

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 185.312 van 10 juli 2008
in de zaak A. 185.503/X-13.495.**

In zake : 1. Jozef VERHULST,
 2. Koen RUYTERS,
 3. Gerda DE RYCK,
 4. Ray DE BOUVRE,
 5. Hildegardis STAESSENS,
 6. Joseph LECLEF,
 7. Marthe VAN ONCEM,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaten E. VAN DER MUSSELE en Y. VANDEN BOSCH,
 kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
 Stoopstraat 1, 4^e verdiep, bus 10

tegen :

1. de stad ANTWERPEN,
 die woonplaats kiest bij
 advocaten R. POCKELE-DILLES en A. GARMYN,
 kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
 Stoopstraat 1,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
 Vlaamse regering,
 dat woonplaats kiest bij
 advocaat J. CLAES,
 kantoor houdende te 2550 KONTICH,
 Mechelsesteenweg 160.

tussenkommende partij :

de n.v. WESTLAND UTRECHT HYPOTHEEK
MAATSCHAPPIJ,
die woonplaats kiest bij
advocaten C. LESAFFER en E. DESAIR,
kantoor houdende te 2020 ANTWERPEN,
Alfred Coolsstraat 2.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Jozef VERHULST, Koen RUYTERS, Gerda DE RYCK, Ray DE BOUVRE, Hildegardis STAESSENS, Joseph LECLEF en Marthe VAN ONCEM op 16 oktober 2007 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 17 augustus 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, waarbij aan de nv WESTLAND UTRECHT de stedenbouwkundige

vergunning wordt verleend voor het bouwen van kantoren aan de Desguinlei (Karel Oomsstraat) 86 te Antwerpen, op een perceel kadastraal bekend onder sectie K, nr. 2183/A2;

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 20 december 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 1 februari 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat E. VAN DER MUSSELE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat A. GARMYN, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat E. DESAIR, 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging.

Met een verzoekschrift van 7 november 2007 heeft de n.v. WESTLAND UTRECHT HYPOTHEEKMAATSCHAPPIJ gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. Over de voorliggende feitelijke gegevens van de zaak

2.1. De tussenkomende partij koopt in 1999 een perceel grond aan, gelegen op het kruispunt van de Desguinlei met de Karel Oomsstraat, langs de Antwerpse binnen-singel.

2.2. Toen stond op het terrein nog een kinderziekenhuisgebouw (“Louise Marie”), dat werd gesloopt met een op 2 juli 2004 verkregen stedenbouwkundige vergunning.

2.3. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Antwerpen is het betrokken terrein gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, en maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.4. Een eerder in augustus 1997 door de vastgoedpromotor PRODECO in samenspraak met de tussenkomende partij verkregen bouwvergunning om het hospitaal te slopen en in de plaats een modernistisch kantoorgebouw op te trekken werd bij arrest nr. 75.048 van 10 juli 1998 geschorst. De geschorste beslissing werd daarop door het college van burgemeester en schepenen ingetrokken en bij arrest nr. 86.179 van 22 maart 2000 werd door de Raad van State vastgesteld dat het annulatieberoep zonder voorwerp was geworden.

2.5. Op 20 november 2002 verkrijgt de tussenkomende partij van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten een kantorencomplex, dat ditmaal zou worden gevormd door twee hoge torens.

Ook tegen deze stedenbouwkundige vergunning wordt een beroep ingesteld bij de Raad van State, ditmaal door de verzoekende partijen VERHULST, RUYTERS en DE RYCK. Bij de arresten nr. 124.144 van 13 oktober 2003 en nr. 141.323 van 28 februari 2005 wordt de bestreden stedenbouwkundige vergunning geschorst, respectievelijk vernietigd.

2.6. Op 17 maart 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad

Antwerpen een nieuwe aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee kantoortorens die ten opzichte van het eerdere project wel ongeveer 20 meter verder verwijderd staan van de Karel Oomsstraat, tussenruimte die bijkomend benut wordt voor groenaanleg en voor het creëren van een publiek toegankelijke wandelverbinding die toelaat om de hoek van de Desguinlei met de Karel Oomsstraat af te snijden.

Ook wordt de toegang en inrit tot de ondergrondse parking van het complex nu voorzien in de Desguinlei in plaats van in de Karel Oomsstraat.

2.7. Tijdens het openbaar onderzoek worden drie bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de tweede verzoeker en één door de derde verzoekster.

2.8. Op 2 maart 2007 beslist het college van burgemeester en schepenen de bezwaarschriften te verwerpen en de aanvraag met een gemotiveerd gunstig preadvies over te maken aan de diensten van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

2.9. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 13 juli 2007 een gunstig advies.

2.10. Bij het thans bestreden besluit van 17 augustus 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Als bijlagen bij de vergunning worden o.a. het preadvies van het college van 2 maart 2007 en het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gevoegd.

3. Over de grondvoorwaarden tot schorsing

3.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging 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.

3.2. Over de aangevoerde middelen

3.2.1. Eerste middel

3.2.1.1.1. Een eerste middel is afgeleid uit de “schending van art. 4 van het Vlaams decreet organisatie ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 alsmede van het gewestplan Antwerpen, zoals laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 7 juli 2000, van artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, en ondergeschikt, van artikel 19 van hetzelfde K.B. van 28 december 1972”.

De verzoekende partijen zetten dit middel uiteen als volgt:

“4.1.1.

Artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht, dat daarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Anderzijds voorzag het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1979 ten tijde van de besproken schorsingsprocedure voor de Raad van State, 76.665/X-7895, de volgende aanvullende stedenbouwkundige voorschriften voor woongebied :

‘In de binnenstad van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad gelegen tussen de Leien en de Kleine Ring, is het maximum aantal verdiepingen beperkt tot 5, het maximum aantal bouw- of woonlagen tot zes en mag de verhouding vloer/grond niet meer dan twee bedragen.

Van die regel mag slechts door een door ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg worden afgeweken. Dergelijk bijzonder plan van aanleg mag eveneens een kleiner aantal verdiepingen, bouw- of woonlagen voorzien’.

Sedert het besluit van de Vlaamse regering van 7 juli 2000, art. 1, luidt het stedenbouwkundig voorschrift thans als volgt :

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

- de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogte;
- de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;
- de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein’.

