RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 163.267 van 6 oktober 2006
in de zaak A. 170.873/X-12.726.

In zake : 1. Alex VAN LINDEN,
2. Yolande KEIRENS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat R. TIJS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27

tegen :

1. het VLAAMSE GEWEST,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160,
2. de stad ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaten R. POCKELE-DILLES en
F. EMMERECHTS,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Stoopstraat 1.

tussenkomende partij :

de nv KATTENDIJKDOK,
die woonplaats kiest bij
Advocaten J. BOUCKAERT en T. GERNAEY,
kantoor houdende te 1060 BRUSSEL,
Henri Wafelaertsstraat 47-51.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Alex VAN LINDEN en Yolande KEIRENS op 9 maart 2006 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 27 juni 2005 van de gemeenteraad van de stad Antwerpen houdende definitieve aanvaarding van het bijzonder plan van aanleg "Eilandje: delen Cadixwijk, Montevideo en Oude Dokken" van de stad Antwerpen, en van het besluit van 15 december 2005 van de Vlaamse Minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening, houdende goedkeuring van dit plan, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 11 januari 2006;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 2 juni 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 16 juni 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat R. TIJS die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat J. CLAES die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat F. EMMERECHTS die verschijnt voor de tweede verwerende partij en van Advocaat T. GERNAEY die 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;

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat de nv KATTENDIJKDOK met een verzoekschrift van 13 april 2006 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat het stadsbestuur van Antwerpen voor het gebied, genaamd het "Eilandje", gelegen ten noorden van het stadscentrum, een voorontwerp van bijzonder plan van aanleg heeft opgemaakt, onderverdeeld in drie deelplannen, genaamd "Oude Dokken", "Cadixwijk" en "Montevideo", waarover op 26 mei 2004 voor de bevolking een hoorzitting werd georganiseerd ter gelegenheid waarvan vragen konden worden gesteld en opmerkingen gemaakt; dat de verzoekende partijen woonachtig zijn in een appartement gelegen aan de Bataviastraat 11, bus 11, respectievelijk 7, bus 13, gelegen op het "Eilandje" binnen het deelplan "Oude Dokken"; dat deze wijk volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen is gelegen in

woongebied; dat, wat de Bataviastraat betreft, het appartementsgebouw waar de verzoekende partijen wonen volgens het voorontwerp van bijzonder plan van aanleg wordt ingedeeld in een "zone voor bebouwing type II" met maximaal 7 bouwlagen en een bouwhoogte van 20-25 meter, terwijl aan de overzijde het "Chiquita-complex" wordt ingedeeld in een "zone voor representatieve bebouwing" met aan de zijde van de Bataviastraat maximaal 5 bouwlagen en een bouwhoogte van 15-19 meter; dat artikel 9 van de bestemmingsvoorschriften bepaalt dat in een dergelijke zone één- en meergezinswoningen mogelijk zijn, alsmede kantoren, handel en horeca, discotheken tot 300 m², hotels en gemeenschapsvoorzieningen, en dat 85% van de betrokken zone mag worden bebouwd; dat de breedte van de Bataviastraat, die thans nog 32 meter bedraagt, met een middenstrook waar in dubbele rij kan worden geparkeerd, wordt verminderd tot 16,50 meter; dat de 45°-regel om redenen van bezonning en belichting wordt opgelegd; dat, nadat over het voorontwerp op 18 november 2004 een plenaire vergadering had plaatsgevonden, de gemeenteraad van de stad Antwerpen bij besluit van 24 januari 2005 het ontwerp bijzonder plan van aanleg voorlopig heeft aangenomen; dat tijdens het openbaar onderzoek 5 bezwaarschriften werden ingediend, waaronder één door de raadsman van de verzoekende partijen, in naam van de eigenaars en bewoners van een aantal appartementen in voornamelijk de Bataviastraat; dat de Gemeentelijke Commissie voor de Ruimtelijke Ordening van de stad Antwerpen (hierna: GECORO) op 23 mei 2005 over het ontwerpplan advies heeft uitgebracht en voorgesteld de ingediende bezwaren te verwerpen, met dien verstande dat aan de stad een "verduidelijking" wordt gevraagd inzake de zgn. 45°-regel; dat de gemeenteraad van de stad Antwerpen bij het te dezen eerste bestreden besluit van 27 juni 2005 bijzonder plan van aanleg "Eilandje", bestaande uit drie deelbestemmingsplannen (Oude Dokken, Montevideo en Cadixwijk) met elk een plan van de bestaande toestand, de stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota, definitief heeft aanvaard, en het advies van de GECORO is bijgetreden wat betreft de evaluatie van de ingediende bezwaren; dat de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen op 25 augustus 2005 een gunstig advies heeft uitgebracht over het definitief aanvaarde bijzonder plan van aanleg; dat de Vlaamse Minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening bij het te dezen tweede bestreden besluit van 15 december 2005 het bijzonder plan van aanleg "Eilandje: delen Cadixwijk, Montevideo en Oude Dokken" genaamd, van de stad Antwerpen, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een plan van de juridische toestand en een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, heeft goedgekeurd, "met uitsluiting van de in blauw omrande stedenbouwkundige voorschriften";

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 de tussenkomende partij opwerpt dat de vordering niet ontvankelijk 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 zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is;

Overwegende dat de verzoekende partijen in een eerste middel de "schending van de MER- plicht" aanvoeren; dat zij dit middel uiteenzetten als volgt:

"Genomen uit de schending van de verderop opgesomde bepalingen uit het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals aangevuld met een titel betreffende de milieueffecten- en veiligheidsrapportage (decreet van 18 december 2002) en schending van de verderop opgesomde bepalingen van de richtlijn 2001/142/EG van het Europees parlement en de raad betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's en van de verderop opgesomde bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 maart 1989 betreffende de milieu- en veiligheidsrapportage,

Doordat geen MER werd opgemaakt voor het stadsvernieuwingsproject op 172 ha.,

En doordat zelfs geen milieueffectenrapportage werd gehouden (procedure die al dan niet leidt tot de opmaak van een MER).

Terwijl voor het project overeenkomstig de in het middel genoemde bepalingen een MER moest opgemaakt worden dat alle gegevens moet bevatten om een volledig onderbouwd BPA voor het project op te maken en de impact hiervan op het milieu en de omgeving te kunnen inschatten,

En terwijl minstens een milieueffectenrapportage had dienen plaats te vinden.

Zodat de voornoemde bepalingen geschonden zijn.

TOELICHTING:

25. Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid werd aangevuld met een titel betreffende de milieueffecten- en veiligheidsrapportage (decreet van 18 december 2002). In titel IV van het decreet wordt bepaald dat plannen en programma's, alvorens ze kunnen worden goedgekeurd, voorafgaandelijk onderworpen moeten worden aan een milieueffectenbeoordeling.

26. De definitie van plan of programma in het huidige art. 4.1.1. van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid luidt als volgt:

4° plan of programma: een document waarin beleidsvoornemens, beleidsontwikkelingen of grootschalige overheids-, particuliere of gemengde activiteiten worden aangekondigd en dat wordt opgemaakt en vastgesteld, gewijzigd of herzien op initiatief of onder toezicht van het Vlaamse Gewest, de provincies, de intercommunales en/of de gemeenten, en/of van de federale overheid of waarvoor medefinanciering voorzien is door de Europese Gemeenschap of door het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap in het kader van de internationale samenwerking, voor zover het voorgenomen plan of programma aanzienlijke milieu- of veiligheidseffecten kan hebben op het grondgebied van het Vlaamse Gewest;

27. In casu gaat het om een Bijzonder Plan van Aanleg (vier deelplannen), waarin voor een uitgestrekt gebied van ongeveer 172 ha de krijtlijnen van een grootschalig stadsvernieuwingsproject worden uitgezet. Alleszins dient dit plan aan een MER onderworpen te worden, temeer daar er, gezien de ligging van het project tussen verschillende dokken, bijzondere aandacht besteed moet worden aan milieu- en veiligheidsaspecten.

