wat dit punt betreft, een ernstig middel aanvoert (cf. 2° middel). Ten overvloede wordt nog gewezen op het algemeen aanvaard beginsel dat 'De verbouwer (...) de lasten van de verbouwing nooit (mag) afwentelen op de buur'.

2. Bezinning/ zonnepanelen: Op het platdak van het pand van verzoekende partij werden zonnepanelen geplaatst waarvan de investering nog steeds niet is terugverdiend. Op p. 10 van het beroepschrift, ingediend bij verwerende partij, werd, onder het vijfde bezwaar, omstandig, via onbetwistbare projecties van de bezinning op dat ogenblik, het aanzienlijk en definitief productieverlies, aangetoond, gestaafd met diverse foto's (Inventaris, stuk 8 — zie ook: adm. dossier). Indien de vergunde werken worden uitgevoerd zal dit verlies, in de tijd, definitief en onherstelbaar zijn. Dit brengt bijkomend het verlies mee aan certificaten, die mee in rekening waren genomen om de terugbetaaltijd te berekenen, wat een tweede aspect is. Een derde aspect is de vaststelling dat de overheid de panelen belast via het prosumementtarief en dit op basis van het maximaal potentieel rendement van de omvormer. De capaciteit hiervan was indertijd berekend op de maximaal mogelijk te bezonnen paneeloppervlakte. De overheid houdt hierbij geen rekening met het werkelijk rendement.

Voor de goede orde hernemen wij hier, ter verduidelijking, het relevante feitelijke deel van het bezwaar zoals het was geformuleerd:

...

Het verlies is overigens definitief in de tijd en derhalve **substantieel...wat** niet beantwoord werd, terwijl evenmin het beleid inzake zonnepanelen zoals dit, onder meer, naar voor komt in de Bouwcode, art. 36 (Inventaris, stuk 12), in balans werd gezet (zie het derde middel).

Verder is het productieverlies ook nog substantieel omdat deze panelen serieel zijn geschakeld wat er toe leidt dat de productie bepaald wordt door de zwakste schakel: het 'Tuinslang-effect'. Een later ontstane -zelfs beperkte- slagschaduw tast in dergelijk geval het structurele concept van de zonnepanelen zelf, fataal aan, hetgeen een vernieuwing van de constructie vergt. Zie het e-mail bericht van het bedrijf. (Inventaris, stuk 26, stuk 21a./b. en stuk 8). Zonnepanelen zijn vandaag een onderdeel

geworden van de woning. Geen redelijk oordelende overheid zou tot het besluit kunnen komen dat een behoorlijke ruimtelijke ordening toelaat dat men kan bouwen op een wijze die een verbouwing van de omliggende gebouwen noodzaakt. Voor zonnepanelen die verschijnen als een onderdeel van een gebouw, zeker panelen van dit type, (Zie o.m. de Bouwcode) is dat niet anders. Dit werd manifest niet in balans gezet en een verwijzing naar (vermeende) reeds bestaande schaduw is niet ter zake. Enkel de gevolgen van de vergunde werken liggen ter beoordeling.

Verzoekende partij verwijst hierbij uitdrukkelijk naar het zevende middel, genomen uit de schendingen van de ABBB, in het bijzonder de hoorplicht, dat de vernietiging al op het eerste gezicht verantwoord. Verzoekende partij werd ingevolge de **onredelijke korte nuttige termijn (1 dag)** tussen de ontvangst van het verslag en de hoorzitting in de onmogelijkheid geplaatst, om in antwoord op de, door de PSA, gestelde voorwaarde, bijkomend technisch advies in te winnen. De PSA had het, onbetwistbaar, verlies aan bezonning, eerst geminimaliseerd met verwijzing naar niet relevante en onjuiste feiten en vervolgens nog gesteld dat er 'geen verdere schaduwstudie was bijgebracht. Dit blijkt nu, na onderzoek van de installatie, overbodig vermits deze panelen serieel geschakeld zijn (string) wat er toe leidt dat een gedeeltelijk verlies **per definitie, de productie** van de hele installatie naar beneden haalt op een wijze die bovendien afbreuk doet aan het structurele concept van de geplaatste zonnepanelen zelf, zodat het productieverlies niet alleen in de tijd maar ook wat betreft de impact substantieel is.

De bestreden beslissing heeft ook op dit punt een ernstige impact op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partij. Bovendien betreft de bouw van een volledig appartement boven op de gemene muur een fundamentele, structurele, bouwkundige, ingreep, die eens gerealiseerd, na een annulatie, niet kan worden aangepast of ongedaan gemaakt.