(...)

4.1.2. Criterium 1 ‘de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogtes’:

Het bezwaarschrift van de tweede verzoeker, en van derde en vierde verzoeker, is daarom ook bijzonder relevant wanneer hij naar zijn woningblok verwijst aan de overkant van de Karel Oomsstraat... waarbij wordt beklemtoond dat de harmonie geheel zoek is als men naar de bebouwing van de Karel Oomsstraat kijkt waar verzoekers wonen;

De betreffende woonblok bestaat immers volledig uit rijwoningen waarbij de historiek van welbepaalde panden is erkend door de stad Antwerpen.

Voor een juist beeld kan men de luchtfoto’s van Aerodata raadplegen;(…)

De woningen Karel Oomsstraat zijn aangeduid met nr.7, residentie Hertogen met nr. 1;

Uit een schrijven van de stad Antwerpen, Ontwikkelingsbedrijf, afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, van 15 oktober 2002, meegedeeld in de vorige procedure (...) moge immers blijken dat betreffende woonblok de volgende panden inhoudt die opgenomen zijn in de inventaris cultuurbezit van de stad Antwerpen :

- het Oude Hof van Plezantie van de 18^{de} eeuw, Karel Oomsstraat 69, stad Antwerpen - deel 3NC - pag. 220;
- het woon- en zorgencentrum, Biartstraat, stad Antwerpen - deel 3NC - pag. 51;

De reden voor deze laagbouw is historisch als volgt uitgelegd in de inventaris cultuurbezit van de stad Antwerpen :

‘Karel Oomsstraat

Tussen de Jan Van Rijswijcklaan en Desguinlei. Gedeelte van de weg die vanuit Antwerpen naar Wilrijk loopt, oorspronkelijk aangeduid als ‘Weg van Wilrijk naar Antwerpen’ later als ‘Wilrijksebaan’, thans opeenvolgend als ‘Koningin Elisabethlei’, ‘Karel Oomsstraat’, ‘Gerard Le Grellelaan’, ‘Beukenlaan’.

Huidige naamgeving in 1911 (westzijde) en 1912 (oostzijde) naar Karel Ooms, schilder van portretten en historisch allegorische onderwerpen (1845-1900). De oostzijde die tot dan toe op Berchems grondgebied lag, werd in 1912 naar het Antwerpse overgeheveld’.

Over het pand Karel Oomsstraat nr. 69, ‘Hof van Biart’ wordt de volgende omschrijving gegeven:

‘Restant van Hof van Plaisantie met laat-classicistische kern uit 1770-80. Oorspronkelijk uitgestrekt goed met vijvers, wandelpanden en moestuin, doorlopend tot Generaal Lemanstraat. Het huidige huis, dat nog slechts de helft vertegenwoordigt van het vroegere hoofdgebouw, bezit drie trav., twee bouwlagen en een afgewolfd zadeldak met dakkapellen. Bepleurde, beschilderde lijstgevel, getypeerd door brede muurdammen, schijnvoegen op de beganegrond, panelen op de verdieping. Rechthoekige muuropeningen in bandomlijsting’.

Het hoeft dan ook geen betoog dat de ganse woningblok aan de andere kant van de Karel Oomsstraat een historische laagbouw vertegenwoordigt.(...)

In het proces-verbaal van vaststelling van gerechtsdeurwaarder Jan Weyns dat als bijlage bij dit verzoekschrift tot vernietiging wordt gevoegd wordt dit als volgt omschreven (...)

‘De huizenblok Biartstraat-Karel Oomsstraat-Desguinlei heeft een gevelhoogte die schommelt rond de 9,5 meter zoals mij wordt meegedeeld door de heer Chris Claes, beëdigd landmeter (...).

Ik stel vast dat deze huizenblok aan de zijde van de Karel Oomsstraat en de Desguinlei allen bestaan uit ten hoogste een gelijkvloerse verdieping, een eerste en een tweede verdieping en een zolderverdieping met een zadeldak waarin een raamconstructie of Frans dak gemaakt is.

Ik stel vast dat het voornamelijk oude en historische woningen betreft met klassieke bouwstijlen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van grote glaspartijen en waar de klassieke baksteenconstructie gebruikt overheerst’.

Vervolgens wordt een aantal foto’s toegevoegd.

Het is derhalve vanzelfsprekend dat deze ganse woningblok bijzonder moet onderzocht worden als

‘de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten’.

Door het geenszins verrichten van betreffend onderzoek, niettegenstaande het duidelijk verzoek in de bezwaarschriften, worden de vermelde

stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Antwerpen geschonden, evenals art. 4 van het Vlaams decreet organisatie ruimtelijke ordening van 18 mei 1999.

4.1.3.

Hangende het onderzoek heeft tweede verzoeker, alsmede derde en vierde verzoeker, in het kader van het openbaar onderzoek de proporties van het ontworpen kantoorgebouw aangeklaagd, de hoogte die hoger is dan wat toelaatbaar is volgens het gewestplan, en de daardoor te ontstane schending van rechten op uitzicht en en ruimte voor de bewoners;

(...)

Derde en vierde verzoekers hebben in het openbaar onderzoek gewezen op de duidelijke overwegingen van de laatste beslissing van de Raad van State in de zaak van projecten I en II;

(...)

‘dat de thans ingediende plannen slechts minimaal afwijken van het vorige project...

dat er zelfs een verergering van de zichtontneming voor de bewoners van residentie Hertoghe zou plaatsvinden van 29% naar 32%..

dat art. 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het besluit van de Vlaamse Regering van 7juni 2000 uitvoerig wordt aangehaald:

(...)

De in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten betreffen enerzijds het sport en zwemcomplex Wezenberg en anderzijds de laagbouw aan de overkant van de Karel Oomsstraat.

