

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 124.144 van 13 oktober 2003
in de zaak A. 132.013/X-11.254.**

In zake :

1. Jozef VERHULST,
2. Koen RUYTERS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat E. VAN DER MUSSELE,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Justitiestraat 18A,
3. Gerda DE RYCK,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. MALLIEN,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Meir 24.

tegen :

1. de stad ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. POCKELE-DILLES,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Stoopstraat 1/13,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

verzoekende partij in tussenkomst :

Ray DE BOUVRE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. MALLIEN,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Meir 24,

tussenkommende partij :

de n.v. WESTLAND UTRECHT HYPOTHEEKMAAT-
SCHAPPIJ,
die woonplaats kiest bij
Advocaten Ch. LESAFFER en E. DESAIR,
kantoor houdende te 2600 ANTWERPEN,
Uitbreidingstraat 80.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jozef VERHULST, Koen RUYTERS en Gerda DE RYCK op 20 januari 2003 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 20 november 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan de n.v. Westland Utrecht de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een kantoorproject "Louise-Marie" op een perceel gelegen te Antwerpen, Desguinlei 86, kadastraal bekend Sectie K, nr. 2183 A2;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 31 maart 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 april 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad C. ADAMS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat E. VAN DER MUSSELE, die verschijnt voor de eerste twee verzoekende partijen, van Advocaat P. MALLIEN, die verschijnt voor de derde verzoekende partij en voor de verzoekende partij in tussenkomst, van Advocaat A. GARMYN die, loco Advocaat R. POCKELE-DILLES, verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaten Ch. LESAFFER en E. DESAIR, die verschijnen voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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 Ray DE BOUVRE met een verzoekschrift van 27 januari 2003 heeft gevraagd om in het administratief kort geding tussen te komen; dat hij een verzoekschrift tot nietigverklaring heeft ingediend tegen de bestreden

beslissing doch heeft nagelaten een vordering tot schorsing in te dienen; dat een verzoekschrift tot tussenkomst niet vermag dit verzuim goed te maken; dat het verzoek tot tussenkomst van Ray DE BOUVRE in de vordering tot schorsing niet ontvankelijk is;

Overwegende dat de n.v. WESTLAND UTRECHT HYPO-THEEKMAATSCHAPPIJ met een verzoekschrift van 24 februari 2003 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

1. De feiten.

1.1. Overwegende dat de tussenkomende partij eigenaar is van een perceel aan de Desguinlei 86 te Antwerpen, gekadastraerd aldaar 10^{de} afdeling, Sectie K, nr. 2183a² en volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan "Antwerpen" gelegen in een woongebied;

1.2. Overwegende dat de tussenkomende partij op 5 februari 2001 aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een stedenbouwkundige vergunning vraagt voor het oprichten op voormeld perceel van twee kantoorgebouwen met respectievelijk 15 en 13 verdiepingen; dat een openbaar onderzoek en een adviesronde worden gehouden;

1.3. Overwegende dat de tussenkomende partij een gewijzigde aanvraag indient waarvan op 11 december 2001 ontvangst wordt gemeld; dat een nieuw openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde worden gehouden; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen na gunstig advies van de stedelijke administratie met het thans bestreden besluit van 20 december 2002 de gevraagde vergunning geeft;

2. Beoordeling.

2.1. 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;

2.1.1. Overwegende, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2 gestelde voorwaarde betreft, dat de verzoekende partijen in een eerste en een tweede middel de schending opwerpen van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : het D.R.O.), van artikel 5.1.0. en ondergeschikt van artikel 19 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna : het Inrichtingsbesluit) en van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat de verzoekende partijen artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften voor woongebied in het gewestplan "Antwerpen" citeren; dat zij wijzen op de historische laagbouw in de Karel Oomsstraat en stellen dat gans dat woonblok moet worden onderzocht als "de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten", dat de raadsman van de derde verzoekende partij de afdeling ROHM hierop heeft gewezen met brieven van 2 juli en 12 september 2002 doch dat de gemachtigde ambtenaar er in zijn advies met geen woord naar verwijst, dat geen concrete, feitelijke toetsing is gebeurd, dat dus niet naar de onmiddellijke ruimtelijke omgeving is gekeken doch slechts naar verder gelegen hoogbouw aan de overkant van de Antwerpse ring, die zelfs buiten de grenzen van het gewestplangebied valt, dat als dusdanig artikel 4 van het D.R.O. wordt geschonden daar geen rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht en de culturele en sociale gevolgen voor de Karel Oomsstraat, waar zich de hoofdingang van het project bevindt, dat, naast voormeld cultureel aspect, ook geen rekening is gehouden met het verkeersaspect alhoewel ook dit aspect met voormelde brief van 12 september 2002 ter kennis was gebracht aan de gemachtigde ambtenaar, dat de toegang tot de gebouwen en de parking via de Karel Oomsstraat dient te gebeuren en dat geen rekening is gehouden met de ruimtelijke draagkracht van die straat, dat in de bestreden beslissing toepassing is gemaakt van de zogenaamde 45°-regel, waaraan voor de Karel Oomsstraat zou zijn voldaan, dat artikel 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit is geschonden nu het project de woonfunctie zeer nadelig zal beïnvloeden en de draagkracht van het gebied zal overschrijden, dat minstens artikel 19 van het Inrichtingsbesluit is geschonden nu het ontwerp niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, dat de motivering aangaande de verzoenbaarheid van het project met de gewestplanbestemming van woongebied ontbreekt;

