

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 maart 2020 met nummer RvVb-UDN-1920-0696
in de zaak met rolnummer 1920-RvVb-0175-UDN

Verzoekende partij	mevrouw Marie-José VAN DYCK vertegenwoordigd door advocaat Cédric VANDEKEYBUS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8, bus 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partijen	1. de bv RUN INVEST 2. de bv HK BUILD vertegenwoordigd door advocaat Jill TROCH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 51

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 oktober 2019 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 juli 2019.

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 28 juli 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met vijf appartementen en vijf garages op de percelen gelegen te 2170 Antwerpen, Van Praetlei 108/118, met als kadastrale omschrijving afdeling 41, sectie B, nummers 255W en 252E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 maart 2020 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 25 juli 2019.

De tussenkomenende partijen verzoeken door neerlegging ter griffie op 18 maart 2020 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid maar wel het administratief dossier in. De repliek van de tussenkomenende partijen op de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 18 maart 2020.

Advocaat Cédric VANDEKEYBUS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Jill TROCH voert het woord voor de tussenkommende 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. FEITEN

1.

De tussenkommende partij dient op 6 april 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van bestaande garageboxen en verhardingen, het bouwen van een meergezinswoning met vijf woonegelegenheden” op de percelen gelegen te 2170 Antwerpen, Van Praetlei 108/118.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 juni 2017 tot en met 16 juli 2017, dient de verzoekende partij een van de drie bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 juli 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 16 september 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 oktober 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 7 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 november 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...
...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...
...

Omgeving:

De Van Praetlei is een éénrichtingstraat tussen Bredabaan en Winkelstap.

Het straatbeeld kenmerkt zich door een gesloten bebouwing van woning, met meestal 2 bouwlagen en een mix van zadeldaken en platte daken. De meeste woningen hebben een kleine voortuin, die in vele gevallen volledig verhard werd.

Links van het betrokken perceel is een woning met 2 bouwlagen en plat dak gelegen. Rechts is een appartementsgebouw met 3 bouwlagen en een plat dak.

Aan de overzijde van de straat is het parochiecentrum Sint-Jozef gelegen. Verder bestaat het straatbeeld uit gesloten bebouwing van één- en meergezinswoningen met 2 tot 3 bouwlagen en schuine en platte daken.

Achter het perceel is een binnengebied gelegen met verschillende grootschalige winkels die toegang hebben via de Bredabaan. Er is een nooduitgang via een servitude naar de Van Praetlei over het perceel van de aanvrager.

Aan de rechterzijde achteraan zijn 2 gekoppelde kleine woningen gelegen met 1 bouwlaag en een zadeldak. De linkerwoning wordt bewoond door de beroeper. Deze woningen hebben toegang via een servitude over het perceel van de aanvrager. (afbeeldingen)

...

Toelichting:

Functionele inpassing:

De aanvraag voorziet de afbraak van 3 garages en het bouwen van appartementen. Deze functies zijn uiteraard bestaanbaar in de, hoofdzakelijke, woonomgeving.

Mobiliteitsimpact:

De Van Praetlei is een enkelrichtingsstraat. De overzijde van de aanvraag is ingevuld met schuine dwarsparkeerstroken.

Volgens de bouwverordening dienen er 5 parkeerplaatsen te worden voorzien voor 5 appartementen. Er worden 18 fietsstalplaatsen voorzien, de bouwcode verplicht er 17.

Het openbaar vervoer, handel en horeca bevinden zich op wandelafstand.

In functie van deze ligging is de impact op de mobiliteit beperkt en aanvaardbaar in deze omgeving.

Ruimtegebruik:

Met uitzondering van een kleine tuin aan de linkerkant van het pand, wordt het volledige perceel bebouwd of verhard. Vrijwel alle woningen in de omgeving beschikken over een redelijke tot grote tuin. Achteraan het perceel blijft er aanzienlijk minder ruimte over ten opzichte van de aanpalende, door de aanwezige woningen.

Bijkomend wordt de voortuinstrook aan de brede voorgevel volledig verhard, op dezelfde wijze als het naastgelegen appartementsblok. (afbeelding)

...

In de bestaande toestand is de voortuinstrook nu ook verhard, maar dit is een gevolg van het gebruik door 3 parkeergarages. Bij de huisjes verder in de straat is duidelijk te zien dat

door het strategisch plaatsen van hagen en struiken in de smalle strook, het straatbeeld een veel groener karakter krijgt. (afbeelding)

...

Het project biedt mogelijkheden om een groenere voortuin aan te leggen voor het gedeelte aan de linkerkant, waar geen garagepoorten worden voorzien.

Schaal

Ondanks de beperkte diepte van het perceel en de 2 bestaande woningen heeft de aanvrager gekozen voor een project dat qua omvang vergelijkbaar is met de grootste gebouwen in de omgeving. Het gebouw heeft net als het rechts aanpalende pand 3 bouwlagen, maar is hoger dan dat gebouw. Ten opzichte van het linker gebouw (en het dominerende straatbeeld) heeft het gebouw 1 bouwlaag meer.

Hinder:

De schaal van het gebouw zou aanvaardbaar kunnen zijn. Maar de bestaande woningen achter het project, worden quasi volledig, op een diepe doorrit na, afgesloten van de straat.

De achtergevel van het appartementsgebouw (9,42m) komt tot op 4,19m van de voorgevel van de huisjes, waardoor de leefkwaliteit van deze kleine woningen sterk wordt gereduceerd.

Het project (met 3 bouwlagen) wordt ingepland aan de zuidoostzijde van de woningen. Hierdoor wordt het zonlicht van de woningen voor een groot gedeelte van de dag verhindert.

Bovendien wordt er aan de achterzijde van het pand verschillende terrassen voorzien waardoor er inkijk mogelijk is in de woningen.

De deputatie is van oordeel dat de invulling van het perceel met een gesloten bebouwing al lang vastligt doordat wachtgevels werden voorzien bij de bestaande bebouwing. De invulling is evident en de beroeper diende zelf tot deze conclusie te komen. Het is niet het appartementsgebouw dat een anomalie is in deze omgeving, maar de kleine woningen op de tweede bouwlijn.

...”

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 maart 2018 de vernietiging van deze beslissing van de verwerende partij van 9 november 2017.

Met een arrest van 16 april 2019 (nummer RvVb-A-1819-0889) heeft de Raad de beslissing van 9 november 2017 vernietigd. De Raad is van oordeel dat de verwerende partij kennelijk onredelijk en onzorgvuldig heeft beslist dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en niet op afdoende wijze het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt.

Daarnaast legt de Raad, met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet, aan de verwerende partij het bevel op om in het kader van de te nemen herstelbeslissing de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, met name de twee kleine achterliggende woningen als concreet aandachtspunt te betrekken in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid met betrekking tot de hinderaspecten, alsook de door het project voorziene mate van verharding van het bouwperceel vooraan en achteraan, en de hieruit voortvloeiende gevolgen voor de draagkracht en het ruimtegebruik van het perceel.

2.

Na vermeld arrest van 16 april 2019 wordt de administratieve procedure hernomen en leggen zowel de eerste tussenkomende partij als de verzoekende partij respectievelijk op 1 juli 2019 en 16 juli 2019 een bijkomende nota neer.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een verslag van 18 juli 2019 opnieuw om het administratief beroep van de verzoekende partij in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...
Legaliteit: OK

...
Toelichting:

De bijgebrachte, gewijzigde plannen van 1 juli 2019 kunnen niet als voorwaarde aan een eventuele vergunning worden gehecht in toepassing van art. 4.3.1.§1 VCRO, aangezien de aanpassingen niet beperkt zijn.

Artikel 4.3.1. §1 stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk overeenkomstig artikel 30 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De aangepaste plannen bevatten een grondige wijziging t.o.v. het initieel ingediende plan, waarbij een gedeelte van het bouwvolume aan de achterzijde van het pand wordt gesupprimeerd. Gezien de ruime impact op de omgeving kunnen deze wijzigingen niet als beperkte wijzigingen beschouwd worden.

De gewijzigde plannen worden, in ondergeschikte orde, wel opgenomen in de verdere beoordeling.

...

Goede ruimtelijke ordening: niet OK

Overeenstemming:

- *Functionele inpasbaarheid: OK*
- *Mobiliteitsimpact: OK*
- ***Ruimtegebruik: niet OK***
- *Visueel-vormelijke aspecten: OK*
- ***Hinderaspecten: niet OK***

Omgeving:

De Van Praetlei is een éénrichtingstraat tussen Bredabaan en Winkelstap.

Het straatbeeld kenmerkt zich door een gesloten bebouwing van woning, met meestal 2 bouwlagen en een mix van zadeldaken en platte daken. De meeste woningen hebben een kleine voortuin, die in vele gevallen volledig verhard werd.

Links van het betrokken perceel is een woning met 2 bouwlagen en plat dak gelegen. Rechts is een appartementsgebouw met 3 bouwlagen en een plat dak.

Aan de overzijde van de straat is het parochiecentrum Sint-Jozef gelegen. Verder bestaat het straatbeeld uit gesloten bebouwing van één- en meergezinswoningen met 2 tot 3 bouwlagen en schuine en platte daken.

Achter het perceel is een binnengebied gelegen met verschillende grootschalige winkels die toegang hebben via de Bredabaan. Er is een nooduitgang via een servitude naar de Van Praetlei over het perceel van de aanvrager.

Aan de rechterzijde achteraan zijn 2 gekoppelde kleine woningen gelegen met 1 bouwlaag en een zadeldak. De linkerwoning wordt bewoond door de beroeper. Deze woningen hebben toegang via een servitude over het perceel van de aanvrager.

...

Toelichting:

(1) Functionele inpassing:

...

(2) Mobiliteitsimpact:

...

(3) Ruimtegebruik:

Met uitzondering van een kleine tuin aan de linkerzijde van het pand, wordt het volledige perceel bebouwd of verhard. Vrijwel alle woningen in de omgeving beschikken over een redelijke tot grote tuin. Achteraan het perceel blijft er aanzienlijk minder ruimte over ten opzichte van de aanpalende, door de aanwezige woningen.

De gewijzigde plannen bevatten een vermindering van een gedeelte van de gelijkvloerse bouwlaag, nl. 1 garage minder van 5,27m x 1,87m, dat verhard wordt aangelegd. Deze aanpassing zorgt voor een beperkte verhoging van de open ruimte op het terrein. Echter zorgt dit nog steeds niet voor extra groene, onverharde ruimte op het aanvraagperceel. De bebouwings- en verhardingsgraad is nog steeds te hoog.

De gewijzigde plannen bevatten een vergroening van de voortuinstrook wat een positieve impact heeft op het straatbeeld.

(4) Schaal

Ondanks de beperkte diepte van het perceel en de 2 bestaande woningen heeft de aanvrager gekozen voor een project dat qua omvang vergelijkbaar is met de grootste gebouwen in de omgeving. Het gebouw heeft net als het rechts aanpalende pand 3 bouwlagen, maar is hoger dan dat gebouw. Ten opzichte van het linker gebouw (en het dominerende straatbeeld) heeft het gebouw 1 bouwlaag meer.

(5) Hinder:

De schaal van het gebouw zou aanvaardbaar kunnen zijn. Maar de bestaande woningen achter het project, worden quasi volledig, op een diepe doorrit na, afgesloten van de straat. De gewijzigde plannen brengen hier geen verandering in.

Door een vermindering van het bouwvolume komt de achtergevel van het appartementsgebouw op een afstand van 6m te liggen van de voorgevel van de huisjes. Hoewel meer afstand wordt gecreëerd, betreft dit nog steeds een te beperkte en ongebruikelijke afstand waardoor de leefkwaliteit van deze kleine woningen nog steeds sterk wordt gereduceerd.

Het project (met 3 bouwlagen) wordt ingepland aan de zuidoostzijde van de woningen. Hierdoor wordt het zonlicht van de woningen voor een groot gedeelte van de dag verhinderd.

Bovendien wordt er aan de achterzijde van het pand verschillende terrassen voorzien waardoor er inkijk mogelijk is in de woningen.

Conclusie:

Door dit project worden 2 huizen afgesneden van de straat. De huisjes worden door de aanvraag voor een gedeelte van de dag ontzegd van zonlicht en de terrassen aan de achterzijde zorgen voor inkijk.

Door de ligging kort tegen de achtergevel is er ook weinig nuttige groenruimte mogelijk.

*Het project dient voldoende rekening te houden met, en afgestemd worden op, de bestaande omgeving, zijnde de 2 bestaande woningen achteraan. De gewijzigde plannen komen hier onvoldoende aan tegemoet.
..."*

Na de hoorzitting van 23 juli 2019 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 juli 2019 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de plannen en onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij:

“ ...

- **Op 1 juli 2019 werd een bijkomende nota bijgebracht door de vergunningsaanvrager met volgende samengevatte inhoud:**
 - Verzoek tot wijzigingen aan de oorspronkelijke aanvraag:
 - *Het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen impliceert geen onvergunbaarheid: Het vernietigingsarrest heeft enkel betrekking op de motiveringsplicht in hoofde van de deputatie. Het arrest van de RVV impliceert geenszins dat het project in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, en dienvolgens onvergunbaar zou zijn.*
 - *Aanvrager verzoekt volgende wijzigingen aan te brengen aan de oorspronkelijke aanvraag:*
 - *Het bouwen van één garage minder: de achterste garage (dichtst tegen het eigendom van de aanvrager) valt weg. Hierdoor wordt de strook van de wegenis voor de gevel van beroeper verbreed tot 6m tot ter hoogte van de vrijstaande hoek van het pand van beroeper. Naast het pand van beroeper zou een strook van 4m worden voorzien. De strook vanuit de straatzijde zou op het smalste stuk een doorgang hebben van 4m en zou na 5,62m verbreden tot 6m.*
 - *Het terras dat voorheen deels bovenop de thans wegvallende garage stond, valt voor dat stuk logischerwijs eveneens weg. In plaats van een hangterras op*

- die plaats, wordt dit opgeschoven zodat er slechts een kleiner terras zal zijn en dit niet voor het raam van beroeper komt.
- De nuttige hoogte van het gelijkvloers wordt opgetrokken tot 3,10m waardoor de nuttige hoogte van de doorgang van de wegenis aan de straatzijde met 50cm wordt verhoogd tot 3m.
- Bij vonnis van 24 mei 2018 werd de verlegging van de erfdienstbaarheid overeenkomstig deze (gewijzigde) ligging uitdrukkelijk toegestaan, mits goedkeuring door de stedenbouwkundige diensten.
 - De gewijzigde aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:
 - Door de huidige gevraagde wijziging zou de doorgang naar de straat verhoogd worden tot 3m, waardoor ook grotere types van voertuigen toegang naar de achterliggende woningen zouden kunnen krijgen. Bovendien zou door het wegvallen van de achterste garage meer ruimte worden gelaten tussen het gebouw en de achterliggende woningen.
 - De voortuin werd reeds ingeplant en achteraan zal gebruik worden gemaakt van grasdals.
 - Het gebouw gaat trapsgewijs omhoog, er is nauwelijks sprake van wegname van licht.
 - De huidige wijzigingen die verzoeker aanvraagt, zorgen ervoor dat de eerste muur, ter hoogte van 3,4m, op 6m in plaats van op 4m afstand komt.
 - Door het wegvallen van de achterste garage, valt tevens het terras op de eerste verdieping weg. Dit terras wordt nu opgeschoven zodat het slechts een kleiner terras wordt en niet voor de raam van beroeper komt.
 - Overeenkomstig artikel 64, lid 1 van het Decreet van 25 april 2014 kunnen inderdaad wijzigingen aan de vergunningsaanvraag in beroep worden aangebracht.
- **Op 16 juli 2019 werd een bijkomende nota + stukken bijgebracht door de beroepende partij.**
 - Niet akkoord met gewijzigde aanvraag, het aangepast plan komt niet tegemoet aan de belangrijkste grieven van de beroepende partij.
 - De voorgestelde aanpassing komt niet tegemoet aan de voornaamste opgeworpen grieven nl: de verstoring van zichten en lichten, verlies aan privacy, afsluiting van de openbare weg, geluids-en lichthinder en hinder door parking en wegenis. Op geen enkele wijze toont de vergunninghouder aan dat de voorgestelde wijzigingen "volstaan" als tegemoetkoming.
 - Het is overigens ook omwille van procedurele redenen niet mogelijk om in de huidige stand van zaken aanpassingen aan te brengen aan de vergunningsaanvraag. Dit artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO moet dan ook restrictief worden geïnterpreteerd en toegepast. Hieruit volgt dat de VCRO enkel een beperkte aanpassing van de plannen voorziet, indien cumulatief aan een aantal voorwaarden is voldaan. In dit geval zijn deze voorwaarden voor dergelijke planwijziging op geen enkele wijze vervuld, nu:
 1. de voorgestelde wijziging nog steeds afbreuk doet aan de goede ruimtelijk ordening;
 2. de voorgestelde wijziging niet tegemoet komt aan het standpunt van beroepende partij (zoals geformuleerd tijdens het OO, in het beroepschrift en de procedurestukken bij de RvVb);
 3. de voorgestelde wijziging geen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken;
 4. de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden en de beroepende partij met zich mee."

In ieder geval moet de voorgestelde wijziging in het licht van de zorgvuldigheidsplicht aan een nieuw openbaar onderzoek worden onderworpen. Hiermee ontnemt de aanvrager de beroepende partij een aanleg wat op zich al voldoende is om te besluiten tot een onwettige aanpassing van de plannen.

- ***De in beroep bijgebrachte plannen kunnen aanvaard worden binnen de huidige procedure:***

De aanvrager wijzigde zijn vergunningsaanvraag in beroep zonder dat een nieuw openbaar onderzoek vereist is.

In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist omdat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening

2° de wijzigingen komen wel tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee

De wijzigingen zorgen voor een beperking van het bouwvolume en een vergroting van de afstand van de nieuwbouw tot de achtergelegen woningen, wat de leefbaarheid hiervan enkel vergroot. Verder zorgt de vergroening van de voortuin voor een verhoging van de beeldkwaliteit van het pand.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

Voorliggende aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning in principieel inpasbaar in woongebied.

Er kan een geldige afwijking worden bekomen op artikels 12, 14 en 30 van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening, bouwcode.

(1) De aanvraag wijkt af van artikel art. 12 Levendige plint:

...

Het gebouw heeft een gevelbreedte van 21,56m, er zijn dus 2 poorten toegestaan. De aanvraag heeft 2 toegangspoorten.