Door het lichtjes verschuiven van het project weg van de Karel Oomsstraat wordt deze toetssteen geenszins ongedaan gemaakt;

In het advies van het College van 2-3-07 (...) en in het advies van de ambtenaar van 13-7-07 (...) waarnaar (slechts) wordt verwezen in de bouwvergunning is ten onrechte opgenomen dat men ‘de keuze heeft tussen een lage brede constructie en een hoge ranke constructie’;

Dit uitgangspunt is fout;

Men moet aantonen dat men kan kiezen voor een hoogbouw, niettegenstaande de huizen in de Karel Oomsstraat en daarvoor brengt men geen argumenten bij;

Het volstaat niet vast te stellen dat 2 aanpalende constructies aan de Noord en Westzijde zo hoog zijn als wat men op het betrokken perceel wil optrekken;

(...)

De vraag is als men hoogbouw realiseert wat dan de implicaties zijn voor de burens in de bestaande hoogbouwresidentie en zij die wonen in de historische eengezinswoningen aan de overzijde van de Karel Oomsstraat;(nr. 1 en 7 op de luchtfoto's III.6/1,2,3)

Deze feitelijke toetsing, onder andere overeenkomstig de inventaris cultuurbezit van de stad Antwerpen, geschiedt echter niet in concreto.

Er wordt nu derhalve geenszins gekeken naar de onmiddellijke ruimtelijke omgeving, doch naar het zogenaamde ‘bouwblok’; (...)

Dit is het nieuwe idee van de aanvragers en hun raadgevers architecten en anderen om hun project III te verdedigen en de zaak voor te stellen alsof binnen het ‘bouwblok’ de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving voornamelijk moet worden beoordeeld en beaamd;

Men vermeldt wel dat twee andere bouwblokken in het onderzoek moeten worden betrokken, het bouwblok met de huizen van Karel Oomsstraat en het bouwblok aan de overzijde van de singel (wezenbergzwembad en De Singel gebouwen);(...)

Men heeft dus nu de toetsing aan de verder gelegen hoogbouw (reden waarom de Raad van State de bouwvergunning voor Project II vernietigde) verlaten die zelfs buiten het kwestieus gewestplangebied gesitueerd dient te

worden, aan de overkant van de Antwerpse ring, zoals het Holiday Inn Crown Plaza (Gen. Legrellelaan 10) en de Axa-Royale Belge toren (Camille Huysmanslaan).

Toch verwijst de Ambtenaar in zijn advies nog naar mogelijkheden van hoogbouw voor kantoren 'aansluitend bij de stationsbuurten Berchem en Zuid'; Dit is flagrant dezelfde fout maken als in het tweede project waar ook naar te verafgelegen aanknopingspunten was verwezen;

(stations Berchem en Zuid liggen meer dan 2km ver van de site)

Met 'het bouwblok' aan de overzijde van de Singel zouden geen problemen zijn beweert men, en men vergist zich hierin;(...)

De gebouwen aan de overzijde van de Singel zijn geen hoogbouwconstructies zoals de geplande, maar zijn hier en daar slechts half zo hoog, of minder dan half zo hoog, zodat zij qua hoogte precies een tegenindicatie vormen voor de geplande building van meer dan 50 m hoog;

Het is niet omdat de Stad Antwerpen als eigenaar van deze constructies geen bezwaar indiende dat de beperkte hoogte van de betreffende gebouwen toch zou toelaten de aangevraagde nieuwe ING building op te trekken tot meer dan 50 m hoog

Het 'bouwblok' met de Karel Oomsstraat is uiteraard uitgestrekter dan alleen de woningen over de Karel Oomsstraat zelf, en bevat slechts gebouwen van 10 á 15 m hoog behalve dan de Peugeot garage die mogelijk 15 á 20 m hoog is; Ook dat bouwblok rechtvaardigt niet de hoge voorgenomen constructie van meer dan 50 m hoogte;(...)

Het proces-verbaal van vaststelling van gerechtsdeurwaarder Jan Weyns stelt dienaangaande:

'Ik stel vast dat rond het kruispunt gevormd door de Karel Oomsstraat, de Desguinlei en de G.Legrellelaan, geen hoogbouw geconstrueerd werd. Het bestaande Louise-Marieziekenhuis, de huizenblok tussen de Desguinlei en de Biartstraat en het Wezenberg zwembad hebben een maximum gevelhoogte die schommelt tussen de 25 en 9,5 meter'.

Bij het evalueren van het 'eigen bouwblok' (rondom het binnenin gelegen beschermd Hertogen-Park), vermelden beide adviezen even dat van het eigen bouwblok ook deel uitmaken de huizen langs de J.V. Rijswijcklaan; Dit is zeer belangrijk, want het gaat om de volledige noordelijke begrenzing van het 'eigen bouwblok' van ca. 400 m lang, en dus om laagbouw;

Het betreft hoofdzakelijk historisch residentiële herenhuizen tot 15m hoog waarin tegenwoordig hier en daar 4 tot 5 verdiepingen zijn geconstrueerd zonder echter hoger te reiken wat die uitzonderingen betreft dan 20m; (...)

Ook het ZW deel van de 'eigen bouwblok' met de kantoorgebouwen die reiken over 150m van aan de ING /hotel building tot aan de hoek J.V. Rijswijcklaan zijn gebouwen die niet hoger zijn dan 20 á 25 meter, en zijn zeker geen uitzonderlijke buildings van meer dan 50m zoals men wil bouwen; (...)

Het is dus niet zo dat (alleen) de twee hoogbouwconstructies in het Z en Z.O deel van het eigen 'bouwblok' toelaten te stellen dat in 'het eigen bouwblok' hoogbouw meer dan 50m verantwoord is op de ZO hoek van dat bouwblok, op 50 meter van de gewone burgerhuizen en woonblok aan de overzijde van de Karel Oomsstraat; (...)

Immers dit bestaande ING/Hotel-gebouw en de Residentie Hertogenpark liggen ingeplant tientallen meters dieper in het 'bouwblok', in vergelijking met de voorliggende inplanting.

Dus in het 'eigen bouwblok' is evenmin als elders in de onmiddellijke omgeving een argument aan te treffen dat toelaat op de hoek van het betrokken bouwblok de geplande hoogbouw op te trekken zoals gepland;

Zowel het bouwproject als de woningblok Karel Oomsstraat/Desguinlei/Biartstraat aan de overkant vormen een duidelijke uitstulping ten aanzien van het achterliggend profiel van de Desguinlei.