28. Vooraleer het BPA goedgekeurd kon worden, diende het dan ook aan de MER-plicht onderworpen te worden. Art. 4.2.1. DABM bepaalt immers duidelijk het volgende:

Art. 4.2. 1. Voorgenomen plannen en programma's worden, alvorens ze kunnen worden goedgekeurd, aan een milieueffectrapportage onderworpen in de gevallen bepaald in dit hoofdstuk.

29. Art. 4.2.2. § 1. bepaalt dat de Vlaamse regering, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij het DABM gevoegde bijlage 1, de plannen en programma's aanduidt die worden onderworpen aan de bedoelde vorm van milieueffectrapportage.

30. Het besluit waarbij de desbetreffende plannen en programma's worden aangeduid overeenkomstig de hierboven besproken criteria, is nog niet goedgekeurd. Dit lijkt evenwel niet te beletten dat op 'plannen en programma's' (hoewel nog niet opgelijst) de milieueffectenbeoordeling dient plaats te vinden. De decretale regeling is immers slechts een omzetting in de Vlaamse wetgeving van een Europese richtlijn (richtlijn 2001/42/EG van het Europees parlement en de raad betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's) die reeds moest omgezet zijn, zodat men zich rechtstreeks op deze duidelijk(e) richtlijn kan beroepen.

31. In art. 3 van de voornoemde richtlijn wordt uitdrukkelijk het volgende bepaald:

2. Onverminderd lid 3, wordt een milieubeoordeling gemaakt van alle plannen en programma's

a) die voorbereid worden met betrekking tot landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik en die het kader vormen voor de toekenning van toekomstige vergunningen voor de in bijlagen I en II bij Richtlijn 85/337/EEG genoemde projecten

32. Art. 10, b) van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG verwijst naar infrastructuurprojecten, waaronder stadsontwikkelingsprojecten.

33. Artikel 2, 7° van het besluit van 23 maart 1989 (dat een omzetting was van de bijlage) bepaalde dat een milieueffectenrapport dient te worden opgesteld voor werken voor stadsprojecten waarin de afbraak, bouw of verbouwing, geprojecteerd is in een aaneengesloten gebied en die betrekking hebben op ofwel 2.000 of meer woningen, ofwel een totale oppervlakte van 10 ha, ofwel kantoorruimte met een totale bruto vloeroppervlakte van 100.000 m² of meer.

34. Artikel 10, b, van het nieuwe Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage verwijst naar stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en

parkeerterreinen, met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.

35. In casu bestrijkt het geplande stadsvernieuwingsproject een oppervlakte van ongeveer 172 ha (zelfs het deelplan oude dokken alleen beslaat reeds ongeveer 30 ha) en beoogt het de realisatie van minstens 2000 woningen zodat het project alleszins MER-plichtig is

36. Het gaat alleszins niet om een klein gebied op lokaal niveau waarvoor overeenkomstig art. 3.3 van de richtlijn geen MER dient opgemaakt te worden.

37. Het doel van de milieueffectenrapportage is uiteraard om in functie van latere besluitvorming een synthese te geven van de effecten van het geplande project en de noodzakelijke milderende maatregelen voor te stellen. Het milieueffectenrapport moet dan ook alle gegevens bevatten om een volledig onderbouwd BPA op te maken voor het project. Dit is in casu alleszins niet het geval. Er werd ten onrechte geen MER opgesteld.

38. Minstens had men moeten nagaan of de opmaak van een MER noodzakelijk was. Art.4.1.1., §l, l° van het MER-decreet bepaalt immers dat milieueffectrapportage de procedure is die al dan niet leidt tot het opstellen en goedkeuren van een milieueffectrapport over een voorgenomen actie en in voorkomend geval tot het gebruik ervan als hulpmiddel bij de besluitvorming omtrent deze actie. Nergens blijkt dat er zelfs maar gedacht werd aan de opmaak van een MER. Er werd zelfs niet onderzocht of een MER al dan niet noodzakelijk was. Er is dus niet alleen ten onrechte geen MER opgemaakt er is bovendien ten onrechte geen milieueffectenrapportage gebeurd (nl. de procedure die al dan niet leidt tot de opmaak van een MER). De impact van het voorgestelde BPA op mens en milieu werd ten onrechte niet onderzocht. Het voorlopig vastgestelde BPA Eilandje is om deze reden dan ook onwettig.

(...)";

Overwegende dat de artikelen 4.2.1. en 4.2.2., § 1, van Hoofdstuk II van Titel IV van het decreet van de Vlaamse Raad van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, ingevoegd bij het decreet van 18 december 2002 tot aanvulling van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid met een titel betreffende de milieueffect- en veiligheidsrapportage, bepalen wat volgt:

"Art. 4.2.1. Voorgenomen plannen en programma's worden, alvorens ze kunnen worden goedgekeurd, aan een milieueffectrapportage onderworpen in de gevallen bepaald in dit hoofdstuk.

Art. 4.2.2. § 1. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage I, de plannen en programma's aan die worden onderworpen aan de in dit hoofdstuk bedoelde vorm van milieueffectrapportage";

dat de Vlaamse regering bedoelde plannen en programma's nog niet heeft aangewezen, zodat de "plan-MER"-plicht op dit ogenblik in het interne recht nog niet bestaande is; dat artikel 14, § 2, van voornoemd decreet van 18 december 2002

weliswaar bepaalt dat het bij dit decreet ingevoegde Hoofdstuk II van Titel IV in werking treedt, uiterlijk op 21 juli 2004, en de erin bedoelde verplichtingen van toepassing zijn op plannen en programma's waarvoor o.m. de eerste formele voorbereidende handeling plaatsvindt na deze datum, zoals te dezen waar de plenaire vergadering over het bijzonder plan van aanleg plaatsvond op 18 november 2004, maar dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 van de Richtlijn 2001/42/EG van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's, waarvan het decreet de omzetting in het nationale recht beoogt, een milieubeoordeling slechts moet worden uitgevoerd voor de in de leden 2, 3 en 4 bedoelde plannen en programma's die "aanzienlijke milieueffecten" kunnen hebben, met name voor:

> "2. Onverminderd lid 3, wordt een milieubeoordeling gemaakt van alle plannen en programma's
> a) die voorbereid worden met betrekking tot landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik en die het kader vormen voor de toekenning van toekomstige vergunningen voor de in bijlagen I en II bij Richtlijn 85/337/EEG genoemde projecten, of
> b) waarvoor, gelet op het mogelijk effect op gebieden, een beoordeling vereist is uit hoofde van de artikelen 6 of 7 van Richtlijn 92/43/EEG.
> 3. Voor in lid 2 bedoelde plannen en programma's die het gebruik bepalen van kleine gebieden op lokaal niveau en voor kleine wijzigingen van in lid 2 bedoelde plannen en programma's is een milieubeoordeling alleen dan verplicht wanneer de lidstaten bepalen dat zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.
> 4. Voor andere dan de in lid 2 bedoelde plannen en programma's, die het kader vormen voor de toekenning van toekomstige vergunningen voor projecten, bepalen de lidstaten of het programma aanzienlijke milieueffecten kan hebben";