2° de toegangspoort mag maximaal 3 meter breed zijn. Indien de perceelsbreedte meerdere toegangspoorten toelaat, kunnen deze ook gekoppeld worden tot een maximale breedte van 6 meter;

Het ontwerp voorziet een poort met een breedte van 4,8m en een doorgang van 4m. Achter de poort van 4,8m zitten 2 autobergplaatsen. Volgens de voorschriften is er 1 poort van maximaal 6m mogelijk of 2 poorten van maximaal 3m. In het straatbeeld zijn er

verschillende gebouwen aanwezig met enkel poorten en toegangsdeuren. Het af te breken blok bestond ook uit enkel garagepoorten.

12,56m (en niet 17,13m zoals in de vergunning staat vermeld) van de gevelbreedte van 21,56m bestaat uit "levendige plint". Op zich is dit voldoende om te passen in het straatbeeld. De afwijking kan dan ook worden toegestaan.

(2) De aanvraag wijkt ook af van art. 14 Insprongen en openingen aan voorgevels:

...

De inrit is tevens dienstig voor de 2 achtergelegen woningen en als nooduitgang van de naastgelegen winkelruimte. De toegang dient ongehinderd te gebeuren, zodat het afsluiten van de inrit niet kan worden opgelegd. Deze reden is op zich voldoende om de afwijking toe te laten.

(3) De aanvraag wijkt af van art. 27 Open ruimte:

...

Het perceel bevat een totale oppervlakte van 564m². Hiervan wordt 105m² behouden als groene tuinruimte (zonder groen in voortuin), oftewel 19% van het perceel. Gelet op het beperkte verschil met de 20% verplichte groene ruimte cfr. art. 27 en de eerder atypische vormgeving van het perceel waarvan een groot gedeelte van de achtertuinzone wordt ingenomen door een erfdiensbare weg, kan een geldige afwijking worden bekomen op het beperkte tekort aan groene ruimte.

(4) De in beroep gewijzigde plannen wijken af van art. 30 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen:

De aanvraag voorziet in 4 autostalplaatsen, hoewel de bouwcode 1 plaats per woongelegenheid voorschrijft. Er is bijgevolg 1 ontbrekende autostalplaats. De schrapping van 1 garage zorgt voor een vermindering van bouwvolume, wat een gunstig effect heeft op het ruimtegebruik en mogelijke hinderaspecten naar de achtergelegen woningen toe (zie verdere bespreking).

Hiernaast kan nog gesteld worden dat het aanvraagperceel gunstig gelegen is tot het gebruik van openbaar vervoer en er een ruime fietsenstalling wordt voorzien.

Hiernaast is het ook geen optie om nog een extra inpandige garage te voorzien aan de straatzijde, gelet op de noodzaak tot het behouden van een voldoende levendige plint (cfr. art. 12 van de bouwcode).

Gelet op bovenstaande elementen, kan een afwijking worden bekomen op 1 ontbrekende autostalplaats.

Watertoets

...

Erfdienstbaarheid van doorgang is geen weigeringsmotief.

Stedenbouwkundige vergunningen worden steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten, in het bijzonder over het voorliggende recht van overgang, behoren krachtens art. 144 van de Grondwet bij uitsluitel tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De aanvraag voorziet een recht van doorgang via de rechtse overbouwde oprit. Of de hoogte of breedte van deze doorgang voldoende is, behoort tot de beoordelingsbevoegdheid van de burgerlijke rechter.

Een (eventuele) vergunning wordt verleend onder voorbehoud van deze rechten. Dit wil zeggen dat de deputatie een vergunning niet mag weigeren enkel door het bestaan van erfdienstbaarheden, maar dat de uitvoerbaarheid van een eventuele vergunning afhangt van een beschikking van de betrokken burgerlijke rechter.

Hiernaast kan nog gesteld worden dat de in beroep gewijzigde plannen een gewijzigde nuttige hoogte van de gelijkvloerse verdieping bevatten, die wordt opgetrokken tot 3,10m, waardoor de nuttige hoogte van de doorgang van de wegenis aan de straatzijde met 50cm wordt verhoogd tot 3m.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, conform de in beroep bijgebrachte plannen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. 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. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving:

De Van Praetlei is een éénrichtingstraat tussen Bredabaan en Winkelstap, in het zuiden van de stad Antwerpen.

Het straatbeeld kenmerkt zich door één- en meergezinswoningen, in gesloten bebouwing, met hoofdzakelijk 2 bouwlagen onder een mix van zadeldaken en platte daken. Ook woningen met 3 bouwlagen zijn voorkomend, waaronder het rechts aanpalende appartementsgebouw met 3 bouwlagen onder een plat dak. Het linker aanpalend pand bevat 2 bouwlagen en een plat dak.

De meeste woningen bevatten een kleine voortuin, die in vele gevallen volledig verhard werd.

Aan de overzijde van de straat is het parochiecentrum Sint-Jozef gelegen.

De betrokken site wordt zowel aan de linker- als rechterperceelsgrens begrenst door een gesloten bebouwing, die zich tot op de perceelsgrens bevindt. Het betreffen hier aldus 2 onafgewerkte scheidingsmuren.

Achter het perceel is een binnengebied gelegen met verschillende grootschalige winkels die toegang hebben via de Bredabaan. Er is een nooduitgang via een servitude naar de Van Praetlei over het perceel van de aanvraag.

Aan de rechterzijde achteraan zijn 2 gekoppelde kleine woningen gelegen met 1 bouwlaag en een zadeldak. De linkerwoning wordt bewoond door de beroeper. Deze woningen hebben toegang via een servitude over het perceel van de aanvrager.

Onderstaande afbeeldingen (google streetview) geven een beeld weer van het bestaande straatbeeld:

...

Toelichting:

(1) Functionele inpassing:

De aanvraag voorziet de afbraak van 3 garages en het bouwen van appartementen. Deze functies zijn uiteraard bestaanbaar in de hoofdzakelijke woonomgeving.

(2) Mobiliteitsimpact:

De Van Praetlei is een enkelrichtingsstraat. De overzijde van de aanvraag is ingevuld met schuine dwarsparkeerstroken.

Volgens de bouwverordening dienen er 5 parkeerplaatsen te worden voorzien voor 5 appartementen. De in beroep gewijzigde plannen bevatten de schrapping van 1 garage waardoor er slechts 4 autostalplaatsen worden voorzien. Hiervoor kan een geldige afwijking op verleend worden (zie bespreking bouwcode).

Daarnaast bevat de nieuwbouw 2 fietsenstalling, waar in totaal 18 fietsstalplaatsen voorzien kunnen worden. Er wordt voldaan aan de voorschriften van de bouwcode, die er 17 verplicht.

Het openbaar vervoer, handel en horeca bevinden zich op wandelafstand.

In functie van deze centrale ligging is de impact op de mobiliteit beperkt en aanvaardbaar in deze omgeving.

(3) Ruimtegebruik:

De aanvraag wijkt beperkt af van art. 27 van de bouwcode, waarbij 19% van het perceel wordt ingericht als groene tuinruimte. Zoals reeds gesteld, kan hiervoor een geldige afwijking worden bekomen gelet op de te behouden erfdiensbare weg die een grote oppervlakte van de achtertuinzone inneemt.

De in beroep gewijzigde plannen bevatten een duidelijke 'vergroening' van de voortuinstrook, waarbij de bestaande verharding voor de keuken en slaapkamer wordt uitbroken en groene begroeiing wordt voorzien. De perceelsafsluiting wordt voorzien als haag met een hoogte van 1m teneinde de verkeersveiligheid van de gebruikers van het openbaar domein te verzekeren.

...

In de bestaande toestand is de voortuinstrook verhard, maar dit is een gevolg van het gebruik door 3 parkeergarages. Bij de huisjes verder in de straat is duidelijk te zien dat door het strategisch plaatsen van hagen en struiken in de smalle strook, het straatbeeld een veel groener karakter krijgt.

...

De in beroep gewijzigde plannen bevatten een duidelijke vergroening van de voortuin, waardoor de beeldkwaliteit in de straat aanzienlijk verbetert.

(4) Schaal

Inplanting:

Het bestaande straatbeeld wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. De 'onderbreking' in het straatbeeld, is atypisch en draagt niet bij aan de beeldkwaliteit van de straat. De scheidingsmuren van zowel de linker- als rechterbuur zijn zichtbaar, de bestaande

garageboxen wijken sterk af van de voorkomende bouwprofielen. De huidige toestand betekent geen meerwaarde voor het gevelbeeld.

Het dichtwerken van de 'onderbroken' gevelwand betekent een logische en ruimtelijk verantwoorde keuze, de blinde scheimuren worden hierdoor afgewerkt en het straatbeeld wordt vervolledigd.

Het ontwerp houdt voldoende rekening met de afwijkende situatie, waarbij achteraan het perceel zich nog 2 eengezinswoningen bevinden en de bestaande erfdienstbare weg dient behouden te blijven.

De in beroep gewijzigde plannen vergroten de afstand tussen de nieuwbouw en de voorgevels van de achtergelegen woningen. Een minimale afstand van 6m wordt gerespecteerd op het gelijkvloers, een afstand die gelet op de sterk stedelijke context en specifieke situatie met achterliggende woningen, kan aanvaard worden.

Ontworpen bouwprofiel:

De nieuwbouw bevat 3 bouwlagen onder een plat dak.

De in beroep gewijzigde plannen bevatten een totale bouwdiepte van 14,97m op het gelijkvloers, waarbij de bouwdiepte langsheen de linker- en rechterperceelsgrens 11,50m bedraagt. De fietsenstalling en een gedeelte van de garage zorgen voor een vergroting van de bouwdiepte, echter centraal op het perceel, op geruime afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

De bouwdiepte op verdieping 1 bedraagt 11,50m en de bouwdiepte op verdieping 2 bedraagt 9m.

De in beroep gewijzigde plannen bevatten een totale hoogte van 10,02m. De verhoging van de gelijkvloerse bouwlaag heeft een effect op de totale bouwhoogte die hierdoor beperkt stijgt van 9,52m naar 10,02m (10cm).

De bouwdieptes op het gelijkvloers en de eerste verdieping sluiten quasi aan bij de bouwdieptes van de aangrenzende panden en zorgen voor een zeer beperkte uitbreiding van de scheimuren. De 3^{de} bouwlaag sluit aan bij de rechterbuur die eveneens beschikt over een vergelijkbaar bouwprofiel met 3 bouwlagen. Ook aan de overzijde van de straat bevinden zich panden met 3 bouwlagen. De totale hoogte van het ontworpen pand is beperkt hoger, echter is dit een logisch gevolg van de huidige woonkwaliteitsnormen die een grotere vrije hoogte binnen iedere bouwlaag vereisen. Het verschil in hoogte is beperkt en zal geen negatieve impact hebben op het bestaande straatbeeld, dat reeds een grote variatie bevat een hoogtes en bouwprofielen.

Het pand aan de linkerkant bevat 2 bouwlagen onder een plat dak. De extra derde bouwlaag zorgt voor een uitbreiding van de scheidingsmuur in de hoogte. Mogelijke schaduw hinder zal enkel voorkomen ter hoogte van het platte dak van de linkerbuur.

Gelet op het veelvuldig voorkomen van 3 bouwlagen in het bestaande straatbeeld en de beperkte uitbreiding van de scheimuren, met beperkte hinderaspecten naar de burens toe, kan het ontworpen bouwprofiel aanvaard worden.

De in beroep gewijzigde plannen bevatten een schrapping van een garage waardoor de afstand tot de achtergelegen woningen wordt vergroot: De strook wegenis voor de woning van de beroeper wordt verbreed tot 6m, waardoor ook de nieuwbouw op grotere afstand

tot de achtergelegen woningen komt te liggen. Het betreft een duidelijke verbetering t.o.v. de initiële plannen die een afstand van 4,06m bevatten.

De bouwlaag van verdieping 1 bevindt zich echter op een afstand van 7,64m t.o.v. de voorgevel van beroeper, de bouwlaag van verdieping 2 bevat een afstand van 10,13m t.o.v. de voorgevel van beroeper.

Het betreffen hier ruime afstanden, zeker gelet op de sterk stedelijke context waarbinnen de woningen zich bevinden, waardoor de ontworpen inplanting en bouwdieptes kunnen aanvaard worden. De uitbreiding van de scheidingsmuren is beperkt en kan aanvaard worden.

(5) Hinder:

Het vergroten van de afstand tussen de nieuwbouw en de voorgevels van de achtergelegen woningen vergoot de leefkwaliteit van deze woningen. Ook het dakterras op het dak van verdieping 1 wijzigt van afmetingen in de in beroep gewijzigde plannen, waardoor het terras zich niet meer voor de woning van beroeper bevindt.

Het project (met 3 bouwlagen) wordt ingepland aan de zuidoostzijde van de woningen. Tijdens de hoorzitting werd een schaduwplan bijgebracht waarop zichtbaar is dat de schaduw hinder voor de achtergelegen woningen eerder beperkt is.

De ontworpen terrassen bevatten ruim voldoende afstand tot de woningen, waardoor wordt voldaan aan de afstandsregels vervat in het burgerlijk wetboek om de privacy van omwonenden te beschermen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

A. Ontvankelijk wat betreft de tijdigheid van de vordering tot vernietiging

De tussenkomende partijen betwisten in hun verzoekschrift tot tussenkomst de tijdigheid van de vordering tot vernietiging van de verzoekende partij, zoals ingesteld met een aangetekende brief van 31 oktober 2019, en derhalve tevens de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering die er een accessorium van is. Op de openbare zitting van 18 maart 2020 hebben de tussenkomende partijen afstand gedaan van hun exceptie.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang bij de voorliggende vordering als volgt:

“ ...

33.De aanvraag heeft betrekking op een perceel te Van Praetlei 108/118, 2170 Antwerpen (Merksem). De woning van verzoekende partij grenst rechtstreeks aan de percelen waarop het project vooropgesteld is.

34.De woning van verzoekende partij is gelegen te Praetlei 112, 2170 Antwerpen (Merksem) en maakt samen met het aanpalend huis te Van Praetlei 114 deel uit van een van oudsher aanwezige woonsteeg die aansluit bij de toenmalige Winkelstapweg (thans: Van Praetlei). De huidige situatie ziet eruit als volgt:

[afbeelding]

35.Het voorwerp van de bestreden beslissing is bepalend voor het woongenot van verzoekende partij.

Het vergunde project zal de draagkracht van het terrein en de omgeving overschrijden. Immers is het project flagrant niet inpasbaar in deze omgeving om meerdere redenen. Ten gevolge van het vergunde project lijdt verzoekende partij bovenmatige hinder, samen te vatten als volgt:

1. Het huidige uitzicht van verzoekende partij op de omgeving rond de Van Praetlei wordt volledig weggenomen door het vergunde project. Waar de ruimte tussen Van Praetlei 106 en Van Praetlei 120 voordien slechts gedeeltelijk opgevuld werd door enkele kleine garageboxen met beperkte hoogte die zich bovendien niet recht voor de woning van verzoekende partij bevonden, wordt deze ruimte nu volledig dicht gebouwd door een appartementsblok met een lengte van 21,50 meter, diepte van 14,97 meter en hoogte van 10,02 meter. De achtergevel van dit appartementsgebouw komt tot op amper 6 meter van de voorgevel van de woning van verzoekende partij. Vanuit haar woning is het onmogelijk om nog enig uitzicht

te hebben op de Van Praetlei en zal enkel een metershoge bakstenen muur op zeer korte afstand waarneembaar zijn.

II. De woning van verzoekende partij wordt op zeer ernstige mate zonlicht ontnomen. Door de bijzondere hoogte van het project dat ingepland wordt aan de zuidoostzijde van de woning van verzoekende partij, gaat de kwaliteit van de leefomgeving op significante wijze achteruit.

III. De privacy van verzoekende partij wordt op ingrijpende wijze aangetast. De achtergevel van het project bestaat naast meer dan 14 ramen bovendien uit verscheidene terrassen van waar(uit) men rechtstreeks en vanop zeer nabije afstand inkijkt in de woning van verzoekende partij.

IV. Het project veroorzaakt bovenmatige licht- en geluidshinder. De woning van verzoekende partij grenst rechtstreeks aan de in het vergunde project voorziene fietsenstalling en garages, met directe hinder door wegenis en parking tot gevolg.

V. Het woongenot van verzoekende partij wordt op vergaande wijze gereduceerd. Op een smalle diepe doorrit na, wordt de woning van verzoekende partij volledig afgesloten van de Van Praetlei. Verzoekende partij verliest derhalve ieder contact en voeling met de straat. Haar woning wordt in haar totaliteit uit het straatbeeld verbannen.

VI. Het vergunde project brengt, onder meer omwille van de bovenstaande hinderlijke aspecten, een ernstige waardevermindering van de woning van verzoekende partij teweeg. Bij de uiteenzetting van het eerste middel (zie D.I) wordt dieper ingegaan op de bovenmatige en onaanvaardbare hinder van het vergunde project voor verzoekende partij.

36. Een visualisatie kan de impact van het vergunde project verduidelijken. Onderstaande foto's geven duidelijk weer in welke mate het project ingrijpt op de bestaande toestand en bovenstaande hinder veroorzaakt voor verzoekende partij:

Huidige situatie:

[foto]

Situatie na realisatie vergunde project:

[foto]

Dit project is flagrant en kennelijk in strijd met de goede ruimtelijke ordening en past absoluut niet op de huidige locatie. De verzoekende partij is niet alleen in haar verzet en tal van buurtbewoners menen evenzeer dat dit project niet inpast, hetgeen ook blijkt uit de diverse bezwaren die lopende de verschillende procedures werden ingediend.

37. Bovendien zijn er belangrijke lacunes in het aanvraagdossier en in de bestreden beslissing. Zo werd onder meer de impact van het vergunde project op de bereikbaarheid van de woning van verzoekende partij voor hulpverlening, in het bijzonder de brandweer, niet gecontroleerd noch verduidelijkt. Daarnaast werden na heropening van het administratief beroep aanzienlijke wijzigingen doorgevoerd aan de vergunningsaanvraag en bijhorende plannen, dewelke verder gaan dan beperkte aanpassingen in de zin van art.

4.3.1, § 1 VCRO (zie ook D.II hieronder). Tot slot worden eveneens onwettige voorwaarden opgenomen in de besteden beslissing. (zie ook D.III hieronder).