2.1.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in essentie antwoordt dat het project voldoet aan de drie criteria inzake bouwhoogte en dat zulks uitgebreid is gemotiveerd in het advies van de gemachtigde ambtenaar, dat deel uitmaakt van de bestreden beslissing, dat daarin wordt verwezen naar de hoogte van een aantal gebouwen in de nabijheid, naar de breedte van de Desguinlei en de Karel Oomsstraat en naar de 45°-regel, dat er voldoende parkeerplaatsen zijn zodat er geen overlast zal zijn, dat de woonfunctie zeker niet wordt geschonden door het project nu uit het advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat het als functie werkgelegenheid heeft en dus tot de bestemming wonen behoort, dat het advies van de gemachtigde ambtenaar en het pre-advies van het college van burgemeester en schepenen een uitvoerige motivering vormen;

2.1.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in essentie antwoordt dat het project planologisch verenigbaar is vermits er een concentratie van hoogbouw is in de omgeving, dat aan de 45°-regel is voldaan en dat de ingang naar de garages aan de Karel Oomsstraat ligt doch ver van de Desguinlei, dat de bestreden beslissing zeer uitvoerig is gemotiveerd;

2.1.4. Overwegende dat de tussenkomen partij aanvoert dat de derde verzoekende partij geen belang heeft bij het middel nu zij niet in de Karel Oomsstraat woont doch in een hoogbouw, de residentie Hertoghenpark; dat zij ten gronde betoogt dat het project de woonfunctie niet nadelig kan beïnvloeden gezien zijn functie als kantoorgebouw, dat de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden gezien de grote verscheidenheid aldaar, de ligging aan een kruispunt van drukke verkeerswegen en het voldoende aantal parkeerplaatsen, dat de verzoekende partijen voor het bepalen van de bouwhoogte een te beperkt deel van de omgeving in aanmerking nemen, namelijk slechts 80 meter uit de Karel Oomsstraat, dat minstens 50 meter buiten het stratenblok in aanmerking moet worden genomen en dat in die onmiddellijke omgeving in hoofdzaak hoogbouw voorkomt, dat de bouwplaats tot een ander gebied dan de Karel Oomsstraat hoort omdat zij er grondig van verschilt qua bouwtype, terreinbezetting en bouwhoogte en omdat er een 50 meter brede weg tussen ligt, dat aan de toepassing van de 45°-regel is voldaan en dat er slechts in de avonduren beschaduwning door het project zal zijn, dat de verzoekende partijen de motieven van de bestreden beslissing kennen zodat zij geen schending kunnen invoeren van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

2.1.5. Overwegende, wat de door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie bij het middel betreft, dat uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat de derde verzoeker in de onmiddellijke nabijheid woont van het perceel waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd verleend; dat zij daardoor alleen reeds doet blijken van het rechtens vereiste belang bij het middel; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft blijkens de niet-betwiste gegevens van het administratief dossier is gelegen in een woongebied volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan "Antwerpen"; dat artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften, zoals vervangen door het besluit van de Vlaamse regering van 7 juli 2000, het volgende bepaalt :

"§ 1. Voor het optrekken van gebouwen gelegen in de volgende woongebieden, gelden de hierna vermelde bijzondere voorschriften:

(...)

2° In de binnenstad van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad gelegen tussen de Leien en de Kleine Ring;

(...)

In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:

1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;

2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;

3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.";

Overwegende, met betrekking tot de verenigbaarheid van het project met de bestemming woongebied, dat in het advies van de gemachtigde ambtenaar enkel wordt overwogen : "De functie van het gebouw is werkgelegenheid en behoort zeker tot de bestemming wonen op het gewestplan. Dus is de constructie planologisch verenigbaar.";

Overwegende dat uit de loutere verwijzing naar werkgelegenheid echter niet blijkt dat een constructie verenigbaar is met de bestemming woongebied, laat staan dat de goede ruimtelijke ordening er niet door wordt geschaad en dat zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving; dat de motivering dienaangaande prima facie niet afdoende is;

