RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 180.633 van 7 maart 2008
in de zaak A. 187.325/X- 13.679.

In zake : 1. Peter FLAMEY,
2. Hilde WITHAECKX,
3. de b.v.b.a. FLAMEY ADVOCATEN
die woonplaats kiezen bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14, bus3

tegen :

de stad ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. COEN,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 210A.

tussenkomende partij :

de b.v.b.a. CASA CARA,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. JONGBLOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Peter FLAMEY, Hilde WITHAECKX en de b.v.b.a. FLAMEY ADVOCATEN op 3 maart 2008 hebben ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 8 februari 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan de b.v.b.a. CASA CARA de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een appartementsgebouw te Antwerpen, Jan van Rijswijcklaan 14, kadastraal bekend sectie K, nr. 1553/n/3;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 3 maart 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 maart 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de verzoekers, van advocaat C. COEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat P. JONGBLOET, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>Rechtspleging</u>

De b.v.b.a. CASA CARA heeft met een verzoekschrift van 7 maart 2008 gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. <u>De feiten</u>

De feiten die van belang zijn voor de zaak kunnen worden samengevat als volgt:

2.1. Bij arrest nr. 173.474 heeft de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging bevolen van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen houdende de afgifte aan de b.v.b.a. CASA CARA van de stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een appartementsgebouw met een ondergrondse parkeergarage gelegen te Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 14, kadastraal bekend sectie K, nr. 1553/n/3.

2.2. De verzoekende partijen zijn eigenaar van het links aanpalend pand, gelegen Jan Van Rijswijcklaan 16. De eerste en de tweede verzoekende partij wonen op dit adres. De derde verzoekende partij houdt kantoor op dit adres.

2.3. Op 6 december 2007 (datum ontvangstbewijs) dient de b.v.b.a. CASA CARA bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een nieuwe aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van hetzelfde appartementsgebouw, met weglating van de ondergrondse garage.

2.4. De vergunning omvat onder meer het aanbrengen van een metalen terrasconstructie aan de achtergevel van het betrokken appartementsgebouw.

2.5. Bij het thans bestreden besluit van 8 februari 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3. De grondvoorwaarden tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid

3.1. Overeenkomstig artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, en dat een ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kan verantwoorden.

3.2. Wat betreft de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering

3.2.1. De verzoekende partijen verantwoorden de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering als volgt:

> "18. Volgens de vaste rechtspraak van Uw Raad rust op de verzoekende partij die op Uw Raad beroep wenst te doen middels een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid een dubbele bewijs(t)last: enerzijds dient de verzoeker aan te tonen dat hij bij het instellen van de vordering tewerk is gegaan met de vereiste spoed, diligentie en alertheid; anderzijds staat het ook aan de verzoeker om aannemelijk te maken dat een gewone schorsingsprocedure onmiskenbaar te laat zou komen om het MTHEN af te wenden (...).
>
> 19. Ten eerste, wat betreft de vereiste van diligentie, spoed en alertheid in hoofde van de verzoeker.
>
> Op 13 december 2007 hebben verzoekers naar aanleiding van de illegale werken uitgevoerd door de bouwheer vernomen dat een tweede vergunnings-

aanvraag was ingediend voor het uitvoeren van werken aan het pand Jan Van Rijswijcklaan nr. 14.

Zij hebben zich vervolgens met de regelmaat van de klok geïnformeerd bij verwerende partij.

Bij aangetekend schrijven van 13 december 2007 gericht aan verwerende partij werd gevraagd om verzoekers op de hoogte te houden wanneer een beslissing zou worden genomen door het schepencollege.

Op 12 februari 2008 werd dit schrijven opnieuw aangetekend in herinnering gebracht.

Gezien het uitblijven van eender welk antwoord vanwege de Stad Antwerpen, werd op maandag 18 februari 2008 telefonisch contact genomen met de technische dienst van de Stad Antwerpen. Uit de telefonische toelichtingen die werden verschaft, konden verzoekers opmaken dat de nieuwe aanvraag ingediend door de BVBA CASA CARA voor het pand gelegen aan de Jan Van Rijswijcklaan 14 behandeld was geweest op zitting van het schepencollege van 8 februari 2008 maar men kon bevestigen noch ontkennen of de vergunning effectief was verleend vermits de beslissing van het schepencollege blijkbaar nog "geformaliseerd" diende te worden. Er werd uitdrukkelijk bevestigd dat op dat ogenblik (18 februari 2008) nog geen besluit ter inzage lag voor de omwonenden.

