RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 99.158 van 27 september 2001
in de zaak A.100.739/X-10.166

In zake : de n.v. SOPIMA,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33

tegen :

de stad ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. POCKELE-DILLES
Kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN
Stoopstraat 1.

tussenkomende partij :

de c.v. naar Luxemburgs recht COMPAGNIE FINANCIERE PANTHEON SARL et PARTENAIRES,
die woonplaats kiest bij
Advocaat V. VAN HOUTTE
kantoor houdende te 1060 BRUSSEL
Henri Wafelaertstraat 47-51.

DE WND. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. SOPIMA op 21 februari 2001 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 21 september 2000 waarbij aan C.F.P. et Partenaires s.a. de vergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw met een ondergrondse parking op een perceel gelegen Entrepotkaai te Antwerpen, kadastraal bekend Sectie B, nrs. E59z en E59/6;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 17 augustus 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 september 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat A. GARDYN, die loco Advocaat R. POCKELE-DILLES, verschijnt voor de verwerende partij, van Advocaat C. COEN die eveneens verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat G. JANSSENS die, loco Advocaat V. VAN HOUTTE, verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

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;

Overwegende dat de c.v. COMPAGNIE FINANCIERE PANTHEON SARL ET PARTENAIRES met een verzoekschrift van 22 maart 2001 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de gegevens van de zaak kunnen worden samengevat als volgt :

Kwestieus perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Antwerpen gelegen in woongebied.

Het bevindt zich binnen het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg nr. 71 Koninklijke Stapelhuizen, goedgekeurd op 23 februari 1990. Dit bijzonder plan van aanleg werd opgesteld na de afbraak van de bestaande gebouwen tussen het Willemdok en de Italiëlei.

Daarin is het gelegen in de zone met bijzondere bestemming waar woningen, winkels, horeca, burelen, vergader- en conferentieruimten, schouwspel- en gemeenschapsruimten toegelaten zijn alsook in de strook “entrepotkaai”.

De n.v. SOPIMA, opgericht door o.a. de Belgische Staat en de Regie der Gebouwen, is eigenaar van een bureelcomplex binnen het beheersingsgebied van dit bijzonder plan van aanleg, namelijk het zogenaamde AMCA-gebouw,

dit is het Administratieve en Maritieme Center Antwerpen, waar de diensten van het ministerie van Financiën onderdak zouden in vinden.

Voorts is er een gebouw van de n.v. BELGACOM ingeplant naast het AMCA-gebouw en is het zogenaamde Havenhuis ingeplant.

Op 11 april 2000 (datum ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een aanvraag in tot het bekomen van een vergunning voor de oprichting van een appartementsgebouw met een ondergrondse parking, kantoren, commerciële ruimtes, ... op voormeld terrein.

Volgens de plannen betreft het grotendeels een inplanting tussen het Willemdok en de Belgacom- en AMCA-gebouwen.

Het heeft een hoogte tot 29.74 m, de technische ruimten (hoogte ongeveer 1.10 m) niet inbegrepen.

Er zijn twee ondergrondse verdiepingen voorzien voor parkeergelegenheid, technische functies en kantoor, commerciële en sportfuncties.

Op het gelijkvloers zijn vooral commerciële en kantoorfuncties voorzien.

Op de eerste verdieping zijn commerciële en kantoorfuncties dan wel appartementen voorzien.

Op de tweede tot en met de achtste verdieping zullen appartementen worden ingericht.

Boven de achtste verdieping zijn twee technische ruimten voorzien van elk 100 m².

In vergadering van 7 juni 2000 brengt de Welstandscomissie gunstig advies uit.

Het stedelijk ontwikkelingsbedrijf brengt gunstig advies uit op 28 augustus 2000.

Op 17 juli 2000 brengt de brandweer een advies uit met een aantal in acht te nemen voorwaarden.

Op 21 september 2000 beslist het college tot de afgifte van de vergunning.

De motivering van het college is de volgende :

> "- het eigendom gelegen is volgens het vastgestelde gewestplan 'Antwerpen' in een woonzone;
> - het eigendom gelegen is binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg nummer 'AN/71', goedgekeurd bij koninklijk besluit van 23 februari 1990;
> - het eigendom niet gelegen is in een goedgekeurde verkaveling;
> - de aanvraag betreft het bouwen van appartementen, kantoren, winkelunits en een ondergrondse garage;