3 Stabiliteit en kwaliteit van de muren: Verzoekende partij had uitdrukkelijk gewezen op dit probleem, nu men aldaar, in de hoogte, een appartement wil bijbouwen. De **stabiliteit** betreft de **fysieke veiligheid/gezondheid** van de bewoners en passanten aldaar (verzoeker zelf heeft beide hoedanigheden). Verzoekende partij herhaalt voor de goede orde hier haar opmerking (zie nota hoorzitting): ...

Deze opmerking was gemaakt nadat een lid van de scheimuurcommissie verzoekende partij er op gewezen had dat zij, in geval van vergunning, het risico liep om op termijn aangesproken te worden voor tussenkomst in betaling, o.m. voor schade aan derden, ingevolge gebreken aan de muur, dit omdat zij mede-eigenaar is. Bovendien had de bouwheer verzoekende partij in dit verband nooit gecontacteerd, wat de gewone gang van zaken blijkt te zijn, zeker in het licht van o m de artt. 658 en 659 B.W." Daarop werd advies ingewonnen bij andere deskundigen. Men wees er op dat verzoekende partij, als enige partij, op dit punt geen vaststellingen kan doen omdat dit een behoorlijke toegang tot beide zijden van de muur vergt. Het is logisch dat, gelet op het bepaalde in artikel 659 B.W., dit op initiatief van de aanvrager gebeurt, vóór het indienen van een aanvraag, zodat de overheid op dit punt met kennis van zaken kan oordelen over dit aspect van de aanvraag en dit alleen al omdat de 'veiligheid' een van de 4 kernwaardes is van de Antwerpse Bouwcode". De schorsing zal ook de aanvrager toelaten, op dit punt, voor alsnog het nodige te doen om onherstelbare schade te voorkomen. Verzoekende partij wijst er op, dat zijzelf, ruim 25 jaar geleden, bij een gewone woningrenovatie, verplicht was een stabiliteitsstudie uit te voeren voor een binnenmuur, terwijl geen derde partijen betrokken waren.

Voor de goede orde vroegen wij één van de deskundigen, het mondelinge advies, nogmaals te bevestigen, waarop wij volgend antwoord ontvingen (Inventaris, stuk 13):

...

Maar er is meer. Verzoekende partij had al vragen gesteld bij de ingediende plannen omdat uit niets bleek dat het een houten binnenstructuur - kenmerkend voor deze woningen - betrof. Op de plannen van de bestaande toestand waren de vloeren en muren als beton (grijs) weergegeven. Verzoeker die geen afschrift van de plannen kreeg, vroeg daarom, als leek, bij de inzage, uitleg aan de ambtenaar die dit bevestigde. In weerwil van verzoekers herhaalde vragen bij de weergave van de huidige situatie op de ingediende plannen en de toestand van de gemene muur, wordt hierop op geen enkel ogenblik ingegaan. Concreet verwijzen wij opnieuw naar de **jarenlange leegstand en de daaraan voorafgaande verkrotting** sedert de jaren tachtig. Dit wordt aangetoond met een schrijven 'in tempore non suspecto' -1987, etc. (Inventaris stuk, 18 en stuk 7). Verwerende partij verbergt zich nu blijkbaar achter het argument dat dit de technische uitvoering is en derhalve met van stedenbouwkundige aard zodat zij daarover geen standpunt kan innemen. Dit is onjuist. Zie het vijfde middel.

Intussen vonden wij in het stedelijk 'Felix archief al **een bouwvergunning van september 1942** voor een verbouwing in de woning, nr. 327, tegen deze gemene muur (Inventaris, stuk 25).

Hierin wordt uitdrukkelijk gesteld: 'Er valt op te merken dat het te verhoogen gedeelte van de rechterscheidsmuur slechts 0m18 dikte heeft in opstand in plaats van 0m28 de hoogte zal na oprekking 2m75 boven de fundeeringen niet overtreffen' (afwijking toegestaan) en nog 'De scheimuur i.k. mag in de toekomst niet meer verhoogd worden'.

Zelfs een beperkte verhoging van de muur werd indertijd getoetst aan het criterium: 'stabiliteit'. Conclusie:

- dit aspect is wel degelijk van stedenbouwkundige aard;
- het betrof de gemene muur in kwestie
- de overheid formuleerde zelfs een **verbod** tot verhoging in de toekomst **boven 2m75**.

