RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 185.154 van 3 juli 2008
in de zaak A. 185.431/X-13.486.

In zake : 1. Patrick HUYBRECHTS,
2. Chantal HUYBRECHTS,
3. Helena BOSCH,
4. Paul VAN HOEYDONCK,
die woonplaats kiezen bij
advocaten E. VAN der MUSSELE en Y. VANDEN BOSCH,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN 1,
Stoopstraat 1, bus 10

tegen :

de stad ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
advocaten R. POCKELE-DILLES en F. EMMERECHTS,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Stoopstraat 1.

tussenkomende partij :

2 BUILD S.A., vennootschap naar Luxemburgs recht,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. SERVAIS,
kantoor houdende te 2600 ANTWERPEN-BERCHEM,
Roderveldlaan 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien enig verzoekschrift dat Patrick HUYBRECHTS, Chantal HUYBRECHTS, Helena BOSCH en Paul VAN HOEYDONCK op 9 oktober 2007 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 17 februari 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan 2BUILD s.a., vennootschap naar Luxemburgs recht, voor het bouwen van 10 zelfstandige eengezinswoningen aan de Makelarenplaats, op een terrein kadastraal bekend Sectie D, nrs. 2494, 2537/l, 2480/a, 2483/a, 2483/b, 2486/a, 2487/a, 2488/a, 2489/b, 2481/a, 2481/b, 2482/a, 2485/a en 2490/b;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 december 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 december 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat E. VAN DER MUSSELE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat F. EMMERECHTS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat Ph. VAN WESEMAEL, die loco advocaat C. SERVAIS 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>.

Met een verzoekschrift van 31 oktober 2007 heeft 2 BUILD S.A. gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. <u>Over de voorliggende gegevens van de zaak</u>

2.1. Op 5 december 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient 2 BUILD s.a., vennootschap naar Luxemburgs recht, bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in om stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 10 zelfstandige eengezinswoningen aan de Martelarenplaats, op een terrein kadastraal bekend sectie D, nrs. 2494, 2537/l, 2480/a, 2483/a, 2483/b, 2486/a, 2487/a, 2488/a, 2489/b, 2481/a, 2481/b, 2482/a, 2485/a en 2490/b.

2.2. Deze percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen gelegen in woongebied met culturele, historische en/esthetische waarde.

Zij zijn bovendien overeenkomstig het bijzonder plan van aanleg Antwerpen-Binnenstad, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 25 maart 1980, gelegen in een woonzone A.

2.3. De eerste, tweede en derde verzoekende partijen zijn mede-eigenaars van de panden Kloosterstraat 173 en Willem Lepelstraat 8, ten westen en ten noorden palend aan de projectsite.

De vierde verzoekende partij is huurder en gebruiker van het pand Willem Lepelstraat 8.

2.4. Op 16 december 2005 verleent de Cel Monumenten en Landschappen een gunstig advies over de aanvraag.

2.5. Bij het bestreden besluit van 17 februari 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning onder de erin gestelde voorwaarden.

2.6. Op 9 juli 2007 vindt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de panden Kloosterstraat 173 en Willem Lepelstraat 8 plaats.

2.7. Op 10 augustus 2007 wordt aan de verzoekende partijen de inzage van het vergunningsdossier geweigerd.

Op 14 augustus 2007 vragen verzoekers schriftelijk kopie aan van de betrokken stedenbouwkundige vergunning. Op 30 augustus 2007 ontvangen zij hiervan een afschrift.

3. <u>Ontvankelijkheid van de vordering</u>

Zowel de verwerende partijen als de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van

en een uitspraak over die excepties zou zich slechts opdringen indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het bevelen van de schorsing vervuld zijn, hetgeen, zoals hierna zal blijken, te dezen niet het geval is.

4. <u>Over de grondvoorwaarden tot schorsing</u>

4.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Luidens artikel 17, § 3 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State dient de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen. Artikel 8, eerste lid, 3**/** van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten “een uiteenzetting van de feiten die van aard zijn aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen”. Uit deze bepaling volgt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift duidelijk en concreet dienen aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaan of dreigen te ondergaan, en dat met nadien bijgebrachte feiten en verklaringen en niet bij het verzoekschrift gevoegde stukken geen rekening kan worden gehouden.

De verzoekende partijen mogen zich in hun uiteenzetting niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaan of dreigen te ondergaan.

