

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 155.351 van 21 februari 2006
in de zaak A. 99.782/X-10.065.**

In zake : Mark DE MAESSCHALK,
die woonplaats kiest bij
Advocaat V. VAN HERREWEGHE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Heersstraat 92

tegen :

de stad ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. POCKELE-DILLES,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Stoopstraat 1, bus 13.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Mark DE MAESSCHALK op 25 januari 2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van de beslissing van 3 februari 2000 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan de naamloze vennootschap HOTEL RUBENS GROTE MARKT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw gelegen te Antwerpen, aan de hoek van de Grote Koraalberg en de Lange Doornikstraat, op een perceel kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 2336 b (sic);

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 26 januari 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 14 november 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 december 2005;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter P. LEMMENS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat L. DE GRAEVE die loco Advocaat V. VAN HERREWEGHE verschijnt voor de verzoeker, en van Advocaat R. POCKELE-DILLES die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Auditeur A. VAN MINGEROET;

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

1. Overwegende dat de naamloze vennootschap Hotel Rubens Grote Markt een aanvraag heeft ingediend, ontvangen op 3 maart 1999, strekkende tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw op een perceel gelegen te Antwerpen, aan de hoek van de Grote Koraalberg en de Lange Doornikstraat, kadastraal gekend onder Antwerpen, 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 2364 b; dat het genoemde perceel aan de twee zijden die niet aan een straat grenzen wordt omsloten door een groter, onbebouwd perceel, toebehorend aan de verzoeker, kadastraal gekend onder Antwerpen, 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 2363 b;

Overwegende dat de genoemde percelen volgens het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, gelegen zijn in een gebied dat bestemd is als woongebied met culturele, historische of esthetische waarde; dat die percelen volgens het bijzonder plan van aanleg Antwerpen Binnenstad, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 25 maart 1980, gelegen zijn in een woonzone A;

Overwegende dat de verzoeker tegen de bouwaanvraag een aantal bezwaren heeft ingediend bij het College van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen; dat het college bij besluit van 3 februari 2000 de gevraagde vergunning heeft verleend; dat dit besluit het voorwerp vormt van het voorliggende beroep;

2. Overwegende dat de verzoeker een vierde middel inroept, afgeleid uit de schending van artikel 54 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening van de stad Antwerpen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 11 september 1984 en door de Vlaamse Minister van Binnenlandse Aangelegenheden en Ruimtelijke Ordening op 26 maart 1986, en uit machtsoverschrijding en machtsafwending,

doordat het bestreden besluit toelaat een constructie te bouwen, zonder open ruimte,

terwijl artikel 54 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening voorschrijft dat ieder woonhuis moet voorzien zijn van tenminste één open plaats waarvan de oppervlakte, voor de nieuwe en te herbouwen woningen, bepaald wordt op minimum 15 % van de oppervlakte van het perceel, en dat uitzondering gemaakt wordt voor percelen met geringe diepte, hoekpercelen en percelen met gemengde bestemming, in welke gevallen de oppervlakte van de open plaats vastgesteld wordt door het college van burgemeester en schepenen,

en terwijl voormelde verordening in alle gevallen voorziet dat er ten minste één open plaats voorgeschreven is, doch voor hoekpercelen een kleiner percentage door het college van burgemeester en schepenen mag vastgesteld worden; het vergunde gebouw evenwel in totaal geen open ruimte zou moeten voorzien; de verordening niet voorziet in het herleiden tot 0 % van de voorgeschreven minimum open ruimte,

en terwijl, door haar eigen bouw- en woningverordening niet na te leven, de verweerster haar macht afwendt in het voordeel van een bepaalde persoon, en haar macht, die beperkt wordt door de verordening, overschrijdt;

Overwegende dat in het bestreden besluit wordt vastgesteld dat de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een appartementsgebouw op de hoek van een woonblok en op een beperkte perceelsoppervlakte; dat uit de plannen blijkt dat het ontworpen gebouw de oppervlakte van het betrokken perceel volledig zou innemen;

Overwegende dat artikel 54 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening, vastgesteld door de gemeenteraad van de stad Antwerpen op 11 september 1984 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 26 maart 1986, luidt als volgt :

"Open ruimten

Ieder woonhuis moet voorzien zijn van ten minste één open plaats waarvan de oppervlakte, voor de nieuwe en te herbouwen woningen, bepaald wordt op minimum 15 % van de oppervlakte van het perceel. Uitzondering wordt gemaakt

voor percelen met geringe diepte, hoekpercelen en percelen met gemengde bestemming. De oppervlakte van de open plaats wordt in deze gevallen vastgesteld door het College van burgemeester en schepenen";

Overwegende dat het bestreden besluit in dit verband het volgende overweegt, met verwijzing naar het advies van het stedelijk ontwikkelingsbedrijf (stedenbouwkundige vergunningen):

"De volledige invulling van de grondoppervlakte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar vermits hier de uitzonderingsregel van artikel 54 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening van toepassing is:

- uitzondering wordt gemaakt voor percelen met geringe diepte, hoekpercelen en percelen met gemengde bestemming. De oppervlakte van de open plaats wordt in deze gevallen vastgesteld door het College van burgemeester en schepenen;
- gezien de zeer geringe diepte van het perceel wordt voorgesteld geen open ruimte te eisen";

Overwegende dat het genoemde artikel 54 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening als regel stelt dat ieder woonhuis moet voorzien zijn van ten minste één open ruimte, en dat de oppervlakte van die open ruimte minimum 15 % van die van het betrokken perceel moet bedragen; dat in een aantal gevallen, onder meer bij percelen met geringe diepte en hoekpercelen, wordt voorzien in een mogelijkheid van afwijking; dat het in die gevallen aan het college van burgemeester en schepenen wordt overgelaten om de oppervlakte van de open ruimte vast te stellen;

Overwegende dat die bepaling aan het college van burgemeester en schepenen enkel de mogelijkheid geeft om af te wijken van de regel dat de oppervlakte van de open ruimte minimum 15 % van de totale oppervlakte van het perceel bedraagt; dat het college daarentegen niet gemachtigd is om af te wijken van de regel dat ieder woonhuis moet voorzien zijn van ten minste één open ruimte;

Overwegende dat het bestreden besluit, door de gevraagde vergunning te verlenen zonder dat in enige open ruimte wordt voorzien, artikel 54 van de bouw- en woningverordening schendt; dat het middel in zoverre gegrond is;

Overwegende dat de overige middelen niet tot een ruimere vernietiging aanleiding kunnen geven;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt de beslissing van 3 februari 2000 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan de naamloze vennootschap HOTEL RUBENS GROTE MARKT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw gelegen te Antwerpen, aan de hoek van de Grote Koraalberg en de Lange Doornikstraat, op een perceel kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 2336 b (sic).

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig februari 2006, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

P. LEMMENS.