Bij aangetekend schrijven van dezelfde datum gericht aan het schepencollege hebben verzoekers verzocht om kopie over te maken van de vergunning die desgevallend verleend zou zijn.

Op vrijdag 22 februari 2008 ontvingen verzoekers vanwege mevrouw Karolien Naert van de diensten van verwerende partij een emailbericht waaruit bleek dat de bouwvergunning effectief was verleend; de motieven van het vergunningsbesluit werden niet gevoegd.

Op maandag 25 februari 2008 werd opnieuw telefonisch contact genomen met de technische dienst van de Stad Antwerpen waarbij opnieuw werd meegedeeld door de verantwoordelijke Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen dat het besluit nog niet ter inzage lag.

Op dinsdag 26 februari 2008 hebben verzoekers per emailbericht opnieuw gevraagd om de motivering van het vergunningsbesluit mede te delen, en dit onder verwijzing naar de regelgeving openbaarheid van bestuur.

Uiteindelijk konden verzoekers op woensdag 27 februari 2008 (in de namiddag) eindelijk de motieven van het vergunningsbesluit inzien op de technische dienst.

Bij schrijven ontvangen op 29 februari 2008 ontvingen verzoekers kopie van de stedenbouwkundige vergunning.

Het verzoekschrift werd vervolgens ingediend op maandag 3 maart 2008.

20. Verzoekers hebben dan ook onbetwistbaar de nodige spoed, diligentie en alertheid aan de dag gelegd. Zij hebben zelf regelmatig geïnformeerd of de vergunning nog niet was verleend, dit zowel schriftelijk als telefonisch (13 december 2007, 12 februari 2008; 18 februari 2008). Eens zij vernomen hadden dat de vergunning was verleend door het schepencollege (vrijdag 22 februari 2008), hebben zij regelmatig geïnformeerd of het besluit reeds ter inzage lag (maandag 25 en dinsdag 26 februari 2008). Uiteindelijk konden zij het besluit inzien op woensdag 27 februari 2008 in de namiddag, waarna zij onmiddellijk hun schikkingen hebben getroffen om Uw Raad opnieuw te adiëren.

21.Ten tweede: wat betreft de vereiste dat de normale schorsingsprocedure onvermijdelijk te laat zou komen om het nadeel af te wenden.

Nadat de eerste stedenbouwkundige vergunning door Uw Raad was geschorst (arrest van 12 juli 2007), werden door de aanvrager op 10 december 2007 de werken illegaal terug opgestart. Verzoekers konden vaststellen dat door werkmannen 's ochtends vroeg een kraanconstructie was opgesteld om een

aantal terrassen over het pand Jan Van Rijswijcklaan 14 te tillen. De bouwpolitie werd onmiddellijk ter plaatse geroepen. Vooraleer de werken konden worden stilgelegd waren de terrassen reeds over het gebouw getild op het grasperk achter liet gebouw, waar deze zich thans nog steeds bevinden. Eén en ander werd op vraag van verzoekers vastgesteld door gerechtsdeurwaarder Marc Beerten (P.V. van vaststellingen dd. 12 februari 2008).

Door de werklieden aanwezig op de werf op 10 december 2007 werd bevestigd dat de terrassen aan de achterzijde van het gebouw op termijn van twee, hooguit drie dagen bevestigd kunnen worden. De te plaatsen terrassen werden door de bouwheer immers reeds klaargelegd en in de natuurstenen tegels op het grondniveau ter hoogte waar de terrassen dienen te komen werden reeds tegels uitgeslepen om de draagpilonen te plaatsen (zie het P.V. van deurwaarder Marc Beerten). Derhalve is het aanbrengen van de constructie tegen de achtergevel nog slechts een formaliteit.

22. Uw Raad heeft in het verleden reeds aanvaard dat toepassing wordt gemaakt van de UDN procedure in het stedenbouwcontentieux wanneer uit de feiten blijkt dat de werken kunnen voltooid worden dermate korte termijn dat een beroep op de reguliere schorsing niet meer dienstig zou zijn. In het bijzonder werd dit reeds aanvaard voor prefabconstructies (...), voor bv. het plaatsen van een metalen zendmast (...), of, zelfs bij zwaardere bouwprojecten, wanneer de bouwheer reeds een voorsprong heeft genomen door werken onder een eerder bekomen vergunning (...) en dus a fortiori wanneer de bouwheer een voorsprong heeft genomen door illegaal voorbereidende werken uit te voeren.