4.2. <u>Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel</u>

4.2.1. Standpunt van de partijen

4.2.1.1. In het verzoekschrift zetten de verzoekende partijen het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteen als volgt:

"- Het belang van verzoekers staat vast als eigenaars (1-3) en huurder (4de) van gebouwen aanpalend aan de vergunde woningen.

Het treft henzelf en hun huurders kunstenaars in Kloosterstraat 173 (...) en in de Willem Lepelstraat;

De ateliers met kunstwerken en materiaal vindt men terug in de plaats-beschrijvingen van juli 2007; (...)

Hun nadeel is onbetwistbaar want:

(G. DEBERSAQUES, VAN DAMME e.a.; Rechtsbescherming door de Raad van State, 15 jaar proceduriële vernieuwing; p. 174 e.v.)

1/ het bouwen van de vergunde 10 woningen stelt concluanten onmiddellijk voor een probleem gezien de Makelarenplaats wordt afgesloten en de rechten van de bewoners van Kloosterstraat 173 niet meer kunnen uitgeoefend worden, met name om uit te wegen via de Makelarenplaats naar de Kloosterstraat die wordt afgesloten met een poort;

2/ Bovendien ontneemt het bouwen van de woningen op de voormalige Makelaarsgang tegen het eigendom Willem Lepelstraat verzoekers als eigenaars en huurder licht en lucht via het raam achteraan;

Uit stuk 18b (...) blijkt het gebruik vandaag van de ruimte in de Willem Lepelstraat door 4de verzoeker;

3/ Ook het mogelijk nadeel, wegens ontoegankelijkheid voor hulpdiensten en brandweer van de Makelaren plaats en -gang, in geval van nood is een evident en minstens ernstig nadeel, dat evident verzoekers bedreigt, zodra is gebouwd en de woningen worden bewoond, en zelfs nog daarvoor tijdens de uitvoering van de werken, waar ongevallen en schade niet is uit te sluiten;

Ongevallen gebeurden trouwens reeds in de afbraakfase, maar gelukkig werd niemand van verzoekers of de huurders gewond; (...)

Bovendien is schorsing van aard om ergere aantasting van de rechten van verzoekers te voorkomen, doordat men tot nu toe enkel de bestaande gebouwen heeft afgebroken en geen aanvang nam met de nieuwbouw;

(G. DEBERSAQUES, VAN DAMME e.a.; Rechtsbescherming door de Raad van State, 15 jaar proceduriële vernieuwing; p. 175 e.v.)

- Uit stuk I.10, zijnde de reclame elementen van de firma 2 BUILD AS kan men wel degelijk afleiden dat de plannen voorzien dat het publiek domein 'Makelarenplaats' (in feite de oude Makelarengang) door private bewoning wordt ingenomen (bebouwd en afgesloten tuinen) en dat de steeg die uitgeeft op de Makelarenplaats grotendeels wordt dichtgebouwd;

Op de maquette is duidelijk te zien dat woning B8 tegen de muur met het raam wordt gebouwd.

Zo wordt het raam van verzoekers pand Willem Lepelstraat 8 (licht en lucht, uitgevend in de ruimtes gehuurd door 4de verzoeker, ...) en ook grotendeels de steeg die vroeger van dat raam naar de Makelaren plaats liep ingenomen en volgebouwd, en afgesloten;

Een en ander was gelijklopend opgevat met kleine huisjes aan beide kanten, zoals de steeg Paardenkopgang die ten oosten loopt van het project, met de Makelarengang, en die uitkomt in de Willem Lepelstraat (...); Die steeg is nog intact en liep vroeger door van de zijde Willem Lepel straat tot in de Makelarenplaats; (de toegangsdeur is nog aanwezig , ...)

