

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 185.401 van 14 juli 2008
in de zaken A. 188.853/X-13.829 (I)
A. 188.854/X-13.830 (II)

In zake :

I.

1. Willem BLANKEN,
2. Agatha TWISK,
3. de BVBA DOKTER BLANKEN,
die woonplaats kiezen bij
advocaat M. Van Dievoet,
kantoor houdende te Brussel,
Boomstraat 14

II.

1. Peter FLAMEY,
2. Hilde WITHAECKX,
3. de BVBA FLAMEY ADVOCATEN,
die woonplaats kiezen bij
advocaat M. Van Dievoet,
kantoor houdende te Brussel,
Boomstraat 14

tegen :

de STAD ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. Coen,
kantoor houdende te Antwerpen,
Mechelsesteenweg 210A

tussenkommende partij :

de BVBA CASA CARA,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. Jongbloet,
kantoor houdende te Brussel,
Jan Jacobsplein 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE XIIe VAKANTIEKAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Willem Blanken, Agatha Twisk en de BVBA Dokter Blanken op 7 juli 2008 hebben ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 27 juni 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan de BVBA Casa Cara de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een appartementsgebouw aan de Jan Van Rijswijcklaan 14 te Antwerpen, kadastraal bekend onder sectie K nr. 1553 n3 (A. 188.853/X-13.829);

Gezien het verzoekschrift dat Peter Flamey, Hilde Withaecx en de BVBA Flamey Advocaten eveneens op 7 juli 2008 hebben ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van hetzelfde besluit van 27 juni 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen (A. 188.854/X-13.830);

Gezien de nota's en het administratief dossier van de verwerende partij;

Gelet op de beschikkingen van 7 juli 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 juli 2008, om 14.00 uur;

Gezien de ter terechtzitting neergelegde verzoekschriften waarbij de BVBA Casa Cara vraagt in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Gehoord het verslag van staatsraad J. Lust;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. De Ketelaere, die, loco advocaat M. Van Dievoet, verschijnt voor de verzoekende partijen in de beide zaken, van advocaat C. Coen, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat T. Dewandre, die, loco advocaat P. Jongbloet, verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. De Waele;

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 :

I. De voornaamste gegevens van de zaken

1. Op 15 december 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen aan de BVBA Casa Cara de stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een appartementsgebouw met een ondergrondse parkeergarage op een perceel aan de Jan Van Rijswijcklaan 14 te Antwerpen. De tenuitvoerlegging van de vergunning wordt door de Raad van State geschorst bij arrest nr. 173.474 van 12 juli 2007.

Ook het besluit van 8 februari 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan de BVBA Casa Cara de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het verbouwen van het betrokken appartementsgebouw, wordt door de Raad van State in zijn tenuitvoerlegging geschorst, bij arrest nr. 180.633 van 7 maart 2008.

Met de bestreden beslissing spreekt de verwerende partij zich uit over een derde, op 20 maart 2008 ontvangen, vergunningsaanvraag van de BVBA Casa Cara met betrekking tot het appartementsgebouw. De aanvraag strekt er onder meer toe de appartementen "alle te voorzien van terrassen achteraan". Het college verleent op 27 juni 2008 de gevraagde vergunning. Met betrekking tot de aanleg van de terrassen wordt gemotiveerd wat volgt :

"De aanleg van de terrassen dient getoetst aan de hand van de terzake geldende voorschriften, bepaald in artikel 0.04, 3/ 'Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw'.

Het artikel schrijft voor dat uit de achtergevel een uitsprong uit het voorziene profiel kan worden toegestaan maximum 2 m op minimum 2 m afstand van elke perceelsgrens. De aanvraag voldoet hieraan.

Voor de uitsprongen worden vanuit de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg geen eisen naar materiaal gesteld. De terrassen worden uitgevoerd in metaal, waardoor ze eenvoudig van vorm, licht en transparant kunnen worden gehouden. Het toevoegen van de terrassen aan het hoofdgebouw is zowel architecturaal als naar materialisatie verenigbaar met het hoofdgebouw dat aan de achterzijde een gevel in baksteenmetselwerk heeft. Vanuit de bezorgdheid om de privacy van de naburige percelen te vrijwaren en de inblik in de aanpalende achtertuinten te beperken worden de terrassen volledig afgeschermd met een voldoende hoog matglazen paneel. Het geheel is dan ook vatbaar voor een stedenbouwkundige vergunning".