Te dezen betreft het een metalen prefabconstructie van terrassen die zich reeds ter plaatse bevinden die enkel nog dienen aangehecht te worden, dit dankzij de werken die de bouwheer achter de rug van de vergunningverlenende overheid (en in strijd met 's Raads arrest) reeds liet uitvoeren op 10 december 2007.

Verzoekers hebben dan ook geen andere keuze dan zich te beroepen op de schorsingsprocedure bij UDN. Een regulier kortgeding zou onvermijdelijk te laat komen, nl. wanneer het nadeel reeds voltrokken is".

3.2.2. De vergunde terrassen bestaan uit een metalen skeletconstructie. Zoals door de verzoekende partijen terecht wordt aangevoerd kunnen deze binnen een zeer korte tijdspanne worden geplaatst.

3.2.3. Uit de gegevens van de zaak blijkt tevens dat de verzoekende partijen met een voor een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid vereiste spoed hebben gehandeld.

3.2.4. De uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering tot schorsing is afdoende aangetoond.

3.3. <u>Wat de betreft de ernstige middelen</u>

3.3.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het BPA nr. AN/61 van de stad Antwerpen, goedgekeurd op 3 mei 1982,

inzonderheid de artikelen 1.01 en 1.03, van het redelijkheidsbeginsel en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag:

"Doordat, het bestreden besluit vergunning verleent voor het aanbouwen van een metalen terrasconstructie met drie verdiepingen aan het appartements-gebouw gelegen aan de Jan Van Rijswijcklaan nr. 14;

Terwijl, het bouwprogramma alleszins wat betreft de terrasconstructie gelegen is in de tuinzone van het BPA; dat krachtens artikel 1.03 van de bindende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 61 in de tuinzone alle constructies verboden zijn behoudens hofmuren en (uiteraard beperkte) constructies ter uitrusting of aankleding van de tuin (men denke aan een tuinhuisje of een vijver). Dat artikel 1.01 van dezelfde stedenbouwkundige voorschriften betrekking hebbende op de hoofdgebouwen weliswaar uitsprongen toelaat op de bovenverdiepingen, maar dat het hier niet gaat om een uitsprong; dat de aan te bouwen constructie immers op zichzelf staat en middels twee metalen pilonen steun vindt op de grond;

Dat artikel 1.01 bovendien ook bepaalt welke gevelsteen dient gebruikt te worden voor de hoofdgebouwen, dat gevels zichtbaar vanaf de openbare weg dienen bekleed te worden met een lichtkleurige gevelsteen, natuursteen en lichtkleurige gevelelementen en dat de overige gevels (in casu de achtergevel) dienen bekleed te worden met baksteen;

Dat de thans verleende vergunning manifest in strijd is met deze stedenbouwkundige voorschriften, inzoverre de plaatsing van een metalen terrasconstructie wordt vergund, die wordt geplaatst binnen de tuinzone en die bovendien niet strookt met de verplichting om de achtergevel van deze herenwoningen op te trekken in baksteen of toch minstens in een lichte gevelsteen;

Dat de strijdigheid van de plannen met de BPA voorschriften alleen maar wordt geïllustreerd door de bestaande plaatselijke ordening; dat de bestaande terrassen aan de achterzijde immers één geheel vormen met de woningen zelf, en derhalve niet geplaatst zijn in of rusten op de tuinzone; dat de achtergevels uniform opgetrokken zijn in lichte gevelsteen of in baksteen, zoals voorgeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften; dat nergens in de omgeving het soort terrassen terug te vinden is waarvoor met de bestreden beslissing vergunning werd afgeleverd;

Dat uit de motivering blijkt dat de vergunningverlenende overheid niet heeft stilgestaan bij de draagwijdte van het voorschrift uit het BPA; dat dit blijkt uit de omstandigheid dat de vergunning de aanvraag enkel in overeenstemming acht met de voorschriften van het Gewestplan en verder enkel gewag maakt van de uitvoering en gebruikte materialen die stedenbouwkundig aanvaardbaar worden geacht, wat dit ook moge betekenen;