Toen het olympisch zwembad Wezenberg is opgericht op het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, heeft men daarom ook uitdrukkelijk gekozen voor laagbouw. Dit wordt verder ook bestendigd met het gebouw van het Vlaams Conservatorium.(...)

De analyse via de zogenaamde 'bouwblokken' is het derhalve totaal onaanvaardbaar als verantwoording voor de geplande bouwhoogte, die niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving;

Als dusdanig wordt art. 4 van het Vlaams decreet organisatie ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 geschonden daar er geen rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht alsmede de gevolgen voor de culturele en sociale gevolgen voor de Karel Oomsstraat, waar de hoofdingang zich bevindt.

4.1.5. tweede criterium: aard van de vermelde gebieden:

- Naast het beklemtoond cultureel aspect, dient ook rekening te worden gehouden met de eigen aard zelf van de hierboven vermelde gebieden;

Grootschalige kantoren impliceren een veel grotere verkeersdrukke dan dezelfde oppervlakte aan woningen of appartementen; Gelet op een beperkt openbaar vervoer zal het merendeel van de werknemers de auto gebruiken, en een veel grotere drukke ontstaan op de hoek Singel-Karel Oomsstraat;

Er is blijkbaar enkel advies gevraagd aan de afdeling Wegen en Verkeer van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap voor de Antwerpse Singel. Maar daar geeft men enkel technische voorwaarden voor aanleg van delen palend aan de openbare weg;

Beoordeling en advisering van het verkeersprobleem is niet aanwezig; (...)

- In de bouwvergunning zelf wordt op p 6 enkel verwezen naar 'de beoordeling hieronder, waar voldoende wordt ingegaan op de verkeersproblematiek';

In de ganse vergunning is echter verder over dit onderwerp niets te lezen;

Enkel in het voorafgaand advies van 2-3-07 van het College en in dat van 13-7-2007 van de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is hierover te lezen:

'inspanningen voor de bewoners van de buurt'

(...)

'de mobiliteit die gegenereerd wordt door het nieuwe kantoorgebouw sluit in grote mate aan op de voormalige bestaande verkeersstromen, toegang via Desguinlei en uitgang aansluitend op het uitgaand verkeer via Karel Oomsstraat'

'Er worden in totaal ongeveer 600 parkeerplaatsen voor wagens voorzien op het terrein zelf en er zal dus geen bijkomende parkeerdruk ontstaan'

'de werking van de parking is zodanig geconcipieerd dat een of meerdere lagen ter beschikking kunnen gesteld worden voor onder meer activiteiten in kunstcentrum De Singel, manifestaties in het bouwcentrum enz....'

Dezelfde argumentatie wordt kort weergegeven door de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar; (...)

De ambtenaar verwijst verder naar een aan verzoeker onbekend document 'de verantwoordingsnota voor de ontsluiting van het kantoorproject, waarin de firma Technum poogt de verkeersafwikkeling te kaderen in het Masterplan Antwerpen Mobiel, 'waarbij RING I functioneert als doorgaand verkeersader op autosnelweg niveau, de nieuwe stedelijke verdeelweg (aan te leggen) als stedelijke verdeelweg op stadsgewestelijk niveau en de Singel R10 die fungeert als wijkverzamelweg'.

'Het in en uitgaand verkeer naar de kantoorhoogbouw past dan zogenaamd in het concept van de Singel als verdeelweg'.

- Deze visies staan nochtans lijnrecht tegenover de visie van het RSA ANTWERPEN waar de Singel is ontworpen als 'wandelboulevard'.

'een groene Singel' geprogrammeerd in het definitief strategisch structuurplan Antwerpen:

'Verkeer op de nieuwe 'groene Singel' kan alleen nog 'lokaal verkeer' zijn. De Singel wordt een 'groene boulevard', en de groene gebieden langs de huidige Singel worden verbonden tot een 'zachte ruggengraat'.

Deze elementen komen uiteraard uit het definitief goedgekeurd het strategisch ruimtelijk structuurplan;

Het verkeer moet op de Singel dus afnemen door aanleg van een 'stadsring' naast de bestaande Ring, en mag niet aangroeien door het grootschalig nieuw kantoorproject dat is goedgekeurd wat haaks staat op deze visie.

Want er zullen bijkomend 598 wagens kunnen verwacht worden die ondergronds parkeren en 150 fietsers. Daarnaast zullen overdag tientallen bezoekers in de buurt parkeren om zich in de kantoren te melden. (...)

Het aantal personeelsleden werd vroeger en ook nu op 1800 geschat; Heel wat mensen zullen dus ook buiten de parking hun wagen stallen in de buurt;

- Men moet uit de beide bestreden visies ook afleiden dat niet alleen overdag maar ook 's avonds en in de weekends voor de soms wekenlange activiteiten in het Bouwcentrum. (zoals boeken, vakantie en aannemersbeurzen) en in de Singel het verkeer uit de omliggende wijken wordt aangezogen naar de buurt van verzoekers en naar hun straat de Karel Oomsstraat en Desguinlei;

Het gaat dus helemaal niet om een tegemoetkoming aan de bewoners maar om en bijkomende last overdag, 's avonds en 's nachts en in het weekend;

Gezien het nijpend parkeertekort dat reeds bestaat gaat men de situatie nog verergeren met het aanzuigen van parkeerverkeer dat uiteraard eerst de laatste plekje zal innemen in de Karel Oomsstraat en Desguinlei vooraleer de garage van ING in te gaan;

Met de ruimtelijke draagkracht van de Karel Oomsstraat is derhalve geenszins rekening gehouden, en evenmin met die van de Desguinlei als toekomstige 'groene wandelboulevard';

4.1.6.

Ten slotte is er nog het criterium van 'de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein'.

In het advies van de gemachtigde ambtenaar, blz. 6, wordt gesteld dat dit wordt getoetst met de zogenaamde 45/ regel.

Langs de kant van de Desguinlei is deze niet voldaan, maar sibillijns uitgedrukt als quasi voldaan.