Nu wil men, dragend op deze gemene muur, een bijkomend appartement realiseren **op meer dan 12 meter** boven de fundering (welke aard van fundeering⁹) Uit wat voorafgaat, samen genomen met de aangetoonde jaren durende leegstand (zie de middelen) en de er aan voorafgaande verkrotting en het (ten onrechte) nalaten van de vergunningsverlenende overheid om zich uit te spreken over de toestand van de gemene muur in het licht van de veiligheid, stabiliteit en gezondheid, volgt dat de gevolgen van bestreden beslissing ook op dit punt een **ernstige impact hebben** op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partij. Bovendien is het duidelijk dat de bouw van een volledig bijkomend appartement in de hoogte, een fundamentele, structurele, bouwkundige, ingreep vormt die, eens gerealiseerd, na een annulatie, niet kan worden aangepast of ongedaan gemaakt.

4 Gevelaanzicht na verhoging. Tenslotte veroorzaakt ook de gevelverhoging een visuele hinder. De stad, na vastgesteld te hebben dat 'de bijkomende daklaag wordt uitgevoerd met donkerkleurig aluminium', erkent zelf dat 'dit materiaal (is) niet kenmerkend (is) voor de Gitschotellei'¹⁶. Dit en het feit dat deze woning **in het straatbeeld plots ver boven de woning van verzoekende partij torent**, waarbij afwijkend, wordt verdergebouwd boven de kroonlijst, veroorzaakt bovendien een **ernstige visuele en financiële waardevermindering van de typische gevel** van de woning van verzoekende partij. Enkele jaren geleden werd de gevelrenovatie uitgevoerd, waarbij de stad zelf tussenbeide kwam, gelet op het eclectische karakter van deze gevel en het typische straatbeeld aldaar, dat nog grotendeels dateert uit de vorige eeuwwisseling (Inventaris, stuk 27 en stuk 28). Bovendien maken deze woningen deel uit van het parkbeeld, park dat in zijn geheel opgenomen is in de lijst van het onroerend erfgoed (Inventaris, stuk 9). Geen van deze elementen werden in balans geplaatst.

De bestreden beslissing heeft dan ook op dit punt **een onomkeerbare impact op** de leef- en woonomgeving van verzoekende partij. Bovendien betreft de bouw van een **volledig**

appartement boven op de gemene muur een fundamentele, structurele, bouwkundige, ingreep die eens gerealiseerd, na een annulatie, niet kan worden aangepast of ongedaan gemaakt.

5. I.v.m. de intrinsieke geluidshinder verwijzen wij hier naar wat gesteld is onder het vijfde middel, meer bepaald de muurdikte, de staat van de muur, de normen, enz. Ook dit aspect heeft een onomkeerbare impact op de leef- en woonomgeving en finaal de gezondheid, hetgeen de hoogdringendheid aantoont. Bij wijze van voorbeeld verwijzen wij naar het ontbreken van een lift. Wie appartementen zegt, denkt aan **liften**. Deze zijn niet voorzien in dit nieuwe appartementsgebouw met **4 bewoonde** bouwlagen. Dat moet bij eenieder, die ter zake deskundig is, vragen oproepen inzake veiligheid en leefbaarheid voor de bewoners. In casu is ook de weerslag op de omgeving onmiskenbaar. Verzoeker heeft steeds **gewezen op de intrinsieke hinder van de scheim uur** en over de relatie geluidshinder en de gezondheid bestaat intussen geen twijfel meer.

Bij ontstentenis van een lift moeten alle bewegingen in het appartement via de bestaande smalle houten trap gebeuren die verankerd zit in de dunne scheimuur en wel **voor 5 lagen**. Er wordt dus nog een trapelement toegevoegd. De kelder zou bovendien een fietsenstalling worden met een fietsgoot, vermoedelijk ook geplaatst tegen deze muur. Dit essentiële structurele probleem wordt niet eens vermeld, laat staan getoetst. Het bezwaar geluidshinder wordt weggewuifd met de passe-partout verwijzing naar een niet meer, concreet aftoetsbare, 'administratieve toestand', uit een ver verleden. Overeenkomstig de Bouwcode, o m art 6, diende dit essentieel onderdeel van de constructie in een project waarbij een gebouw, dat structureel een oude woning is, wordt omgevormd tot appartementsgebouw met 4 bouwlagen, getoetst te worden aan de aspecten gezondheid, veiligheid en leefbaarheid van de omgeving.