- gelet op het gunstig advies dd. 17/07/2000 van de bedrijfseenheid veiligheid/brandweer, mits naleving van de gestelde voorwaarden;
- gelet op het gunstig advies dd. 02/05/2000 van de afdeling administratie wegen en verkeer, afdeling Antwerpen, mits naleving van de gestelde voorwaarden;
- de stedelijke welstandscommissie dd. 07/06/2000 gunstig adviseert :
  - de commissie gaat akkoord met de bouwaanvraag maar vraagt blijvende aandacht voor het openbaar domein en het parkeerregime;
- het stedelijk ontwikkelingsbedrijf/monumentenzorg dd. 28/08/2000 gunstig adviseert :
  - mits aan de opmerkingen van de welstandscommissie wordt voldaan;
  - deze opmerkingen hebben vooral betrekking op de aanleg van het openbaar domein en de gevelafwerking (schrijnwerk en bepleistering);
  - onze indruk is dat enkel de gelijkvloerse vooral commerciële verdiepping werd aangepast en de verdiepingen nauwelijks verschillen van het oorspronkelijke kritisch beoordeelde ontwerp;
- het stedelijk ontwikkelingsbedrijf/stedenbouwkundige vergunningen gunstig adviseert :
  - de aanvraag is niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan;
  - de aanvraag is niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg;
  - de aanvraag past in het kader van de herwaardering van 'Het Eilandje';
  - de totaliteit van het project is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar indien voldoende rekening wordt gehouden met de voorwaarden welke gesteld zijn door de betrokken diensten incluis de visie en opmerkingen van de stedelijke welstandscommissie";

Dit is de bestreden beslissing;

Overwegende dat de tussenkomende partij opwerpt dat de vordering tot schorsing onontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie zich slechts zou opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing van de bestreden beslissing vervuld zijn;

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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de tweede voorwaarde betreft, de verzoekende partij doet gelden wat volgt :

"(...)

In de eerste plaats is het hierbij duidelijk dat de bestreden beslissing op zich het MTHEN inhoudt daar het hier gaat om een onwettige bouwvergunning dewelke toelaat een constructie op te bouwen die aan verzoeksters als derde belanghebbende partij een ernstig nadeel kan berokkenen. In casu is het MTHEN zelf evident, daar het hier een gebouw betreft met zeer omvangrijke afmetingen, zowel in hoogte als breedte en op minder dan een minimale afstand van het gebouw van verzoekende partij hetwelk verzoeksters' gebouw volledig zou ontnemen van de nodige lichtinval en bezonning aan de westzijde, zelfs de privacy zou door de mogelijkheid tot rechtstreekse inkijk in verzoeksters' gebouw op nauwelijks 8 meter afstand mogelijk worden, terwijl tevens het uitzicht op het aanpalende dok wordt ontnomen aan de gebruikers ervan, maar bovendien de veiligheid ernstig in het gedrang wordt gebracht doordat de bereikbaarheid in geval van brand, vooral op de hogere verdiepingen, sterk wordt bemoeilijkt en overslaande brand niet uitgesloten wordt door de korte nabijheid van de gebouwen. Omwille van die situatie verliest het gebouw van verzoekster tevens zijn aantrekkelijkheid als praktisch, modern en open burelencomplex, waardoor er bovendien een financiële nadeligheid zal voortvloeien uit de bestreden beslissing.

Gezien het op te richten gebouw op zeer korte afstand (+/- 8m) ten aanzien van het gebouw van verzoekster wordt gepland, lijdt het geen twijfel dat verzoekster door de bouw van een meer dan 30m hoog appartementsgebouw een ernstig en moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondervindt uit de bestreden beslissing, (nl. een esthetisch nadeel en een nadeel door verlies van uitzicht, bezonning en lichtinval en beperking van de privacy in een belangrijk gedeelte van haar eigendom), terwijl het veiligheidsaspect in situaties wanneer zich een brand zou voordoen op onaanvaardbare wijze wordt gehypothekeerd, en terwijl een latere afbraak van een dergelijke constructie niet erg waarschijnlijk is. Dat in dergelijke gevallen besloten wordt tot het MTHEN werd door uw Raad reeds meermaals bevestigd";

Overwegende dat de verzoekende partij zich in eerste instantie beroept op een vermindering van de lichtinval, een verlies aan privacy en een verminderde bezonning; dat zij - een rechtspersoon- eigenaar-verhuurder is van het onroerende goed, doch het uiteraard zelf niet bezet; dat zij bijgevolg, wat de genoemde aspecten betreft, geen persoonlijk nadeel lijdt; dat dergelijk nadeel niet dienstig kan worden ingeroepen;

Overwegende dat indien de genoemde hinder een waardevermindering van het onroerend goed met zich zou brengen, dit nadeel financieel is, en derhalve in beginsel niet moeilijk te herstellen is;

Overwegende dat wat de genoemde onveiligheid bij brand betreft, het middel niet ernstig is; dat de stedelijke brandweer in het advies van 17 juli 2000, dat in het verzoekschrift niet werd bekritiseerd, daaromtrent geen bijzondere opmerkingen heeft gemaakt;

Overwegende dat niet voldaan is aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de c.v. naar Luxemburgs recht COMPAGNIE FINANCIERE PANTHEON SARL et PARTENAIRES in de vordering tot schorsing 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 kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zevenentwintig september tweeduizendeen, door :

de H.	E. BREWAEYS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **E. BREWAEYS.**