Dit lijkt echter wel het geval te zijn voor de Karel Oomsstraat. Voor de Karel Oomsstraat gelden echter hoofdzakelijk de twee andere criteria voor de maximale bouwhoogte:

- de reeds besproken 'in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten';
- en de 'eigen aard van de hierboven vernielde gebieden';

Wanneer men alleen kan teruggrijpen 'in de eigen bouwblok' naar het bestaande ING/Hotel gebouw en de Residentie Hertogenpark om de gewenste hoogte te motiveren, is dit onvoldoende want de eigen bouwblok bevat veel meer lage herenhuizen aan J.v.Rijswijcklaar in het bouwblok en lage kantoorgebouwen aan de Desguinlei, dan men wil laten uitschijnen; (...)

Indien men ten noorden en ten oosten van de bouwplek ook tot 150 á 200 m ver gaat kijken, zoals de aanvrager en zijn raadgevers doen ten aanzien van het zgn. 'eigen bouwblok' in westelijke richting, dan ziet men geen hoogbouw meer maar enkel stedelijk weefsel en historische en oude herenhuizen als bebouwing, en veel meer dan alleen de huizen aan de overzij de van de Karel Oomsstraat; (...)

In het kader van het gewestplan Antwerpen, komt men tot dan tot de vaststelling dat er daadwerkelijk schending is van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan juncto art. 4 van het Vlaams decreet organisatie ruimtelijke ordening van 18 mei 1999.

4.1.7.

Ook artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen wordt hierdoor geschonden.

De woongebieden zijn overeenkomstig dit artikel inderdaad o.m. bestemd voor dienstverlening. In de Omzendbrief van 8 juli 1997 gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 wordt echter verduidelijkt:

‘3. Dienstverlening : bedoeld worden inrichtingen en activiteiten die omwille van hun specifieke functie en hun frequente relaties tot het publiek noodzakelijkerwijze en eng verbonden zijn met de woonfunctie, zoals vb. kantoorgebouwen, horeca - bedrijven en dergelijke.

Voor kantoorgebouwen moet bijzondere aandacht worden besteed aan hun bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied en moet met name terdege worden onderzocht of zij de woonfunctie niet in het gedrang brengen. Een bankagentschap of een verzekeringsagentschap bijvoorbeeld dienen de woonfunctie. Een volledige inplanting van een verzekeringsmaatschappij, een bank of een administratief gebouw, kan de woonfunctie daarentegen zeer nadelig beïnvloeden’. (...)

In casu wordt de woonfunctie wel degelijk zeer nadelig beïnvloed, zoals blijkt uit het bovenstaande.

Het project zal een dergelijk zware impact op de omgeving hebben - zowel visueel, sociaal als qua verkeersveiligheid - dat de draagkracht van het woongebied overschreden zal worden.

Het geplande bouwproject maakt in dit opzicht trouwens ook een inbreuk op de bestaande erfdienstbaarheid voor het betreffende perceel, opgenomen in een authentieke akte van notaris LEMINEUR van 17 februari 1927 waarbij uitdrukkelijk wordt gesteld dat het op dit perceel verboden is ‘gebouwen op te richten die voor geburen ongezonder, nadelig of bezwaarlijk zouden zijn’.

4.1.8.

Ondergeschikt - voor het geval de schending van het gewestplan niet weerhouden zou worden, quod certe non - is er een schending van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, dat stelt dat de stedenbouwkundige vergunning - ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan - slechts afgegeven kan worden indien de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Zoals blijkt uit het bovenstaande is het project hiermede geenszins in overeenstemming!

4.1.9.

Dit middel vergt trouwens geenszins een opportuniteitsbeslissing in de plaats van de vergunningverlenende overheid. Overeenkomstig een marginale toetsing, in het kader van de wettigheidscontrole, wordt het bovenvermelde reeds vastgesteld.

Het eerste middel is derhalve vanzelfsprekend ernstig en gegrond”.

3.2.1.1.2. De eerste en de tweede verwerende partij citeren in hun respectievelijke nota ter beantwoording van het middel uit het preadvies van het college van 2 maart 2007 en uit het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige

ambtenaar, en benadrukken dat deze documenten in bijlage werden gevoegd bij de vergunningsbeslissing en er integrerend deel van uitmaken.

3.2.1.1.3. De tussenkomende partij voegt daar nog aan toe dat de verzoekende partijen nergens uitleggen waarom artikel 4 van het decreet ruimtelijke ordening zou zijn geschonden. Zij gaat voorts uitgebreid in op de argumentatie met betrekking tot de vermeende strijdigheid van het vergunde ontwerp met de gewestplanbestemming.

3.2.1.2. Onderzoek van de ernst van het middel

3.2.1.2.1. Artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, waarvan de schending wordt aangevoerd, heeft, in samenlezing met artikel 3 van hetzelfde decreet, op het eerste gezicht enkel betrekking op het vaststellen van ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen. Het voorwerp van de voorliggende vordering is een stedenbouwkundige vergunning, zodat de schending van voormelde bepaling niet dienstig lijkt te kunnen worden ingeroepen.

3.2.1.2.2. Luidens artikel 1 van het toepasselijke besluit van de Vlaamse regering van 7 juli 2000 dient in het betreffende woongebied de bouwhoogte van nieuwe projecten afgestemd te worden op de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogte, de eigen aard van het gebied, en de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.

3.2.1.2.3. De verzoekende partijen voeren in de uiteenzetting van het middel argumenten aan waarom volgens hen aan die voorwaarden niet is voldaan.

3.2.1.2.4. De bestreden stedenbouwkundige vergunning bevat naast een omstandige beantwoording van de bezwaren ook een eigen motivering van het college van burgemeester en schepenen waarin wordt verwezen naar het bijgevoegde advies dat op 2 maart 2007 werd uitgebracht, evenals een overname van het in bijlage gevoegde advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Hierbij wordt op zeer uitgebreide wijze ingegaan op de verenigbaarheid van het ingediende bouwontwerp met de planologische voorschriften die ter plaatse van toepassing zijn.