Overwegende dat de verzoekende partijen in de uiteenzetting van het middel voorbij blijken te gaan aan de vereiste dat het moet gaan om plannen en programma's die "aanzienlijke milieueffecten" kunnen hebben; dat zij er evenmin toe komen aannemelijk te maken dat het aangevochten bijzonder plan van aanleg een kader beoogt te vormen voor de afgifte van toekomstige vergunningen voor een "stadsontwikkelingsproject", zoals bedoeld in rubriek 10 b) van de Bijlage II bij de Richtlijn 85/337/EEG waarnaar in artikel 3, lid 2, van de Richtlijn 2001/42/EG wordt verwezen; dat, zoals de verwerende partijen en de tussenkomende partij op het eerste gezicht terecht stellen, het bijzonder plan van aanleg enkel beoogt de algemene bestemming die het gewestplan Antwerpen aan het gebied heeft gegeven als voornamelijk woongebied, nader vast te stellen en te detailleren, en de randvoorwaarden voor bebouwings- en andere initiatieven te bepalen, zonder reeds concreet invulling te geven aan een of ander "stadsontwikkelingsproject"; dat,

specifiek met betrekking tot de "Chiquita"-site, waar verzoekende partijen hun belang situeren, in de memorie van toelichting bij het bijzonder plan van aanleg uitdrukkelijk wordt gesteld dat de planvoorschriften voor de zone 9 voor "representatieve bebouwing" waarin deze site is gelegen, bewust ruim werden geformuleerd "om flexibele en creatieve oplossingen niet in de weg (te) staan", en tevens wordt benadrukt dat er "verschillende visies" over het Chiquitagebouw bestaan, waaromtrent het bijzonder plan van aanleg geen stelling inneemt; dat de stedenbouwkundige voorschriften bepaald in artikel 9 op het eerste gezicht nog een grote marge laten wat betreft de invulling en benutting van de zone, zowel ten aanzien van de functies en de onderlinge verhoudingen daartussen, als ten aanzien van de plaatsing van de gebouwen, die "vrij" is, en de hoogte van de gebouwen, die kan variëren tussen minimum- en maximumwaarden; dat in de gegeven omstandigheden op het eerste gezicht niet kan worden aangenomen dat het betrokken bijzonder plan aanleg reeds een "kader" zou zijn van een "stadsontwikkelingsproject" in de zin van voormelde Richtlijn, waarvan het de specifieke karakteristieken reeds zou hebben vastgelegd; dat ook wat de overige bestemmingszones betreft de stedenbouwkundige voorschriften een hoge graad van flexibiliteit lijken te vertonen waarop kan worden ingespeeld bij het indienen van latere vergunningsaanvragen, zodat ook voor deze zones het niet aannemelijk lijkt dat de betrokken voorschriften reeds een blauwdruk zouden vormen voor toekomstige vergunningsaanvragen;

Overwegende tenslotte en ten overvloede dat, zoals de verwerende partijen en de tussenkomende partij terecht opmerken, wel een toetsing aan de milieueffectenrapportageplicht blijkt te zijn gebeurd, zowel bij het onderzoek van de bezwaarschriften, als in de memorie van toelichting bij het bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het middel in zijn geheel genomen niet ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partijen in een tweede middel de schending aanvoeren "van de goede ruimtelijke en plaatselijke ordening"en "van de motiveringsplicht"; dat zij dit middel uiteenzetten als volgt:

> "Schending van art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (...) (DORO) en van art. 19, laatste lid, K.B. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen, alsmede van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids- en vertrouwensbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.

1. Doordat op geen enkele wijze rekening wordt gehouden met de bestaande toestand in het plangebied;

Doordat de verschillende maatschappelijke functies niet tegenover elkaar werden afgewogen;

Doordat de draagkracht van het gebied wordt overschreden;

Doordat meer in het algemeen geen goede ruimtelijke ordening wordt nagestreefd,

Terwijl het uitgangspunt bij de opmaak van een BPA steeds dient te zijn het nastreven van een goede ruimtelijke ordening, waarin rekening wordt gehouden met de bestaande plaatselijke ordening en de draagkracht van het gebied en waarbij geen incompatibele functies met elkaar verenigd mogen worden,

2. Schending van de materiële motiveringsplicht

Doordat het BPA niet afdoende materieel gemotiveerd is wat betreft de uitgangspunten van het BPA, wat o.a. betreft de '45°-regel' en wat betreft de bepalingen inzake handelszaken (interne tegenstrijdigheden en schending van het gelijkheidsbeginsel)

Terwijl elke bestuurshandeling materieel afdoende gemotiveerd dient te zijn.

Zodat de in het middel genoemde bepalingen geschonden zijn;

TOELICHTING:

V1.2.1 Goede ruimtelijke ordening

A. ALGEMEEN

40. De overheid dient zich te laten leiden door het principe van de goede 'ruimtelijke' ordening zoals verwoord in art. 4 DORO. De goede 'plaatselijke' ordening dient hierbij betrokken te worden. Het BPA houdt hiermee geen (of te weinig) rekening. Nochtans dient de overheid bij de uitwerking van het plan uit te gaan van de goede ruimtelijke ordening, waarvan de goede plaatselijke ordening integraal deel uitmaakt.

41. Anders dan wat het geval is bij de opmaak van een gewestplan, houdt het BPA op zichzelf reeds een beoordeling van de goede plaatselijke ordening in en zal nadien, wanneer een vergunning gevraagd wordt, deze op de eerste plaats beoordeeld worden op haar overeenstemming met het BPA en de daarin opgevatte beoordeling van de goede plaatselijke aanleg. Indien de aanvraag in overeenstemming is met het BPA zal de vergunning allicht worden verleend. Het is dan ook van het allergrootste belang dat in het kader van de opmaak van het thans voorliggende BPA ter dege rekening wordt gehouden met de onmiddellijke omgeving en de thans bestaande bewoning. In casu wordt hiermee geen of te weinig rekening gehouden. Het BPA wordt niet opgemaakt met respect voor de bestaande situatie en schendt de goede ruimtelijke en goede plaatselijke ordening.

42. Het thans voorliggende BPA is in strijd met het principe van de goede ruimtelijke en plaatselijke ordening zoals verwoord in het hoger geciteerde art. 4 DORO. Dit wordt concreet aangetoond aan de hand van de verderop volgende argumenten.

B. ER WORDT GEEN REKENING GEHOUDEN MET DE BESTAANDE SITUATIE

43. Zoals hoger werd uiteengezet en werd aangetoond aan de hand van een plan van het gebied, wonen de bezwaarindienende partijen in de appartementen in de Bataviastraat.

44. De voordelen van deze appartementen zijn de volgende: Wijds uitzicht over de Schelde, veel open ruimte in de omgeving, een brede straat, veel lichtinval, voldoende parkeerplaatsen, een rustige woonbuurt.