Dat het bestreden besluit de toetsing had dienen te doen van de aanvraag aan het BPA en niet aan het Gewestplan gelet op de hiërarchische structuur tussen een Gewestplan en een conform BPA waarin de goede ruimtelijke ordening reeds gedetailleerd is voorgeschreven;

Dat alvast minstens elke motivering ter zake ontbreekt aangezien verzoekers het raden hebben naar de reden waarom het bouwprogramma dan wel verenigbaar zou kunnen zijn met voormelde bijzondere stedenbouwkundige voorschriften; dat verwerende partij kennelijk volhardt in de boosheid, vermits dit precies de redenen waren waarom de eerste vergunning van 15 december 2006 door Uw Raad was geschorst; dat verzoekers dan ook verwijzen naar het Auditoraatsverslag in de vernietigingsprocedure gekend onder G/A 180.952/X13.182 waarin precies om deze reden de vernietiging werd geadviseerd:

(...)

Dat de thans in het geding zijnde vergunning praktisch dezelfde motivering hanteert als de eerder door Uw raad geschorste vergunning; dat ook op heden geen enkele concrete toetsing werd doorgevoerd ten aanzien van de voorschriften van het BPA, minstens dat deze toetsing niet blijkt uit de motieven van het besluit;

Zodat, de bestreden beslissing is aangetast door een schending van de in het eerste middel aangehaalde bepalingen en beginselen".

3.3.2. Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het betrokken appartementsgebouw is gelegen binnen het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg nr. AN/61 van de stad Antwerpen.

3.3.3. De verzoekende partijen voeren onder meer aan dat het oprichten van een metalen terrassenconstructie strijdt met de voorschriften van de artikelen 1.03 en 1.01 van dit bijzonder plan van aanleg. Zij voeren voorts aan dat uit de motivering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid heeft stilgestaan bij de draagwijdte van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en dat zij het raden hebben naar de reden waarom het bouwprogramma verenigbaar zou zijn met de voormelde stedenbouwkundige voorschriften.

3.3.4. Na te hebben vastgesteld onder de hoofding "Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg" dat het goed volgens het gewestplan Antwerpen is gelegen in woongebied, en niet is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde verkaveling, en dat de aanvraag in overeenstemming is met de gemeentelijke bouw- en woningverordening en met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, beoordeelt het bestreden besluit de aanvraag als volgt:

"De aanvraag bestaat uit de verbouwing van een appartementsgebouw.

De bestemming 'wonen' blijft ongewijzigd.

In tegenstelling tot het vorige dossier blijft de kelderverdieping ongewijzigd, er wordt geen ondergrondse parking voorzien.

Er wordt geen uitbreiding voorzien, de gevraagde werken gebeuren binnen het bestaande volume.

Er wordt enkel een wand bijgeplaatst, dit om de traphal te compartimenteren en de mazouttank wordt verwijderd.

De kantoorruimtes en archiefruimtes op de gelijkvloerse verdieping worden omgevormd tot een appartement met drie slaapkamers, de garage blijft behouden.

De wijzigingen aan de twee appartementen op de bovenliggende verdiepingen beperken zich tot het aanpassen van de indeling.

Ieder appartement wordt aan de achterzijde voorzien van een terras, de terrassen voldoen aan de geldende verordeningen van het burgerlijk wetboek.
Het schrijnwerk in de voor- en achtergevel wordt vernieuwd.
De uitvoering en gebruikte materialen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.
De gevraagde werken zijn in overeenstemming met de geldende verordeningen van het gewestplan Antwerpen."

3.3.5. De bestreden stedenbouwkundige vergunning vermeldt in de aanhef weliswaar dat het betrokken perceel is gelegen binnen het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg AN/61, om de aanvraag niet aan het advies van de gemachtigde ambtenaar te onderwerpen, maar uit de voormelde beoordeling ervan blijkt op het eerste gezicht dat de vergunningverlenende overheid enkel de oveeenstemming van de aanvraag met de gewestplanvoorschriften en de geldende verordeningen heeft onderzocht. Uit voormelde motivering blijkt alleszins niet of de vergunningverlenende overheid heeft onderzocht of de aanvraag ook in overeenstemming is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg AN/61. Het komt de Raad van State niet toe zelf de verenigbaarheid van een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning met de voorschriften van een plan van aanleg na te gaan. Ook kan met nadien in de nota van de verwerende partij voor het eerst aangebrachte motieven geen rekening worden gehouden.