Ook globaal blijkt, uit het geheel der nadelige gevolgen, verbonden aan de verleende vergunning, dat de overheid de aanvrager maximaal tegemoetkomt in de realisatie van een louter commerciële meerwaarde, op een wijze die neerkomt op het volledig afwentelen van die meerwaarde in de vorm van **een onomkeerbare minwaarde voor de eigendom van verzoekende partij en diens leef- en woonomgeving.**

Dit klemmt des te meer nu **dit gebeurt op een wijze die voorbijgaat aan wat men redelijkerwijze als nodig en voldoende kan beschouwen om bepaalde doelstellingen van een behoorlijke ruimtelijke ordening te verwezenlijken, zoals wij ten gronde bij de bespreking van de middelen zullen aantonen.**

Dit laatste vertaalt zich in de vaststelling dat, wat verzoekers leef-en woonomgeving betreft, afbreuk wordt gedaan aan 3 van de 4 kernwaarden waarop de Bouwcode is opgebouwd, meer bepaald de leefbaarheid, de beeldkwaliteit en de veiligheid van de omgeving" en dit op een wijze die na een annulatie, niet meer kan worden aangepast of ongedaan gemaakt. Verzoeker verwijst hierbij ook naar wat uiteengezet is in het zevende en het achtste middel.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, 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.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij 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.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de betrokken aanvraag betrekking heeft op een pand dat thans leegstaat, doch bestaat uit een handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping en 2 appartementen op de bovenliggende verdiepingen. De aanvraag beoogt een omvorming tot 4 appartementen.

De gelijkvloerse verdieping wordt omgevormd tot een appartement. Een deel van de bestaande achterbouw wordt afgebroken om een grotere tuinruimte te creëren. De bestaande bouwdiepte van 21 meter wordt aan de linkerzijde - zijde van de woning van de verzoekende partij – op een diepte van 19,20 meter gebracht en aan de rechterzijde op een diepte van 17,05 meter.

Op de eerste verdieping worden de bestaande bouwdiepten behouden (17,05 meter aan de linkerzijde en 13,87 meter aan de rechterzijde), maar aan de rechterzijde wordt bijkomend een terras voorzien van 6 m². Het terras is ingesloten tussen de bestaande bouwdiepte aan de linkerzijde en de scheidsmuur met het pand aan de rechterzijde (huisnummer 323).

Ook op de tweede verdieping worden de bestaande bouwdiepten behouden (17,05 meter aan de linkerzijde en 9,51 meter aan de rechterzijde). Ook hier wordt aan de rechterzijde een terras gecreëerd dat ingesloten is tussen de bestaande bouwdiepte aan de linkerzijde en de scheidsmuur aan de rechterzijde.

Het zadeldak (nokhoogte 16,77 meter) wordt vervangen door een plat dak om een volwaardige woonlaag te creëren. De kroonlijsthoogte blijft behouden op 12,01 meter, de nieuwe nokhoogte wordt 14,36 meter in aansluiting met de kroonlijsthoogte van het pand aan de rechterzijde. De bestaande bouwdiepte (9,51 meter) wordt aan de rechterzijde (op 1,90 meter afstand van de linkerzijde) aangevuld met een terras (over een diepte van 1 meter) van 4 m².

Het betrokken pand heeft huisnummer 325. De verzoekende partij woont in het pand met huisnummer 327 en is de links aanpalende buur. Het pand heeft aan de zijde van het betrokken pand een bouwdiepte van 21 meter en heeft een tuingedeelte dat zich voor een deel situeert in het verlengde van het betrokken pand. Ook een deel van de tuin van het huisnummer 321 situeert zich voor een deel in het verlengde van het betrokken pand. Het pand met huisnummer 323 is het pand aan de rechterzijde.

De verzoekende partij voert aan de volgende “ernstige, onherstelbare” nadelen te zullen ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing:

- ernstige hinder door “uitkragende balkons”;
- definitief productieverlies van zonnepanelen;
- hinder ten gevolge van de stabiliteits- en kwaliteitsproblemen van de gemene muur;
- ernstige visuele hinder en financiële waardevermindering door het verhogen van de gevel;
- geluidshinder.

3.