Telkens wordt een gedetailleerde omschrijving gegeven van de plaatselijke toestand en van het project, en worden de bouwplannen getoetst aan de geldende voorschriften, waarbij o.m. opgemerkt wordt dat de buurt “geen typisch residentieel karakter heeft”, dat binnen het betreffende bouwblok en aan de overzijde van de Singel zelfs geen residentiële bebouwing aanwezig is, dat aan de overzijde van de Karel Oomsstraat slechts “beperkte kleinschalige woningbouw” bestaat, dat de niet-residentiële aanwending van het terrein geen afbreuk doet aan de woonfunctie gezien die ter plekke nooit bestaan heeft (de vorige functies waren een autofabriek en een kinderziekenhuis), dat het nieuwe ontwerp maximaal rekening houdt met de woningen langs de Karel Oomsstraat gezien de grotere afstand, de vele groenvoorzieningen op ongeveer 3/4 van het terrein en het verleggen van de inrit tot de ondergrondse parking naar de Singel, en dat het project ook een groene link legt van de Singel naar het Hertoghepark dat nu nog verscholen ligt en bij het publiek weinig bekend is.

Ook wordt door zowel het college als de gemachtigde ambtenaar uitdrukkelijk ingegaan op de compatibiliteit van de aanvraag met het aanvullend bestemmingsvoorschrift van het gewestplan Antwerpen voor bepaalde woongebieden, en worden de criteria van het voorschrift ontleed waaraan moet voldaan zijn om een vergunning te bekomen:

- C met betrekking tot de afstemming op de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten wordt onder meer gesteld dat binnen hetzelfde bouwblok een aantal beeldbepalende gebouwen staan met een vergelijkbare bouwhoogte, dat ook aan de overzijde van de Singel een paar zeer grote gebouwen aanwezig zijn, dat aan de overzijde van de Karel Oomsstraat weliswaar lagere bebouwing aanwezig is doch ook onder andere kantoren en een imposant garagegebouw, dat deze vermenging “een logisch gevolg (is) van de stedelijke transformatie doorheen de tijd”. Voorts worden de elementen opgesomd die beogen de compatibiliteit te bevorderen van het project met deze laagbouw, wordt opgemerkt dat het openbaar domein tussen beide blokken uitzonderlijk breed is, dat een ranke hoogbouw te verkiezen is boven een laagbouw met een grotere grondoppervlakte nu op die manier een openheid naar het achterliggende park wordt bewaard, een te vermijden “wandeffect” wordt vermeden, en ook de bewoners van de Residentie Herthoge zo minder zichtverlies lijden, en dat het project een toegangspoort tot de stad creëert;
- C wat de afstemming betreft op de eigen aard van het gebied, wordt erop gewezen dat langs de Singel meerdere losstaande hoge gebouwen staan met een veelvoud aan functies én een overheersende kantoorfunctie, dat ook langs de Karel

Oomsstraat niet enkel woningen staan, dat op het terrein nooit een woonfunctie heeft bestaan, en dat het gebouw een perfecte ontsluiting heeft via het openbaar vervoer,

- C wat tenslotte het criterium betreft van de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein, worden de ruime afstanden aangegeven tot de overzijde van de Singel en van de Karel Oomsstraat, en wordt gesteld dat aan de 45/-toets is voldaan.

3.2.1.2.5. De verzoekende partijen leveren in het middel kritiek op deze motivering, en geven een eigen invulling van de toetsing van het project aan deze voorwaarden, waarbij zij vooral uitgaan van het contrast dat zou ontstaan tussen de vergunde hoogbouw enerzijds en de laagbouw aan de Karel Oomsstraat anderzijds.

3.2.1.2.6. Uit het vorenstaande blijkt evenwel dat de aanwezigheid van laagbouw langs de Karel Oomsstraat bij de beoordeling van de aanvraag werd betrokken en uitgebreid werd gemotiveerd waarom het project in de huidige configuratie wel vergunbaar kan worden geacht in het licht van de criteria van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift van artikel 1 van het toepasselijke besluit van de Vlaamse regering van 7 juli 2000.

3.2.1.2.7. De Raad van State is niet bevoegd zijn beoordeling van de inhoudelijke verenigbaarheid van de aanvraag met de feitelijke aspecten waarmee krachtens de bestemmingsvoorschriften rekening dient gehouden te worden in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd na te gaan of de overheid de appreciatiebevoegdheid die zij terzake heeft, naar behoren heeft uitgeoefend, met andere woorden of de overheid de feiten waarop zij haar beoordeling heeft gesteund correct heeft vastgesteld en of zij, op grond van die feiten, in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de aanvraag verenigbaar is met de vereisten gesteld door de toepasselijke voorschriften.

De argumenten die door de verzoekende partijen worden aangevoerd laten op het eerste gezicht niet toe aan te nemen dat de overheid haar beoordeling op onjuiste feitelijke gegevens zou hebben gesteund of bij de beoordeling op grond van die gegevens van de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende voorschriften de grenzen van de haar toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden.

3.2.1.2.8. Tenslotte maken de verzoekende partijen op het eerste gezicht ook onvoldoende duidelijk in welk opzicht de bestreden beslissing een inbreuk zou vormen op de artikelen 5.1.0 en 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972.

3.2.1.2.9. Het middel is niet ernstig.

3.2.2. Tweede middel

3.2.2.1.1. Een tweede middel is afgeleid uit de “schending van de uitdrukkelijke motiveringswet van bestuurshandelingen dd. 29 juli 1991, in het bijzonder art. 3”.

De verzoekende partijen zetten dit middel uiteen als volgt:

“ - Er is voor motivering doorverwezen (...) naar de adviezen van het College en van de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar; (...) Deze worden geacht met de vergunning een geheel uit te maken maar moeten op zich afdoende gemotiveerd zijn;

Deze vraag naar afdoende motivatie van de adviezen moet beoordeeld worden vanuit het standpunt van de bestuurde; (Ingrid OPDEBEEK en Ann COOLSAET: Formele motivering van bestuurshandelingen, p . 134, noot 41)

In het hiervoor aangehaalde gewestplan (...) situeert het onroerend goed ‘in functie van wonen’, nabij Parkgebied;

- Het advies van de gemachtigde ambtenaar meent dit criterium afdoende te kunnen beantwoorden, qua motivatie, door te verwijzen naar het strategisch ruimtelijk structuurplan, dat definitief is maar nog niet zou toelaten besluiten te trekken omdat opmaken van een hoogbouwnota en kantoornota nog niet zou zijn gebeurd;

Deze motivering is foutief en dus niet afdoende omdat zoals bleek wel degelijk uit de goedgekeurde en definitieve strategisch ruimtelijk structuurplan belangrijke uitsluitingsgronden zijn af te leiden voor hoogbouw op het betrokken perceel;

Volgens de website van structuurplan Antwerpen is dit strategisch ruimtelijk structuurplan na voorbereiding van 2003 tot 2005 met overleg op alle niveaus en groepen tot stand gekomen;(...)