3.3.6. Zonder dan ook te moeten ingaan op de vraag of de bestreden stedenbouwkundige vergunning in strijd met voormelde bepalingen van het bijzonder plan van aanleg werd verleend, dient op het eerste gezicht te worden vastgesteld dat uit de motivering van het bestreden besluit nergens blijkt dat de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van de aanvraag met alle stedenbouwkundige voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg heeft onderzocht en beoordeeld. Het middel is in zoverre ernstig.

3.4 <u>Wat betreft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel</u>

3.4.1. De verzoekende partijen voeren, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning kan berokkenen, onder meer aan wat volgt:

"III. HET MOEILIJK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL ("MTHEN")
9. Het staat buiten kijf dat verzoekers door de uitvoering van de bestreden vergunning een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel zullen ondergaan.
10. Naar aanleiding van de schorsingsprocedure ingesteld tegen de eerste vergunning voor verbouwingen aan het pand Jan Van Rijswijcklaan nr. 14 werd

door Uw Raad in hoofde van de omwonenden reeds een MTHEN weerhouden. In het kader van deze eerste procedure werd het nadeel hoofdzakelijk geaxeerd op de ondergrondse parking die met de eerste plannen vergund was geworden. Deze ondergrondse parking is thans achterwege gelaten; de rest van de plannen blijft evenwel volledig overeind.

11. Teneinde te illustreren welke impact de plaatsing van drie niveau's aan terrassen aan de achterzijde van het gebouw zullen hebben, hebben verzoekers beëdigd landmeter-stedenbouwkundig expert Werner De Lannoy verzocht een projectie te maken van deze terrassen op de achtergevel.

De terrassen hebben volgens de plannen een breedte langsheen de gevel van 6m45 en zijn 2m breed. Aan weerszijden van de perceelsgrenzen worden zij ingeplant tot op 1m90. Vanop de terrassen bestaat er een open zicht in de tuinen en zelfs in de woning (!) van de omwonenden, in het bijzonder van de bewoners van de aanpalende woningen Jan Van Rijswijcklaan 12 en 16. Er wordt in geen enkele afscherming voorzien teneinde het zijdelingse zich(t) te beperken.

Qua uitzicht betreft het een lelijke metalen constructie gesteund op twee palen, die weliswaar wordt bevestigd aan de achtergevel maar er visueel volledig los van staat. Eén en ander wordt gevisualiseerd in de nota met simulatie van landmeter De Lannoy; wat betreft het uitzicht van de terrasconstructies kan eveneens verwezen worden naar het P.V. van vaststellingen van gerechtsdeurwaarder Beerten.

Door een dergelijke inplanting wordt niet alleen de privacy en het leef- en werkcomfort van de omwonenden en van het advocatenkantoor gevestigd in het pand Jan Van Rijswijcklaan 16 op een onaanvaardbare wijze aangetast, maar wordt ook de achterliggende tuinzone en het uitzicht van de achtergevels volledig aangetast.

12. Door de inplanting van een enorme terrasconstructie met een diepte van 2m achteraan het pand Jan Van Rijswijcklaan 14 zal aan de bewoners van de in te richten appartementen vrije inkijk gegeven worden in de tuinen en in de woning van de naastgelegen panden Jan Van Rijswijcklaan 12 en 16. Er wordt geen enkele afscherming voorzien.

Vanuit het terras op de derde verdieping krijgt men vrij zicht in de slaapgelegenheid van de aanpalende woningen, vanuit het terras op de tweede verdieping krijgt men vrij zicht in de woonkamer van de aanpalende woningen; vanuit het terras op de eerste verdieping krijgt men zelfs vrij zicht in de werkruimte van het advocatenkantoor gevestigd op de gelijkvloerse verdieping in het pand nr. 16. Eén en ander blijkt duidelijk uit de visualisering van de terrassen door landmeter De Lannoy.

De privacy van de omwonenden, van de aanwezige advocaten en van hun cliënteel, wordt op onaanvaardbare wijze aangetast. Met de thans afgeleverde vergunning wordt een situatie gecreëerd waarbij de bewoners van de verschillende panden onvermijdelijk burenhinder zullen ondervinden (tweede middel).