38. Verzoekende partij heeft uiteraard ook een belang bij het indienen van een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. De versnelde schorsing van de bestreden beslissing kan de ingeroepen hinderaspecten nog geheel of gedeeltelijk voorkomen. Dit belang wordt verder uiteengezet onder titel C. 39. Al deze elementen maken dat de verzoekende partij doet blijken van het rechtens vereiste belang bij het instellen van deze vordering.

...”

2.

De tussenkommende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij als volgt:

“ ...

10.

Verzoekende partij meent een voldoende belang te kunnen aantonen om de vorderingen te kunnen instellen, wegens het feit dat het voorwerp van de bestreden beslissing bepalend is voor haar woongenot.

Echter baseert zij zich hierbij op feiten en situaties die hetzij niet met de realiteit overeenstemmen, hetzij niet relevant kunnen zijn om op een nuttige wijze een beoordeling te maken van de aantasting van het woongenot:

- De beweerde wegname van het huidige uitzicht op de Van Praetlei: er moet benadrukt worden dat de huidige toestand geenszins de normale noch oorspronkelijke toestand van het perceel was, zodat verzoekende partij hier geen rechten uit kan putten. De woning van verzoekende partij is historisch steeds een bijwoning geweest van een hoofdgebouw dat zich bevond aan de ‘winkelstapweg’ van destijds. Het is pas in 1950 dat er garages werden gezet met een toonzaal (die intussen ook werd afgebroken), zodat de facto het pand van verzoekende partij nooit een uitzicht had op de Van Praetlei. De bouwvallige toestand van het voorliggend perceel heeft dit nu wel mogelijk gemaakt, maar is niet de natuurlijke inrichting van het perceel wat ook blijkt uit de aftekeningen op de grond van de voorgaande funderingen.

- Hetzelfde geldt voor het ontnemen van zonlicht: verzoekende partij wil vertrekken van de huidige toestand van de garages en negeert daarbij het historisch gegeven van het feit dat er lange tijd een ander hoofdgebouw aanwezig was waardoor sowieso er ook minder licht inval was voor de bijgebouwen.

- De aantasting van de privacy kan niet als ernstig belang in overweging genomen worden: in een stedelijke context gelden er bepaalde afstanden om de privacy te garanderen, dewelke allen zijn gerespecteerd. Verzoekende partij zou wel kunnen instemmen met een ander gebouw, hetgeen de facto ook een aantasting van de privacy zou zijn. Men hanteert dan ook een dubbelzinnige houding ...

- Licht en geluidshinder: om een belang te kunnen aantonen, dient verzoekende partij minstens aannemelijk te maken dat het zou gaan om bovenmatige hinder, vermits elke nabuur de normale hinder moet verdragen. Vermits de laatste garage op 6 meter afstand ligt van de woning van verzoekende partij en de wagens dus op geen enkele manier effectief tot aan haar woning zouden komen, wordt dit niet aannemelijk gemaakt; Het feit dat men met fietsen tot aan de fietsstalling zou gaan, kan in alle redelijkheid niet als ‘geluidshinder’ gekwalificeerd worden, noch kan verzoekende partij gevolgd worden in haar foutieve voorstelling van de feiten als zouden er dus voertuigen ‘rakelings’ aan haar woning passeren

- *Het woongenot zou gereduceerd worden omdat zij de voeling met de straat zou verliezen en de woning uit het straatbeeld zou verbannen worden. Nogmaals moet gewezen worden op de historische situatie en functie van de achterliggende woningen als bijgebouwen aan een hoofdgebouw. Zij maakten historisch gezien nooit deel uit van het straatbeeld nu zij ook vroeger afgeschermd waren door het hoofdgebouw. Bij het kopen van een dergelijke woning, weet men zeer goed dat door de ligging, men bewust kiest voor afstand en dus minder voeling met de straat. Niet te vergeten daarbij dat de woning een extreem diepe achtertuin kent in een oase van rust, hetgeen bepalend is voor het woongenot en waaraan geen enkele afbreuk wordt gedaan.*

- *Hetzelfde geldt inderdaad voor de waardevermindering: de facto is de waarde van de woning niet bepaald door de connectie met de straat, integendeel. Dergelijke achterliggende woningen worden gekozen uit een wens naar juist meer rust en afstand van straatlawaai, met een focus op de zeer grote achtertuin die uitzonderlijk is voor een stedelijke context.*

Er dient vermeld te worden dat bovendien verzoekende partij meer dan de helft van het jaar in het buitenland verblijft met haar mobilhome. De bovenstaande aspecten die nu worden ingeroepen om te gewagen van een belang in functie van het woongenot, moeten dan ook persoonlijk en individueel beoordeeld worden in hoofde van verzoekende partij. Als men vrijwillig voor meer dan de helft van het jaar, grotendeels in de herfst en wintermaanden, in het buitenland verblijft in een mobilhome met zeer beperkte woonoppervlakte, moet er met de nodige voorbehouden gekeken worden naar de ingeroepen belangen.

Temeer daar mag blijken dat verzoekende partij ten onrechte uitgaat van een vergelijking van de toevallige huidige (bouwwallige) staat van het voorliggend perceel, hetgeen echter historisch niet zo was en de functies en liggingen van de achterliggende huizen wel degelijk aan de oorspronkelijke bebouwing op het voorliggend perceel moeten afgetoetst worden.

Er is geen sprake van een FLAGRANTE en ONMISKENBARE inbreuk op de ruimtelijke ordening. Door het weglaten van de historisch belangrijke informatie alsook de individuele keuzes van verzoekende partij, wordt er een verkeerd beeld voorgehouden aan uw Raad.

Dit geldt eveneens voor de loze bewering dat zij niet alleen zou zijn in haar verzet. De eigenaars van het andere achterliggende huis, hebben zelfs uitdrukkelijk hun akkoord gegeven met de mogelijke aanpassingen van hun toegang en verzetten zich op geen enkele wijze tegen dit project! Nochtans bevinden zij zich in een gelijkaardige situatie als verzoekende partij....

Ook het steeds terugkomen op de vermeende impact op de hulpverlening, is een ongefundeerd argument, vermits één en ander uiteraard voorwerp uitmaakte van een onderzoek en advies door de brandweer en het project wel degelijk hiermee rekening heeft gehouden. Uiteraard kan een burger niet voorhouden zijn 'belang' aan te tonen onder de pretentie dat er lacunes zijn ivm de hulpverlening hetgeen duidelijk wordt tegengesproken tegen de experten die een gunstig advies verleenden...

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in haar verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kan ondervinden waarbij zij tevens dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, derde lid van het Verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift.

2.

Op grond van de hoger geciteerde uiteenzetting van de verzoekende partij, inclusief de foto's en afbeeldingen, kan naar het oordeel van de Raad in redelijkheid bezwaarlijk worden betwist dat zij rechtstreeks dan wel onrechtstreeks hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De tussenkommende partijen kunnen derhalve niet worden gevolgd in zoverre zij lijken aan te voeren dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen impact zou hebben op het woon- en leefgenot van de verzoekende partij. Anders dan de tussenkommende partijen ten onrechte voorhouden, impliceert een beoordeling van de door de verzoekende partij aangevoerde hinder en nadelen ter staving van haar belang bij de voorliggende vordering, bovendien geen aantasting van de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij. De beoordeling van vermelde hinder en nadelen als ontvankelijkheidsvoorwaarde door de Raad heeft immers ontegensprekelijk een andere finaliteit dan de beoordeling ervan door de verwerende partij in het kader van haar onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

In dezelfde zin is het voor het beantwoorden van de vraag of de verzoekende partij belang heeft bij haar vordering volstrekt irrelevant of de aangevoerde hinder en nadelen 'ernstig' zijn. Voor de beoordeling van het belang volstaat het dat er hinder of nadelen kunnen zijn en dit wordt door de verzoekende partij naar oordeel van de Raad voldoende aannemelijk gemaakt. De tussenkommende partijen kunnen ter staving van hun exceptie voorts niet nuttig verwijzen naar de historische plaatsgesteldheid, zijnde de omstandigheid dat er zich op het perceel in de jaren vijftig reeds een omvangrijk gebouw bevond. De Raad kan bij de beoordeling van het belang dat de verzoekende partij doet gelden immers enkel rekening houden met de huidige toestand en de impact die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in de toekomst kan hebben op het actuele woon- en leefgenot van de verzoekende partij.

Het gegeven dat de verzoekende partij nog volgens de tussenkomen de partijen een groot deel van het jaar in het buitenland verblijft, en dit in een mobilhome op een beperkte oppervlakte, doet tot slot evenmin afbreuk aan het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering.

3.

Uit het dossier blijkt dat de voorliggende vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld. De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Op grond van artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft de uiterst dringende noodzakelijkheid als volgt:

“ ...

I. VERZOEKENDE PARTIJ IS MET GEPASTE SPOED EN DILIGENTIE OPGETREDEN

41. *Om te beginnen dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij met gepaste spoed en diligentie is opgetreden bij het indienen van onderhavig verzoekschrift.*

42. *De vergunningsaanvrager heeft plotseling de werken aangevat op 5 maart 2020 door de garageboxen die zich vooraan op het perceel bevonden, te slopen. Hoewel verzoekende partij er in eerste instantie vanuit ging dat de werkzaamheden hiertoe beperkt zouden blijven, werd de volgende dagen snel duidelijk dat de vergunningsaanvrager ook de rest van de vergunning onverwijld wenst uit te voeren en ook de nieuwbouw op korte termijn wenst op te richten. Dit werd ook bevestigd door de aanwezigen op de werf. (Stuk 24)*

De aanvang van de werken verbaasde verzoekende partij, aangezien nooit eerder enige aanwijzingen bestonden dat de vergunningsaanvrager de werken reeds zou starten en aldus de uitkomst van de hangende vernietigingsprocedure met rolnummer 1920–RvVb–0175–A niet zou afwachten.

De vergunningsaanvrager wachtte voordien ook de uitkomst van de hierboven beschreven eerste vernietigingsprocedure met nummer 1718-RvVb-0419-A af en ging niet over tot uitvoering van de vergunning (dewelke uiteindelijk hoe dan ook vernietigd werd bij arrest van Uw Raad dd. 16 april 2019). Er bestond geen enkele aanwijzing dat de vergunningsaanvrager thans anders zou handelen.

43. *Verzoekende partij heeft steeds aangegeven, zowel in haar verzoekschrift dd. 31 oktober 2019 en ook in haar toelichtende nota dd. 2 maart 2020 in het kader van de vernietigingsprocedure met rolnummer 1920–RvVb–0175–A, dat zij zodra aanwijzingen*

bestonden dat de vergunningsaanvrager de werken toch zou opstarten en men op die manier verzoekende partij voor voldongen feiten zou willen plaatsen, zij een verzoekschrift tot schorsing (al dan niet bij uiterst dringende noodzakelijkheid) zou indienen.

Vóór 5 maart 2020 was van dergelijke aanwijzing geen sprake.

Aldus kan verzoekende partij niet verweten worden niet eerder een vordering tot schorsing (bij uiterst dringende noodzakelijkheid) te hebben ingediend. Verzoekende heeft steeds de gepaste diligentie aan de dag gelegd, zoals ook blijkt uit hetgeen uiteengezet onder A. Het is verder vaste rechtspraak van Uw Raad dat de diligentie van verzoekende partij in ieder geval niet eenvoudigweg kan worden afgemeten aan het tijdsverloop tussen de kennisname van de bestreden beslissing en het instellen van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Het DBRC-decreet laat precies toe op ieder ogenblik de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen, zodat het mogelijk is dat een dossier pas na verloop van tijd uiterst dringend wordt, zoals thans het geval.

In dit geval is het dossier uiterst dringend geworden omwille van de plotselinge aanvang van de werken zonder voorafgaande aanwijzing, dewelke bij hun voortgang op korte termijn zeer ernstige hinder zullen creëren voor verzoekende partij, waardoor een gewone schorsingsprocedure geen soelaas kan bieden. Dergelijke benadering werd onder meer bevestigd in een arrest van Uw Raad dd. 28 juni 2018 (nr. RvVb/UDN/1718/1059):

...

Uw Raad bevestigde ook recent, onder meer in een arrest van 28 februari 2020 (nr. RvVb/UDN/1920/0597) dat de diligentie van verzoekende partij dient te worden afgemeten ten aanzien van het ogenblik waarop de uiterst dringende noodzakelijkheid ontstaat, bijvoorbeeld, zoals in casu, door de opstart van de werken:

...

In die omstandigheden is verzoekende partij uiterst diligent opgetreden, door slechts enkele dagen nadat duidelijkheid bestond omtrent de intenties van de vergunningsaanvrager n.a.v. de aanvang van de werken, de onderhavige vordering tot schorsing tot Uw Raad te richten. Door op 13 maart 2020 onderhavige vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in te dienen bij Uw Raad, verstreken amper 7 dagen sinds de eerste werken een aanvang namen.

In hetzelfde arrest van 28 februari 2020 (nr. RvVb/UDN/1920/0597) bevestigde Uw Raad inderdaad dat een tijdsverloop van amper 8 dagen sinds de start van de werken in ieder geval niet te lang is:

...

Aldus dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij met gepaste spoed en diligentie handelde door op dermate korte termijn na aanvang van de werken een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in te stellen.

44. Een eerdere vordering tot schorsing zou voorbarig zijn geweest en Uw Raad nodeloos belast hebben. Nooit eerder bestond immers enige concrete aanwijzing waardoor verzoekende partij ervan uit zou hebben moeten gaan dat de werken op korte termijn een aanvang zouden nemen.

Aanvullend bij het bovenstaande, oordeelde de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen in het kader van de burgerrechtelijke procedure inzake de erfdiensbaarheden bij vonnis van 19 december 2019 bovendien dat de verlegging van de

erfdienstbaarheden conform de gewijzigde plannen niet aanvaardbaar was, nu dit een ongeoorloofde vermindering van het voordeel van de erfdienstbaarheid uitmaakte (zie punt **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Stuk 22, Rb. Antwerpen (afd. Antwerpen) dd. 19 december 2019, randnr. 19:

“Appellante heeft wel degelijk een redelijk belang om zich tegen het voorgestelde nieuwe tracé te verzetten, nu dit nieuwe tracé de toegang tot de bornput afschaft. Zij heeft terecht het door het lijdend erf gedane aanbod afgewezen.

De aangeboden verlegging van de erfdienstbaarheid houdt een beperking in van de uitoefening ervan. Dit is een ongeoorloofde vermindering van het voordeel van de erfdienstbaarheid.

Het hoger beroep is derhalve gegrond en het bestreden vonnis wordt hervormd.”
(eigen nadruk)

Minstens vanaf 19 december 2019 bestaat derhalve (niet langer) overeenstemming tussen enerzijds de vergunde plannen en de bestaande erfdienstbaarheid van verzoekende partij. De bestreden beslissing is derhalve minstens sindsdien onuitvoerbaar. Verzoekende partij mocht er in die omstandigheden redelijkerwijze vanuit gaan dat de vergunningsaanvrager de onuitvoerbare vergunning niet alsnog zou beginnen uitvoeren. De vergunningsaanvrager had eerder immers de verlegging van de erfdienstbaarheid gevorderd net om de vergunde plannen en de bestaande erfdienstbaarheid in overeenstemming te brengen en de uitvoering van de vergunning op dat punt mogelijk te kunnen maken.

45. De uitvoering van de werken was voor verzoekende partij tot slot des te meer onvoorzienbaar nu tot op 5 maart 2020 de houding van de vergunningsaanvrager ten aanzien van de uitvoering en uitvoerbaarheid van de bestreden beslissing eerder van een zekere berusting deed blijken.

Immers diende de vergunningsaanvrager geen verzoekschrift tot tussenkomst in in het kader van de hangende vernietigingsprocedure met rolnummer 1920–RvVb–0175–A. De vordering tot vernietiging van verzoekende partij werd aldus niet betwist door de vergunningsaanvrager.

Daarnaast werd het vonnis van de rechtbank van eerst aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen dd. 19 december 2019, waaruit zoals hierboven omschreven noodzakelijkerwijze de onuitvoerbaarheid van de vergunning volgt, betekend op 16 januari 2020. Er werd evenwel tot op heden geen beroep tegen aangetekend en BVBA HK Build ging intussen reeds over tot betaling van de gerechtskosten aan verzoekende partij.

46. Gelet op al het bovenstaande, bestond voor verzoekende partij nooit eerder aanleiding om een vordering tot schorsing (bij uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij Uw Raad. Thans bestaat dergelijke aanleiding voor het eerst wel en dreigt verzoekende partij plots voor een voldongen feit geplaatst te worden, reden waarom zij op heden met de gepaste spoed en diligentie onderhavig verzoekschrift indient.

Gezien het korte tijdsverloop tussen de datum van de aanvang van de werken en de instelling van de UDN-procedure, toont verzoekende partij aan dat zij met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden.

II. ENKEL DE UDN-PROCEDURE IS VAN AARD DE VERZOEKENDE PARTIJEN DE NODIGE RECHTSBESCHERMING TE BIEDEN EN TE BESCHERMEN TEGEN HET "VOLDONGEN FEIT"

47. Verzoekende partij heeft huidige UDN-procedure ingesteld om het "voldongen feit" te vermijden. Verzoekende partij wil al het nodige doen om de onvermijdelijke en onaanvaardbare hinder die het project reeds op korte termijn met zich teweeg zal brengen te voorkomen en het eigen woongenot te vrijwaren.

48. Uit de uitvoering en het verloop van de werkzaamheden volgt onmiskenbaar dat de vergunningsaanvragen zo snel mogelijk het project wenst af te ronden.

Zoals hierboven aangegeven, werden op 5 maart 2020 de garageboxen die zich vooraan op het perceel bevonden gesloopt. Er zijn thans dan ook geen voorbereidende werkzaamheden, zoals sloop, noodzakelijk vooraleer de nieuwbouw, in het bijzonder de ruwbouw, kan worden opgericht. Bovendien voorziet het project een plat dak, waardoor (de ruwbouw van) het project ook niet langer in beslag zal nemen door eventuele gecompliceerde dakwerken.

Op onderstaande foto's van vrijdag 6 maart 2020, zaterdag 7 maart 2020, donderdag 12 maart 2020 en vrijdag 13 maart 2020 blijkt duidelijk dat het terrein volledig bouwrijp is.

Stuk 24, Fotoreportage aanvang werken:

...