45. Nagenoeg aan al deze voordelen zal een einde komen wanneer het thans voorliggende BPA zou gerealiseerd worden:

a. Tegenover de appartementen van de Bataviastraat bevindt zich op ruime afstand de Chiquitabuilding. De inplanting van dit gebouw laat nog toe een mooi uitzicht te hebben over de Schelde en de omgeving. Rond de building

wordt het evenwel mogelijk gemaakt om appartementen op te richten van vijf tot zeven verdiepingen (tot 19 meter hoog!). Hierdoor verdwijnt voor de huidige bewoners het volledige zicht.

b. De open ruimte wordt op onaanvaardbare wijze dichtgebouwd. De Chiquitabuilding wordt 'ingepakt' (gevaar brandveiligheid!); De Bataviastraat wordt bijna gehalveerd qua breedte; Parkeerplaatsen verdwijnen. Het oorspronkelijk voorziene park (...) tussen de Dinantstraat en de St.-Laureiskaai is vervangen door een bouwblok. Het 'open ruimte-gevoel' wordt aangetast.
c. De thans bestaande straat met een breedte van ongeveer 32 meter wordt teruggebracht tot 16,5 meter.
d. Doordat de straat wat de breedte betreft bijna gehalveerd wordt en doordat tegenover de appartementen van de bezwaarindienende partijen appartementen gebouwd zullen mogen worden tot vijf verdiepingen hoog (tot 19 meter!), worden de bestaande lichte appartementen van de Bataviastraat herleid tot donkere appartementen, waarin het licht niet meer kan doorschijnen. Zelfs de te respecteren 45°-regel wordt niet gerespecteerd aangezien tot 19 meter hoog gebouwd mag worden volgens het bestemmingsplan en de breedte van de straat op nauwelijks 16,5 meter is vastgesteld. Ook bouwblok Cl (langs de Nassaustraat) zal volgebouwd kunnen worden met appartementen tot zes verdiepingen en 22 meter hoog, zodat de 45°-regel ook hier niet gerespecteerd zal worden zodat ook aan die kant sterk lichtverlies geleden wordt (er zijn ramen en terrassen aan die zijde).
   De 45°-regel (overigens geëxpliciteerd in het Masterplan en het beeldkwaliteitsplan) is een absoluut minimum. Nochtans werd de bekommernis over het respecteren van deze regel door de buurtbewoners reeds op de hoorzitting van 26 mei 2004 aan de orde gesteld. Toen werd beloofd dat bij de opmaak van het BPA de straatbreedte van en de kroonlijsthoogte langs de Bataviastraat als aandachtspunt zou worden meegenomen. Pacta sunt servanda! Belofte maakt schuld.
   Verzoekers dienden hierover ook een bezwaarschrift in tijdens het openbaar onderzoek. In het evaluatieverslag werd dit bezwaar zelfs gegrond verklaard en werd het volgende gesteld: 'Het bezwaar is gegrond inzake de afdwingbaarheid van de 45° regel. In de memorie van toelichting zal een verduidelijking dienaangaande worden opgenomen. In de stedenbouwkundige voorschriften zal ter verduidelijking worden opgenomen dat de 45° regel moet toegepast worden op de gevellijn grenzend aan de Bataviastraat.' In het definitieve plan wordt evenwel met het bezwaar en met de eigen argumentatie geen rekening gehouden. Er is op dit punt geen aanpassing van het bestemmingsplan. Aan het plan is niets gewijzigd: de Chiquitabuilding mag nog steeds volledig ingepakt worden, er mogen nog steeds 5 verdiepingen komen en de hoogte bedraagt nog steeds 19 meter. Over de 45° aan de kant van de Nassaustraat (waar zelfs tot 22 meter hoog gebouwd mag worden) wordt zelfs niet gesproken. Er is een gebrek aan motivering en een strijdigheid in de motivering. Er is een schending van de goede ruimtelijke en plaatselijke ordening.
   Met het feit dat het inpakken van de Chiquitabuilding strijdig is met het ontpittingsbeleid van de stad en met een goede ruimtelijke ordening, wordt al helemaal geen rekening gehouden. Konden de verzoekende partijen, op het moment dat zij hun woning kochten ooit verwachten dat een volledige rij appartementen rond de chiquitabuilding zou gebouwd worden, waarbij het openbaar domein opgeofferd zou worden en de straat gehalveerd zou worden ten voordele van woningbouw? Geen redelijk mens had ooit zoiets kunnen verwachten.
e. Het aantal bewoners en bezoekers in de omgeving zal sterk toenemen. Het feit dat inwendige ondergrondse parkeervoorzieningen getroffen zullen

moeten worden, zal onvoldoende zijn als compensatie voor alle parkeerruimten (ook in de Bataviastraat) die zullen verdwijnen.

f. Van een rustige woonbuurt kan geen sprake zijn wanneer in de onmiddellijke omgeving de mogelijkheid voorzien wordt voor de inplanting van een discotheek. Bovendien bestaat ook de mogelijkheid tot inplanting van groot- en kleinhandel, hetgeen ook verkeer zal aantrekken en overlast zal veroorzaken bij de toelevering door vrachtwagens.

46. Het is duidelijk dat het voorliggende project onverenigbaar is met de goede ruimtelijke en plaatselijke ordening en voor overdreven overlast zal zorgen (appartementen op de plaats van het open uitzicht, verlies aan licht, bezonning en uiteraard een enorme waardedaling van de bestaande appartementen). Het is ook duidelijk dat met de ingediende bezwaren geen rekening werd gehouden, zelfs niet met de gegrond bevonden bezwaren (bv. aangaande de 45°-regel), aangezien het bestemmingsplan niet werd aangepast. Er is dan ook een gebrek in de motivering. Er is geen afdoende motivering.

C. DE VERSCHILLENDE MAATSCHAPPELIJKE ACTIVITEITEN WORDEN NIET TEGENOVER ELKAAR AFGEWOGEN.

47. Een van de hoofdprincipes van een goede ruimtelijke ordening is dat verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegenover elkaar worden afgewogen (art. 4, DORO).

48. Het lijkt duidelijk dat slapen en lawaai onmogelijk met elkaar te verzoenen zijn, zodat niet valt in te zien hoe men kan overwegen om in een woonbuurt een dancing in te planten. Zulks strijdt met de goede ruimtelijke en goede plaatselijke ordening.

49. Nochtans is in casu voorzien in de mogelijkheid om in het bouwblok waar de Chiquitabuilding staat, een dancing in te planten. Uiteraard zorgt zulks in een woonbuurt voor problemen: lawaai van de inrichting zelf, meer verkeer, luidruchtige bezoekers, drugproblematiek en kleine criminaliteit.

50. Het inplanten van een discotheek in een woonbuurt strijdt met de principes van een goede ruimtelijke en plaatselijke ordening zoals verwoord in art. 4 DORO. Er is geen afdoende motivering m.b.t. de mogelijkheid tot inplanting van een discotheek in een woonwijk.

D. DE RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT VAN HET GEBIED WORDT OVERSCHREDEN

51. Een ander hoofdprincipe m.b.t. goede ruimtelijke ordening houdt in dat men er steeds over dient te waken dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. In casu wordt deze om volgende redenen wél overschreden:

a. Bestaande parkeerplaatsen verdwijnen, hoewel er meer woongelegenheden (en dus ook bezoekers) bijkomen.
b. Er wordt voorzien in de mogelijkheid tot inplanting van een discotheek op een plaats die voor het overige bestaat uit bewoning. Men zal zich de problematiek herinneren waarmee het stadsbestuur geconfronteerd werd na de inplanting van dancing Zillion in een woonbuurt.
c. Open ruimte verdwijnt, de doorwaadbaarheid van het gebied vermindert, er is te weinig aandacht voor groen. Nochtans werd ook deze problematiek reeds aangekaart op de hoorzitting van 26 mei 2004. Deze problematiek speelde overigens ook een rol bij de ontwikkeling van het GRUP m.b.t. het Kievitplein. Het principe van 'verdichting' dat gehanteerd wordt in de ruimtelijke ordening mag niet leiden tot 'verstikking'. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door wat gebouwd is, maar ook en vooral door wat niet gebouwd is. Cultuur en natuur, verdichting en openheid moeten verzoend worden. In casu slaagt de slinger kennelijk door ten nadele van groen, open ruimte, doorwaadbaarheid! En zulks terwijl de Vlaamse bouwmeester en de voormalige stadsbouwmeester nog hadden gepleit voor meer open ruimte !