13. Verder zal de aanbouw van een metalen terrassenconstructie eveneens leiden tot een totaal onaanvaardbare aantasting van de thans nog aanwezige tuinzone. In zijn verslag bevestigt landmeter-expert De Lannoy dat deze tuinzone volgens het BPA een concrete betekenis heeft voor de bestaande woningen, in zoverre, enerzijds, het residentiële en het prestigieuze karakter van deze herenhuizen, typisch voor de Antwerpse Jan Van Rijswijcklaan, wordt benadrukt. De tuinzone van de woningen vormt bovendien een geheel met het park van de oude gouverneurswoning; beide vormen samen een groene zone tussen de Jan van Rijswijcklaan en de Elisabethlaan.

Naast het verlies aan privacy die het onvermijdelijke gevolg is van de aanplanting van de voorziene terrassen, zullen deze ook een grote visuele hinder teweeg brengen. Het contrast tussen de oude herenwoningen en de metalen terrasconstructie kon immers niet groter zijn. Men mag dan ook in

redelijkheid aannemen dat de bestaande tuinstrook en het uitzicht van de woningen van verzoekers door de aanleg van deze constructie in zijn huidige vorm zal aangetast worden. De statige charme van de herenwoningen en de schoonheid van de tuinstrook met het aangrenzende park dreigen teloor te gaan.

14. Dit verlies aan privacy, aan prestige en aan uitzicht klemt des te meer aangezien de aanvragen manifest strijdig zijn met de bepalingen van het BPA, waarin nochtans is vastgelegd welke de bouwmogelijkheden zijn, beperkingen waaraan verzoekers zich trouwens ook dienen te houden (eerste middel).

Dat één en ander een MTHEN uitmaakt werd reeds bevestigd in het kader van de procedure gericht tegen de eerste vergunning afgeleverd op 15 december 2006. Verzoekers verwijzen inzonderheid naar het Auditoraatsverslag in deze procedure, waar zeer terecht werd gesteld:

> 'verzoekers maken afdoende concreet aannemelijk dat de tenuitvoerlegging van de vergunde werken het prestigieuze karakter van de oude herenhuizen, typisch voor de Van Rijswijcklaan, op de helling zet. De omstandigheid dat eventuele schade financieel vergoedbaar zou zijn. doet hieraan geen afbreuk.
>
> De omstandigheid dat het goed is gelegen binnen het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg AN/61 kar vooralsnog evenmin worden aangegrepen om het nadeel te verwerpen als niet voortvloeiend uit de bestreden vergunning. Uit de bespreking van het eerste middel is gebleken dat uit de motieven van het besluit op het eerste gezicht niet blijkt dat de overheid de aanvraag heeft getoetst op haar verenigbaarheid met de toepasselijke voorschriften van het bijzonder plan van aanleg'.

15. Het nadeel kan enkel en alleen worden afgewend door een schorsing van de bestreden beslissing.

Eens de metalen constructie werd aangebracht, is het onheil immers reeds geschied, met alle gevolgen vandien voor verzoekers: verlies van privacy voor de bewoners en prestigeverlies voor de omgeving. Dit nadeel is ernstig en niet herstelbaar door een loutere vernietiging. Volgens een vaste rechtspraak van de Raad geldt dat afbraak van een constructie hoogst illusoir is, zodat ook dit element de onherstelbaarheid verder aantoont.

16. Het loutere feit dat verzoekers in het kader van de procedure gericht tegen het eerste vergunningsbesluit van 15 december 2006 hun nadeel voornamelijk hebben onderbouwd onder verwijzing naar de ondergrondse parking die toen was opgenomen in de plannen en die thans werd weggelaten in de nieuwe aanvraag, verandert hier uiteraard niets aan. Naar aanleiding van de eerste aanvraag was de destijds voorziene ondergrondse parking ongetwijfeld het meest in het oog springende gedeelte van de aanvraag. Volgens de destijds vergunde plannen werd de ganse tuin van het pand nr. 14 uitgegraven voor de aanleg van een grote ondergrondse parkeergarage die zich met een oppervlakte van 207,75m² zou uitstrekken van perceelsgrens tot perceelsgrens op het perceel gelegen aan de Jan Van Rijswijcklaan nr. 14. Gelet op de enorme omvang van deze ondergrondse parking, gelet op de schade die verzoekers onvermijdelijk zouden moeten ondergaan door de aanleg daarvan en gelet op de onherroepelijke aantasting van de tuinzone hebben verzoekers in het kader van de schorsingsprocedure tegen de eerste vergunning afgeleverd op 15 december 2006 hun nadeel voornamelijk op dit aspect van het bouwprogramma toegespitst. Dit nadeel werd ook aanvaard in het aangehaalde schorsingsarrest (...) van Uw Raad,