- Op het oude plan van 1924 ziet men duidelijk dat onder het raam (...) de Martelarengang eindigt met een pomp onder het raam van verzoekers eigendom hiervoor omschreven en dat de gang doorliep tot aan het eigendom Willem Lepelstraat;

Het bestaan van de raamopeningen blijkt ook duidelijk uit de stukken IV 1 en 2 van verzoekers grootvader en de huidige huurder;

Het spreekt vanzelf dat zodra de werken aanvatten de ruimte onbruikbaar wordt als atelier en bergruimte zodra het licht wegvalt door de voorgenomen bouw van de woning;

en vragen schorsing van de bouwvergunning in het vooruitzicht van vernietiging ervan op basis van de aangehaalde ernstige middelen;

Verzoekers met vooral 4de verzoeker wensen dat deze zijn creatieve activiteiten kan verder zetten; Gezien de leeftijd van 4de verzoeker is verhuizen zeer moeilijk, omwille van de vertrouwdheid sedert meer dan 20 jaar met zijn atelier en de fysieke moeilijkheid om effectief tot verhuizing over te gaan

IV.2 Moeilijk te herstellen nadeel:

- Naast een finan(c)ieel nadeel wegens waardevermindering van de panden in verkoop en verhuur, door het afnemen van de extra uitweg, van het licht en lucht in het atelier, en toename van het risico op ongelukken en brand, en door verhoging van de parkeerdruk in de onmiddellijke buurt door afwezigheid van parkeergelegenheid bij de appartementen, is er (een) moreel ook een nadeel;

Verzoekers zien zich de toegang ontnemen tot de Makelarenplaats, en de mogelijkheid om via de Makelarengang licht en lucht te nemen;

Deze nadelen zijn momenteel en kunnen later niet worden goedgemaakt, want het ontbreken van de mogelijkheid tot overgang nu en het ontbreken van licht en lucht op dit moment, zullen later nooit kunnen worden goedgemaakt;

- Bovendien is het een illusie te denken dat de te bouwen woningen later door opvolgende private eigenaars of de bouwaanvrager zonder meer zullen worden gesloopt of gedeeltelijk herbouwd om de rechten van verzoekers te vrijwaren en om de Makelarenplaats en -gang vrij te maken;

Het nadeel gedurende jaren niet te kunnen uitwegen vanuit het eigendom van verzoekers of om geen licht te ontvangen in het kunstatelier tot na vernietiging, is moeilijk te herstellen eens de Makelaarsgang voor realisatie van de bouwvergunning zal zijn afgesloten en de muur voor het raam is opgetrokken zoals hiervoor omschreven;

Dit moeilijk te herstellen en ernstig nadeel doet zich voor waar zoals hier de te ondernemen bouwwerken de kwaliteit van het leven van de verzoeker of van zijn huurders als naaste buren ernstig te verstoren;

(G.DEBERSAQUES, VAN DAMME e.a.; o.c.; p.171 e.v.)".

4.2.1.2. De verwerende partij antwoordt hierop wat volgt:

"De verzoekende partijen menen dat zij een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel lijden (hierna MTHEN), zulks overeenkomstig het artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

1. M.B.T. HET VERMEEND VERLIES VAN UITWEG.

1.1.

Op pag. 17-18 van hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat zij een MTHEN lijden omdat de Makelarenplaats zal worden afgesloten met een poort, waardoor

- de bewoners van de Kloosterstraat 123 de uitweg, die zij thans hebben over de Makelarenplaats naar de Kloosterstraat, zullen verliezen;
- de hulpdiensten en de Brandweer noch tijdens de werken noch daarna toegang zullen hebben tot het projectgebied, hetgeen ook de verzoekende partijen zou kunnen bedreigen (bijvoorbeeld bij een uitslaande brand of bij werfongevallen waarbij de verzoekende partijen of hun huurders bij betrokken zouden zijn.

1.2.

Het College van Burgemeester en Schepenen is het daar niet mee eens om de volgende redenen.

1.2.1.

In de eerste plaats wijst het College er op dat de verzoekende partijen hun MTHEN met voldoende concrete gegevens moeten staven.

Dit doen zij niet.

Zij brengen enkel een foto voor, waaruit blijkt dat de Makelarenplaats afgesloten kan worden met een blauwe poort.

Dit toont evenwel niet aan dat de Makelarenplaats ook permanent effectief afgesloten is én voor hen én voor anderen - quod non in casu, aangezien deze poort wel degelijk los is.

Alleen al om deze reden dient het beweerde nadeel te worden afgewezen als ongegrond en niet ernstig.

1.2.2.

Voorts herhaalt het College wat 2 BUILD S.A. reeds heeft uiteengezet op pag. 8 van haar verzoekschrift tot tussenkomst :

> ‘ ... Volledigheidshalve doet verzoekster tot tussenkomst opmerken dat het geenszins haar bedoeling is om de Makelarenplaats af te sluiten. Net als nu, zal er mogelijk een poort aanwezig zijn, die evenwel niet op slot is...’