E. TWEEDE BOUWLIJN - ONTPITTING

52. In het algemeen deel van de stedenbouwkundige voorschriften wordt bepaald dat, indien de bestaande bebouwing niet voldoet aan de bestemmingsvoorschriften en aan de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone, de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen voor zover de aanvraag betrekking heeft op welbepaalde omschreven werken, zoals het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken, het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume,...

53. Zulks betekent in concreto dat de bestaande Chiquitabuilding (of Friendship-building) behouden kan blijven in de huidige vorm, breedte en hoogte en dat tegelijkertijd op grond van het nieuwe BPA de mogelijkheid gecreëerd wordt om daaromheen appartementen van vijf tot zeven verdiepingen op te trekken (tot 19 meter hoogte).

54. Dergelijke werkwijze is totaal strijdig met de stedenbouwkundige inzichten aangaande het vermijden van een tweede bouwlijn en met het ontpittingsbeleid van de stad.

55. Het creëren van ingesloten woonblokken is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (art. 4, decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DORO)) en een goede plaatselijke ordening (art. 19, derde lid van het K.B. van 28 december 1972) onaanvaardbaar. Bovendien is op deze wijze de brandveiligheid in het gebied, wegens onvoldoende bereikbaarheid van brandweerwagens, niet gegarandeerd. Bovendien wordt op deze wijze ingegaan tegen het eigen beleid, hetgeen er op gericht is de binnengebieden te 'ontpitten' (zie het bestuursakkoord 2001-2006). Het continuïteitsbeginsel vereist evenwel dat, wanneer zoals in casu, afgeweken wordt van een beleidslijn, gemotiveerd wordt waarom zulks gebeurt. In casu bestaat hiervoor geen enkele motivering.

56. De vraag kan worden gesteld in hoeverre de Chiquitabuilding wanneer deze wordt ingebouwd, nog toegang heeft tot een voldoende uitgeruste weg in de zin van art. 100 DORO. In elk geval wordt door het volbouwen van de site de plaatselijke goede ordening in het gedrang gebracht ten nadele van de verzoekende partijen, die thans niet alleen tegen een metershoge building opkijken, maar bovendien de ruimte er omheen en het doorzicht langs de toren zien verdwijnen, hetgeen beklemmend werkt. Gelet op het ontpittingsbeleid en de visie aangaande (een) tweede bouwlijn kon ook geen redelijk mens verwachten dat ooit rondom de Chiquitabuilding gebouwd zou worden. Verzoekende partijen die hun appartement enkele jaren geleden kochten konden onmogelijk vermoeden dat het openbaar domein (de Bataviastraat) gehalveerd zou worden ten voordele van woningbouw welke als een schil rond de bestaande bebouwing wordt aangebracht. Dit is niet ernstig. Dit is kennelijk onredelijk.

F. BESLUIT

57. Het is duidelijk dat het BPA geen 'goede ruimtelijke en plaatselijk ordening' en ruimtelijke kwaliteit tot stand brengt. Het plan leidt onmiskenbaar tot problemen hoger opgesomd).

58. Bij dit alles wordt geen rekening gehouden met de eigen beleidslijn (bv. inzake ontpitting en de 45°-regel). Bovendien wordt, zoals ook hieronder zal worden aangetoond, niet gemotiveerd waarom van die beleidslijn wordt afgeweken en waarom met de in het kader van het openbaar onderzoek geuite bezwaren geen rekening wordt gehouden, zelfs niet met de gegrond bevonden bezwaren (bv. aangaande de 45°-regel).

VI.2.2 Motivering

59. Elke bestuurshandeling moet materieel gemotiveerd worden. Dit betekent dat men de bestuurshandeling moet motiveren door middel van motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar moeten zijn. Deze plicht bestaat uit 3 delen: de

motieven moeten ten eerste kenbaar zijn, ten tweede moeten ze feitelijk juist zijn en ten slotte moeten ze draagkrachtig of 'afdoende' zijn. (...)

60. Ondanks de bezwaren die in het kader van het openbaar onderzoek werden ingediend, werd hiermee geen rekening gehouden, zelfs niet met de bezwaren die gegrond werden bevonden. De overheid blijft in gebreke om een afdoende motivering te verstrekken op ten minste de hieronder opgesomde punten.

A. DE 45°-REGEL

61. Voor de uiteenzetting hierover wordt verwezen naar hetgeen hoger reeds vermeld werd. Er is geen afdoende reden voor het feit dat met de 45° regel geen rekening werd gehouden in het bestemmingsplan.

B. GEEN AFDOENDE MOTIVERING WAT BETREFT DE UITGANGSPUNTEN VAN HET BPA

62. In hoofdstuk 4.1 betreffende de uitgangspunten van de gewenste ontwikkeling (toelichtingsnota p. 65) wordt het volgende gesteld:

'Volgende uitgangspunten gelden voor de herwaardering van het Eilandje als stadsuitbreidingsgebied:

- Harmonie tussen stad en haven met ruimte voor wonen, werken, winkelen, cultuur, toerisme en gemeenschapsvoorzieningen;
- Voorzien van open ruimten, groen en parken;
- Wonen en leven aan het water;
- Aandacht voor architectuur en monumentenzorg;
- Aandacht voor mobiliteit en verkeersleefbaarheid (o.a. rekening houden met de inplanting van de nieuwe Oosterweelverbinding en de Singel).

Deze uitgangspunten laten zich grosso modo vertalen in een drietal doelstellingen:

- Het behouden en versterken van de identiteit;
- Het creëren van een attractieve en stedelijke omgeving;
- Hoge ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en open ruimte nastreven.'

63. De uitgangspunten van het BPA zouden o.a. zijn: het voorzien van groene ruimten en open ruimten, verkeersleefbaarheid, het behouden en versterken van de identiteit van de buurt en het nastreven van hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze uitgangspunten kunnen onmogelijk de thans genomen beslissing dragen (schending van het draagkrachtvereiste), aangezien:

a. Er geen sprake is van groen en open ruimte. In tegendeel, de bestaande open ruimte wordt verder dichtgebouwd, zodat men het gevoel krijgt ingesloten te worden. Van groen is nauwelijks sprake. Het voorziene park wordt zelfs niet gerealiseerd.
b. Er zal geen sprake zijn van verkeersleefbaarheid. Integendeel, de mogelijkheid van het realiseren van een dancing brengt onvermijdelijk meer verkeer teweeg en zal bovendien zorgen voor parkeerproblemen. Wat de verkeersproblemen betreft, kan ook verwezen worden naar het verdwijnen van parkeerplaatsen, o.a. in de Bataviastraat. Men kan zich de vraag stellen waar de bezoekers van de dancing hun auto's zullen kwijtgeraken. De beslissing is op dit punt dubbelzinnig. Men kan geen dancing toelaten en tegelijkertijd alle parkeerplaatsen doen verdwijnen.
c. De identiteit van de buurt wordt niet versterkt doch gaat teloor. De identiteit van de buurt wordt thans gekenmerkt door open ruimten en zichten. De bezwaarindienende partijen aanzien het huidige BPA eerder als een poging tot verstikking. De Bataviastraat wordt haast tot de helft van haar breedte herleid en het open zicht, het contact met de Schelde verdwijnt.
d. Van ruimtelijke kwaliteit kan geen sprake zijn als zelfs de te respecteren 45°-regel in de Bataviastraat niet gerespecteerd wordt, indien de ruimten volgebouwd worden en indien zelfs in woongebied een discotheek mag ingeplant worden.