Meer zelfs, uit bovenstaande foto's blijkt evenzeer dat de afgelopen dagen de graafwerken reeds een aanvang genomen hebben genomen. Het perceel werd reeds afgegraven en ook de zinkput en regenput werden reeds geplaatst vlakbij de woning van verzoekende partij, zo blijkt uit onderstaande foto's dd. 10 maart 2020.

Stuk 24, Fotoreportage aanvang werken:

...

Gelet op het bouwrijp zijn van het perceel en het reeds uitgevoerd zijn van de eerste ruwbouwwerken (o.a. plaatsen zinkput en regenput), kan ook de verdere oprichting van de ruwbouw van het gebouw op korte termijn voltooid worden. Alle elementen wijzen thans in de richting dat de vergunningsaanvrager de werken zo snel mogelijk zal willen voltooien. De werken zijn immers reeds gevorderd en van de aanwezigen op de werf verneemt verzoekende partij ook dat de aanvrager vaart wil zetten achter het project.

Op onderstaande foto dd. 13 maart 2020 blijkt ook dat de nodige materialen eveneens reeds aanwezig zijn op de werf. Zo zijn o.a. reeds de rioleringsleidingen en de wapeningsnetten voor o.a. de vloerplaat reeds geleverd. Het is derhalve duidelijk dat de ruwbouwwerken zeer snel zullen vorderen.

Stuk 24, Fotoreportage aanvang werken:

49. De aanvrager beschikt thans over alle nodige middelen om in het bijzonder de ruwbouw van het gebouw op korte termijn te voltooien. Verzoekende partij schat dat deze binnen uiterlijk twee tot drie maanden (of zelfs korter) reeds voltooid kan zijn. Het is precies die uitermate snelle progressie die gemaakt kan worden voor wat betreft de ruwbouw die zo problematisch is en met zich meebrengt dat de verzoekende partij, indien zij het resultaat van de vernietigingsprocedure zou afwachten of slechts een gewone schorsingsprocedure zou opstarten, voor een "voldongen feit" zou komen te staan. De huidige UDN-vordering is de enige optie die verzoekende partij rest om dit te voorkomen.

Van zodra de ruwbouw van het op te richten gebouw er staat, ontstaat er immers een “de facto toestand” waarbij reeds quasi alle voor verzoekende partij hinderlijke aspecten van het project aanwezig zullen zijn (zie dienaangaande ook punt D.III hieronder). Deze toestand is nadien nog moeilijk omkeerbaar, gelet op de schadelijke gevolgen voor verzoekende partij.

50. Aldus kunnen in slechts enkele maanden de werken volledig voltooid worden en kan de hinder voor verzoekende partij zich reeds ten volle manifesteren. Een gewoon schorsingsarrest zal te laat komen om de door de verzoekende partij aangevoerde en aangetoonde nadelen te voorkomen. De uiterst dringende noodzakelijkheid is dan ook sterk aanwezig

51. Uw Raad heeft in het verleden reeds meermaals bevestigd dat voor de beoordeling van de uiterst dringende noodzakelijkheid rekening dient gehouden te worden met het (vermoedelijke) tijdsbestek nodig voor optrekken van de ruwbouw, waardoor de hinder zich reeds zal manifesteren (zoals in casu) in vergelijking met de normale afhandelingstermijn voor de gewone schorsingsvordering, zo ook bijvoorbeeld in een arrest van 16 oktober 2018 (nr. UDN/1819/0207):

...

Uit het laatst gepubliceerde jaarverslag 2017-2018 van de Dienst van de Bestuursrechtcolleges blijkt de gemiddelde doorlooptijd van een vernietigingsprocedure voor een “gewoon dossier” maximaal twee jaar te zijn, terwijl de gemiddelde doorlooptijd van een gewone schorsingsprocedure geschat wordt op 6 maanden.

Het behoeft geen betoog dat de hinder die gepaard gaat met het voorziene project zich vroeger, zelfs reeds in de ruwbouwfase, zal manifesteren. Verzoekende partij kan onmogelijk het resultaat van de hangende vernietigingsprocedure of een gewone schorsingsprocedure afwachten.

52. Voorts wil verzoekende partij zich in ieder geval behoeden voor het reële risico dat er op de pleitzitting in een gewone schorsingsprocedure zou gesteld worden dat er geen urgentie (meer) is, omdat de werken toch al bezig en deels uitgevoerd zijn. Uw Raad heeft immers in het verleden geoordeeld dat er niet tot uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten indien een verzoekende partij hinder aanvoert t.g.v. voorgenomen werken, maar deze op het moment van de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid reeds zijn uitgevoerd.

53. Een laatste reden waarom het resultaat van een vernietigingsprocedure of gewone schorsingsprocedure niet kan worden afgewacht, is omdat het in de praktijk erg moeilijk is om de afbraak van de reeds voorziene bebouwing in rechte te bekomen. Uw Raad bevestigde dit in een arrest van 11 januari 2016. Een later herstel is m.a.w. ten zeerste onzeker en allesbehalve wenselijk

54. Samengevat, heeft verzoekende partij hierboven aangetoond dat enkel een UDN-procedure haar de nodige rechtsbescherming kan bieden en haar kan beschermen tegen het voldongen feit.

III. HET ACUUT EN ERNSTIG KARAKTER VAN DE HINDER

55. Tot slot staat vast dat verzoekende partij acute en ernstige hinder zal ondervinden als gevolg van de tenuitvoerlegging van de vergunning. Deze UDN-procedure is noodzakelijk in een poging deze hinder te voorkomen.

56. Deze hinder en nadelen werden hierboven onder punt **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** reeds samengevat en worden hieronder onder punt D.I. eveneens uitgebreid verder toegelicht. Hieruit blijkt onmiskenbaar dat de hinder die het project voor verzoekende partij met zich mee zal brengen, zeer ernstig is.

57. Deze ernstige hinder is bovendien ook acuut, nu deze zich reeds (in grote mate) zal manifesteren zodra de ruwbouwwerken van het project zelfs nog maar gedeeltelijk voltooid zijn. Uit hetgeen uiteengezet onder punt D.I., blijkt immers dat in het bijzonder precies de onaangepaste schaal en omvang van het project in combinatie met de zeer nabije afstand ten aanzien van de woning van verzoekende partij is dewelke ernstige hinder voor verzoekende partij zal veroorzaken.

Het vergunde appartementsgebouw wordt ingepland aan de zuidoostzijde van de woning van verzoekende partij en dekt met een breedte van 21,50 meter vele malen de omvang van de woning van verzoekende partij. De ruimte tussen Van Praetlei 106 en Van Praetlei 120 wordt van gevel tot gevel ingenomen door de vooropgestelde appartementsblok, met een voor de omgeving uitzonderlijke bouwhoogte van 10,02 meter. Daarbij komt dat de achtergevel van de nieuwbouw op amper 6 meter van de voorgevel van de woning van verzoekende partij komt, en op sommige punten zelfs nog dichter. Verzoekende partij zal enkel nog toegang hebben tot haar woning vanaf de Van Praetlei via een lange tunnel. Haar woning wordt volledig afgesloten van de buurt en gemarginaliseerd.

Zoals ook verder verduidelijkt onder punt D.I. hieronder, brengt dit alles o.a. enorme afname van het woongenot van verzoekende partij, onaanvaardbare en ernstige licht- en zichthinder, een ontoelaatbare afname van het zonlicht, mobiliteitshinder, enorme waardevermindering van de woning van verzoekende partij, ... met zich mee.

Vanzelfsprekend zal deze hinder, die dus in grote mate voortkomt uit de omvang en de inplanting van het project, zich reeds manifesteren zodra de ruwbouw van het project een zekere omvang bereikt heeft. De ruwbouw zal reeds volstaan om de hinderlijke bouwhoogte, breedte en bouwdiepte te volbrengen en de woning van verzoekende partij af te sluiten van de Van Praetlei, lichten- en zichten en zonlicht te ontnemen alsook mobiliteitshinder e.d.m. voor verzoekende partij te veroorzaken. De onaanvaardbare reductie van het woongenot zal reeds (in grote mate) bestaan zodra de achtergevel van het nieuwbouwproject is opgetrokken. De finale dakwerken hoeven daartoe zelfs nog niet voltooid te zijn, nu een plat dak voorzien werd.

58. In het verleden aanvaardde Uw Raad reeds meermaals het acute en ernstige karakter van de hinder wanneer deze zich, zoals in het onderhavige geval, reeds zal manifesteren naar aanleiding van het oprichten van de ruwbouw, o.a. in een vergelijkbaar arrest van 26 september 2018 (nr. RvVb/UDN/1819/0121)

...

59. Gelet op het bovenstaande, dient besloten te worden dat verzoekende partij acute en ernstige hinder zal ondervinden als gevolg van de tenuitvoerlegging van de vergunning.

60. Besluit: aan het vereiste van de uiterst dringende noodzakelijkheid is thans voldaan.

...

2.

De tussenkomende partijen betwisten de uiterst dringende noodzakelijkheid en stellen het volgende:

“ ...

C.1 Geen ernstige middelen

11.

Het gebruik van de procedure tot schorsing bij uiterste dringende noodzakelijkheid moet zeer uitzonderlijk blijven en mag alleen worden aangewend wanneer het uiterst dringend karakter meteen voor iedereen zonder meer duidelijk is, of door de verzoekende partijen duidelijk en onomstootbaar wordt aangetoond.

De procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid vormt ook een ernstige verstoring van het normale verloop van de rechtspleging en herleidt de mogelijkheden tot onderzoek tot een strik minimum. (zie RvVb UDN/2015/0013, 21 april 2015);

Daarbij komt het toe aan verzoekende partij om te bewijzen dat er met gepaste voortvarendheid en diligentie werd gehandeld. Men kan zich daarbij niet baseren op loutere veronderstellingen om het niet indienen van een regulier schorsingsberoep te rechtvaardigen (RvVb UDN 1718/0966 5 juni 2018; RvVB UDN 1718/0531 8 februari 2018).

Daarnaast komt het ook toe aan verzoekende partij de bewijzen aan de brengen van de beweerde nadelen en aannemelijk te maken dat de aard ervan zwaarwichtig genoeg is om te verantwoorden de zaak onmiddellijk te behandelen.

Los van de uiteenzetting hieronder waarbij zal aangetoond worden dat er een gebrek is aan diligentie alsook er geen bewijs wordt geleverd van zwaarwichtige nadelen, wordt opgemerkt dat verzoekende partij in alle ernst niet kan volhouden dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid bestaat, wanneer men een verzoekschrift indient van 75 pagina's lang (terwijl het beroep tot vernietiging zelfs maar 69 pagina's bedraagt.....)

*Bij een verzoek tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid dient de verzoekende partij **duidelijk en kernachtig** uiteen te zetten waaruit het dringende karakter bestaat en welke de ernstige middelen zijn, waarbij **bij de eerste lezing aannemelijk moet** zijn dat deze tot een nietigverklaring kunnen leiden of dat er zich minstens een ernstig debat ten gronde zich opdringt.*

Door de omvang en complexiteit van het verzoekschrift (het eerste middel bedraagt 35 pagina's!), wordt de taak van de rechter echter bemoeilijkt en de responsmogelijkheden beperkt en kan de ernst van de middelen niet beoordeeld worden bij een eerste lezing zodat ze als niet ernstig moeten verworpen worden. (RvB UDN 1516/1120, 20 mei 2016; RvVB UDN/1516/0282 , 30 november 2015).

Om deze reden alleen al, dient het verzoek voor schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te worden verworpen.

C.2 niet opgetreden met gepaste spoed en diligentie

12.

In casu hebben de verzoekende partijen niet met de vereiste spoed en diligentie opgetreden bij het instellen van hun vordering.

De bestreden beslissing werd ter kennis gebracht bij brief van 17 september 2019. Onder voorbehoud van de tijdigheid van het beroep tot vernietiging (vermits mogelijks het verzoek pas 5 november 2019 ter griffie werd neergelegd), heeft verzoekende partij tot het laatste

moment van de mogelijke beroepstermijn gewacht om een vordering tot vernietiging in te dienen.

Daarbij heeft zij GEEN vordering tot schorsing ingediend.

De aanvrager heeft de vergunning uiteindelijk aangeplakt per datum van 22.11.2019 zodat verzoekende partij in elk geval moest weten dat vanaf 1 januari 2020 de vergunning kon uitgevoerd worden. Desalniettemin heeft zij na de aanplakking van de vergunning geen enkele actie ondernomen.

Per 17.2.2020 werd ook de melding gedaan van de start der werken en ook dan heeft verzoekende partij niets ondernomen, niettegenstaande dit een zeer duidelijk teken is dat de werken zouden starten...

*Het verzoek tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid werd pas ingediend per 13.03.2020 zijnde bijna **6 maanden na kennisname van de beslissing en 3,5 maanden na de aanplakking van de vergunning.***

Verzoekende partij kan geen enkele gegronde reden aanbrengen waarom zij dermate lang gewacht heeft om de schorsing te vorderen. Het louter starten van de vergunde werken is niet noodzakelijk een afdoende reden om een vordering bij hoogdringendheid in te stellen. Bovendien kon de aanvrager de werken inderdaad starten vanaf de 36^{ste} dag na aanplakking, vermits het ingestelde beroep tot vernietiging niet schorsend werkt.

De veronderstellingen die door verzoekende partij worden ingeroepen, kunnen niet rechtvaardigen dat er niet eerder een gewone procedure tot schorsing werd ingediend en heden het beroep bij hoogdringendheid alsnog noodzakelijk is:

- *De aanvrager heeft steeds duidelijk aangegeven dat hij spoedig met de werken zou willen starten zodra de Deputatie uitspraak zou doen gelet op het reeds geleden tijdverlies*
- *Bij de vorige beroepsprocedure werden de werken nog niet opgestart omwille van de nog hangende procedure omtrent de erfdienstbaarheid waardoor de vergunning nog niet uitvoerbaar was, welke gegeven uiteraard gekend was aan verzoekende partij*
- *Na het instellen van het beroep tot vernietiging, is de aanvrager expliciet overgegaan tot aanplakking van de vergunning zodat verzoekende partij wist dat de termijn voor aanvang van de werken na 36 dagen begon te lopen en deed zij op 17.2.2020 melding van de start der werken*
- *Verzoekende partij wist eveneens dat per 19.12.2019 vonnis kon verwacht worden omtrent de erfdienstbaarheden*
- *Naar aanleiding van dat vonnis is er nooit enige vraag geweest van verzoekende partij omtrent het opschorten van de start der werken, noch heeft de aanvrager meegedeeld de werken niet te zullen opstarten*
- *Het is op basis van de eigen (foute)veronderstelling dat de vergunning niet uitvoerbaar zou zijn omwille van het vonnis, dat verzoekende partij zelf de dringende noodzakelijkheid in de hand heeft gewerkt. Immers het feit dat de aanvrager overgaat tot aanplakking van de vergunning nadat het vernietigingsberoep was ingesteld, toont juist de intentie van aanvrager aan om de vergunning inderdaad uit te voeren*

13.

Verzoekende partij heeft er zelf voor gekozen geen schorsing te vragen binnen de decretale beroepstermijn omwille van eigen (foutieve) veronderstellingen. Zelfs na de aanplakking

van de vergunning, onmiskenbaar de eerste stap naar het uitvoeren van een vergunning, heeft zij geen actie ondernomen.

Ook na het tussengekomen vonnis van 19 december 2019 inzake de erfdienstbaarheid, heeft zij geen actie ondernomen om te verzekeren dat de vergunning niet zou kunnen uitgevoerd worden. Het feit dat zij daarbij een eigen besluitvorming maakt over de gevolgen van het vonnis op de uitvoerbaarheid van de vergunning zonder dit te laten aftoetsen door de bevoegde bestuursorganen, is dan ook voor haar eigen rekening.

Het staat aldus vast dat zij resp 6 en 3,5 maanden heeft gewacht na kennisname en aanplakking van de vergunning om huidig beroep tot schorsing in te dienen, hetgeen manifest laattijdig is en geen blijk geeft van de nodige spoed en diligentie. Dergelijke tijdsverloop wordt in de rechtspraak wel degelijk in overweging genomen om te oordelen over de aanwezigheid van de vereiste spoed. Het louter starten van de werken is daarbij niet noodzakelijk een afdoende reden om een vordering bij UDN in te stellen. Het dermate laat instellen van een UDN na kennisname van de beslissing, is een negatie zelf van de uiterst dringende noodzakelijkheid die men inroept (zie o.m. RvVb UDN 2015/0001, 27 februari 2015; RvVB UDN 2015/0002, 3 maart 2015; RvVB UDN/1516/1121, 23 mei 2016)

Het is duidelijk dat verzoekende partij zelf een verkeerde inschatting heeft gemaakt van de juridische situatie en daardoor geen gewone schorsing heeft ingesteld. Uiteraard kan de UDN procedure niet aangewend worden om het niet indienen van de gewone schorsing te corrigeren (RvVB UDN 1718/0531 8 februari 2018).

Immers zou een gewone schorsingsprocedure wel degelijk tijdig kunnen behandeld geweest zijn in het kader van het vrijwaren van de belangen van verzoekende partij indien zij dit beroep tijdig had ingesteld. Zij had kennis van de beslissing per 17.09.2019 terwijl zij wist dat pas tegen eind december 2019 het vonnis over de erfdienstbaarheid zou tussenkomen waarna de voorwaarden voor uitvoering vervuld zou kunnen zijn. Op deze termijn van een 3 à 4 tal maanden had een gewone schorsingsprocedure kunnen gevoerd worden.

Door de aanplakking op 24.11.2019 kon verzoekende partij trouwens weten dat de aanvrager inderdaad de werken zou willen aanvangen na afloop van de 36 dagen na aanplakking, zodat de aanvang van de werken op 5.03.2020 geenszins 'onvoorzienbaar' waren.

Er is dan ook geen blijk gegeven van de nodige spoed en diligentie, zodat het verzoek moet verworpen worden als niet ontvankelijk.

C.3 geen uiterst dringend karakter- geen ernstige nadelen

14.

Verzoekende partij dient duidelijk en onomstootbaar aan te tonen dat er sprake is van een uiterst dringend karakter en dit op basis van precieze, pertinente en concrete gegevens.

In het verzoekschrift wordt voorgehouden dat de UDN procedure noodzakelijk is om de onvermijdelijke en onaanvaardbare hinder te voorkomen en het woongenot te vrijwaren.