Het voorontwerp is goedgekeurd op 18-12-05, de voorlopige vaststelling van het ontwerp op 27-3-2006, de goedkeuring van het definitief ruimtelijk structuurplan door de gemeenteraad op 18-9-2006, en de bekrachtiging door de Bestendige Deputatie in december 2006;

Dit plan is nu juridisch en formeel van kracht gedurende 15 jaar tot vervanging door een ander structuurplan.

Nu zullen ruimtelijke uitvoeringsplannen volgen die de gemeentelijke plannen van aanleg en gewestplan zullen vervangen.

Het Ruimtelijk structuurplan Antwerpen (RSA) ligt ter inzage van het publiek.

De nota op website van Stad Antwerpen vervolgt: (...)

... 'Men leest hierin waar het stadsbestuur met Antwerpen de komende jaren naar toe wil en welke projecten de stad ter realisatie van die doelstellingen plant uit te voeren'. ...

... 'Dit neemt niet weg dat indien u bepaalde projecten of uitbreidingen plant in de komende jaren op het grondgebied van de stad Antwerpen, het meer dan nuttig is na te gaan of het RSA over dat deel van het grondgebied bepaalde standpunten vertolkt, en zo ja, of deze compatibel zijn met de door u voorgenomen projecten'.

In het voorontwerp ruimtelijk structuurplan Antwerpen heeft het Stadsbestuur de volgende principes vastgelegd op 18-5-2005 in de kantoornota (2 jaar voor het afleveren van de bestreden vergunning!):

(...);

Intussen zijn die principes bekrachtigd en definitief, (...): 'samenvattend: de stationslocaties (Berchem, Antwerpen, Zuidstation) bieden de grootste potentie voor hoogwaardige en kwalitatieve kantoorontwikkeling op korte en middellange termijn. Zij worden beschouwd als strategische projecten voor het kantorenbeleid';

(id. p.47)

'beleid:

Buiten de geselecteerde zones kunnen in principe geen grootschalige kantoorontwikkelingen worden toegestaan (meer dan 5000 m²)...er wordt door de stad een limiet gehanteerd van 1500m² voor kantoorprojecten in niet geselecteerde gebieden. Grotere bijkomende (nieuwe) ontwikkelingen dienen gestuurd te worden naar de geselecteerde locaties'.

Vermits de vloeroppervlakte van het bestreden project 22.000m² vloeroppervlakte bedraagt (...) gaat het duidelijk om een grootschalige ontwikkeling waarvan in 2005 reeds is besloten om ze te verwijzen naar de geselecteerde stationsbuurten.

Anderzijds is er reeds een hoog kantoor aanwezig op 50m van het nieuw geplande project. In feite wil ING dus louter uitbreiden wat men heeft.

Ook over uitbreiding van bestaande kantoren is de vuistregel vastgelegd in het voorontwerp en later het definitief strategisch plan.

(...)

'Om de bestaande kantoren nog een kans te geven zullen uitbreidingen en hernieuwbouw op dezelfde plaats nog toegelaten worden tot 20% van de bestaande vloeroppervlakte. (men citeert als voorbeeld het gebouw van de stedelijke administratie aan de Desguinlei)'.

Bijgevolg mag het bestaande ING gebouw met 20% ter plaatste worden uitgebreid maar niet dus met 22.000m² vloeroppervlakte op een ander perceel;

Ook op het indicatief kaartje in het definitieve strategisch ruimtelijk structuurplan (...) is de huidige locatie niet als kantoorlocatie bestemd; Dit geldt enkel voor de locaties:

Linkeroever, Nieuw Zuid, Zuid station, Berchem, Centraal station, Eilandje Noord, Luchtbal station);

- Een ander belangrijk element in de plannen is de toekomst van de Singel, waaraan het project is gelegen.

(stuk III6: 'een groene Singel' in het definitief strategisch structuurplan Antwerpen)

Verkeer op de nieuwe 'groene Singel' kan alleen nog 'lokaal verkeer' zijn. De Singel wordt een 'groene boulevard', en de groene gebieden langs de huidige Singel worden verbonden tot een 'zachte ruggengraat'.

Het verkeer moet op de Singel afnemen door aanleg van een 'stadsring' naast de bestaande Ring.

De adviserende ambtenaar stelt in tegenstelling hiermee dat de kantoorbouw op 'deze harde ruggengraat' niet in strijd is met ... ;(...); Dit is een foutieve en

dus niet afdoende motivering, gezien de Desguinlei en Singel precies de zachte ruggengraat vormen waaraan men de groene gordel wil vasthechten in het definitief strategisch ruimtelijk structuurplan;

Een grootschalig nieuw kantoorproject kan niet op die wijze met juiste en afdoende argumenten worden ondersteund;

Het beantwoorden van de bezwaren door de stad Antwerpen is dienaangaande nog minder expliciet :

Stad Antwerpen verwijst wel naar de regel dat onderbrengen van diensten en kantoren in woonzone de bestemming woonzone niet in het gedrang mag brengen; De stad motiveert dan dat de omgeving reeds gemengd gebruikt wordt en stelt dat men dus verder kantoren zelfs grootschalige kan toelaten omdat de 'bestaande woonfunctie' niet in het gedrang komt omdat de site zelf daar nooit is voor aangewend;(...)

Dit argument is niet terzake omdat het niet enkel gaat om bescherming en respect voor bestaande woonfuncties op de site zelf, maar ook en vooral voor bescherming van de woonfunctie rond de site als zodanig; Bijgevolg is het argument en de motivering niet terzake doende en niet afdoende;

Stad Antwerpen verwijst verder enkel naar het 'structuurplan Vlaanderen' en niet naar het eigen strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen, dat op 2-3-07 reeds definitief was gedurende 6 maanden;

Zoals verder zal blijken is het argument van de wijziging van inrit vooraan en behoud van uitrit achteraan het project niet van aard om de verkeersdruk te laten afnemen en te beheersen;

Dit argument is niet terzake en niet afdoende als men verder leest dat de garages zo zijn ingericht dat 's avonds en 's nachts parkeren, een feit zal worden, en de globale verkeersdruk niet alleen overdag op weekdays maar ook 's nachts en alle dagen van de week en van het weekend zal worden ingevoerd; (...)