64. De ontwikkeling van het bouwblok rond de Chiquitabuilding heeft een bijzonder zware impact op de bestaande appartementen aan de overzijde. Er wordt evenwel niet gemotiveerd waarom de straat tot bijna de helft van haar huidige breedte herleid wordt, er wordt niet gemotiveerd waarom de Chiquitabuilding kan blijven bestaan en daarrond nog nieuwe appartementen gebouwd kunnen worden. Er wordt niet gemotiveerd waarom dit concept vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke en plaatselijke ordening toelaatbaar is.

65. In de toelichtingsnota (p. 84) staat het volgende vermeld:

> 'Het hoeft geen betoog dat het gevaar erin bestaat dat de wijk het Eilandje ten prooi zal vallen aan het principe van maximalisatie van de opbrengsten. Dit kan als gevolg hebben dat de wijk een zielloos karakter krijgt waarin troosteloze blokkendozen van projectontwikkelaars worden neergepoot. Men moet dit beeld ten allen prijzen vermijden en voldoende flexibele garanties inbouwen die een multifunctionele uitbouw van de wijk tot doet hebben. De filosofie van het Masterplan is zo opgevat dat men het zielloze karakter zal trachten te vermijden.'

66. De bedoeling lijkt goed, de uitwerking van het BPA is hiermee evenwel niet in overeenstemming. De situatie rond de Chiquitabuilding is onaanvaardbaar.

67. In de toelichtingsnota (p. 84) staat het volgende vermeld:

> 'Een aantal maatregelen kan worden uitgevoerd teneinde een goed nabuurschap na te streven: vanwege de mate van overlast kan er een onderscheid gemaakt worden tussen dancings en horeca en worden in de voorschriften bepalingen opgenomen dat deze activiteiten in bepaalde zones niet kunnen.'

68. Nergens wordt er gemotiveerd op basis waarvan het mogelijk gemaakt wordt om in een woonwijk een dancing in te planten. Vanuit het oogpunt van een goede plaatselijke en ruimtelijke ordening is zulks ook niet te motiveren!

69. In het Masterplan is slechts één 'klassiek' plein voorzien. Het is een open ruimte in het woonstratenpatroon van de 'Cadix-wijk' .

70. Nergens wordt gemotiveerd waarom er slechts zo weinig open ruimte en pleinen voorzien zijn en zulks in tegenstelling tot het inzicht dat men heeft aangaande het belang van openheid in het stedelijk concept. Nergens wordt gemotiveerd waarom het oorspronkelijk voorziene park thans omgevormd is tot een bouwblok B2.

71. Het overzichtsplan van 19 november 1998 van het projectbureau Eilandje voorzag de Bataviastraat nog als een brede straat. Nergens in het huidig BPA wordt gemotiveerd om welke reden de huidige straat herleid zal worden tot bijna de helft van haar oorspronkelijke breedte en zulks ten nadele van de belichting en bezonning in de huidige appartementen van de Bataviastraat.

C. TEGENSTRIJDIGE MOTIVERING WAT BETREFT DE BEPALINGEN INZAKE HANDELSZAKEN

72. De bouwblokken of delen van bouwblokken, deel Oude Dokken BI en B2 zijn krachtens het BPA gelegen in een 'zone voor representatieve bebouwing' (artikel 9 van de stedenbouwkundige voorschriften). Op deze bouwblokken is krachtens het BPA eveneens een 'overlay voor winkels en horeca' van toepassing (artikel 15 van de stedenbouwkundige voorschriften). De bepalingen van beide bestemmingsvoorschriften zijn niet met elkaar verzoenbaar, en zulks wegens interne tegenstrijdigheid. De bepalingen inzake de maximaal toegestane oppervlaktes voor handelszaken zijn volstrekt onduidelijk, en derhalve duidelijk onwettig.

73. In artikel 9.2 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt een onderscheid gemaakt tussen groothandel en kleinhandel. Het schema laat verstaan dat de kleinhandelszaken in bouwblok Oude dokken B1 en B2 kleiner moeten zijn dan 1.000m². Voor de groothandel in de bouwblok Oude dokken Bl

en B2 wordt in het schema geen maximale oppervlakte bepaald. In artikel 9.2 van de voorschriften wordt vervolgens (zonder een onderscheid te maken tussen groothandel en kleinhandel) gesteld dat handelsuitbatingen 'waarvan de oppervlakte van deze activiteit/functie groter is dan 2.000m² netto handelsoppervlakte' niet toegelaten zijn. Deze bepalingen zijn volstrekt onduidelijk want duidelijk intern strijdig. In één bepaling worden met betrekking tot éénzelfde type inrichting (nl. handelszaken) verschillende oppervlakten vermeld.

74. Eén en ander wordt nog onduidelijker wanneer men moet vaststellen dat op de bouwblokken Oude dokken B1 en B2 ook nog een ander bestemmingsvoorschrift toepassing vindt, nl. artikel 15 'overlay voor winkels en horeca'. Krachtens deze bepaling gelden er voor winkels en horeca in de bouwblokken BI en B2 geen oppervlaktebeperkingen! Begrijpe wie begrijpen kan. Niet enkel is artikel 9 intern strijdig, bovendien is dit artikel onverzoenbaar met de bepalingen in artikel 15 van de stedenbouwkundige voorschriften.

75. Intern strijdige besluiten schenden krachtens vaste rechtspraak en rechtsleer het rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht. Besluiten behoren duidelijk te zijn. Door voor éénzelfde zone drie met elkaar strijdige oppervlaktematen vast te leggen, schendt het BPA voorgaande bepalingen.

76. Tot slot dient nog opgemerkt te worden dat nergens gemotiveerd wordt of duidelijk blijkt waarom in art. 15.2 als algemene regel voor de overlay voor winkels en horeca geldt dat het niet toegelaten is om grootschalige bedrijven, handelsuitbatingen of ontwerpen van handelsvestiging te ontwikkelen waarvan de oppervlakte van deze activiteit/functie groter is dan 2.000 m² netto handelsoppervlakte, terwijl hierop uitzondering gemaakt wordt voor de bouwblokken Cadix A5, Oude dokken Bl, B2, H3 en H8. Enkel voor deze bouwblokken geldt er geen oppervlaktebeperking, terwijl hiervoor geen redelijke verantwoording gevonden kan worden, zodat niet enkel de materiële motiveringsplicht, doch ook het gelijkheidsbeginsel, verwoord in art. 10 en 11 GW. geschonden wordt.