Door de aanvang en verderzetting van de werken, meent verzoekende partij dat er sprake zal zijn van een 'voldongen feit' waarbij de nadelen zich al zullen gemanifesteerd hebben. Men spreekt daarbij van een 'acute en ernstige' hinder als zijnde het nadeel dat men wenst te voorkomen.

Echter blijkt vervolgens uit het verzoekschrift dat deze hinder bestaat in de nadelen zoals men opsomde ter aantoning van het persoonlijk belang, alsook wordt verwezen naar de uiteenzetting van de middelen ten gronde.

Het voorhanden zijn van een tegengestelde visie omtrent de invulling van de notie 'goede ruimtelijke ordening', hetgeen een opportuniteitsoordeel inhoudt van de vergunningverlenende overheid in laatste aanleg, volstaat niet om tot uiterst dringende noodzakelijkheid van de voorliggende vordering te kunnen besluiten. (RvVb UDN/1718/0937, 30 mei 2018). Het komt ook immers niet aan de Raad toe om in de plaats van de vergunningverlenende overheid op te treden die in het kader van de te nemen herstelbeslissing en binnen haar discretionaire bevoegdheid met in achtnaam van de hinderaspecten, kon oordelen over de toekenning van de vergunning (RvVb UDN/1718/0713 3 april 2018)

De Raad kan zich enkel uitspreken over de wettigheid van de beslissing waarbij zij heden enkel prima facie kan oordelen of de aangehaalde middelen inderdaad tot een vernietiging zouden kunnen leiden. Zoals hoger uiteengezet, is er geen sprake van enig ernstig middel gelet op het feit dat de lengte en complexiteit van het verzoekschrift, het de Raad onmogelijk wordt gemaakt deze prima facie beoordeling te maken.

15.

De nadelen die door verzoekende partij worden ingeroepen ter verantwoording van de dringende noodzakelijkheid, betreffen beweerde bovenmatige hinder. Echter werd deze juist beoordeeld door de Deputatie in het kader van de afweging van de invulling van de goede ruimtelijke ordening, en betreft het beoordelen van deze mogelijke hinder juist de grond van de zaak waarover de Raad enkel een wettigheidstoetsing kan uitvoeren.

Verzoekende partij betracht op deze wijze alsnog een beoordeling ten gronde door de Raad van de mogelijke hinderaspecten van de vergunde werken, hetgeen echter buiten haar bevoegdheid valt.

Door de complexiteit van het verzoekschrift, is het bijna onmogelijk te identificeren welke nadelen verzoekende partij nu werkelijk in concreto aanhaalt en bewijst ter verantwoording van het hoogdringend karakter, en waar het gaat om elementen die behoren tot de beoordeling ten gronde die slechts marginaal kan getoetst worden in een vernietigingsprocedure...

Het lijkt erop dat verzoekende partij voorhoudt dat deze procedure noodzakelijk is om een voldongen feit te voorkomen, m.n. de optrekking van een bouwwerk, waarvan zij meent dat dit in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en bovenmatige hinder zou veroorzaken en haar woongenot zou aantasten.

- *Wat betreft de mogelijke strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, kan het verschil in visie hierover, geen verantwoording zijn van een UDN procedure (RvVb UDN 1718/0937, 30 mei 2018)*
- *Wat betreft de beweerde hinder en vermindering van het woongenot, werden deze elementen door verzoekende partij ook reeds aangehaald ter staving van haar persoonlijk belang. Onder randnummer 10 werd dit reeds weerlegd, nu verzoekende partij zich bepaalde 'rechten' toeëigent (zicht op straat, lichtinval, voeling met de straat) die echter geenszins historisch ondersteund zijn door de specifieke ligging van de woning en de aard van het perceel, waarbij deze vermeende 'hinderaspecten',*

de facto steeds inherent waren aan de omgeving. Deze kunnen aldus ook geen hoogdringendheid verantwoorden (RvVb UDN/1516/1304, 30 juni 2016)

- *De overige ingeroepen 'nadelige gevolgen', kunnen in casu niet aannemelijk maken dat de aard ervan verantwoordt dat de zaak via een hoogdringendheid wordt behandeld.*
 - *de zogenaamde waardevermindering is bv steeds financieel herstelbaar;*
 - *de zogenaamde geluidshinder van voorbijkomende fietsen kan geenszins volstaan (de auto's passeren niet eens de eigendom van verzoekende partij)*
 - *de aanwezigheid van zichten vanaf een afstand verder dan de wettelijke opgelegde afstanden kan evenmin weerhouden worden (temeer daar in een verstedelijkt gebied dit inderdaad onvermijdbaar is; bovendien moet rekening gehouden worden met het feit dat aan de voorzijde van de woning van verzoekende partijen, er slechts relatief kleine ramen zijn naar de keuken en slaapkamer toe)*
 - *de vermindering van het woongenot wordt niet aannemelijk gemaakt nu verzoekende partij meer dan de helft van het jaar in het buitenland vertoeft en de leefruimtes met omvangrijke tuin zich aan de achterzijde van de woning bevinden;*
 - *de beweerde vermindering van het zonlicht wordt foutief voorgesteld vermits dit vertrekt van de atypische situatie van enkel garages, terwijl er historisch gezien steeds een groot hoofdgebouw aanwezig was en de mogelijke vermindering van het zonlicht aanzienlijk kleiner zal zijn (er zal altijd rekening moeten gehouden met een voorgebouw van minstens twee bouwlagen).*
 - *Bovendien betreffen dit stuk voor stuk discussies over de grond van de zaak (opportuniteitsbeslissing over de goede ruimtelijke ordening en afweging van de mogelijke hinderaspecten), zodat deze niet als nadeel kunnen worden aanvaard (RvVb UDN 1617/1063 24 juli 2017)*

Kortom, verzoekende partij faalt om aannemelijk te maken dat er nadelen zijn die behoeven dat er via een hoogdringende procedure maatregelen worden genomen.

De vordering dient dan ook minstens op deze gronden te worden afgewezen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op uiterst dringende noodzakelijkheid 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 uiterst dringend noodzakelijk is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid onder meer in dat de verzoekende partij aantoont dat de zaak uiterst dringend noodzakelijk is zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing, zoals bedoeld in artikel 40, §1 DBRC-decreet. 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 gewone schorsingsprocedure 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.

Tot slot wordt van de verzoekende partij verwacht dat zij met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of nadelig beïnvloed.

2.

De Raad merkt op dat niet kan worden betwist dat de nadelige gevolgen die de verzoekende partij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, samengevat de aantasting van haar woon- en leefgenot, onmiskenbaar rechtstreeks voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Met de tussenkommende partijen stelt de Raad vast dat niet alle door de verzoekende partij aangehaalde elementen dienstig kunnen worden aangewend voor het beantwoorden van de vraag of in deze sprake is van de vereiste 'uiterst dringende noodzakelijkheid'.

Voorgaande overweging neemt echter niet weg dat de omvang en het concept van het vergunde project van die aard zijn dat de impact ervan op het woon- en leefgenot van de verzoekende partij niet kan worden onderschat. De omstandigheid dat de verzoekende partij een belangrijk deel van het jaar in het buitenland zou vertoeven, doet hieraan geen afbreuk. Hoewel van de verzoekende partij binnen een stedelijke omgeving een zekere mate van tolerantie mag worden verwacht en zij niet kan aannemen dat de bebouwing op het kwestieuze perceel ongewijzigd zou blijven, hoeft zij anderzijds niet elke aantasting van haar woon- en leefklimaat voor lief te nemen. Het feit dat er zich in de jaren vijftig op het kwestieuze perceel een groter gebouw bevond dan de inmiddels afgebroken garages, is ook nu irrelevant. Het antwoord op de vraag of de vereiste 'uiterst dringende noodzakelijkheid' voorhanden is, vergt een evaluatie van de actuele toestand in relatie tot de toestand zoals die zal worden gecreëerd door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Vergeefs voeren de tussenkommende partijen ook in dit verband aan dat een beoordeling van de nadelige gevolgen door de Raad de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij zou schenden. Niets is evenwel minder waar. De tussenkommende partijen maken immers van twee zaken een. De omstandigheid dat bepaalde door de verzoekende partij aangevoerde nadelige gevolgen de Raad (kunnen) doen besluiten dat de voorliggende vordering getuigt van de vereiste 'uiterst dringende noodzakelijkheid', doet op zich geen afbreuk aan de beoordeling door de verwerende partij van diezelfde hinder en nadelen als aspecten van de goede ruimtelijke ordening en doet op zich ook geen uitspraak over de wettigheid van die beoordeling. Beide afwegingen zijn van een andere orde en hebben een verschillende finaliteit.

3.

Er wordt niet betwist dat een uitspraak over de vordering tot vernietiging van 31 oktober 2019 de door de verzoekende partij aangevoerde nadelige gevolgen niet zal kunnen voorkomen. Ook de behandeling van een (gewone) vordering tot schorsing zou te laat komen om de nadelige gevolgen te voorkomen. De tussenkommende partijen hebben op 5 maart 2020 een aanvang genomen met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en bij de voltooiing van (een deel van) de ruwbouwwerken zal het kwaad volgens de verzoekende partij zijn geschied.

Uit de feiten blijkt dat de werkzaamheden niet beperkt zijn tot loutere voorbereidselen en de tussenkommende partijen lijken evenmin bereid om de uitspraak over de vordering tot vernietiging af te wachten. Rest de vraag of de verzoekende partij met de nodige spoed en diligentie heeft gehandeld en of zij, zoals de tussenkommende partijen opwerpen, samen met haar vordering tot vernietiging, of naderhand naar aanleiding van de aanplakking op 22 november 2019, een (gewone) vordering tot schorsing had moeten instellen in plaats van, zoals thans het geval, zich

naar aanleiding van de aanvang van de werken te wenden tot een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

De Raad is van oordeel dat de houding van de verzoekende partij niet zonder meer laakbaar kan worden genoemd. De Raad merkt vooreerst op dat de tussenkomenende partijen naar aanleiding van de vorige procedure de uitspraak van de Raad kennelijk wel hebben afgewacht zodat de verzoekende partij kon aannemen dat zulks thans ook het geval zou zijn. Minstens waren er geen tekenen, waar ook de Raad vermag acht te slaan, die het tegendeel zouden kunnen doen vermoeden. In zoverre de tussenkomenende partijen verwijzen naar besprekingen met de verzoekende partij waaruit hun intentie om zodra mogelijk uitvoering te geven aan de bestreden beslissing zou blijken, kan de Raad enkel vaststellen dat hiervan geen enkel bewijs voorligt. In dezelfde zin is het irrelevant op te merken dat de verzoekende partij bij de tussenkomenende partijen had moeten polsen naar hun bedoelingen.

Het feit dat tussenkomenende partijen op 22 november 2019 overgingen tot aanplakking hoefde de verzoekende partij op zich niet te verontrusten, laat staan aanzetten tot het instellen van een (gewone) vordering tot schorsing op het gevaar af die mogelijks als voorbarig afgewezen te zien. Hetzelfde geldt overigens voor het tussengekomen vonnis van 19 december 2019 van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen, afdeling Antwerpen, waarmee het burgerlijk geschil tussen de verzoekende partij en de tussenkomenende partijen (erfdienstbaarheden) zijn beslag kreeg.

Het komt de Raad niet toe om vermeld vonnis te interpreteren maar de Raad stelt wel vast dat de verzoekende partij en de tussenkomenende partijen er een andere invulling aan geven. Zo menen de tussenkomenende partijen dat vermeld vonnis de tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing (en vergunde plannen) niet in de weg staat terwijl de verzoekende partij het tegendeel pretendeert. Het komt de Raad voor dat de meest gerede partij zich in dit verband tot de bevoegde burgerlijke rechter zal moeten wenden teneinde klaarheid te scheppen.

De Raad betwijfelt overigens of het instellen van een (gewone) vordering tot schorsing door de verzoekende partij naar aanleiding van het vonnis van 19 december 2019 van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen, afdeling Antwerpen de tussenkomenende partijen tot de nodige terughoudendheid zou hebben aangezet. De Raad stelt vast dat de voorliggende vordering alvast geen dergelijk effect heeft gehad op de tussenkomenende partijen aangezien zij zelfs hangende deze procedure onverdroten uitvoering zijn blijven geven aan de bestreden beslissing.

4.

De Raad is derhalve van oordeel dat de verzoekende partij, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, zowel in feite als in rechte, de vereiste spoed en diligentie aan de dag heeft gelegd, voldoende aannemelijk maakt dat het instellen van een (gewone) vordering tot schorsing niet doelmatig zou zijn geweest en dat de nadelige gevolgen die zij wenst te voorkomen voldoende zwaarwichtig zijn om op grond ervan de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden bij uiterst dringende noodzakelijkheid beslissing te rechtvaardigen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Ze overweegt het volgende:

“...
...

61. Verzoekende partij put een eerste middel uit het gegeven dat de bestreden beslissing een kennelijk onredelijke beoordeling omvat van de “goede ruimtelijke ordening”. Hierbij werden de bezwaren en de bemerkingen dienaangaande kennelijk niet voldoende onderzocht en beantwoord en de afwijking t.a.v. het ongunstige verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kennelijk niet draagkrachtig gemotiveerd.

...
...

Gezien de bijzondere situatie die voorhanden is in de directe omgeving, dient nog meer een sterke nadruk te worden gelegd op deze onmiddellijke omgeving. Dit project staat om meerdere redenen niet in een correcte, aanvaardbare verhouding tot de omgeving en komt daarom niet voor vergunning in aanmerking.

1. **Uitgesproken negatief advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar**

62. Het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dd. 18 juli 2018 na het vernietigingsarrest van Uw Raad dd. 16 april 2019 is opnieuw uitgesproken ongunstig. De stedenbouwkundige ambtenaar vat het project gevat samen en geeft aan dat het onvoldoende rekening houdt met en niet afgestemd wordt op de bestaande directe omgeving, met name de twee achterliggende woningen, waaronder die van verzoekende partij.

Terecht merkt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op dat de plannen weliswaar aangepast werden, waardoor de afstand tussen de achtergevel van het nieuwe gebouw en de woning van de verzoekende partij enigszins vergroot wordt, maar dat dit allerminst voldoende is om de hinder weg te nemen of te reduceren tot een aanvaardbaar niveau. De woningen worden nog steeds volledig afgesloten van de openbare weg en er bestaat nog steeds zeer veel inkijk en schaduw hinder. Het op dergelijke wijze dichtbouwen van het perceel veroorzaakt hoe dan ook te veel hinder voor de achterliggende woningen:

...
...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar oordeelt terecht dat het vergunde project niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en verwijst daarbij onder meer naar het ongepaste ruimtegebruik en de bovenmatige hinder die het vergunde project teweegbrengt (zie eveneens hieronder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**):

...
...

63. Het verslag licht dit verder toe. Wat betreft het ongepaste ruimtegebruik, benadrukt het verslag dat er wegens de volledige bebouwing en/of verharding van het perceel onvoldoende groenruimte wordt voorzien. Dit in tegenstelling tot de rest van de straat en directe omgeving, waar voorzien is in redelijke tot grote tuinen. Bovendien wordt de afstand ten aanzien van de achterliggende woningen, waaronder die van verzoekende partij, aanzienlijk kleiner en wordt ook deze uiterst beperkte ruimte eveneens verhard, hetgeen

onder meer tot gevolg heeft dat de gevelbeplanting van verzoekende partij verwijderd wordt. Ook door wijzigen van de plannen, waarbij er één garage minder voorzien wordt, wordt daaraan niet verholpen. Immers voorziet de aanvraag dat ook het beperkt vrijgekomen deel verhard wordt. De bebouwings- en verhardingsgraad is zodoende nog steeds te hoog.

...

Wat betreft de bovenmatige hinder die het project veroorzaakt voor (de woning van) verzoekende partij, wijst het verslag onder meer op de afsluiting van de achterliggende woningen van de Van Praetlei, de ongepaste bouwdiepte en de onaanvaardbare reductie van de leefkwaliteit van de achterliggende woningen, de aanzienlijke verhindering van bezonning en de verscheidene problematische inkijkmogelijkheden. De gewijzigde plannen komen hieraan niet, minstens niet afdoende, tegemoet.

...

Gelet op het ongepaste ruimtegebruik en de bovenmatige hinder besluit de stedenbouwkundig ambtenaar logischerwijze dat van enige goede ruimtelijke ordening geen sprake is en onvoldoende rekening wordt gehouden met de bestaande omgeving, in het bijzonder de twee bestaande achterliggende woningen, waaronder de woning van verzoekend partij. De gewijzigde plannen komen hier onvoldoende aan tegemoet.

64. *Vanzelfsprekend wordt derhalve geadviseerd het administratief beroep ingesteld door verzoekende partij in te willigen en de vergunningsaanvraag te weigeren:*

...

65. *Ondanks het uitgesproken en herhaaldelijke negatieve advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, besluit de deputatie van de provincie Antwerpen uiteindelijk toch om het beroep van verzoekende partij opnieuw niet in te willigen en de vergunning voor het project alsnog wederom voorwaardelijk te verlenen. Zij gaat daarmee rechtstreeks in tegen het redelijke en goed gemotiveerde advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

(Stuk 1, Blz. 11)

66. *Conform de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen rust er op verwerende partij en verhoogde motiveringsplicht wanneer zij afwijkt van een ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. In voorkomend geval moet verwerende partij des te concreter en zorgvuldiger aangeven om welke redenen zij het ongunstige advies niet volgt:*

...

67. *Uit hetgeen volgt wordt duidelijk dat verwerende partij deze motiveringsplicht manifest miskend heeft en hoegenaamd niet op redelijke en zorgvuldige wijze kon oordelen dat het vergunde project verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing bevat dan wel een motivering, de aangehaalde motieven zijn allesbehalve draagkrachtig en aanvaardbaar. Zij kunnen de bestreden beslissing en de afwijking van het PSA-verslag onmogelijk verantwoorden.*

2. Bovenmatige hinder en schaal maken project onverenigbaar met goede ruimtelijke ordening

68. *Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar reeds aangaf, brengt het vergunde project voor verzoekende partij onaanvaardbare en bovenmatige hinder met zich*

mee, onder meer de totale verstoring van zichten en lichten, ernstig verlies van privacy door problematische inkijkpunten, (quasi) volledige afsluiting van de openbare weg, geluids- en lichthinder, hinder door parking en wegenis. Het vergunde project houdt op geen enkele wijze rekening met de directe omgeving en is er geenszins inpasbaar.