Zodoende

- kunnen de verzoekende partijen en hun huurders nu en in de toekomst wel degelijk uitwegen vanuit het pand aan de Kloosterstraat 127 over de Makelarenplaats naar de Kloosterstraat; en
- kunnen de hulpdiensten en de Brandweer, net zoals dat heden het geval is, wel degelijk het binnengebied bereiken via de Makelarenplaats.

  Zie hiervoor ook wat hoger reeds uiteengezet werd bij het derde onderdeel van het derde middel.

  Specifiek m.b.t. de toegankelijkheid voor de hulpdiensten en de Brandweer in het vergunde project en de impact daarvan op de verzoekende partijen, die slechts buren zijn van het vergunde project, stelt het College bovendien dat dit nadeel te hypothetisch is om weerhouden te kunnen worden als MTHEN.

  Zie E. LANCKSWEERDT, Het administratief kort geding , Kluwer, 1993, pag. 103, nr 175.

2. M.B.T. HET VERMEEND VERLIES VAN LICHT EN LUCHT IN DE WILLEM LEPELSTRAAT 8.

2.1.

Op pag. 17-18 van hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat zij een MTHEN lijden, omdat

- de eerste, tweede en de derde verzoekende partijen de eigenaars zijn van het pand aan de Willem lepelstraat 8;
- de achterzijde van dit pand bestaat uit een oud magazijn, waarvan de achterste muur staat op de perceelsgrens tussen de Willem Lepelstraat 8 en het projectgebied van 2 BUILD S.A.;
- dit oude magazijn al meer dan twintig jaar verhuurd wordt aan de vierde verzoekende partij, een kunstenaar, die het magazijn gebruikt als atelier/bergruimte;
- er zich in deze achterste muur een raam bevindt, waardoor men vanuit het magazijn/atelier recht op het projectgebied kan kijken.

  De grootvader van de eerste drie verzoekers zou destijds een vergunning hebben verkregen van de Stad ANTWERPEN voor de constructie van dit raam;
- het vergunde project voorziet dat er tegen die muur-met-raam een andere muur zal worden gebouwd, waardoor het raam de facto wordt dichtgebouwd;

- het vergunde project dan ook licht en lucht ontneemt aan de verzoekende partijen.
  Immers : het magazijn wordt op die manier onbruikbaar als atelier/bergruimte.
  De vierde verzoeker is bovendien al op gevorderde leeftijd en kan niet gemakkelijk verhuizen.

2.2.

Het College van Burgemeester en Schepenen is het daar niet mee eens om de volgende redenen :

2.2.1.

In de eerste plaats stelt zich de vraag of de verzoekende partijen wel een wettig belang nastreven.

Immers: het MTHEN kan niet worden weerhouden wanneer dit niet het geval is.

Zie E. LANCKSWEERDT, Het administratief kort geding. Kluwer, 1993, pag. 103, nr 119.

(a)

In onderhavig geval stellen de verzoekende partijen dat er sprake is van een gemene muur met daarin een vergund raam, dat ten gevolge van het vergunde project dichtgebouwd zal worden.

Als bewijs van de beweerd rechtmatige toestand van het raam brengen de verzoekende partijen chronologisch een aantal stukken voor, meer bepaald