Overwegende, met betrekking tot het eerste hierboven vermelde criterium van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften inzake bouwhoogte, dat de grote hoogte van het project in de bestreden beslissing wordt verantwoord

door de verwijzing naar bestaande hoogbouw in een gedeelte van de onmiddellijke omgeving, te weten de residentie "Hertoghenpark", de kantoorgebouwen "De Vaderlandsche" en "Royal Belge" en de hotels "Mercury" en "Crowne Plaza";

Overwegende dat echter blijkt dat zich in de onmiddellijke omgeving van het project heel wat laagbouw bevindt, zoals de woonbebouwing aan de Karel Oomsstraat; dat deze in de bestreden beslissing en de adviezen waarnaar wordt verwezen geenszins bij het eerste criterium wordt betrokken en dat evenmin wordt overwogen waarom zij buiten beschouwing wordt gelaten of eventueel niet kan opwegen tegen de aanwezigheid van hoogbouw; dat het project nochtans is gelegen aan het kruispunt van de Desguinlei met de Karel Oomsstraat en dus vlakbij deze laatste; dat dit des te meer klemmt nu in de bestreden beslissing wel wordt verwezen naar hoogbouw die op grotere afstand aanwezig zou zijn zoals het hotel "Crowne Plaza" en andere gebouwen; dat enkel naar de lage woonbebouwing wordt verwezen met betrekking tot het derde criterium van voormelde aanvullende stedenbouwkundige voorschriften, hetgeen echter niet op het eerste criterium kan worden betrokken; dat de motivering voor het zogenaamd voldaan zijn aan het eerste criterium *prima facie* evenmin afdoende is;

Overwegende dat het eerste en het tweede middel, samen genomen, in die mate ernstig zijn;

2.2.1. Overwegende, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, dat de eerste en de tweede verzoekende partij in essentie aanvoeren dat een bouwproject met een hoogte van 50 meter niet te verzoenen is met het woonblok waar zij zelf wonen, dit op sociaal en cultureel vlak en omwille van de verkeersveiligheid; dat de derde verzoekende partij verwijst naar het geschonden uitzicht op de grootste groene oppervlakte in de stad Antwerpen en naar het feit dat dit nadeel reeds in 's Raads tussenarrest nr. 75.048 werd aanvaard; dat de vermindering van de leefkwaliteit en de toename van milieu- en burenhinder een essentiële wijziging van het leefklimaat met zich mee zullen brengen;

2.2.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in essentie antwoordt dat de eerste en de tweede verzoekende partij slechts een minimaal verlies aan zonlicht zullen lijden gezien de toepassing van de 45°-regel en dat de derde verzoekende partij geen verlies aan uitzicht zal hebben, dat de voorgehouden

vermindering van de leefkwaliteit en de toename van milieu- en burenhinder louter hypothetisch zijn;

2.2.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in essentie antwoordt dat de verzoekende partijen het voorgehouden nadeel onvoldoende staven met concrete en precieze gegevens, dat zich in de nabije omgeving al veel grote gebouwen bevinden en dat de verzoekende partijen in de nabijheid van de invalswegen van en naar Antwerpen wonen, dat het project inherent is aan de bestaande woonomgeving;

2.2.4. Overwegende dat de tussenkomende partij er in essentie aan toevoegt dat de diverse aangehaalde nadelen hetzij inherent zijn aan het leven in een stedelijk gebied hetzij zuiver hypothetisch zijn;

2.2.5. Overwegende dat het met de bestreden beslissing vergunde project bestaat uit twee kantoorgebouwen met een hoogte van respectievelijk 58 en 54 meter, bestemd voor 1.500 tot 1.800 werknemers en met 650 ondergrondse parkeerplaatsen; dat de verzoekende partijen op goede gronden aanvoeren dat dit project een vermindering van hun leefkwaliteit, een toename van milieu- en burenhinder en een essentiële wijziging van hun leefklimaat zal teweegbrengen; dat daaraan geen afbreuk doet de stelling dat zich reeds andere hoogbouw in de omgeving bevindt, a fortiori niet nu uit de bespreking van het eerste en het tweede middel blijkt dat de andere bebouwing in de omgeving selectief werd beoordeeld; dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen aldus voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de verwezenlijking van het vergunde bouwwerk in de nabijheid van hun woningen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State;

2.3. Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Ray DE BOUVRE in de vordering tot schorsing wordt afgewezen.

Artikel 2.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. WESTLAND UTRECHT HYPOTHEEKMAATSCHAPPIJ in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 3.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 20 november 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan de n.v. Westland Utrecht de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een kantoorproject "Louise-Marie" op een perceel gelegen te Antwerpen, Desguinlei 86, kadastraal bekend Sectie K, nr. 2183 A2.

Artikel 4.

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 250 euro, komen voor de helft ten laste van Ray DE BOUVRE en voor de helft ten laste van de n.v. WESTLAND UTRECHT HYPOTHEEKMAATSCHAPPIJ.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op 13 oktober 2003, door :

de HH. C. ADAMS,
W. GEURTS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

C. ADAMS.