2.1. Marginalisatie woning verzoekende partij

69. *Om te beginnen wordt in de beoordeling en besluitvorming onvoldoende rekening gehouden met de integrale afname van lichten en zichten voor verzoekende partij. Het uitzicht van verzoekende partij vanuit haar woning en het zicht op de openbare weg, de Van Praetlei, wordt niet alleen verstoord, maar wordt haar volledig ontnomen, zoals duidelijk wordt uit onderstaande visualisatie:*

...

Het perceel voor de woning van verzoekende partij is op dit moment slechts gedeeltelijk bebouwd met enkele kleine garageboxen. Op die manier behoudt verzoekende partij, ondanks de ligging van haar woning, toch enig uitzicht op de Van Praetlei. Dit zicht wordt op drastische wijze in haar totaliteit weggenomen door het vergunde project. De ruimte tussen Van Praetlei 106 en Van Praetlei 120 wordt van gevel tot gevel ingenomen door de vooropgestelde appartementsblok, met een lengte van maar liefst 21,50 meter hoogte van 10,02 meter.

Vanuit de weinige ramen in de voorgevel van haar woning heeft verzoekende partij enkel nog uitzicht op de meer dan 10 meter hoge achtergevel van het appartementsgebouw, dat op amper 6 meter van haar voorgevel wordt ingepland. Derhalve ziet verzoekende partij zowel vanuit de keuken als vanuit de slaapkamer op de tweede verdieping enkel de hoge stenen achtergevel van het vergunde project, op zeer korte afstand.

Ook langs de westkant van de woning van verzoekende partij komt op geringe afstand van de voor- en zijgevel een muur van meer dan 3 meter hoog. Wanneer verzoekende partij haar woning verlaat, ziet zij zowel links, rechts als vlak voor zich enkel hoge muren. De voorgevel van de woning wordt volledig ingesloten.

Deze impact wordt verduidelijkt aan de hand van enkele visualisaties verder in dit verzoekschrift (zie 0 hieronder)

70. *Dergelijk vergaande inperking van de lichten en zichten en de leefkwaliteit van de woning van verzoekende partij is onaanvaardbaar en hoegenaamd in strijd met de goede ruimtelijke ordening. De woning van verzoekende partij, dewelke slechts langs de voor- en achterzijde over ramen beschikt, wordt langs een van deze twee zijden volledig beroofd van ieder nuttig uitzicht en verliest daarnaast iedere voeling met de openbare weg en de ruimere omgeving.*

...

72. *De aanvraag houdt aldus allerm minst rekening met de bestaande directe omgeving, de beperkte diepte van het perceel en de bestaande achterliggende woningen. Ook de stedenbouwkundig ambtenaar merkt terecht op dat de schaal van het gebouw niet aangepast is aan de bestaande situatie.*

...

Zelfs de deputatie van de provincie Antwerpen spreekt letterlijk van "het dichtwerken" van de ruimte voor de bestaande woning van de verzoekende partij.

...

73. *Terecht oordeelde de stedenbouwkundig ambtenaar dan ook dat het project onvoldoende rekening hield met de achterliggende gebouwen. Er is immers een aanzienlijke afname van de lichten en zichten, hetgeen zorgt voor een onaanvaardbare reductie van de leefkwaliteit. Het feit dat de gewijzigde plannen de achtergevel vlak voor de woning van verzoekende partij voorzien op 6 meter i.p.v. 4,19 meter maakt dat de afstand tussen beiden net iets groter wordt, maar een afstand van amper 6 meter is nog steeds een al te beperkte en ongebruikelijke afstand.*

De leefkwaliteit van de achterliggende woningen wordt hierdoor inderdaad al te vergaand gereduceerd.

...

Bovendien blijft de afstand tussen de woning van verzoekende partij en de fietsenstalling onveranderd en wordt nog steeds een brandladder met valbescherming voorzien langs de achtergevel van het gebouw. De werkelijke afstand ten aanzien van de woning van verzoekende partij is op vele punten dan ook nog steeds kleiner dan 6 meter.

74. *Om onbegrijpelijke redenen acht de deputatie deze marginalisatie van de woning van verzoekende partij toch aanvaardbaar. In de mate dat de deputatie in verband met de extreem korte afstand ten aanzien van de woning van verzoekende partij enigszins verwijst naar “de sterk stedelijke context”, kan ook dergelijke eenvoudige opmerking niet overtuigen en de bestreden beslissing niet verantwoorden.*

Om te beginnen wordt opgemerkt dat er in de Van Praetlei helemaal geen sprake is van een “sterk stedelijke context”, wat dat ook moge betekenen. Anders dan de deputatie laat uitschijnen, bevindt de Van Praetlei zich slechts in de rand van de Stad Antwerpen, te Merksem. Hoewel er inderdaad sprake is van een relatief hoge bouwdichtheid, betreft dit geenszins een “sterke verstedelijking”. Dit blijkt ook uit onderstaande luchtfoto van de Van Praetlei:

...

De ‘motivering’ van de deputatie faalt aldus in feite.

Voor zover er al sprake zou zijn van een “sterk stedelijke context”, laat de deputatie voorts na om verder te duiden waarom de hinder die het project onmiskenbaar met zich meebrengt, in dergelijke context wél aanvaardbaar zou zijn.

75. *De deputatie beperkt zich in essentie tot de stellingen dat “de in beroep gewijzigde plannen de afstand tussen de nieuwbouw en de voorgevels van de achtergelegen woningen vergroten” en dat “het vergroten van de afstand tussen de nieuwbouw en de voorgevels van de achtergelegen woningen de leefkwaliteit van deze woningen vergroot”. (Stuk 1, Blz. 20-21)*

Het loutere feit dat de gewijzigde plannen een kleine verbetering zouden uitmaken ten aanzien van de initiële plannen – voor zover dit al effectief het geval zou zijn – betekent evenwel nog niet dat deze gewijzigde plannen voldoende tegemoet komen aan de bezwaren van verzoekende partij en de hinder tot een aanvaardbaar niveau beperken. Laat staan dat het project met de gewijzigde plannen de leefkwaliteit van de achterliggende woningen zou vergroten, zoals de bestreden beslissing komt te beweren. Dat is immers allerm minst het geval, zo bevestigde ook de stedenbouwkundig ambtenaar. Het loutere feit dat de nieuwe plannen minder hinderlijk zouden zijn dan de initiële plannen, maakt deze nieuwe plannen nog niet aanvaardbaar in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

Op enerzijds de eenvoudige verwijzing naar een beweerdelijke “sterk stedelijke context” en anderzijds de stelling dat de gewijzigde plannen een verbetering zouden uitmaken ten aanzien van de oude plannen, geeft de besteden beslissing op geen enkele wijze in concreto aan waarom de inplanting van het gebouw, met daarbij de zeer sterke reductie van de lichten en zichten en leefkwaliteit van de woning van verzoekende partij, thans toch aanvaardbaar zou zijn.

2.2. Problematische inrijkmogelijkheden en onaanvaardbare inperking privacy

76. Daarbij komt dat de bewoners van de appartementen rechtstreeks inrijkmogelijkheid zullen hebben in de woning van verzoekende partij, i.h.b. in de keuken en de slaapkamer op de tweede verdieping. In de achtergevel van het vergunde project bevinden zich minstens 14 grote ramen op korte afstand van de woning van verzoekende partij:

...

77. Daarnaast wordt over quasi de hele lengte voorzien in verscheidene grote terrassen met tralies van waarop men rechtstreeks en vanop zeer nabije afstand inrijkt in de woning van verzoekende partij. Het feit dat één van de terrassen ietwat verkleind wordt, doet daaraan geen afbreuk. Vanuit dit verkleinde terras is nog steeds rechtstreekse inrijkmogelijkheid in de slaapkamer en de keuken van de woning van verzoekende partij (zie hieronder (1).)

Bovendien blijven de ramen langs de achterzijde onveranderd behouden. Ook deze ramen en het grote terras op de tweede verdieping bieden nog steeds rechtstreekse inrijkmogelijkheid in de woning van verzoekende partij, vanop zeer nabije afstand (zie hieronder (2) en (3)). Het feit dat op de eerste verdieping het ‘kijkpunt’ in de nieuwe plannen een luttele kleine twee meter achteruit geschoven wordt, verandert hier niets aan. Dit wordt gevisualiseerd op onderstaande tekeningen.

...

78. Zowel op de eerste als tweede verdieping bevinden de leefruimtes van de diverse appartementen van het nieuwe gebouw zich langs de achterzijde. Dit blijkt uit onderstaande plannen van de eerste en tweede verdieping. De bewoners van de nieuwe appartementen zullen zich dan ook het merendeel van de tijd langs de ramen en terrassen van de achterzijde begeven, pal tegenover de woning van verzoekende partij. De inrijkmogelijkheid in de woning is dan ook geen hypothetisch gegeven, maar een werkelijkheid.

...

79. De privacy en rust van verzoekende partij wordt op ernstige wijze in het gedrang gebracht. Van dergelijke problematische inrijkmogelijkheden was voordien geen sprake. Dit wordt ook bevestigd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar:

...

Wederom brengt de bestreden beslissing hier geen overtuigende argumenten tegenin en beperkt zij zich andermaal tot een eenvoudige verwijzing naar de beweerdelijke “sterk stedelijke context”, waar dergelijke inperkingen van de privacy van de bestaande omgeving klaarblijkelijk als normaal zouden moeten worden aanzien (quod non). Hierboven (zie randnummer 74) werd reeds verduidelijkt waarom dergelijke eenvoudige en nietszeggende argumentatie niet aanvaard kan worden en allerm minst blijkt geeft van een zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Ook de stelling dat de “terrassen ruim voldoende afstand tot de woningen” bevatten “waardoor wordt voldaan aan de afstandsregels vervat in het burgerlijk wetboek” is geen

draagkrachtige motivering in het licht van de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Voor zover de wettelijke afstanden al gerespecteerd zouden zijn, staat dit op zichzelf immers geenszins gelijk met goede ruimtelijke ordening, waaraan een veel ruimere beoordeling ten grondslag ligt.

2.3. Afsluiting van openbare weg

80. *Daarbovenop brengt het vergunde project met zich mee dat de woning van verzoekende partij quasi volledig van de openbare weg wordt afgesloten. Het vergunde project voorziet enkel een lange smalle tunnel van ca. 12 meter waardoor men vanaf de Van Praetlei nog tot aan de achterliggende huisjes kan komen. Deze tunnel is amper 4 meter breed en 3,10 meter hoog.*

...

De woning van verzoekende partij wordt gemarginaliseerd en in haar totaliteit naar de achtergrond en uit het straatbeeld verbannen. Net zoals verzoekende partij niet langer zicht heeft op de Van Praetlei, is vanop deze straat de woning van verzoekende partij geheel niet meer zichtbaar. De woning van verzoekende partij maakt niet langer deel uit van de Van Praetlei. Verzoekende partij heeft enkel nog toegang tot haar eigen woning via de lange nauwe tunnel onder het appartementsgebouw. Dit is een flagrante inbreuk op de goede ruimtelijke ordening.

(Stuk Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.)

Ook uit onderstaande visualisatie blijkt hoe de woning van verzoekende partij gemarginaliseerd wordt.

...

81. *Ook de stedenbouwkundig ambtenaar is die mening toegedaan en acht de "afsnijding" van de straat van de twee achterliggende woningen onaanvaardbaar.*

(Stuk 14, Blz. 16)

82. *Opvallend genoeg wordt in de bestreden beslissing met geen woord gerept over deze tunnel, laat staan dat de deputatie van de provincie Antwerpen op draagkrachtige wijze verantwoord waarom dergelijke tunnel aanvaardbaar en in overeenstemming met de openbare orde zou zijn. Dit is veelzeggend. De afsluiting van de Van Praetlei en de wijze waarop de toegang tot de woningen beperkt wordt, is immers één van de essentiële kritiekpunten van verzoekende partij, dewelke zij ook reeds opwierp in haar beroepschrift. Desondanks acht de deputatie het project toch vergunbaar. Meer zelfs, zij acht het zelf niet noodzakelijk om in te gaan op de toegangswijze tot de woning van de verzoekende partij.*

...

2.6 Onaangepaste schaal, bouwdiepte en bouwhoogte

85. *De problematische bouwdiepte van het project werd hierboven reeds aangehaald en wordt hieronder (zie 0) ook nog visueel verduidelijkt. De bouwdieptes van 14,97 meter en 11,50 meter betekenen dat het nieuwe gebouw tot op slechts enkele meters van de voorgevel van de woning van verzoekende partij komt. Het project overschrijdt dan ook de draagkracht van het perceel in kwestie. De ernstige en bovenmatige hinder die dit met zich meebrengt, werd hierboven reeds uitgebreid toegelicht.*

Ook in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt hier nogmaals op ingegaan.

...

Dat de schaal van het project niet aangepast is aan de oppervlakte van het perceel en de bestaande omgeving, wordt ook bevestigd in de bestreden beslissing zelf. Conform artikel 27 van de gemeentelijke Bouwcode van de Stad Antwerpen dient immers minimum 20 % van het perceel behouden te blijven als open ruimte.

...

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat deze minimumdrempel niet bereikt wordt en derhalve niet verenigbaar is met de gemeentelijke Bouwcode. Niettemin oordeelt de deputatie dat deze afwijking in casu geen probleem vormt en aldus toegestaan kan worden.

...

86. *Voorts erkent de bestreden beslissing terecht dat de fietsenstalling en de garages langs de achterzijde van het gebouw de bouwdiepte vergroten, doch zij acht dit niet problematisch omdat het gebeurt "centraal op het perceel, op geruime afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen". Zij negeert op die wijze de korte afstand ten aanzien van de woning van verzoekende partij, dewelke zich net ter hoogte van het midden van het perceel situeert.*

...

Afgezien van de steeds wederkerende doch nietszeggende verwijzing naar de "sterk stedelijke context" (zie hierboven randnummer 74) gaat de bestreden beslissing niet dieper in op deze problematische bouwdiepte en de nabije afstand ten aanzien van de woning van verzoekende partij.

87. *Wat betreft de schaal van het project en de bouwhoogte, verwijst de bestreden beslissing naar de aanpalende gebouwen en de overige gebouwen in de Van Praetlei. Op die manier wenst de deputatie te laten uitschijnen dat het project perfect past in het "bestaande straatbeeld". Dit is evenwel geenszins het geval.*

Zo geeft de bestreden beslissing aan dat de bouwdieptes op het gelijkvloers en de eerste verdieping "quasi volledig aansluiten" bij de bouwdieptes van de aangrenzende panden. Niettemin erkent de bestreden beslissing tegelijkertijd dat het nieuwe gebouw wel degelijk afwijkt van het profiel van deze aanpalende gebouwen. Het project is met name zowel hoger als dieper dan beide bestaande gebouwen. Dit brengt met zich mee dat de scheimuren met de aanpalende gebouwen uitgebreid zullen worden. De bestaande meersgezinswoning aan de rechterzijde van het perceel is qua bouwprofiel reeds een uitzondering ten aanzien van de rest van de straat. Het voorziene project gaat alleen nog maar verder.

Daarnaast wordt opgemerkt dat "in het bestaande straatbeeld" "veelvuldig" panden met drie bouwlagen zouden voorkomen.

Evenwel wordt de Van Praetlei gekenmerkt door een zeer uiteenlopend profiel van gebouwen, waardoor een nauwelijks sprake kan zijn van "een bestaand straatbeeld". Er bevinden zich wel andere gebouwen met drie bouwlagen in de Van Praetlei, doch dit betreffen op enkele uitzonderingen voornamelijk eengezinswoningen met beperkte straatbreedte.

Dit wordt ook bevestigd door de stedenbouwkundig ambtenaar en in de bestreden beslissing zelf, waar vastgesteld wordt dat de meeste gebouwen in de straat bestaan uit twee bouwlagen, al dan niet met een schuin dak.

...

Terecht stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zich dan ook logischerwijze vragen bij de keuze voor een gebouw met de voorziene omvang. Een project met de voorziene omvang is immers allerm minst gangbaar in de Van Praetlei.

...

Daarnaast bevinden zich ook heel andere gebouwen in de straat. Slechts een hondertal meters verwijders van het perceel in kwestie bevinden zich vrijstaande villa's die zich om ruime afstand van de straat bevinden. Recht aan de overkant van het perceel bevinden zich aaneengesloten en halfopen eengezinswoningen met twee of drie bouwlagen, al dan niet met een schuin dak, een vrijstaande woning met twee bouwlagen onder een plat dak en een aanzienlijke voortuin en een parochiecentrum met slechts één enkele bouwlaag.

Uit onderstaande foto's van de overkant van de Van Praetlei, de eerste ter hoogte van het perceel in kwestie, blijkt het diverse straatbeeld:

...

De schaal en het bouwprofiel 'rechtvaardigen' door eenvoudigweg te verwijzen naar het beweerdelijke "bestaande straatbeeld", is derhalve niet ernstig en kan de bestreden beslissing niet verantwoorden. Van enig samenhangend straatbeeld is immers geen sprake.

88. Wel zeker is het feit dat een meergezinswoning met een straatbreedte van meer dan 20 meter, in combinatie met een hoogte van meer dan 10 meter en een diepte tot 15 meter, geen gelijke kent in de Van Praetlei. Zelfs indien er al een vergelijkbaar gebouw in de Van Praetlei zou bestaan, bevindt dit gebouw zich in ieder geval niet vlak voor enkele andere eengezinswoningen, zoals hier het geval is.

*Zoals de bestreden beslissing ook zelf aangeeft, is de situatie in casu zeer specifiek. Zoals hierboven reeds aangegeven, dient dit specifieke karakter dan ook in rekening gebracht worden bij de beoordeling van de inpasbaarheid en de goede ruimtelijke ordening. Dat volgt niet alleen uit de hierboven aangehaalde vaste rechtspraak van Uw Raad, maar in het bijzonder ook uit het uitdrukkelijke bevel dat Uw Raad in die zin oplegde aan de deputatie in het vernietigingsarrest van 16 april 2019 (zie dienaangaande ook hieronder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).*

De bestreden beslissing liet na dit te doen en nam genoeg met het feit dat de bouwhoogte en -diepte "quasi aansluiten" bij de gebouwen links en rechts van het perceel en het feit dat er verder in de Van Praetlei nog gebouwen met drie bouwlagen bestaan. Dit kan uiteraard niet volstaan. Het mogelijks voorkomen van vergelijkbare gebouwen in de Van Praetlei (quod non), kan hoegenaamd niet met zich meebrengen dat geen aandacht meer hoeft te worden besteed aan de specifieke situatie in de onmiddellijk nabije omgeving. Tot die nabije omgeving behoren niet alleen de burens links en rechts van het perceel, maar eens te meer de bestaande achterliggende woningen. In de beoordeling van het bouwprofiel van het project worden deze nagenoeg niet betrokken, minstens niet op afdoende wijze.