II. De samenhang

2. De vordering in de zaak A. 188.853/X-13.829 gaat uit van de eigenaar/vruchtgebruiker/bewoner van het rechts aanpalend pand, gelegen Jan Van Rijswijcklaan 12; de verzoekende partijen in de zaak A. 188.854/X-13.830 zijn eigenaar van het links aanpalend pand, gelegen Jan Van Rijswijcklaan 16, waar zij wonen of kantoor houden. De vorderingen zijn tegen dezelfde beslissing gericht en zijn nagenoeg gelijklopend.

Er is reden om ze in het belang van een goede rechtsbedeling samen te voegen.

III. De tussenkomst

3. Met verzoekschriften van 10 juli 2008 vraagt de BVBA Casa Cara in de schorsingsprocedures te mogen tussenkomen.

Er is grond om de tussenkomst toe te laten, aangezien de BVBA Casa Cara de begunstigde van de bestreden beslissing is.

IV. De ontvankelijkheid

4. De verwerende partij vraagt in de nota's om "te onderzoeken of derde verzoekster [in de beide zaken] op regelmatige wijze in rechte getreden is en heeft voldaan aan de voorwaarden van art. 3 en 3bis van het Procedurereglement".

In zoverre in dit verzoek een exceptie van niet-ontvankelijkheid dient te worden gelezen, komt het overbodig voor er uitspraak over te doen. Immers zijn de vorderingen alleszins ontvankelijk, en zoals hierna zal blijken ook gegrond, in zoverre ze van de eerste twee verzoekende partijen uitgaan.

V. De grondvoorwaarden voor de schorsing

5. Krachtens 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 ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden, dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de

bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, en dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is.

VI. De grondvoorwaarde van de ernstige middelen

Standpunt van de partijen

6. In de beide zaken leiden de verzoekende partijen een *tweede middel* af "uit de schending van art. 19 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972, uit schending van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, het materieel- en formeel motiveringsbeginsel". Zij lichten terzake onder meer toe :

"Dat uit de nota van landmeter Werner De Lannoy blijkt dat de metalen constructie die men wenst in te planten volledig vreemd is aan de plaatselijke aanleg; dat omstreeks dit gedeelte van de Jan Van Rijswijcklaan de gebouwen geen terrassen hebben, behalve bij drie aanwezige gebouwen waar de terrassen telkens behoren tot de oorspronkelijke constructie van het gebouw; dat bovendien de achtergevels, uitsprongen en erkers niet te na gesproken, gealigneerd zijn op één rij, hetgeen ook duidelijk blijkt uit het P.V. van gerechtsdeurwaarder Beerten; dat deze achtergevels bovendien opgetrokken zijn in hetzij een lichte gevelsteen, hetzij in een klassieke baksteen;

Dat de thans vergunde constructie een metalen constructie betreft die niet strookt met deze plaatselijke aanleg, zowel wat betreft het materiaalgebruik als wat betreft de plaatsing ervan; dat de vergunningverlenende overheid stelt in de motivering dat het BPA geen voorschriften bevat i.v.m. de materiaalkeuze voor terrassen; dat derhalve, indien wordt aangenomen dat dit inderdaad het geval zou zijn, deze materiaalkeuze en meer in het algemeen de conceptie van dergelijke terrassen het voorwerp dient uit te maken van een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening;

Dat het ontbreken van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften (bv. over terrassen, indien terrassen toegelaten zijn) de vergunningverlenende overheid er had moeten toe aanzetten om deze kwestie te beoordelen in het licht van een goede ruimtelijke ordening".

7. De verwerende partij brengt daar in de nota's tegen in :

"Verder menen verzoekers dat het karakter van de terrassen vreemd zou zijn aan de plaatselijke aanleg omdat de gebouwen in dit gedeelte van de Jan van Rijswijcklaan geen terrassen zouden hebben en gealigneerd zouden zijn op één rij.

Uit de foto's opgenomen in het pv van vaststelling van gerechtsdeurwaarder Beerten dat door verzoekers zelf wordt voorgebracht blijkt echter zeer duidelijk het tegendeel: de aanwezige woningen hebben wel degelijk terrassen en deze zijn geenszins op één lijn geplaatst. De verschillende woningen hebben allen verschillende soorten en vormen van uitsprongen.