VI.2.3 Besluit

77. Het BPA schendt de hoofdprincipes van de ruimtelijke ordening, met name de vereiste van een goede ruimtelijke ordening, waarbij de verschillende functies ten opzichte van elkaar worden afgewogen en waarmee rekening wordt gehouden met de draagkracht van het gebied. Het BPA is niet afdoende en zelfs tegenstrijdig gemotiveerd op verschillende punten. Het meest frappant is dat zelfs met een gegrond bevonden bezwaar (aangaande de 45°-regel) zonder enige motivering geen rekening wordt gehouden.

(...)";

Overwegende dat het respect voor de rechten van de verdediging in de procedure van het administratief kort geding, waar die rechten door de procedure al beperkt zijn, en de "summaria cognitio" waarmee de Raad van State van vorderingen tot schorsing kennis neemt, impliceren dat de verzoekende partijen bij het formuleren van "ernstige" middelen die tot de vernietiging kunnen leiden, ertoe gehouden zijn gevat aan te geven welke rechtsregel zij geschonden achten en op welke wijze de aangevochten akte daarop een inbreuk maakt; dat, indien een verzoeker niettemin toch een uitvoerige uiteenzetting naar voor brengt om de ernst van het middel aan te tonen, de Raad van State zich in de prima facie beoordeling van

het middel die eigen is aan het onderzoek van de vordering in kort geding, zich noodgedwongen zal dienen te beperken tot een onderzoek van de essentie van het middel, zonder op ieder argument afzonderlijk in te gaan;

Overwegende dat de uiteenzetting van het tweede middel uiteenvalt in een aantal onderdelen en sub-onderdelen, die in totaal 12 pagina's van het inleidend verzoekschrift beslaan; dat om voormelde redenen het onderzoek van het middel zal beperkt blijven tot een prima facie onderzoek van de essentiële onderdelen ervan in hun geheel genomen;

Overwegende dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening of van de goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij enkel bevoegd is om na te gaan of deze overheid bij het nemen van haar beslissing is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat in concreto moet blijken dat de bevoegde overheid de voorziene bestemmingen en voorschriften heeft vastgesteld met een voldoende kennis van zaken, en daarbij is uitgegaan van een volledig en degelijk inzicht in de kenmerken van het plangebied, waaronder een correcte opname en weergave van de bestaande toestand; dat dit evenwel niet betekent dat de overheid bij het vaststellen van de bestemmingen in plannen van aanleg ertoe gehouden is de op dat ogenblik bestaande toestand te bevestigen en te bekrachtigen in het plan; dat plannen van aanleg immers toekomstgericht zijn en derhalve bestemmingen kunnen vaststellen die afwijken van de bestaande toestand of hierop een weerslag kunnen hebben; dat derhalve de omstandigheid dat bepaalde planopties die in het betrokken bijzonder plan van aanleg zijn vervat een weerslag hebben op de bestaande toestand, niet ipso facto impliceert dat het plan van aanleg onwettig zou zijn vastgesteld; dat de verzoekende partijen in de uiteenzetting van het middel op het eerste gezicht geen doorslaggevende argumenten bijbrengen die kunnen aantonen dat de bevoegde overheid bij het vaststellen van het betrokken plan niet is uitgegaan van een juist inzicht in de bestaande toestand; dat de omstandigheid dat het bijzonder plan van aanleg hen een aantal "voordelen" zou ontnemen niet betekent dat dit plan onwettig zou zijn vastgesteld; dat de door de verzoekende partijen aangevoerde grieven samengenomen op het eerste gezicht zijn terug te brengen tot opportuniteitskritiek;

dat, zoals hiervoor reeds gesteld, de Raad van State niet bevoegd is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht, hiervan kennis te nemen en erover uitspraak te doen; dat hetzelfde geldt voor de onderdelen van het middel waarin de verzoekende partijen ingaan op de vrees voor overlast van een discotheek, parkeerproblemen, "verstikking", en zich erover beklagen dat het bijzonder plan van aanleg zou indruisen tegen de stedenbouwkundige "inzichten" inzake de "ontpitting" van stedelijke kernen; dat het voorts niet aan de Raad van State toekomt in het prima facie onderzoek dat het kort geding kenmerkt een middel waarin wordt verzuimd het nochtans noodzakelijke onderscheid te maken tussen wettigheid en opportuniteit, dit dan zelf te doen;

Overwegende, wat de toepassing van de zogenaamde 45°-regel in de Bataviastraat betreft, dat de verwerende partijen lijken te kunnen worden bijgetreden waar zij stellen dat er van tegenstrijdigheid met de planvoorschriften die de plaatsing en de hoogte van de gebouwen regelen geen sprake is, aangezien deze samengelezen met de 45°-regel dienen te worden toegepast, die alsdan een bijkomende beperking inhoudt op de vastgestelde normen inzake de plaatsing en de hoogte van de gebouwen;

Overwegende voorts dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bezwaarschriften door de diensten van de stad Antwerpen werden behandeld en beantwoord, in een document voorbereid door de ontwerper en nadien besproken en weerhouden door de GECORO en de gemeenteraad; dat de verzoekende partijen het kennelijk oneens zijn met de inhoudelijke verwerping van een aantal bezwaren die zij hebben geformuleerd, maar dat zij geen afdoende argumenten bijbrengen waaruit kan blijken dat daarbij onwettigheden zouden zijn begaan;

Overwegende dat een bijzonder plan van aanleg een akte is met een reglementair karakter en aldus niet valt onder de toepassing van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen; dat uit de stukken van het administratief dossier wel dient te blijken dat de in het bijzonder plan van aanleg vervatte voorschriften op een weloverwogen manier werden vastgesteld, rekening houdende met alle relevante feiten en belangen; dat te dezen in de bij het bijzonder plan van aanleg horende memorie van toelichting op een systematische wijze het hoe en waarom van de in het bijzonder plan van aanleg vervatte voorschriften wordt uiteengezet; dat de verzoekende partijen er niet toe komen aan te tonen dat uit deze memorie van toelichting zou blijken dat de bevoegde overheid

bij het opmaken van het bijzonder plan van aanleg iets anders voor ogen zou hebben gehad dan een verantwoorde en passende toekomstige aanleg van het gebied, rekening houdende met alle relevante gegevens; dat de omstandigheid dat de verzoekende partijen zich ten dele niet kunnen terugvinden in de beleidskeuzen die daarbij werden gemaakt op zich niet de onwettigheid van het plan impliceert;

Overwegende ten slotte dat, wat betreft de door de verzoekende partijen aangevoerde "tegenstrijdigheid" van de bepalingen inzake de oppervlakte van handelszaken, de verwerende partijen en de tussenkomende partij op het eerste gezicht dienen te worden bijgetreden waar zij stellen dat artikel 9 duidelijk het onderscheid definieert tussen klein- en groothandel, en de "overlay" van artikel 15 van de stedenbouwkundige voorschriften op deze normen plaatselijk uitzondering maakt;

Overwegende dat het tweede middel noch in één van zijn onderdelen, noch in zijn geheel genomen, ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partijen in een derde middel "het ontbreken van bepalingen aangaande de welstand" aanvoeren; dat zij dit middel uiteenzetten als volgt:

> "Genomen uit de schending van art. 14, 4 4° DROG,
> Doordat het plan geen (voldoende gedetailleerde) bepalingen inzake welstand bevat.
> Terwijl een geldig BPA alleszins de bepalingen inzake welstand dient te bevatten, hetgeen het wezen van een BPA uitmaakt
> Zodat de in het middel vermelde bepaling geschonden is.
> Toelichting bij het middel:
> 79. Art. 14, 4° DROG bepaalt uitdrukkelijk dat een BPA de voorschriften betreffende de welstand dient te bevatten. Aangaande de welstand van de gebouwen wordt in casu nauwelijks iets bepaald. De dakvorm is volledig vrij te kiezen en het materiaalgebruik is erg vaag omschreven. Er bestaat dan ook de mogelijkheid dat een 'kakafonie' ontstaat van totaal verschillende gebouwen, met andere dakvormen en materiaalkeuzes.
> 80. Het gebrek aan bepalingen aangaande de welstand was ook de reden waarom in de voorschriften oorspronkelijk bepalingen waren opgenomen waarin gesteld werd dat bij de aanvraag van bepaalde stedenbouwkundige vergunningen een omgevings- of CHE rapport moet worden gevoegd en dat voor bepaalde bouwblokken een 'totaalplan' moet worden opgemaakt. Deze passages werden evenwel door de Minister geschrapt om reden dat deze strijdig zijn met art. 14 DROG.
> 81. Met het schrappen - terecht - van deze bepalingen, is het probleem evenwel niet opgelost. Er kan verwezen worden naar de passage uit de tweede bestreden beslissing (van de Minister) waarin het volgende wordt gesteld:

'Overwegende dat in het BPA is opgenomen dat er bij de aanvraag van bepaalde stedenbouwkundige vergunningen een omgevings- of CHE rapport moet worden gevoegd; dat wordt gesteld dat daardoor interpretatiemarges binnen het BPA kunnen, worden beoordeeld; dat bepaalde ordeningsaspecten zoals dakvormen, nokhoogtes, gevelmaterialen en dakhellingen worden vrijgelaten in het BPA; dat daardoor de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunning, niet volledig gebeurt op basis van een stedenbouwkundig voorschrift van het BPA maar op basis van een interpretatie van het omgevingsrapport; dat dit strijdig is met artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 aangezien de plaatsing, grootte en de welstand van gebouwen, moet worden vastgelegd zodat hierover geen rechtsonzekerheid bestaat;'

82. Een schrapping van de vereiste dat een CHE-rapport moet worden opgemaakt of een totaalplan moet worden opgesteld, lost het wettigheidsprobleem uiteraard niet op, doch vergroot het nog. Eén van de essentiële kenmerken van een BPA is immers dat hierin gedetailleerde bepalingen aangaande de welstand worden opgenomen. Zoniet heeft het geen nut om een BPA op te stellen.

(...)";

Overwegende dat artikel 14, eerste lid, 4°, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt dat elk bijzonder plan van aanleg o.m. voorschriften betreffende de "welstand" van gebouwen en afsluitingen, alsmede binnenplaatsen en tuinen, dient te bevatten; dat uit de stedenbouwkundige voorschriften van het betrokken bijzonder plan van aanleg blijkt dat het aangevochten bijzonder plan van aanleg wel degelijk normen inzake de welstand bevat; dat dergelijke bepalingen telkens terug zijn te vinden in de artikelsgewijs vastgestelde voorschriften voor elk van de 12 hoofdbestemmingszones die het plan voorziet, met uitzondering van de zones voor wateroppervlak (artikel 13) en voor openbaar domein (artikel 14), en de "overlay" voorschriften bepaald in de artikelen 15 en 16, waar evenwel nog steeds de welstandsbepalingen van de onderliggende hoofdbestemming gelden; dat, in de mate de verzoekende partijen aanvoeren dat deze welstandsvoorschriften niet volstaan om tegemoet te komen aan het in voormeld artikel 14, eerste lid, 4°, bepaalde, dient te worden vastgesteld dat deze voorschriften van zone tot zone variëren, waarbij zij voor bepaalde bestemmingsgebieden summier zijn, en voor andere meer gedetailleerd; dat ook de memorie van toelichting richtlijnen bevat om de welstandsbepalingen van het bijzonder plan van aanleg concreet toe te passen; dat deze memorie van toelichting tevens verwijst naar de grote variatie in de plaatselijke toestand, en uiteenzet dat daarom inzake onder meer bedaking, raamopeningen, materialen en kleuren e.d.m. "geen onnodige beperkingen" in de voorschriften werden opgelegd; dat inzake terrassen, balkons en loggia’s wordt uiteengezet dat de stedelijke stedenbouwkundige verordening reeds de nodige voorschriften bevat; dat in de gegeven omstandigheden op het eerste gezicht niet kan worden aangenomen dat artikel 14, eerste lid, 4°, van

het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, niet werd nageleefd; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partijen in een vierde middel aanvoeren: "continuïteit van het beleid: het BPA schendt het continuïteits- en vertrouwensbeginsel"; dat zij dit middel uiteenzetten als volgt:

"Schending van het continuïteits- en vertrouwensbeginsel en van het verbod op machtsafwending

Doordat de gemeente haar beleid m.b.t. de plaatselijke inrichting op een willekeurige manier wijzigt (m.b.t. ontpitting, groene ruimte, open ruimte, breedte van de straat, ...), zonder dat er gewijzigde omstandigheden zijn en zonder dat zulks op bijzondere wijze gemotiveerd wordt,

Terwijl een wijziging in het beleid slechts mogelijk is indien er gewijzigde omstandigheden zijn en zulks bijzonder gemotiveerd wordt en met andere woorden niet willekeurig gebeurt,

Zodat het continuïteitsbeginsel en het vertrouwensbeginsel geschonden zijn.

TOELICHTING:

84. De stad wijzigt haar beleid m.b.t. ontpitting, groene ruimte, open ruimte, breedte van de straat, 45°-regel zonder dat er gewijzigde omstandigheden zijn en zonder dat zulks op bijzondere wijze gemotiveerd wordt. Dit middel sluit aan bij het middel aangaande de schending van het motiveringsbeginsel, maar focust op het feit dat zonder reden afgeweken wordt van de eigen beleidslijn.

85. In casu valt niet in te zien om welke redenen de Stad Antwerpen haar beleid heeft herzien omtrent volgende punten:

a. Verenigbaarheid van een dancing in woongebied (cfr. de jarenlange juridische strijd om dancing Zillion uit woongebied te bannen).
b. Belang van open ruimte en groen (vb. het oorspronkelijk voorziene park tussen de Dinantstraat en de St.-Laureiskaai is vervangen door een bouwblok).
c. Het ontpittingsbeleid (inpakken van de chiquitabuilding)
d. De breedte van de Bataviastraat (halvering tot de helft)
e. Verhouding hoogte van gebouwen t.o.v. de breedte van de straat (45°-regel)

86. Het is vruchteloos zoeken naar aanwijzingen hiervoor in het BPA en in de toelichtingsnota. Op dit punt is er niet alleen een schending van het continuïteit- en vertrouwensbeginsel, doch ook van de materiële motiveringsplicht.

(...)";

Overwegende dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen op het eerste gezicht geen concrete elementen bevat waaruit kan blijken dat de stad Antwerpen ten aanzien van de in het middel aangehaalde punten reeds een vaststaande beleidslijn zou hebben aangenomen waarvan in het bijzonder plan van aanleg zonder enige verantwoording zou worden afgeweken; dat de verzoekende partijen voorts stellen dat er een schending zou zijn van het "verbod op machtsafwending", maar in gebreke blijven concreet uiteen te zetten op welke wijze het aangevochten bijzonder

plan van aanleg door machtsafwending zou zijn aangetast; dat het middel niet ernstig is;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de nv KATTENDIJKDOK in het administratief kort geding 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 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

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

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **J. BOVIN.**