Het huidige project is met haar huidige bouwprofiel niet inpasbaar in de bestaande omgeving. De gewijzigde plannen veranderen hier niets aan. Integendeel, het gebouw wordt zelfs met een halve meter verhoogd. Het toelaten van dergelijk project getuigt allerm minst van een goede ruimtelijke ordening en zorgvuldige beoordeling door de deputatie.

Visualisatie impact

89. Een aantal visualisaties en foto's kunnen de impact van het vergunde project op de woning en leefkwaliteit van verzoekende partij verder verduidelijken. Onderstaande foto's geven de huidige situatie weer, bekeken vanuit zowel de Van Praetlei als vanaf de woning van verzoekende partij:

...

Volgende visualisaties vanuit vergelijkbare standpunten tonen de enorme verandering en onder meer het sterk verstoorde uitzicht en totale verlies van contact met de openbare weg voor verzoekende partij indien het vergunde project gerealiseerd wordt:

...

90. Naar aanleiding van een plaatsbezoek dd. 19 december 2017 in het kader van een procedure voor de burgerlijke rechtbanken m.b.t. de geldende erfdienstbaarheden van verzoekende partij, werd een houten constructie opgesteld op basis van de bouwplannen waarmee de inplanting van het vergunde project op zichtbare wijze werd aangegeven. Deze constructie werd nagemeten door de vergunningsaanvrager, die de correcte afmetingen en inplanting ervan bevestigde.
(**Stuk Fout!** Verwijzingsbron niet gevonden.)

Op onderstaande foto's is de houten constructie te zien, dewelke gebaseerd is op de initiële plannen. Onder de thans gewijzigde plannen is de afstand tussen de voorgevel van de woning van verzoekende partij en de achtergevel van het nieuw te bouwen gebouw iets groter, doch voor het overige blijft de opstelling ongewijzigd. Deze foto's geven aldus nog steeds een goede algemene indruk van de verhouding van het project ten aanzien van de directe omgeving en zijn derhalve nog steeds bruikbaar.

...

Bovenstaande foto's geven duidelijk de onaanvaardbare impact van het vergunde project op de bestaande toestand, in het bijzonder de leefkwaliteit van verzoekende partij weer. De woning van verzoekende partij wordt op zeer nabije afstand volledig omsloten en ontnomen van lichten en zichten, privacy en voeling met de openbare weg.

91. Het aangevraagde project is hoegenaamd niet inpasbaar in de directe omgeving. De schaal van het project in combinatie met de uitermate kleine afstand t.a.v. de woning van verzoekende partij veroorzaakt onaanvaardbare en bovenmatige hinder.

Het project is aldus onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

..."

2.

De tussenkommende partijen antwoorden:

"...

17.

Verzoekende partij is van mening dat de beslissing werd genomen door op kennelijk onredelijke wijze aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen, de afwijking van het advies niet draagkrachtig te hebben gemotiveerd en de bezwaren van verzoekende partij onvoldoende en kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Deze middelen werden door verzoekende partij ook reeds ingeroepen in haar eerste beroepsprocedure. Zij hanteert duidelijk een andere notie van het begrip 'goede ruimtelijke ordening', waarbij zij dit enkel aftoetst aan haar persoonlijke 'noden' en vermeende rechten.

Ondanks de aanpassingen van de plannen aan een heel aantal van haar bezwaren, waarbij aldus nog in verdere mate rekening werd gehouden met de specifieke omgeving, gaan deze niet ver genoeg voor verzoekende partij wegens het feit dat zij verkeerdelijk ervan overtuigd is recht te hebben op bepaalde zaken.

De Deputatie heeft deze aangepaste plannen getoetst aan de ingeroepen bezwaren en in concreto opnieuw beoordeeld. Stellen dat dit niet voldoende onderzocht werd, is een ongefundeerde bewering, nu uit de beslissing ter dege blijkt dat alle nieuwe elementen opnieuw afgetoetst werden aan alle omgevingselementen, in het bijzonder de achterliggende woning, zoals dit ook door uw Raad was bevolen.

Het is niet omdat verzoekende partij niet tevreden is met de visie van de Deputatie, dat er dan automatisch sprake zou zijn van een schending van artikel 4.3.1 §1 en VCRO.

De vergunningverlenende overheid heeft een discretionaire bevoegdheid ter zake, terwijl de Raad voor Vergunningsbetwistingen een louter wettigheidstoezicht uitoefent in het kader waarvan zij zich niet in de plaats kan stellen van voormelde overheid doch enkel kan nagaan of niet op kennelijk onredelijke wijze tot de beslissing is gekomen.

De verzoekende partij toont geenszins aan dat van dergelijke kennelijk onredelijke beslissing sprake zou zijn, m.n. dat de door haar bestreden beslissing ondenkbaar zou zijn in die mate dat geen enkel ander zorgvuldig bestuur in die omstandigheden tot dezelfde besluitvorming had gekomen.

18.

De Deputatie heeft bij haar herstelbeslissing rekening gehouden met alle juiste feitelijke gegevens, inclusief de aanpassing aan de plannen en de directe omgeving. Er werd in concreto een aftoetsing gedaan aan de mogelijke hinder voor de achterliggende percelen doch er werd eveneens tot het besluit gekomen dat deze mogelijke hinder aanzienlijk gereduceerd is en aldus valt binnen aanvaardbare normen.

Deze inhoudelijke beoordeling kan mogelijks niet volgens de wensen van verzoekende partij zijn, doch betekent dit niet dat er de facto sprake is van een 'kennelijk onredelijke beoordeling'.

Desondanks het feit dat de PSA een ongunstig verslag heeft gemaakt, kon de Deputatie hiervan uiteraard afwijken op basis van haar beoordelingsvrijheid en heeft zij dit ook terdege gemotiveerd.

Bovendien wordt opgemerkt dat verzoekende partij tracht voor te houden dat dit middel eenvoudig te beoordelen is in het kader van het beroep tot schorsing, maar zal vastgesteld kunnen worden dat men dit uitwerkt over ettelijke pagina's lang met onderverdelingen van 'submiddelen'. Er is dan ook geen sprake van enige kernachtige en duidelijk uiteenzetting van een flagrante schending waarbij uit een eerste lezing zou kunnen blijken dat er sprake is van een grond tot vernietiging.

Integendeel: verzoekende partij tracht indruk te maken met bladzijden vol aan argumenten om te doen voorkomen dat de beslissing bol zou staan van schending, terwijl bij nader onderzoek blijkt dat men allerlei drogredenen inroept op foutieve gronden en uiteindelijk slechts uit is op een herbeoordeling ten gronde, hetgeen valt buiten de marginale wettigheidstoetsing.

D.1.1 Aangaande het ruimtegebruik

19.

De PSA meende dat de bebouwingsgraad en verhardingsgraad te groot zou zijn, doordat er slechts een 'kleine tuin aan de linkerkant zou zijn en er te weinig groene en onverharde ruimte zou overblijven'

De Deputatie heeft dit als volgt beoordeeld:

...

Wat betreft de afwijking werd hoger in de beslissing gemotiveerd:

...

Het is dus juist omwille van de erfdienstbaarheid ten behoeve van verzoekende partij, dat er slechts 19%, amper 1% minder dan het vereiste, als groene tuin kon worden aangelegd; de aanvrager kan er uiteraard voor opteren de gehele strook van 6 meter voor de woning van verzoekende partij ook als groene tuin aan te leggen, doch dat zou dan het gebruik van de wegens beperken en aldus leiden tot andere bezwaren...

De Deputatie kon correct oordelen dat juist omwille van de concrete omstandigheden en rekening houdende met de achterliggende woningen (die aldus gebruik moeten kunnen maken van de wegenis), het ruimtegebruik wel degelijk aanvaardbaar is.

Er kan de facto dus niet gesteld worden dat de Deputatie de beslissing niet draagkrachtig heeft gemotiveerd en geen rekening zou gehouden hebben met alle omgevingselementen. Dat verzoekende partij een andere visie op de invulling van dit begrip heeft, doet hieraan geen afbreuk

D.1.2. Aangaande de hinder

20.

De PSA stelt dat de schaal aanvaardbaar zou kunnen zijn maar acht het problematisch dat de woningen achteraan worden afgesloten van de openbare weg. Eveneens wordt vastgesteld dat het bouwvolume vermindert door de wijziging aan de plannen en er meer afstand komt van de woning van verzoekende partij, maar acht men dit nog steeds een beperkte en ongebruikelijke afstand. Ook de afname van zonlicht en het aanwezig zijn van inkijk wordt naar voren gebracht.

Vooreerst moet opnieuw aandacht gegeven worden aan de historische evolutie van het betreffende perceel, waarbij er steeds een hoofdgebouw aanwezig was, met enkel het vrijhouden van de wegenis met aan de zijkant een breedte van 3,8 m en achteraan 6 m. De leefkwaliteit van de achterliggende woningen was dus historisch ook bepaald door deze ligging.

Het feit dat er nu een nieuw hoofdgebouw wordt opgetrokken, na een periode van het aanwezig zijn van een zeer atypische bebouwing (nl de garages), waarbij dezelfde afstanden worden gerespecteerd, mag niet leiden tot een strengere aftoetsing.

Een afstand van 6 meter tussen overliggende gebouwen, is geenszins ongebruikelijk in de bebouwde kom, waarbij tal van straten ook deze maximale breedte kennen.

De Deputatie heeft alle elementen uitgebreid onderzocht en afgewogen en overweegt het volgende:

...

Stellen dat de Deputatie aldus onvoldoende gemotiveerd zou hebben, gaat lijnrecht in tegen de duidelijke motieven waaruit blijkt dat de Deputatie de concrete situatie nauwgezet heeft afgewogen en getoetst aan de specifieke situatie van de achterliggende woning;

Zoals gezegd, is het niet omdat verzoekende partij een andere invulling wil geven aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' dat er dan sprake is van een inbreuk op de motiveringsplicht, nu de Deputatie een opportuniteitsoordeel kan maken dat inhoudelijk niet door de Raad kan getoetst worden.

In geen geval kan er in casu gesproken worden van een kennelijk onredelijke beslissing, gelet op de duidelijk en concrete motivatie. Er kan niet verwacht worden dat een bestuursorgaan nog een verdere motivatie geeft van de motieven van de beslissing...

21.

Verzoekende partij gaat dan over tot een bladzijde lange uiteenzetting over de vermeende bovenmatige hinder en onaangepaste schaal ter onderbouwing van haar stelling dat het project onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Er wordt nogmaals opgemerkt dat het de Raad niet toekomt hierover een inhoudelijk oordeel te maken, doch enkel een wettigheidstoetsing moet maken ter controle of de Deputatie haar motiveringsplicht heeft vervuld. (RvVB UDN 1718/0713 3 april 2018)

Bovendien zou een inhoudelijke studie van de opinie van verzoekende partij over het invullen van het begrip 'ruimtelijke ordening', een volledige beoordeling ten gronde inhouden, hetgeen buiten de prima facie beoordeling valt van een UDN beroep.

Zoals hoger uiteengezet, kan verzoekende partij niet via een eerste lezing het aannemelijk maken dat de middelen tot een nietigverklaring kunnen leiden: waar zij blijkbaar meer dan 30 pagina's nodig heeft om uw Raad te trachten te overtuigen van het feit dat de Deputatie een foute invulling heeft gegeven aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening', kan aldus niet redelijkerwijze besloten worden dat er sprake is van een prima facie kennelijke en onredelijke beslissing! (RvVb UDN 1516/1120, 20 mei 2016)

Aanvragende en tussenkommende partij zullen zich beperken tot een concrete en kernachtige weerlegging van de argumenten van verzoekende partij, waaruit zal kunnen blijken dat deze gebaseerd zijn op hypothetische 'rechten' van verzoekende partij die de facto en in rechte onbestaande zijn!

D.1.3. Aangaande de beweerde onverenigbaarheid met de ruimtelijke ordening

a) Marginalisatie van de woning van verzoekende partij

22.

Verzoekende partij meent te beschikken over een recht van vrij zicht op de Van Praetlei. Het volstaat te verwijzen naar de historische evolutie van het perceel, waarbij de woning

van verzoekende partij steeds een bijgebouw was van een veel groter hoofdgebouw dat steeds het zicht op de van Praetlei heeft ontnomen.

De actuele atypische bebouwing van een paar garages, doet daardoor geen recht op een zicht op de straat ontstaan, daar de ligging van de woningen dit nooit tot doel had of kon hebben.

Verzoekende partij stelt zelf dat zij weinig ramen heeft aan de voorzijde van de woning. Daarbij blijkt uit de foto's die zij zelf voorbrengt dat het raam van de keuken beperkt is en quasi volledig bedekt door eigen beplanting. De eerste verdieping betreft een slaapkamer raam.

Het is dan maar de vraag hoeveel in concreto verzoekende partij effectief gebruik kan maken en effectief maakt van dit 'zicht'...

Na realisatie van het project, zal verzoekende partij, in tegenstelling tot wat zij beweert, bij buitenkomen van haar woning rechts een zicht hebben op een ruime en groene tuin, in tegenstelling tot de huidige bouwvallige situatie van het perceel.

Zo bestaat er evenmin een historische 'voeling' met de openbare weg laat staan een recht hierop. Juist door de ligging is er altijd een afstand geweest met de openbare weg, hetgeen de facto een grotere rust creëert voor deze woningen en een meerwaarde is tegenover de woningen wiens woonkamers onmiddellijk grenzen aan de openbare weg.

De achterliggende woningen beschikken over een immens grote tuin en hun leefruimtes zijn daar dan ook op georiënteerd, zodat het eilanden van rust vormen binnen de stedelijke context.

Wanneer men een woning koopt die op meer dan 20 meter van de openbare weg ligt, gaat men dit niet doen om voeling te hebben met de openbare weg. Dit is enkel een drogreden die heden wordt ontwikkeld om een beeld te schetsen van beweerde verminderde leefkwaliteit.

Er mag daarbij niet vergeten worden dat verzoekende partij inderdaad meer dan de helft van het jaar in het buitenland vertoeft met haar mobilhome!

23.

De verwijzing naar artikel 24 van de Bouwcode is totaal irrelevant nu dit gaat over de kwaliteitseisen voor BINNENRUIMTEN. De binnenruimten moeten voorzien zijn van lichten en zichten, doch dit brengt uiteraard geen enkel voorschrift mee OP WAT DIT ZICHT MOET UITKIJKEN.

Verzoekende partij kan hier onmogelijk een recht op zicht op de openbare weg of een boom of iets anders uit afleiden! Zij moet vanuit haar binnenruimten naar buiten kunnen kijken en er moet daglicht kunnen invallen, maar meer niet!

De zichten en lichten waarvan verzoekende partij spreekt, zijn aldus beperkt tot de voorschriften van de binnenruimte, maar kunnen op geen enkele wijze tot gevolg hebben dat zij recht zou hebben op een zicht naar de straat.

Het laten aansluiten van de gevelwanden ter verbetering van het straatbeeld en in het kader van de goede ruimtelijke ordening om geen 'gaten' te hebben tussen gevelwanden hetzij blinde scheidsmuren in het straatbeeld, is dan ook een beoordeling die geen afbreuk doet

aan het feit dat verzoekende partij in haar binnenruimte lichtinval moet hebben en zicht naar buiten, hetgeen de facto nog steeds gewaarborgd is!

24.

Op onbegrijpelijke wijze, stelt verzoekende partij dat er geen sprake is van een 'verstedelijkte context', omdat de Van Praetlei zich aan de rand van de Stad Antwerpen bevindt....

Uiteraard heeft het begrip 'stedelijke context' niets te maken met het al of niet gelegen zijn in de stadskern. Verstedelijking betekent 'de uitbreiding van intensieve woongebieden'. Er kan niet ontkend worden dat ook dat deel van Merksem een intensief woongebied is.

Tenslotte erkent verzoekende partij zelf dat de nieuwe plannen 'minder hinderlijk' zijn dan de aanvankelijke. Het is juist omwille van deze aanpassing, dat de Deputatie dan ook kon oordelen dat wegens de vermindering van de hinder, deze nu wel als aanvaardbaar en dus niet bovenmatig kan beschouwd worden.

Dat verzoekende partij nog steeds een andere mening is toegedaan, betreft de inhoudelijke en opportuiniteitsbeoordeling van de Deputatie en kan niet door uw Raad worden beoordeeld.

Het staat echter vat dat de Deputatie de nieuwe elementen heeft afgetoetst aan de grieven van verzoekende partij omtrent de mogelijke hinder, en daarover een wel overwegen en gemotiveerd oordeel heeft gevormd.

b) Problematische inkijsmogelijkheden en onaanvaardbare inperking privacy.

25.

Ook dit betreft een inhoudelijke beoordeling door de Deputatie die vaststelde dat alle wettelijke afstanden werden gerespecteerd en de verruiming van de afstand een positief effect heeft op de inkijs en privacy en de leefkwaliteit in het algemeen.

...

Nogmaals moet de bedenking gemaakt worden in hoeverre de inkijs, van op meer dan de wettelijke afstanden, problematisch kan zijn wanneer er beneden een klein keukenraam is en quasi volledig verstopt achter beplanting, en op de eerste verdieping een slaapkamer raam, afgesloten met gordijnen.

Dit terwijl verzoekende partij de helft van het jaar inderdaad geen gebruik maakt van haar woning....

In de stedelijke context zijn er tal van straten die eveneens slechts een breedte hebben van 6 meter en de overliggende burens aldus 'inkijk' vanop die afstand hebben. Dit is door de Deputatie dan ook correct beoordeeld als zijnde aanvaardbaar in de stedelijke context.

f) Onaangepaste schaal, bouwdiepte en bouwhoogte

29.

Op dit punt heeft de Deputatie ook de nodige afwegingen gemaakt en toetsing doorgevoerd van de concrete elementen in de omgeving.

Verzoekende partij beklagt zich over het feit dat er drie afwijkingen werden toegestaan op de bouwcode (mbt de levendige plint, insprong en aantal garages). Echter vergeet zij

blijkbaar dat al deze afwijkingen er zijn ten voordele en ten behoeve van verzoekende partij en haar gebruiksrecht van de erfdiensbare weg!