[...]

Enige uniformiteit in het zicht op deze achtergevels die zou kunnen worden verstoord valt niet te bespeuren, zodat verweerster uiteraard niet om een dergelijke onjuiste reden de vergunningsaanvraag, die overeenstemde met hetgeen in het toepasselijke BPA aangaande terrassen werd voorzien, diende te weigeren wegens onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Er is geen stedenbouwkundige reden voorhanden om inzake van de geldende BPA-voorschriften af te wijken en de gevraagde vergunning te weigeren".

8. De tussenkomen partij reageert als volgt :

"Verzoekers tot schorsing stellen in dit middel dat, ondanks het feit dat het betrokken gebouw gelegen is binnen de perimeter van een BPA de vergunningverlenende overheid toch een afweging moet doen van de aanvraag aan de in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats bestaande ruimtelijke ordening, voor zover de vergunning een aspect betreft van een element dat niet uitdrukkelijk in het BPA is geregeld.

Feit is echter dat dit aspect wél duidelijk in het BPA is geregeld, zoals verzoekers tot schorsing terecht opmerken in hun eerst[e] middel. Uitbouwen op de verdiepingen zijn uitdrukkelijk toegestaan.

Nu dit vaststaat is meteen ook duidelijk dat het effect van deze uitdrukkelijk toegestane uitbouwen op de [...] onmiddellijke omgeving bij de aflevering van de vergunning niet meer moest worden nagegaan. Over de verenigbaarheid van uitbouwen op de verdiepingen met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening werd immers geoordeeld bij de opmaak van het BPA. Deze uitbouwen bestaan trouwens aan de naastgelegen woning met nr. 14, en over een grotere diepte dan de terrassen die middels de bestreden vergunning werden vergund.

Bij de uitwerking van het middel grijpen verzoekers terug naar de zogezegd statige charme van de herenwoningen aan de Jan Van Rijswijcklaan. Uit de situatie zoals ze er ter plaatse uitziet blijkt er echter aan de achterzijde van deze woningen van enige 'statige charme' geen sprake te zijn. Het betreft integendeel enkel weinig creatieve architectuur van een erg gemiddeld allooi. De statige charme van de Van Rijswijcklaan blijkt enkel een façadecharme te zijn, een term die met betrekking tot de woning gelegen aan nr. 14 bovendien ook letterlijk te nemen valt, zoals blijkt uit de bijgevoegde luchtfoto.

De modern aandoende terrasconstructie zal in deze erg grijze omgeving een frisse noot zijn, die misschien kan aanzetten tot een heropleving van de in de omgeving bestaande ruimtelijke ordening. In ieder geval getuigt de wijze waarop de terrassen aan verzoeksters woning zijn ontworpen van een grotere creativiteit dan de wijze waarop verzoekers zelf hun (illegaal) terras ontwierpen".

Beoordeling

9. Op het eerste gezicht moet elke bouwaanvraag door de vergunningverlenende overheid worden beoordeeld op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, en moet de formele motivering van de betrokken beslissing daarvan op afdoende wijze doen blijken.

Is het bouwperceel gesitueerd binnen de perimeter van een bijzonder plan van aanleg, dan lijkt het in beginsel te kunnen volstaan, ter beoordeling en ter motivering van de overeenstemming van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met de goede plaatselijke aanleg, dat de aanvraag wordt getoetst aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en dat naar de verenigbaarheid met die voorschriften wordt verwezen.

Naar vooralsnog wordt aangenomen, geldt dit evenwel alleen in zoverre de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zelf voldoende gedetailleerd zijn en in zoverre zij aldus een eigen beoordelingsmarge voor de vergunningverlenende overheid (quasi) uitsluiten. Bewaart immers het bijzonder plan van aanleg over sommige aspecten van de goede plaatselijke ordening het stilzwijgen of laat het daarover een eigen beoordelingsruimte, dan zal de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden blijven om tot een eigen beoordeling van de bouwaanvraag over te gaan en om in haar beslissing toereikend te verantwoorden waarom, rekening gehouden met alle relevante feitelijke omstandigheden, de bouwaanvraag te dien aanzien -eventueel- geen problemen oplevert.

10. Te dezen stelt de verwerende partij in de aangevochten beslissing terecht vast dat het vigerende bijzonder plan van aanleg AN/61 aangaande de uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw "geen eisen naar materiaal" stelt. Tenminste in de huidige stand van de procedure wordt aangenomen dat de verwerende partij dan ook nog de mogelijkheid én de verplichting had om met betrekking tot het materiaal van de terrassen, evenals overigens hun vormgeving, een toetsing aan de vereisten van een goede plaatselijke aanleg door te voeren.

11. De verwerende partij is daar ook effectief toe overgegaan, weze het dat haar beoordeling ertoe beperkt bleef op te merken dat "[d]e terrassen worden uitgevoerd in metaal, waardoor ze eenvoudig van vorm, licht en transparant kunnen worden gehouden" en dat het toevoegen van de terrassen "zowel architecturaal als naar materialisatie verenigbaar [is] met het hoofdgebouw dat aan de achterzijde een gevel in baksteenmetselwerk heeft".

Deze motivering lijkt bepaald weinigzeggend. Eensdeels gaat ze er op het eerste gezicht vanuit dat een metalen terrasconstructie zoals door de tussenkomende partij aangevraagd, uiteraard met het hoofdgebouw verenigbaar is, nu zij gehecht zal worden aan een gemetselde bakstenen gevel. Dit is niet zo evident dat het geen nadere toelichting behoeft. Anderdeels blijft de toetsing opvallend beperkt tot het bouwperceel zelf, en strekt ze zich niet uit tot de ruimere omgeving, waartoe onder meer de aanpalende achtergevels van de verzoekende partijen behoren. Het laat zich des te minder begrijpen waar de verwerende partij, vanwege de hele voorgeschiedenis te dezen, bezwaarlijk onwetend kon zijn van de aanzienlijke bezwaren van de onmiddellijke burens met betrekking tot het uitzicht en de impact van de geplande terrassen.

Bijgevolg wordt tenminste in de huidige stand van de procedure aangenomen dat de formele motivering van de bestreden stedenbouwkundige vergunning onvoldoende ervan doet blijken dat de verwerende partij op de vereiste zorgvuldige wijze heeft onderzocht en afgewogen of de geplande terrassen zich in de omgeving laten inpassen dan wel met een goede plaatselijke aanleg strijden.

12. Het tweede middel is in de besproken mate ernstig.

VII. De grondvoorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

13. De verzoekende partijen zetten in hun verzoekschriften onder meer uiteen dat zij door de uitvoering van de terrassen geconfronteerd zullen worden met een enorme, lelijke metalen constructie aan de achterzijde van het appartement dat aan hun woning paalt, dat de constructie drie niveau's van terrassen inhoudt en een bijkomende bouwdiepte van 2 meter achter de woning creëert, dat hierdoor de achterliggende tuinzone en het uitzicht van de achtergevels volledig worden aangetast, en een grote visuele hinder wordt teweeggebracht, dat het contrast tussen de oude herenwoningen en de metalen terrasconstructie niet groter kan zijn, dat door de aanleg de statige charme van de herenwoningen en de schoonheid van de tuinstrook dreigen teloor te gaan, dat eens de constructie is aangelegd, de afbraak ervan hoogst illusoir is.

14. De verwerende partij betwist in haar nota's dat de verzoekende partijen visuele, laat staan nog ernstige visuele hinder lijden. Zij argumenteert dat de verzoekende partijen zich, gelet op de mogelijkheid tot de bouw van terrassen tot 2 meter diep waarin het toepasselijke bijzonder plan van aanleg voorziet, dienden te verwachten aan eventuele terrassen aan de achtergevels, dat zij geen enkel rechtreeks zicht op de terrassen hebben, tenzij van op het terras op nr. 16 dat zelf uitspringt, dat de terrassen niet onverenigbaar zijn met het uitzicht van de achterzijde van de woningen, dat de verzoekende partijen in de zaak A. 188.853/X-13.829 zelf beschikken over een prominent en modern metalen terras, dat de verleende vergunning niet raakt aan het aanwezige groen, en dat de terrassen geen beperking vormen voor groenaanleg.

15. Op haar beurt meent ook de tussenkomenende partij dat het nadeel van het "lelijke" terras in een met prestige beklede omgeving niet kan worden aanvaard. Zij doet gelden dat een korte blik op de achtergevel van de woningen van

de verzoekende partijen leert dat zij helemaal geen prestige uitstralen, maar de aanblik hebben van een gemiddelde burgerwoning, dat ook de terrassen van de woningen van de verzoekende partijen niets statigs hebben, dat de ontworpen terrassen die de bestreden beslissing vergunt, tegen de achtergevel opgehangen zijn en weliswaar een modern concept hebben, maar mooi zijn afgewerkt, met een stalen kader en matglazen bodems, dat de terrasconstructie ook op de bredere omgeving geen effect heeft. Voorts betoogt de tussenkomende partij nog dat het nadeel niet concreet en precies genoeg omschreven is en dat het niet moeilijk herstelbaar is, nu de terrasconstructie een aan de gevel opgehangen stalen constructie is die in alle opzichten kan worden vergeleken met een gemakkelijk te verwijderen noodtrap.

Beoordeling

16. Volgens de verzoekende partijen vormen de lelijke metalen terrassen een onvervalste aanslag op het esthetisch karakter van hun statige en prestigieuze woningen en leefomgeving. De tussenkomende partij van haar kant meent dat het net andersom is en dat de terrassen juist voor een frisse noot zullen zorgen in een erg grijze omgeving die alleen getuigt van middelmatigheid en weinig creativiteit.

Hoezeer de visie van de tussenkomende partij ook van die van de verzoekende partijen verschilt, zij wijst wel uit dat de geplande terrassen sterk contrasteren, zo niet conflicteren, met de omgeving waarin ze worden aangebracht. Aldus bevestigt de tussenkomende partij dat de zienswijze van de verzoekende partijen geen louter, reden- en redeloos, subjectief aanvoelen betreft, maar als objectief verantwoord mag worden beschouwd, in die zin dat zij teruggaat op een reële tegenstelling en spanning tussen de bestaande architectuur en die van de terrassen.

Dat de aanwezigheid van de ontworpen terrassen danig dreigt in te grijpen in de esthetische beleving, alleszins in hoofde van de eerste twee verzoekende partijen in de beide zaken, vanuit hun leefruimten, eigen terrassen en tuinen, kan ook uit hun stukken, inzonderheid de fotosimulatie (stuk 3), worden afgeleid.

Die verregaande impact is des te minder te veronachtzamen of te banaliseren waar -zoals bij de bespreking van het ernstig bevonden middel is gebleken- de verwerende partij er slechts aan voorbij mocht gaan op grond van een

voldoende zorgvuldige en beargumenteerde afweging, welke afweging nu juist niét naar behoren lijkt te zijn gebeurd.

17. Het aangevoerde nadeel komt in elk geval in hoofde van de eerste twee verzoekende partijen in de beide zaken, ernstig voor. Dat de terrasconstructie materieel gemakkelijk te verwijderen zou zijn, belet niet dat het voor een particulier nog steeds moeilijk is om juridisch het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat te verkrijgen. Het nadeel mag ook als moeilijk herstelbaar worden aangezien.

VII. De grondvoorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

18. De verzoekende partijen betogen in de verzoekschriften dat "de normale schorsingsprocedure onvermijdelijk te laat zou komen om het nadeel af te wenden", nu de betrokken terrassen al op de werf aanwezig zijn en zij bevestigd kunnen worden in een termijn van twee, hooguit drie dagen. Tevens menen de verzoekende partijen de vereiste "diligentie, spoed en alertheid" aan de dag te hebben gelegd.

19. De verwerende partij verklaart zich terzake "naar de wijsheid van Uw Raad" te richten. De tussenkommende partij deelt mee "geen opmerkingen" te hebben.

Beoordeling

20. De Raad van State acht het wijs het standpunt van de verzoekende partijen bij te vallen. Ook de derde cumulatieve grondvoorwaarde voor een schorsing is vervuld.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

De zaken A. 188.853/X-13.829 en A. 188.854/X-13.830 worden, wat de vorderingen tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft, samengevoegd.

Artikel 2.

De verzoeken tot tussenkomst van de BVBA Casa Cara in de administratieve kort gedingen worden ingewilligd.

Artikel 3.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van 27 juni 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan de BVBA Casa Cara de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een appartementsgebouw aan de Jan Van Rijswijcklaan 14 te Antwerpen, kadastraal bekend onder sectie K nr. 1553 n3.

Artikel 4.

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

De kosten van de tussenkomsten in de schorsingsprocedures bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

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

de H. J. LUST,
Mevr. E. IMPENS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

E. IMPENS.

J. LUST.