- hun stuk IV.4, houdende een bouwplan uit 1905 van de gebouwen op de Willem Lepelstraat 8, waarop te zien is dat het magazijn toen
  - nog geen raam had aan de achterzijde, uitgevende op het huidige projectgebied (dit was een blinde muur);
  - maar wel twee ramen had, die aan de zijdelingse perceelsgrens achteraan uitgaven op de Paardenkopgang (= buiten het project-gebied);
- hun stuk IV.3, d.i. een machtigingsbesluit d.d. 27 juni 1955, waarmee de Stad ANTWERPEN aan de grootvader van de verzoekende partijen, namelijk de heer H. HUYBRECHTS, de toelating gaf om verbouwings-werken uit te voeren aan het pand Willem Lepelstraat 8.
  Dit stuk vermeldt niets over een raam aan de achterzijde van het magazijn, uitgevende op het huidige projectgebied;
- hun stuk IV.2, d.i. een brief d.d. 30 september 1955 van de voornoemde heer H. HUYBRECHTS aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad ANTWERPEN, waarin deze het volgende schreef:
  > '...U verleende mij toelating voor het uitvoeren van veranderings-werken aan mijn eigendom Lepelstraat 8 ... Aan de achtergevel van het achtergebouw waren op de plans kleine terrassen voorzien ... In deze gevel heb ik enkel de bestaande raamopeningen vergroot (van 2 ramen 1 gemaakt) om aldus open koeren te kunnen verwezenlijken...De scheimuur i.k. bevindt zich op de achterperceels-grens van het eigendom. Vermits echter langs de andere kant nooit tegen deze muur aangebouwd zal worden, gelet op het bestaan van de steeg en op het feit dat in deze achtergevel altijd raamopeningen bestaan hebben, meen ik dat er geen reden kan zijn om de geschapen toestand te wijzigen ... Hopende dat u mij wel de toelating zult willen geven om deze toestand te behouden...'
- hun stuk IV.1, d.i. een verklaring d.d. 3 september 2007 van de vierde verzoeker, de heer Paul VAN HOEYDONCK, waarin deze verklaart dat hij het magazijn reeds huurt sedert 1985 en dat het raam in de achter-gevel, uitkijkende op het projectgebied, toen reeds aanwezig was.

(b)

Echter : nader onderzoek van deze stukken noopt tot andere conclusies dan deze van de verzoekende partijen.

Immers : bij een samenlezing van de stukken IV.2-3-4 blijkt dat

- er sinds 1905 wel twee ramen zaten in het magazijn, doch niet aan de zijde van het projectgebied, maar wel aan de zijde van de Paardekopgang;
- er in 1905 geen ramen zaten aan de zijde van het projectgebied;
- in 1955 de grootvader van de eerste drie verzoekers van 2 ramen er inderdaad 1 gemaakt heeft, meer bepaald van twee ramen die uitkeken op een steeg en in een muur waarin altijd al raamopeningen bestaan hebben.

Het College van Burgemeester en Schepenen is dan ook van mening dat de door de verzoekende partij voorgebrachte stukken IV.2-3-4 geen betrekking hebben op het raam, dat thans in de achtergevel van het magazijn zit met uitzicht op het projectgebied, maar wel op het raam/de ramen die in de zijgevel van het magazijn zitten met uitzicht op de Paardenkopgang, d.i. een steeg buiten het projectgebied.

(c)

M.a.w : de stukken van de verzoekende partijen bewijzen niet dat het raam met uitzicht op het projectgebied rechtmatig aangebracht werd in de scheimuur.

Het College van Burgemeester en Schepenen is van mening dat dit raam wederrechtelijk werd aangebracht.

De verzoekende partijen kunnen uiteraard geen voordeel halen uit een onwettige situatie.

Het door verzoekende partijen opgeworpen nadeel dient dan ook te worden verworpen bij gebreke aan wettig belang.

2.2.2.

Voorts stelt het College van Burgemeester en Schepenen dat het de facto dichtbouwen van het raam geen emstig nadeel betreft.

(a)

Immers : uit de foto's blijkt dat het gaat om

- een niet te openen niet-doorzichtig raam (wellicht mat glas); en
- een raam dat geen uitzicht had op de open lucht of ruimte.

Inderdaad : tot 2 maanden geleden - de aanvang der bouwwerken - was er tegen de achtergevel van het atelier Willem Lepelstraat 8 in het projectgebied een magazijn gebouwd met een golfplaten dak.

M.a.w. : indien men vanuit het atelier Willem Lepelstraat 8 door het mat glas van het raam zou kunnen kijken - quod non - dan keek men niet in open lucht maar...in een magazijn.

In het golfplaten dak van het magazijn was op een tiental meters van het gevelraam een lichtkoepel voorzien op minstens vijf meter hoogte (dubbel zo hoog als de hoogte van het gevelraam)

(...)

(b)

Het licht dat via het raam in de achtergevel van het atelier Willem Lepelstraat 8 binnenviel in het atelier, werd dus tweemaal gebroken, nl. éénmaal door een mat glas en éénmaal door de lichtkoepel van het aanpalende magazijn.

Van een verlies aan lucht dan weer kan bezwaarlijk sprake zijn, nu het raam niet eens kan geopend worden én gelet op het aanpalende magazijn.