Door de noodzaak van een niet afsluitbare doorgang, moest men een afwijking kunnen voorzien voor de levendige plint en insprong. Ter tegemoetkoming aan het feit dat de erfdiensbaarheid over de gehele breedte van 6 meter zou kunnen blijven bestaan (hetgeen ook een vermindering van mogelijke hinder met zich meebrengt) werd een afwijking op het aantal garages toegestaan. Dit heeft als bijkomend positief gevolg voor verzoekende partij dat er dus minder auto's gebruik moeten maken van de doorgang.

Onvoorstelbaar dat verzoekende partij aldus alle afwijkingen IN HAAR VOORDEEL nu tracht in te roepen als reden dat de vergunning onredelijk is! De deputatie heeft ook deze afwijkingen gemotiveerd telkens met verwijzing naar de achterliggende woningen en het gebruik van de erfdiensbaarheid. Ook wat betreft de schaal in het algemeen, werd een grondige afweging gemaakt van de impact op de achterliggende woningen.

...

Er kan geenszins gesteld worden dat het toestaan van de afwijking van de groene ruimte (19% ipv 20%) een kennelijk onredelijke beslissing is, temeer daar de afwijking noodzakelijk is teneinde aan verzoekende partij het comfortabele gebruik van de wegenis toe te kennen!

De aanvrager had evengoed de gehele achterliggende strook van 6 meter nog onverhard kunnen maken zodat het aan verzoekende partij zou toekomen om op haar kosten de wegenis aan te passen en te onderhouden voor haar gebruik (art 697 en 698 BW), waarbij zij wellicht één en ander zou moeten verharden om met haar wagen tot voor de deur te kunnen rijden...

Onvoorstelbaar hoe verzoekende partij zelfs afwijkingen die in haar voordeel en ten behoeve van haar gebruiksgemak worden voorzien, nu aanhaalt als reden van vernietiging van de vergunning.

Het feit dat de Deputatie deze afwijking juist toestaat in het voordeel van verzoekende partij toont onomstotelijk aan dat de gehele beslissing duidelijk werd genomen met een afweging van de belangen van verzoekende partij en de concrete omgeving zoals de achterliggende woningen!

Voorts beaamt verzoekende partij zelf dat er een heel divers straatbeeld is met eveneens gebouwen van drie bouwlagen (zelfs in de directe omgeving), zodat hieruit zonder meer afleiden dat het huidige project niet zou passen in het straatbeeld een contradictie is.

Juist door de bestaande diversiteit en aanwezigheid van gelijkaardige gebouwen, zou niet kunnen verantwoord worden dat het project om deze reden niet aanvaardbaar zou zijn...

Wat wel vaststaat, is dat er nergens anders in de straat sprake is van gelijkaardige woningen zoals deze van verzoekende partij op een afstand van meer dan 25 meter van de openbare weg. Dit is juist niet het courante straatbeeld, reden dat de Deputatie inderdaad terecht kon beslissen dat deze woningen de anomalie zijn in het straatbeeld.

..."

Beoordeling door de Raad

1.1.

De Raad merkt vooreerst op dat het eerste middel van de verzoekende partij – hoewel breedvoerig uiteengezet – niet dermate complex kan worden genoemd, zoals de tussenkomenende partijen doen, dat een beoordeling ervan (zelfs op het eerste zicht) niet bestaanbaar zou zijn met de procedure tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De Raad merkt in dit verband op dat de voorgehouden complexiteit van het eerste middel de tussenkomenende partijen alvast niet heeft verhinderd om evenzeer omstandig te antwoorden. De exceptie wordt verworpen.

1.2.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de aanvraag niet afdoende getoetst werd op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder op het vlak van de schaal en de hinderaspecten.

2.1.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in deze woongebied, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken en te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de ingediende bezwaren en adviezen.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. 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.

De mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn 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 VCRO. Uit de bestreden beslissing moet 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 al dan niet te verlenen.

2.2.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Afhankelijk van de aard en de omvang van het aangevraagde, en in zoverre dit bij de beoordeling daadwerkelijk relevant is, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan eveneens de

inpasbaarheid in de ruimere omgeving onderzoeken. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is echter in principe van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving – de naastliggende percelen in het bijzonder – die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten.

3.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop ze haar beslissing steunt. Zo kan een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

De motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dat betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te preciezer en zorgvuldiger moet motiveren waarom ze anders beslist. Dat is des te meer het geval wanneer, zoals in de huidige zaak, het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern syntheseadvies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De verwerende partij is door dat advies niet gebonden, en kan ervan afwijken op voorwaarde dat het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De verwerende partij moet weliswaar niet antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar als ze afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, moet ze minstens de andersluidende elementen in het verslag ontmoeten en motiveren waarom ze een andere mening toegedaan is.

4.

Met de bestreden beslissing spreekt de verwerende partij zich opnieuw uit over de aanvraag van de eerste tussenkomende partij voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van bestaande garageboxen en verhardingen, het bouwen van een meergezinswoning met vijf woongelegenheden” nadat haar vergunningsbeslissing van 9 november 2017 met het arrest van 16 april 2019 (nummer RvVb-A-1819-0889) vernietigd is.

Wanneer de verwerende partij na een vernietigingsarrest opnieuw uitspraak doet, dient ze het dossier opnieuw in haar volledigheid te beoordelen, hierbij rekening houdend met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Dit gezag beperkt zich niet enkel tot het beschikkend gedeelte, maar strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken in de mate dat die motieven betwistingen beslechten die typisch zijn voor die zaak.

Het algemeen rechtsbeginsel van het gezag van gewijsde “*steunt op de noodzakelijkheid te beletten dat eenzelfde betwisting altijd zou blijven duren*”. Dit gezag brengt onder meer met zich dat de rechtspunten waarover in het vernietigingsarrest uitspraak is gedaan niet meer in vraag kunnen worden gesteld door de in het geding betrokken partijen en dat de verwerende partij bij haar herbeoordeling dit vernietigingsmotief moet eerbiedigen (RvS 22 april 2016, nr. 234.482).

5.1.

In het arrest van 16 april 2019 (nummer RvVb-A-1819-0889) wordt het eerste middel gegrond bevonden. Met dit middel bestrijdt de verzoekende partij, net als in onderhavig verzoekschrift, de motivatie en in het bijzonder de wijze waarop de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht. De Raad stelde in het vernietigingsarrest van 16 april 2019 vast dat de verwerende partij kennelijk onredelijk en onzorgvuldig heeft beslist dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en niet op afdoende wijze het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt.

Tot slot legt de Raad, met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet, aan de verwerende partij het bevel op om in het kader van de te nemen herstelbeslissing de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, met name de twee kleine achterliggende woningen als concreet aandachtspunt te betrekken in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid met betrekking tot de hinderaspecten, alsook de door het project voorziene mate van verharding van het bouwperceel vooraan en achteraan, en de hieruit voortvloeiende gevolgen voor de draagkracht en het ruimtegebruik van het perceel.

5.2.

Hoewel de verwerende partij dit enigszins anders en meer uitgebreid motiveert in de herstelbeslissing, stelt de Raad vast dat ze haar eindstandpunt, zoals ingenomen in de vernietigde beslissing van 9 november 2017 in essentie herneemt, met name dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van dezelfde voorwaarden, opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 juli 2017. Ze verleent dan ook opnieuw de gevraagde vergunning voor de sloop van de bestaande garages en de bouw van een meergezinswoning met garages aan de Van Praetlei 108/118. Achter het bouwterrein bevinden zich nog steeds twee gekoppelde woningen met één bouwlaag die via een erfdienstbaarheid op het bouwterrein ontsluiten naar de Van Praetlei.

6.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 18 juli 2019 de door de tussenkomende partijen bijgebrachte gewijzigde plannen in rekening brengt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar opnieuw tot het besluit komt dat de op te richten meergezinswoning niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft het ruimtegebruik, de schaal en de hinderaspecten:

“...
“

Schaal

Ondanks de beperkte diepte van het perceel en de 2 bestaande woningen heeft de aanvrager gekozen voor een project dat qua omvang vergelijkbaar is met de grootste gebouwen in de omgeving. Het gebouw heeft net als het rechts aanpalende pand 3 bouwlagen, maar is hoger dan dat gebouw. Ten opzichte van het linker gebouw (en het dominerende straatbeeld) heeft het gebouw 1 bouwlaag meer.

Hinder:

De schaal van het gebouw zou aanvaardbaar kunnen zijn. Maar de bestaande woningen achter het project, worden quasi volledig, op een diepe doorrit na, afgesloten van de straat. De gewijzigde plannen brengen hier geen verandering in.

Door een vermindering van het bouwvolume komt de achtergevel van het appartementsgebouw op een afstand van 6m te liggen van de voorgevel van de huisjes. Hoewel meer afstand wordt gecreëerd, betreft dit nog steeds een te beperkte en ongebruikelijke afstand waardoor de leefkwaliteit van deze kleine woningen nog steeds sterk wordt gereduceerd.

Het project (met 3 bouwlagen) wordt ingepland aan de zuidoostzijde van de woningen. Hierdoor wordt het zonlicht van de woningen voor een groot gedeelte van de dag verhinderd.

Bovendien wordt er aan de achterzijde van het pand verschillende terrassen voorzien waardoor er inkijk mogelijk is in de woningen.

...

Met identiek dezelfde bewoordingen als in zijn negatief verslag van 31 oktober 2017 besluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het project twee huizen afsnijdt van de straat, de huisjes door de aanvraag voor een gedeelte van de dag worden ontzegd van zonlicht, de terrassen aan de achterzijde zorgen voor inkijk en dat door de ligging kort tegen de achtergevel er weinig nuttige groenruimte mogelijk is. Tot slot merkt hij op dat het project voldoende rekening moet houden en afgestemd moet worden op de bestaande omgeving, zijnde de twee bestaande woningen achteraan. Hij is van oordeel dat de gewijzigde plannen hieraan onvoldoende tegemoet komen.

7.1.

De verwerende partij beantwoordt het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar herstelbeslissing als volgt:

“ ...

(4)Schaal

Inplanting:

Het bestaande straatbeeld wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. De ‘onderbreking’ in het straatbeeld, is atypisch en draagt niet bij aan de beeldkwaliteit van de straat. De scheidingsmuren van zowel de linker- als rechterbuur zijn zichtbaar, de bestaande garageboxen wijken sterk af van de voorkomende bouwprofielen. De huidige toestand betekent geen meerwaarde voor het gevelbeeld.

Het dichtwerken van de ‘onderbroken’ gevelwand betekent een logische en ruimtelijk verantwoorde keuze, de blinde scheimuren worden hierdoor afgewerkt en het straatbeeld wordt vervolledigd.

Het ontwerp houdt voldoende rekening met de afwijkende situatie, waarbij achteraan het perceel zich nog 2 eengezinswoningen bevinden en de bestaande erfdiensbare weg dient behouden te blijven.

De in beroep gewijzigde plannen vergroten de afstand tussen de nieuwbouw en de voorgevels van de achtergelegen woningen. Een minimale afstand van 6m wordt gerespecteerd op het gelijkvloers, een afstand die gelet op de sterk stedelijke context en specifieke situatie met achterliggende woningen, kan aanvaard worden.

Ontworpen bouwprofiel:

De nieuwbouw bevat 3 bouwlagen onder een plat dak.

De in beroep gewijzigde plannen bevatten een totale bouwdiepte van 14,97m op het gelijkvloers, waarbij de bouwdiepte langsheen de linker- en rechterperceelsgrens 11,50m bedraagt. De fietsenstalling en een gedeelte van de garage zorgen voor een vergroting van de bouwdiepte, echter centraal op het perceel, op geruime afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

De bouwdiepte op verdieping 1 bedraagt 11,50m en de bouwdiepte op verdieping 2 bedraagt 9m.

De in beroep gewijzigde plannen bevatten een totale hoogte van 10,02m. De verhoging van de gelijkvloerse bouwlaag heeft een effect op de totale bouwhoogte die hierdoor beperkt stijgt van 9,52m naar 10,02m (10cm).

De bouwdieptes op het gelijkvloers en de eerste verdieping sluiten quasi aan bij de bouwdieptes van de aangrenzende panden en zorgen voor een zeer beperkte uitbreiding van de scheimuren. De 3^{de} bouwlaag sluit aan bij de rechterbuur die eveneens beschikt over een vergelijkbaar bouwprofiel met 3 bouwlagen. Ook aan de overzijde van de straat bevinden zich panden met 3 bouwlagen. De totale hoogte van het ontworpen pand is beperkt hoger, echter is dit een logisch gevolg van de huidige woonkwaliteitsnormen die een grotere vrije hoogte binnen iedere bouwlaag vereisen. Het verschil in hoogte is beperkt en zal geen negatieve impact hebben op het bestaande straatbeeld, dat reeds een grote variatie bevat een hoogtes en bouwprofielen.

Het pand aan de linkerkant bevat 2 bouwlagen onder een plat dak. De extra derde bouwlaag zorgt voor een uitbreiding van de scheidingsmuur in de hoogte. Mogelijke schaduw hinder zal enkel voorkomen ter hoogte van het platte dak van de linkerbuur.

Gelet op het veelvuldig voorkomen van 3 bouwlagen in het bestaande straatbeeld en de beperkte uitbreiding van de scheimuren, met beperkte hinderaspecten naar de burens toe, kan het ontworpen bouwprofiel aanvaard worden.

De in beroep gewijzigde plannen bevatten een schrapping van een garage waardoor de afstand tot de achtergelegen woningen wordt vergroot: De strook wegenis voor de woning van de beroeper wordt verbreed tot 6m, waardoor ook de nieuwbouw op grotere afstand tot de achtergelegen woningen komt te liggen. Het betreft een duidelijke verbetering t.o.v. de initiële plannen die een afstand van 4,06m bevatten.

De bouwlaag van verdieping 1 bevindt zich echter op een afstand van 7,64m t.o.v. de voorgevel van beroeper, de bouwlaag van verdieping 2 bevat een afstand van 10,13m t.o.v. de voorgevel van beroeper.

Het betreffen hier ruime afstanden, zeker gelet op de sterk stedelijke context waarbinnen de woningen zich bevinden, waardoor de ontworpen inplanting en bouwdieptes kunnen aanvaard worden. De uitbreiding van de scheidingsmuren is beperkt en kan aanvaard worden.

(5) Hinder:

Het vergroten van de afstand tussen de nieuwbouw en de voorgevels van de achtergelegen woningen vergroot de leefkwaliteit van deze woningen. Ook het dakterras

op het dak van verdieping 1 wijzigt van afmetingen in de in beroep gewijzigde plannen, waardoor het terras zich niet meer voor de woning van beroeper bevindt.

Het project (met 3 bouwlagen) wordt ingepland aan de zuidoostzijde van de woningen. Tijdens de hoorzitting werd een schaduwplan bijgebracht waarop zichtbaar is dat de schaduwhinder voor de achtergelegen woningen eerder beperkt is.

De ontworpen terrassen bevatten ruim voldoende afstand tot de woningen, waardoor wordt voldaan aan de afstandsregels vervat in het burgerlijk wetboek om de privacy van omwonenden te beschermen.

...”

7.2.

Samen met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de verwerende partij, onder verwijzing naar de in beroep gewijzigde plannen, stelt dat een afstand van zes meter op het gelijkvloers tussen de nieuw op te richten meergezinswoning en de voorgevels van de achtergelegen woningen, waaronder die van de verzoekende partij, aanvaardbaar is “*gelet op de sterk verstedelijkte context*”. De verwerende partij vervolgt dat de bouwlaag van verdieping 1 zich op een afstand van 7,64 meter bevindt ten opzichte van de voorgevel van de verzoekende partij en de bouwlaag van verdieping 2 op een afstand van 10,13 meter ten opzichte van de voorgevel van de verzoekende partij, wat volgens haar ruime afstanden betreffen “*zeker gelet op de sterk stedelijke context waarbinnen de woningen zich bevinden*”. Een dergelijke overweging vormt de ontkenning van elke concrete beoordeling en is niet meer dan een algemene en vage stijlformule.

De verwerende partij vervolgt verder onder de beoordeling van de hinderaspecten dat het vergroten van de afstand tussen de nieuw op te richten meergezinswoning en de voorgevels van de achtergelegen woningen de leefkwaliteit van deze woningen vergroot. Terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel was dat een afstand van zes meter nog steeds een te beperkte en ongebruikelijk afstand betreft en de leefkwaliteit van de achtergelegen kleine woningen hierdoor nog steeds sterk gereduceerd wordt, staat hiertegenover louter een andersluidend standpunt van de verwerende partij. Uit de bestreden beslissing blijkt niet op basis van welke verantwoording in redelijkheid tot een andersluidend standpunt wordt gekomen.

Tot slot, wat betreft de privacyhinder en inkijsmogelijkheden stelt de verwerende partij dat de ontworpen terrassen ruim voldoende afstand bewaren tot de woningen, waardoor wordt voldaan aan de afstandsregels vervat in het Burgerlijk Wetboek om de privacy van de omwonenden te beschermen. De Raad is van oordeel dat de verwerende partij met deze motivering niet concreet antwoordt op de ongunstige beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met name dat er aan de achterzijde van het pand verschillende terrassen worden voorzien waardoor er inkijs mogelijk is in de woningen.

Samen met de verzoekende partij stelt de Raad ook vast dat in de achtergevel tal van ramen worden voorzien, waardoor er rechtstreeks inkijs kan genomen worden in de woning van de verzoekende partij. De kritiek van de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij geen recht heeft op een onbebouwd perceel voor haar woning is niet relevant. De verzoekende partij voert immers niet aan dat eender welke bebouwing op het bouwperceel onmogelijk zou zijn. Wel bekritiseert zij de beoordeling van de verenigbaarheid van de meergezinswoning met de goede ruimtelijke ordening, zoals die werd aangevraagd en vergund.

8.

Het besluit van het voorgaande is dat de verwerende partij op het eerste gezicht opnieuw kennelijk onredelijk en onzorgvuldig heeft beslist dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en niet op afdoende wijze het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bv RUN INVEST en de bv HK BUILD is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 25 juli 2019, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met vijf appartementen en vijf garages op de percelen gelegen te 2170 Antwerpen, Van Praetlei 108/118, met als kadastrale omschrijving afdeling 41, sectie B, nummers 255W en 252E.
3. De uitspraak over de kosten van het geding wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 maart 2020 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER