

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 75.048 van 10 juli 1998
in de zaak A. 76.665/X-7895.**

In zake : 1. de n.v. ROYAL BUILDING,
2. de n.v. FIRST INTERNATIONAL PROMOTION
COMPANY,
3. de n.v. RENTMEESTER,
4. Herman SONNE,
5. Willem STEENKEN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten E. VAN DER MUSSELE en
Y. VANDEN BOSCH,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Justitiestraat 18 A

tegen :

1. het college van burgemeester en schepenen
van de stad ANTWERPEN,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat R. POCKELE-DILLES,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 166,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Frankrijklei 123/A.

tussenkommende partij :

de n.v. WESTLAND-UTRECHT
HYPOTHEEKMAATSCHAPPIJ,
die woonplaats kiest bij
Advocaten L. NEELS en C. LESAFFER,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 267.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de
n.v. ROYAL BUILDING, de n.v. FIRST INTERNATIONAL
PROMOTION COMPANY, de n.v. RENTMEESTER
(Eigenaarsgemeenschap van het gebouw 'Residentie
Hertogenpark'), Herman SONNE en Willem STEENKEN op
8 december 1997 hebben ingediend om de schorsing van de

tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 28 augustus 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, waarbij aan de n.v. PRODECO de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een kantoorgebouw na afbraak van een bestaand gebouw, op een perceel gelegen te Antwerpen, Desguinlei, 86, kadastraal bekend Sectie K, nr. 2183 a2 (afdeling 10) en van het daaraan voorafgaand advies van 27 augustus 1997 van de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 16 april 1998 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 april 1998;

Gehoord het verslag van Staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat E. VAN DER MUSSELE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat L. ANTHONIS die, loco Advocaat R. POCKELE-DILLIS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat A. LINGIER die, loco Advocaat J. CLAES verschijnt voor de tweede verwerende partij, en

van Advocaat A. DE WAEL die, loco Advocaten L. NEELS en C. LESAFFER verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord Adjunct-auditeur P. BARRA, daartoe gemachtigd bij beslissing van de Auditeur-generaal van 11 december 1997, in zijn eensluidend advies;

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

Overwegende dat de n.v. WESTLAND-UTRECHT HYPOTHEEKMAATSCHAPPIJ met een verzoekschrift van 30 december 1997 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat het te bebouwen perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan Antwerpen, gelegen is in woongebied, in het noorden begrensd door parkgebied; dat voor het gebied waarin het perceel gelegen is, geen door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat; dat het evenmin gelegen is binnen het gebied van een vergunde, niet vervallen verkaveling;

Overwegende dat de verzoekende partijen stellen eigenaar te zijn van één of meer appartementen in de residentie Hertogenpark, een appartementsgebouw dat volgens hen 17 jaar geleden is vergund en gebouwd, en dat 152 wooneenheden zou bevatten; dat aan de noordwestzijde van deze residentie een kantoorgebouw en een hotel werden gebouwd, waardoor, aldus de verzoekende partijen, "het uitzicht voor de appartementen langs die zijde tot boven toe geheel is benomen"; dat het te bebouwen perceel zich aan de zuidkant bevindt van het perceel waarop de residentie Hertogenpark is gebouwd; dat op het kwestieus perceel het "centrum Louise-Marie"

staat, zijnde een bestaand ziekenhuis dat dient te worden afgebroken voor de realisatie van voornoemd project;

Overwegende dat op 24 januari 1997 de n.v. PRODECO een bouwaanvraag heeft ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen om een kantoorgebouw op kwestieus perceel op te richten; dat het geplande project eivormig is, met een diameter van ongeveer 72 m en een hoogte van 24,90 m, en met een uitspringend balkvormig middengebouw met een hoogte van ongeveer 30 m en een lengte van ongeveer 67 m;

Overwegende dat van 31 januari 1997 tot 16 februari 1997 een openbaar onderzoek werd georganiseerd betreffende de ingediende bouwaanvraag; dat de omwonenden een brief hebben gekregen, waarin werd vermeld dat het op te richten kantoorgebouw na afbraak een hoogte zal hebben van meer dan 9 bouwlagen of 27 m; dat op de bekendmaking van de bouwaanvraag dezelfde kenmerken werden vermeld;

Overwegende dat er 13 bezwaarschriften werden ingediend; dat in essentie werd betoogd dat de afstand tussen beide gebouwen te klein wordt, "waardoor groenstrook, uitzicht en zon verdwijnen", dat het project te kolossaal is, dat er stedenbouwkundig onvoldoende rekening werd gehouden met het parkgebied, dat het op te richten gebouw aanzienlijk hoger is dan de thans bestaande constructie (kliniek-rusthuis), zodat tot op een hoogte van minstens de tiende verdieping de appartementen van Hertogenpark het westelijk en zuidelijk zicht zullen verliezen, en dat er tevens een absoluut onaanvaardbare uitbreiding van het bouwvolume is; dat op 10 juli 1997 het college van burgemeester en schepenen de bezwaren heeft verworpen en een gunstig preadvies heeft geformuleerd;

Overwegende dat op 27 augustus 1997 de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies heeft uitgebracht; dat op 28 augustus 1997 het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen de bestreden bouwvergunning heeft verleend;

Overwegende dat in het Auditoraatsverslag ambtshalve de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de bestreden beslissing, ingesteld door de derde verzoekende partij, wordt onderzocht;

Overwegende dat de vordering van de derde verzoekende partij ontvankelijk is, aangezien zij inzake haar procesbekwaamheid drie stukken heeft neergelegd, met name de lijst van de eigenaars van voornoemde residentie, de opdracht van de syndicus, de n.v. RENTMEESTER, die bevoegd is om een geding te voeren tot behoud van de zaak, en het besluit van de raad van beheer van de eigenaarsgemeenschap waaruit blijkt dat opdracht werd gegeven aan de syndicus om in naam van de vereniging van eigenaars via Advokaat E. VAN DER MUSSELE een voorziening in te leiden bij de Raad van State om vernietigings- en schorsingsberoep aan te tekenen; dat niet ernstig wordt betwist dat de derde verzoekende partij bijgevolg de vereiste hoedanigheid bezit om in rechte op te treden voor de Raad van State, bij toepassing van artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek;

Overwegende dat de tweede verwerende partij een exceptie van onontvankelijkheid ratione temporis opwerpt, omdat "het niet aan te nemen (is) dat verzoekende partijen geen kennis zouden gehad hebben van (de) bouwvergunning (van 28 augustus 1997), vóór 9 oktober 1997 (het verzoekschrift daterende van 9 december 1997)", omdat "het stuk waarnaar verzoekende partijen verwijzen op blz. 7 van hun verzoekschrift i.v.m. de aanvangsdatum van 27 oktober l.l. (...) een stuk (is) uitgaande van de 'zaakgelastigde' van de twee eerste

verzoekers zelf", en tenslotte omdat het "niet in de macht (mag) liggen van een verzoeker, de aanvangsdatum van de beroepstermijn willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van een bestuurshandeling buiten weten zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen vandien"; dat de tweede verwerende partij daaraan nog toevoegt dat "belanghebbende derden (...) bijna dagelijks op het Stadhuis inzage (kunnen) nemen van de inhoud van de afgegeven vergunningen" en dat "uit het verzoekschrift tot schorsing (...) en het bundel blijkt dat verzoekende partijen dit dossier van meet af aan volgden en trouwens bezwaren lieten gelden";

Overwegende dat de tussenkomenende partij zich bij deze exceptie aansluit en daaraan nog het volgende toevoegt :

"(...)

Eerste en tweede oorspronkelijke verzoekende partijen stellen dat zij pas op 27 oktober 1997 kennis kregen van het bestaan van de bouwvergunning.

Zij tonen echter niet aan op welke wijze dat gebeurde, en meer nog, is het niet uitgesloten dat zij reeds langer op de hoogte waren van het bestaan van de bouwvergunning. Immers wisten zij zeer goed dat er een openbaar onderzoek gevoerd was en dat een beslissing over de bouwaanvraag daarop zou volgen.

(...)

Dat zij dan pas op 27 oktober 1997 - dus drie maanden na het uitvaardigen van het bestreden besluit - kennis zouden hebben gekregen van de bouwvergunning is zeer de vraag.

(...)"

Overwegende dat bouwvergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden; dat voor derden belanghebbenden de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948, tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalde termijn van zestig dagen, ingaat op de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben; dat terzake niet blijkt dat de verzoekende partijen meer dan zestig dagen vóór het instellen van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit kennis hadden van de bestreden vergunning; dat de tweede verwerende partij en de tussenkomende partij het bewijs niet leveren van hun beweringen; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de eerste, tweede, vierde en vijfde verzoekende partij, hetzij eigenaar, hetzij bewoner zijn van één of meer appartementen van de "residentie Hertogenpark", die paalt aan het bouwperceel waarop de vergunde constructie zou worden opgericht; dat zij daardoor alleen reeds van het wettelijk vereiste belang doen blijken; dat dit eveneens geldt voor de derde verzoekende partij, die optreedt namens de eigenaars van de appartementen van voornoemde residentie, die niet persoonlijk verschijnen in huidige procedure; dat de exceptie die de tussenkomende partij opwerpt, niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat het Auditoraat in het verslag ambtshalve heeft vastgesteld dat "inzoverre de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gericht is tegen het advies van de gemachtigde ambtenaar dient (...) vastgesteld te worden dat zulk advies op zich geen uitvoerbare handeling uitmaakt";

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is, geen door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat en dat het perceel evenmin gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat de bestreden bouwvergunning derhalve op het eerste gezicht niet kan worden verleend dan op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar en het bestreden besluit tot verlening van de vergunning het beschikkend gedeelte van dit advies dient te vermelden, wat het geval is, en de aanvrager verplicht is de in het advies gestelde voorwaarden na te leven; dat uit één en ander volgt dat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit terecht mede is gericht tegen het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat de ambtshalve ingeroepen exceptie niet gegrond is;

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

Overwegende dat, wat de eerste in voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, de verzoekende partijen in het tweede onderdeel van het eerste middel aanvoeren dat de motivering van het bestreden besluit gebrekkig is, doordat zij onjuist of minstens niet afdoend is, zodat zij niet beantwoordt aan de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 op de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat zij, samengevat, in dit verband betogen dat vooreerst het advies van de gemachtigde ambtenaar gegevens vermeldt die ernstig verschillen van de ontwerpgegevens bij (het) openbaar

onderzoek, en van de gegevens van het vergunde in de uiteindelijke vergunning, zodat voormelde gegevens "dat advies niet (kunnen) dragen, (omdat) zij(...) niet pertinent zijn (zij hebben niets te maken met de uiteindelijk te nemen beslissingen)"; dat de verzoekende partijen zich in dit verband afvragen hoe het mogelijk is, dat in het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt vermeld dat het vergunde project een referentiehoogte van 24,4 m (hetzij 9 bouwlagen) heeft, terwijl "deze ambtenaar zelf slechts spreekt over '5 verdiepen en maximaal 6 bouwlagen' (,dat) men (hieruit) enkel (kan) besluiten dat de aangehaalde redenen (van de gemachtigde ambtenaar) duidelijk een ander project betreffen, (en) bijgevolg niet volstaan om tot de vergunningsbeslissing te komen"; dat de verzoekende partijen voorts aanvoeren dat de "inplanting van het enorme kantoorgebouw in de zone die is ingekleurd als woonzone volgens het gewestplan (...) nergens (is) gemotiveerd door aanwijzing van de redenen die aannemelijk moeten maken dat het project verenigbaar is met de onmiddellijke (woon)omgeving, zoals de bestaande Residentie Hertogenpark"; dat de verzoekende partijen tenslotte aanvoeren :

"In zijn eigen advies beperkt de Gemachtigde Ambtenaar zich tot de typevermelding :

'Woongebieden zijn onder meer bestemd voor handel en diensten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving';

Daarop volgt dan geen beoordeling van die onmiddellijke omgeving, maar een gekleurde en foutieve omschrijving van het project om het voor te stellen alsof het slechts 5 verdiepingen zou omvatten en 6 bouwlagen;

Dit is een materieel onjuiste, en niet terzake doende overweging om te komen tot een oplossing van de vraag naar de verenigbaarheid met de woonzone waarin het meer dan 9 verdiepen hoge project is gepland;

Over de betrokken woonzone zelf, en de residentiële kenmerken ervan wordt immers met geen woord gerept";

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar het vergunde project als volgt beschrijft :

"Overwegende dat het eigendom gelegen is in een woongebied B volgens het vastgestelde gewestplan; dat volgens de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Antwerpen het maximum aantal verdiepingen beperkt is tot 5 en het maximum aantal bouw- of woonlagen beperkt is tot 6; dat woongebieden onder meer bestemd zijn voor handel en dienstverlening voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat de aanvraag, behoudens een tussenverdieping met een kleinere oppervlakte, 5 bovenverdiepingen en een zuiver technische bouwlaag voorziet; dat de technische bouwlaag geen bewoonbare of als bureelruimte bruikbare vertrekken omvat en overeenstemt met de onderrichtingen van de ministeriële omzendbrieven nr. 41 en 41bis dd. 05/08/65 en 06/03/67; dat de aanvraag kennelijk in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;
(...)"

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak, zoals zij thans voorliggen, blijkt dat de inschatting van de gemachtigde ambtenaar betreffende de perceptie van het aantal verdiepingen en bouwlagen op het eerste gezicht onjuist is; dat de gemachtigde ambtenaar de tussenverdieping blijkbaar niet heeft meegerekend als een volwaardige verdieping en de technische verdieping in het balkgedeelte van het gebouw niet heeft vermeld, zodat hij de verhouding tussen dit niveau en het zesde niveau van het gebouw (door hem aangeduid als technische bouwlaag), in zijn advies niet heeft behandeld; dat wat voorafgaat op het eerste gezicht lijkt te kaderen in een poging om het project "te laten overeenstemmen" met de bepalingen van het gewestplan; dat artikel 1, § 1, 2, van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Antwerpen bepaalt :

"Artikel 1 : Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen.

§ 1. Voor het optrekken van gebouwen gelden in de verschillende door het gewestplan vastgestelde en hierna nader aangeduide woongebieden, de volgende bijzondere voorschriften :

(...)

2. In de binnenstad van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad gelegen tussen de Leien en de Kleine Ring, is het maximum aantal verdiepingen

beperkt tot 5, het maximum aantal bouw- of woonlagen tot 6, en mag de verhouding vloer-grond niet meer dan 2 bedragen. Van die regel mag slechts door een door ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg worden afgeweken; dergelijk bijzonder plan van aanleg mag eveneens in een kleiner aantal verdiepingen, bouw- of woonlagen voorzien.

(...)"

Overwegende dat het tweede onderdeel van het eerste middel bijgevolg ernstig is, in de mate dat het advies van de gemachtigde ambtenaar een onjuiste feitelijke voorstelling lijkt te geven van het vergunde project;

Overwegende dat het volstaat in de huidige stand van de rechtspleging vast te stellen dat het bestreden besluit geen gegevens lijkt te bevatten die de inplanting van het vergunde kantoorgebouw in de woonzone zouden kunnen aannemelijk maken, gelet op de eventuele verenigbaarheid van het vergunde project met de onmiddellijke woonomgeving; dat het tenslotte onzeker blijft, in de huidige stand van de procedure, dat de gemachtigde ambtenaar, om zijn advies uit te brengen, al dan niet kennis heeft genomen van dezelfde bouwplannen, als diegenen die ter inzage hebben gelegen; dat het toekomt aan de verwerende partijen om dit aan te tonen; dat in dit verband de eerste verwerende partij geen verweer heeft gevoerd, en de tweede verwerende partij dit onderdeel van het eerste middel niet expliciet heeft beantwoord; dat het betoog van de tussenkommende partij evenmin overtuigt, vermits zij de overwegingen van de gemachtigde ambtenaar interpreteert, om tot de conclusie te komen dat de plannen waarover werd geadviseerd, identiek zijn met diegenen die ter inzage hebben gelegen;

Overwegende dat voornoemde redengeving de ernst van het tweede onderdeel van het eerste middel bevestigt;

Overwegende, wat betreft de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde, de vierde en vijfde verzoekende partij op goede gronden betogen dat het vergunde project een vermindering van hun leefkwaliteit, een toename van milieu- en burenhinder en een essentiële wijziging in hun leefklimaat zal teweegbrengen; dat het vergunde kantoorgebouw immers ongeveer 100 m op 67 m groot is en meer dan 9 bouwlagen telt, met een hoogte van ongeveer 24,5 m; dat de aanwezigheid van hoogbouw in de buurt van het vergunde project niet belet dat de vervanging van het nog bestaande ziekenhuis door het monumentale "Ei"-project voor voornoemde partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel meebrengt;

Overwegende dat met de tussenkomende partij wordt vastgesteld dat de drie eerste verzoekende partijen, als rechtspersonen, niet aantonen waaruit de ernst en het persoonlijk karakter van het door hen ingeroepen nadeel zou bestaan, in de mate dat bij de omschrijving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt gerefereerd naar de vermindering van de leefkwaliteit, een toename van de burenhinder en een vermindering van het uitzicht; dat wat de derde verzoekende partij betreft, zij niet aantoonst hoe voornoemde elementen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaken voor de eigenaars van de appartementen, die zij vertegenwoordigt;

Overwegende dat het nadeel in de mate dat het wordt toegeschreven aan de waardevermindering van hun patrimonium, een financieel nadeel uitmaakt, dat in principe herstelbaar is;

Overwegende dat voldaan is aan de voorwaarden, gesteld in artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, die vervuld moeten zijn om een vordering tot schorsing toe te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. WESTLAND-UTRECHT HYPOTHEEKMAATSCHAPPIJ in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 28 augustus 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, waarbij aan de n.v. PRODECO de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een kantoorgebouw na afbraak van een bestaand gebouw, op een perceel gelegen te Antwerpen, Desguinlei, 86, kadastraal bekend Sectie K, nr. 2183 a2 (afdeling 10), alsmede van het eraan voorafgaand advies van 27 augustus 1997 van de gemachtigde ambtenaar.

Artikel 3.

De kosten worden voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op tien juli 1900 achtennegentig, door :

de H. D. MOONS, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. WIJNANTS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. WIJNANTS.

D. MOONS.