Zodoende dient het beweerde verlies van licht en lucht ten gevolge van de bestreden beslissing sterk gerelativeerd worden, zelfs in die mate dat het niet kan weerhouden worden als een voldoende ernstig nadeel.

(c)

Dit alles geldt des te meer daar de verzoekende partijen geen andere informatie voorbrengt m.b.t. het atelier.

Zij(n) er nog andere ramen waarlangs licht en lucht binnenvalt ? Wat is de impact van het verdwijnen van het kwestieuze raam in het atelier ... ?

De verzoekende partijen blijven in gebreke om voldoende concrete gegevens te voorzien ter staving van hun MTHEN.

3. M.B.T. HET VERMEEND FINANCIEEL NADEEL.

3.1.

Op pag. 18 van hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat zij een MTHEN lijden en meer bepaald een financieel nadeel 'wegens waarde-vermindering van de panden in verkoop en verhuur, door het afnemen van de extra uitweg, van het licht en de lucht in het atelier, en toename van het risico op ongelukken en brand, en door verhoging van de parkeerdruk in de onmiddellijke buurt door afwezigheid van parkeergelegenheid bij de appartementen...'

3.2.

Het College van Burgemeester en Schepenen stelt in dit verband dat

- een financieel nadeel luidens vaste rechtspraak van de Raad van State herstelbaar is en dus niet kan weerhouden worden als MTHEN.
  Zie E. LANCKSWEERDT, Het administratief kort geding , Kluwer, 1993, pag. 97, nr 162; en
- de verzoekende partijen hun financieel nadeel met geen enkel stuk of uitleg staven, waardoor zij sowieso in gebreke zijn om hun MTHEN op dit punt aan te tonen.

Voor zover het MTHEN van de verzoekende partijen gesteund wordt op een financieel nadeel, dient het dan ook te worden afgewezen als ongegrond.

4. M.B.T. HET VERMEEND VERLIES VAN LEVENSKWALITEIT.-

4.1.

Op pag. 18 van hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen tenslotte dat zij ook een moreel nadeel lijden, aangezien de nadelen, die hoger besproken werden in de hoofdstukken 1 -2 - 3, met zich meebrengen dat de levenskwaliteit van de verzoekende partijen of hun huurders ernstig verstoord worden.

4.2.

Het College van Burgemeester en Schepenen is het daar niet mee eens en stelt dat

- de verzoekende partijen in gebreke blijven om met duidelijke en concrete gegevens aan te tonen dat het vergunde project hun levens-kwaliteit aantast;
- de eerste drie verzoekers voorts zelf noch in hun pand aan de Kloosterstraat 127 noch in hun pand aan de Willem Lepelstraat 8 wonen, doch dat zij dit klaarblijkelijk verhuren.
  Ook de vierde verzoeker woont zelf niet in het pand aan de Willem Lepelstraat 8, maar zou dit enkel huren als atelierlopbergruimte.
  Om deze reden alleen al kan er geen sprake zijn van een voldoende ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen aangaande hun levenskwaliteit; en
- de nadelen, die de verzoekende partijen hoger hebben opgeworpen in de hoofdstukken 1 - 2 -3 ook niet weerhouden kunnen worden als MTHEN, zoals in de desbetreffende hoofdstukken uiteengezet.
  De beweerde nadelen kunnen dienvolgens ook geen afbreuk doen aan de levenskwaiiteit van de verzoekende partijen.

Voor zover het MTHEN gebaseerd is op het verlies van levenskwaliteit, dient het dan ook afgewezen te worden als ongegrond".

4.2.1.3. De tussenkomende partij laat het volgende gelden:

"12.

De Raad van State kan enkel overgaan tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, indien de verzoekende partij, naast ernstige middelen ook kan aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

Het verzoekschrift tot schorsing van de tenuitvoerlegging dient een uiteenzetting te bevatten die dat (beweerde) moeilijk te herstellen ernstig nadeel beschrijft en bewijst.

Voorafgaand herhaalt verzoekster tot tussenkomst dat verzoekende partijen minstens op 9 juli 2007 feitelijke kennis kregen van het bestaan van de stedenbouwkundige vergunning en desalniettemin wachtten tot 9 oktober 2007 om een verzoekschrift tot schorsing in te dienen.

Dit doet op zijn minst vragen rijzen bij het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat verzoekende partijen beweren te zullen ondervinden.