3.1

Uit het vorige randnummer blijkt dat het bestreden project een terras omvat op de eerste, tweede en derde verdieping. Het terras op de eerste en tweede verdieping situeert zich, zoals reeds vastgesteld, ingesloten tussen de bouwdiepte aan de linkerkant en de scheidingmuur met de rechter buur, hetgeen het zicht vanop deze terrassen niet anders kan dan sterk beperken. De terrassen situeren zich bovendien lager en op een ernstige geringere bouwdiepte dan de bestaande scheidingmuur aan de linkerkant, die gevormd wordt door de woning van de verzoekende partij. Het terras op de derde verdieping situeert zich aan de rechterkant op een afstand van 1,90 meter, situeert zich hoger dan de scheidingmuur aan de linkerkant. Het terras heeft een diepte van 1 meter, een oppervlakte van 4 m² en sluit aan bij de slaapkamer van het appartement op deze verdieping. Het terras is voorzien op een bouwdiepte van ongeveer 10 meter en dus op ruim meer dan 10 meter afstand van de achterliggende tuinen.

Uit de gegevens van het dossier kan bovendien afgeleid worden dat de aanwezige bomen en struiken in achterliggende tuinen de zichten vanop de terrassen zullen beperken.

In het licht van deze gegevens is het betoog van de verzoekende partij, dat er op neerkomt dat de terrassen onaanvaardbare hinder zullen meebrengen, niet overtuigend. De woning van de verzoekende partij is bovendien gelegen in een druk bebouwde stedelijke omgeving. Het komt in die omstandigheden aan een verzoekende partij toe om aan te tonen dat de hinder die veroorzaakt wordt door een bestreden project als ernstiger moet beschouwd worden dan de hinder eigen aan het wonen in een druk bebouwde stedelijke omgeving. Het betoog van de verzoekende partij voldoet daar niet aan. Ook de bewering door de verzoekende partij dat de terrassen zichten zullen bieden die in de omgeving als uitzonderlijk moeten worden beschouwd, wordt niet aangetoond.

3.2

De bewering dat het bestreden project een ernstige impact zal hebben op de zonnepanelen van de verzoekende partij, wordt evenmin hardgemaakt. De enkele foto's die de verzoekende partij bijbrengt tonen hetgeen ze beweert niet aan.

3.3

De kritiek van de verzoekende partij op mogelijke stabiliteitsproblemen van de (gemene) muren van het pand dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, kan evenmin een verantwoording vormen om beroep te doen op de procedure bij hoogdringendheid. Mogelijke bouwtechnische moeilijkheden bij de uitvoering van de bestreden beslissing kunnen niet beschouwd worden als nadelige gevolgen voor de verzoekende partij ten gevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing.

3.4

De visuele hinder en financiële waardevermindering van haar pand, die de verzoekende partij ziet in de aanpassing van de gevel van het betrokken pand ter hoogte van de 3^{de} verdieping kan, aan de hand van de argumenten en stukken die de verzoekende partij voorlegt, evenmin beschouwd worden als een nadelig gevolg dat die mate van ernst vertoont dat het een beroep op de procedure bij hoogdringendheid verantwoordt. Uit de vaststellingen in het tweede randnummer blijkt dat het omvormen van het zadeldak naar een plat dak de nokhoogte van 16,77 meter terugbrengt naar een nokhoogte van 14,36 meter, die aansluit met de kroonlijsthoogte van het pand aan de rechterkant. Er lijkt dus geen sprake te zijn van een pand in het straatbeeld dat "plots ver boven de woning van de verzoekende partij torent". Het feit dat bij de aanpassing van de bovenste verdieping gebruik zal gemaakt worden van donkerkleurig aluminium, kan evenmin overtuigen. De argumentatie dat enkele jaren geleden een gevelrenovatie werd uitgevoerd en dat het betrokken pand deel uitmaakt van parkbeeld, tonen wel aan dat de verzoekende partij van oordeel is dat deze

elementen hadden moet worden betrokken bij de beoordeling van de aanvraag, doch niet dat er in zodanige mate sprake is van nadelige gevolgen dat dit een procedure bij hoogdringendheid verantwoordt.

Het gegeven dat er in het pand zal gewoond worden en dat dit aanleiding zal geven tot geluidshinder zoals de verzoekende partij beweert, kan niet overtuigen. In het bestaande pand is er, zoals ook aangegeven in de bestreden beslissing, sprake van twee woongelegenheden en een commerciële ruimte. Het feit dat het pand thans leeg staat, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. Verder moet vastgesteld worden dat aan het appartement van de 3^{de} verdieping, die in het bestreden project wordt gecreëerd, geen bouwvolume grenst van de verzoekende partij.

3.

Nog daargelaten de vraag of er wordt aangetoond waarom het resultaat van de procedure tot vernietiging niet kan worden afgewacht, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat er sprake is van de vereiste nadelige gevolgen die de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zouden verantwoorden.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 juli 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