Eén en ander neemt uiteraard niet weg dat ook de plaatsing van de thans voorziene terrassen aan verzoekers een MTHEN zal berokkenen. Verzoekers konden destijds immers volstaan met de vermelding van de ondergrondse parkeergarage (...), zodat verdere argumentatie over de andere aspecten van het bouwprogramma niet meer dienden te worden ontwikkeld - en verzoekers zich op dat ogenblik dus ook de kosten konden besparen om ook deze

hinderaspecten volledig te laten uitwerken in een nota van een landmeter - stedenbouwkundige. Er dient bovendien rekening mee te worden gehouden dat de argumentatie aangaande het MTHEN behoort tot de voorwaarden van het administratief kortgeding, hetgeen noodzakelijkerwijze met zich brengt dat de argumentatie beperkter is dan in een procedure ten gronde.

17. Verzoekers dreigen derhalve evident een MTHEN te ondergaan ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing".

3.4.2. Uit de vergunde plannen blijkt dat de betrokken terrasconstructie wordt voorzien op een afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen van circa 2 meter. De diepte van de terrassen bedraagt eveneens 2 meter. Enige afscherming ten aanzien van verzoekers eigendom is niet voorzien. De verzoekende partijen leggen foto's neer van de bestaande toestand en foto's met een simulatie van de situatie zoals deze zich zou voordoen indien de vergunde terrassen worden gerealiseerd. Aan de hand hiervan blijkt voldoende duidelijk en concreet dat de aanleg van deze terrassen de privacy van de eerste en de tweede verzoekende partij door inkijk in hun tuin en woning ernstig in het gedrang kan brengen.

3.4.3. De argumenten van de verwerende en de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen zelf terrassen hebben aan hun woning en inkijk hebben in de naburige eigendommen, dat geen woonkamers doch slaapkamers aansluiten op de vergunde terrassen en dat deze naar het noorden gericht zijn, zodat zij quasi nooit bezond zullen zijn, doen aan voormelde vaststelling geen afbreuk, zoals evenmin, gelet op de gegevens van de zaak, de argumenten van de verwerende partij dat de betrokken terrassen zouden voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en in overeenstemming zouden zijn met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg.

3.4.4. Voorts heeft, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden, het feit dat de verzoekende partijen in hun vordering tot schorsing van de eerdere stedenbouwkundige vergunning geen nadeel hebben geput uit de aanleg van de terrassen, die nochtans ook in die vergunning waren begrepen, niet tot gevolg dat zij deze nadelen thans niet meer kunnen inroepen. Het aanvechten op zich van deze vergunning staat de conclusie in de weg dat de verzoekende partij zouden hebben berust in alle nadelen die deze vergunning zou kunnen berokkenen maar waarvan zij op dat ogenblik geen melding hebben gemaakt.

3.4.5. Het argument ten slotte van de tussenkomende partij dat de betrokken constructie gemakkelijk weer kan worden verwijderd en het nadeel dus niet moeilijk te herstellen is, kan evenmin worden aangenomen. Zelfs aangenomen dat de betrokken constructie materieel gemakkelijk te verwijderen is, is het voor een particulier steeds moeilijk om juridisch het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen.

3.4.6. Nu aannemelijk is dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning de eerste en de tweede verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, dient niet meer te worden nagegaan of dit ook in hoofde van de derde verzoekende partij zo is.

3.4.7. Er is voldaan aan de door artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te bevelen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. CASA CARA in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van 8 februari 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan de b.v.b.a. CASA CARA de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een appartementsgebouw te Antwerpen, Jan van Rijswijcklaan 14, kadastraal bekend sectie K, nr. 1553/n/3.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeven maart 2008, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

S. DE CLERCQ. **J. BOVIN.**