> 'Het onredelijk lang wachten van de verzoekende partij met het instellen van de vordering tot schorsing kan tegen hem worden ingebracht, met betrekking tot het bestaan van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.' (...)

13.

In het enig verzoekschrift formuleren verzoekende partijen hun beweerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel in essentie als volgt:

13.1.

- 'het bouwen van de vergunde 10 woningen stelt concluanten (lees: verzoekende partijen) onmiddellijk voor een probleem gezien de Makelarenplaats wordt afgesloten en de rechten van de bewoners van Kloosterstraat 173 niet meer kunnen uitgeoefend worden, met name om uit te wegen via de Makelarenplaats naar de Kloosterstraat die wordt afgesloten met een poort'

Nergens uit de stedenbouwkundige vergunning blijkt dat de Makelarenplaats zal worden afgesloten. Verzoekende partijen tonen dat ook niet aan.

Verzoekende partijen verwijzen naar 'reclame elementen' van verzoekster tot tussenkomst. Dit maakt evenwel geen deel uit van de stedenbouwkundige vergunning, zodat een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geenszins een invloed heeft op dat beweerde nadeel.

Deze vaststelling volstaat om dit element van het betoog van verzoekende partijen te verwerpen.

Volledigheidshalve doet verzoekster tot tussenkomst opmerken dat het geenszins haar bedoeling is om de Makelarenplaats af te sluiten. Net als nu, zal er mogelijk een poort aanwezig zijn, die evenwel niet op slot is.

13.2.

- 'bovendien ontneemt het bouwen van de woningen op de voormalige Makelaarsgang tegen het eigendom Willem Lepelstraat verzoekers als eigenaars en huurder licht en lucht via het raam achteraan; uit stuk I8b (...) blijkt het gebruik vandaag van de ruimte in de Willem Lepelstraat door 4de verzoeker'

In dit verband wenst verzoekster tot tussenkomst op te merken dat niet wordt betwist dat de muur, waarin volgens verzoekende partijen een raam werd aangebracht en waar thans zal worden tegen gebouwd, een gemene muur betreft, waartegen hoe dan ook kan worden gebouwd.

Het is evenwel de keuze van verzoekende partijen geweest om aldaar (al dan niet mét voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning) een raam te voorzien.

Wanneer zulks is gebeurd, valt niet af te leiden uit het dossier van verzoekende partijen. De verklaringen desbetreffend van vierde verzoekende partij zijn louter eenzijdig en worden niet gestaafd door enig ander document. Ook de vergunningsaanvraag die verzoekende partijen bijbrengen biedt geen uitkomst. Immers, nergens blijkt uit dat deze aanvraag betrekking heeft op het kwestieuze raam.

Het beweerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel vloeit in die mate dus voort, niet uit de bestreden beslissing, maar wel uit de eerdere handeling van verzoekende partijen om in een gemene muur een raam te steken, waarvan de rechtmatigheid allesbehalve vaststaat.

Daarnaast dient te worden benadrukt dat de specifieke ligging van de eigendommen van verzoekende partijen in een stedelijke omgeving ertoe noopt meer te duiden dan in een uitgestrekt landelijk gebied.

(...)

Bovendien doet verzoekster tot tussenkomst opmerken dat het bewuste raam, waar men overigens niet kan doorkijken, geen 2 maanden geleden nog uitgaf op een magazijn dat minstens 5 meter hoog was en dus hoogstens uiterst indirect voor zeer beperkte lichtinval zorgde.

(...)

Verder wijst verzoekster tot tussenkomst erop dat de verklaringen van verzoekende partijen wel heel erg vaag blijven. Zo wordt niets gezegd over de invloed van dit ene raam op de volledige gehuurde oppervlakte. Verzoekende partijen achten het zelfs niet nodig aan Uw Raad duidelijk te maken wat de totaal gehuurde oppervlakte is. Zij voegen alvast géén huurovereenkomst bij, hoewel die volgens de eenzijdige verklaringen van vierde verzoekende partij wel bestaat. De vraag rijst derhalve of vierde verzoeker dus wel huurder is van het betrokken pand. Dit wordt alleszins niet aangetoond door verzoekende partijen, hoewel het evident aan hen is om hun belang en het beweerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel te bewijzen.

Verder wordt evenmin informatie ter beschikking gesteld of er in het pand nog andere ramen zijn en wat dus de precieze invloed is van het verdwijnen van dat ene raam in het geheel van dat pand.

In die omstandigheden kan niet worden volgehouden dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

13.3.

- ‘Ook het mogelijk nadeel wegens ontoegankelijkheid voor hulpdiensten en brandweer van de Makelarenplaats en -gang, in geval van nood is een evident en minstens ernstig nadeel, dat evident verzoekers bedreigt, zodra is gebouwd en de woningen worden bewoond, en zelfs nog daarvoor tijdens de uitvoering van de werken, waar ongevallen en schade niet is uit te sluiten; ongevallen gebeurden trouwens reeds in de afbraakfase, maar gelukkig werd niemand van verzoekers of de huurders gewond’

Verzoekende partijen tonen niet aan - zij bezondigen zich aan gratuite verklaringen en stellingen - dat er sprake is van ontoegankelijkheid van de site. Dit blijkt nergens uit, nog in het minst uit de stedenbouwkundige vergunning die thans door hen wordt bestreden.

Om die reden alleen al is het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet bewezen.

14.

Er moet dus besloten worden dat verzoekende partijen niet met voldoende duidelijk en concrete elementen de ernst en de omvang van het door hun ingeroepen nadeel hebben aangetoond, zodat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging moet worden verworpen.

Met eventuele nieuwe verklaringen of bijkomende stukken van de zijde van verzoekende partijen ná de indiening van de nota door de verwerende partij en

het huidige verzoekschrift tot tussenkomst, zal uiteraard géén rekening kunnen worden gehouden, op gevaar af anders opnieuw de rechten van verdediging te schenden".

4.2.2. Onderzoek van de ernst van het aangevoerde nadeel

4.2.2.1. In zoverre de verzoekende partijen een nadeel putten uit het feit dat volgens hen de "Makelarenplaats wordt afgesloten" en zij niet meer kunnen uitwegen via de Makelarenplaats naar de Kloosterstraat, en hun panden daardoor ook tijdens en na de werken onbereikbaar zullen zijn voor de brandweer en hulpdiensten, dient te worden vastgesteld dat uit het bestreden besluit niet blijkt dat ook vergunning wordt verleend om de Makelarenplaats voor anderen dan de bewoners van de vergunde woningen af te sluiten. Waar de verzoekende partijen stellen dat er een poort zal worden geïnstalleerd aan de Kloosterstraat blijkt uit de door hen zelf neergelegde foto's dat de Makelarenplaats daar thans ook reeds door een poort is afgesloten. De verwerende partij en de tussenkomende partij stellen bovendien dat de Makelaarsplaats, ook al zou er een nieuwe poort worden geplaatst, niet zal worden afgesloten.

Daarenboven blijken de verzoekende partijen hun aanspraken om via de Makelarenplaats uit te wegen naar de Kloosterstraat te steunen op een "erfdienstbaarheid van doorgang", zoals die is beschreven in een door hen neergelegd "getuigschrift", afgeleverd door de hypotheekbewaarder te Antwerpen op 23 november 1977. In geval er mogelijkerwijze toch een probleem zou rijzen met betrekking tot deze erfdienstbaarheid dient erop te worden gewezen dat stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, en dat krachtens artikel 144 van de Grondwet geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken.

4.2.2.2. Wat betreft het door de verzoekende partijen aangevoerde verlies aan licht en lucht doordat tegen de achtermuur van hun eigendom, gelegen aan de Willem Lepelstraat, waarin een raam is aangebracht, een muur zal worden aangebouwd, waardoor dat raam de facto wordt dichtgebouwd, dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij en de tussenkomende partij de rechtmatigheid van dit raam betwisten. De Raad van State is om de hiervoor uiteengezette reden niet bevoegd om over dit geschil, ook niet bij de beoordeling van het aangevoerde nadeel, uitspraak te doen.

4.2.2.3. In zoverre de verzoekende partijen ten slotte nog gewag maken van een financieel nadeel, dient te worden vastgesteld dat een financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen is, en dat de verzoekende partijen geen concrete elementen bijbrengen waaruit zou kunnen blijken dat dit te dezen wel het geval zou kunnen zijn.

4.2.2.4. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift geen concrete en precieze gegevens aanbrengen die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van 2 BUILD S.A. wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drie juli 2008, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **J. BOVIN.**