- Het moge derhalve duidelijk zijn dat de verleende stedenbouwkundige vergunning geenszins enige motivatie inhoudt over de essentiële toetsing of een dergelijk groot kantorencomplex, vlak over een ganse woonblok, wel kan verzoend worden met het voorgeschreven woongebied in het gewestplan.

Dat dit niet het geval is - en dus dat artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen geschonden is - werd in het eerste middel reeds aangeklaagd.

Daardoor is er bijgevolg en meer algemeen ook een schending van artikel 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Voor het overige dient het eerste middel integraal te worden herhaald, met het oog op de gebrekkige motivatie.

Inderdaad is overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad van State een afweging vereist of de geplande bouwwerken wel verenigbaar zijn met de bestemming van het gebied waarin het perceel is gelegen, de goede plaatselijke aanleg, de schoonheidswaarde van het landschap, de goede ruimtelijke ordening in het algemeen, het nabuurschap, enz. (...).

- Dit is allerm minst gebeurd ten aanzien van de vraag of de gekende burgerlijke rechten van de bewoners van de Residentie Hertogenpark zijn gerespecteerd; (...)

Met name is het aan kopers van gronden en nu aan ING 'verboden op de aangekochte gronden gebouwen op te richten die voor burelen ongezonder, nadelig, en bezwaarlijk zouden zijn';

Dat dit zo is blijkt uit de hiervoor aangehaalde bezwaren en het gebrek aan tegemoetkoming van de aanvragers ten aanzien van de burelen;

- Dat er tegemoet is gekomen aan deze burgerlijke bezwaren en aan de andere bezwaren met name de bezwaren tegen inplanting van het grootschalig

kantoorgebouw als niet compatibel met de woonfunctie en niet in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving, blijkt niet afdoende uit de vermelding in de adviezen dat de volgende elementen als tegemoetkoming zijn uitgewerkt terzake: (...)

1/ 'inspanning ten aanzien van de Residentie Hertogenpark':

Het gaat om de minimale grondbezetting van het project en realisatie van een zo slank mogelijke toren, en aanleg van zoveel mogelijk groenvoorzieningen op het perceel;

Het gaat hier in feite om TWEE onderling verbonden torens van elk meer dan 55 meter hoogte

Deze argumentatie is niet afdoende want niet terzake:

De slankheid van de torens belet niet dat het zicht grotendeels gestoord blijft zoals in het vorig project en het gebouw staat nog steeds met 50m breedte en hoogte naar de Karel Oomsstraat gericht, vermindering van hinder bij de ene bewoner kan niet gepaard gaan met maximale hinder bij de anderen; Trouwens het zicht vanuit de Hertogenresidentie blijft beperkt evenzeer als voorheen; (...);

Dat de bodem groen wordt voorzien is eveneens een niet terzake doende motivering, want dit verandert niets aan het verminderd uitzicht naar het Nachtegalenpark en de einder er achter, evenmin aan de hinder door het 50m hoge gebouw voor de overzijde Karel Oomsstraat;

Men gaat geen 50m hoge bomen laten groeien zodat de bovenste helft van het kantoorgebouw winter en zomer niet groen zal blijven en te hoog;

Bovendien (is) de maatregel terzake onvoldoende en dus eveneens niet afdoende als motivering want het advies van Bos en Groen, dat als integrerend deel van de vergunning wordt opgenomen, (...) voorzag (...) oplegging van een zware boeteclausule met garantie voor enkele jaren in verband met bemaling en herstel van het parkgroen rond de hertogbuilding en in het zicht van de bewoners van de Karel Oomsstraat;

Aan dat advies dat wel is deel gemaakt van de bouwvergunning wordt geen gevolg gegeven want boeteclausules zijn nergens opgelegd;

2/ 'inspanningen voor de bewoners aan de overzijde van de Karel Oomsstraat:

Deze motivering is onjuist er is niet 1 inrit naar Desguinlei gebracht en 1 uitgang achteraan aan Karel Oomsstraat, want er zijn 2 ingangen /inritten één in de Desguinlei en één in de Karel Oomsstraat zoals blijkt uit de eigen plannen van de bouwheer op diens website(...);

Het argument is dus onjuist en niet afdoende, want tegelijk heeft men vermeld dat de garage ook bestemd is voor parkeergelegenheid 's avonds en in het weekend als parkeergelegenheid voor bezoekers van de Singel en de handelbeurs, met talrijke langdurige activiteiten zoals boekenbeurs, bouwbeurs, vakantiebeurs enz ...)

3/ Inspanningen voor de bewoners van de buurt:

Aanleg van een publieke binnenweg en zit zone is geen tegemoetkoming omdat men zulks in de eerste plaats doet voor de eigen gebruikers van het gebouw; Dat men bovendien geen hoge afsluiting zet langs de eigendomsgrens en daardoor het perceel toegankelijk blijft voor passanten o.m. van de buurt is een klein pluspunt;

Nu is het Park ook gekend als publiek park bij de buurtbewoners en dit zal zo blijven met of zonder publieke overgang over het terrein;

Dat het Park nu beter zichtbaar is, is onjuist;

Dit zal maar duren tot gebouwd is en de bomen aangeplant en dan zal het park terug verscholen liggen achter het gebouw en de aangeplante bomen van het perceel zelf;

Deze elementen zijn dus niet terzake en dus niet afdoende om te motiveren dat inspanningen zijn gedaan om het grootschalig project te laten kaderen

binnen de woonzone en de hoogte meer verenigbaar te maken met de onmiddellijke omgeving;

-Wat het verkeer en de mobiliteit betreft valt op te merken wat volgt:

Verkeer op de nieuwe 'groene Singel' kan alleen nog 'lokaal verkeer' zijn. De Singel wordt een 'groene boulevard', en de groene gebieden langs de huidige Singel worden verbonden tot een 'zachte ruggengraat'.

Deze elementen komen uiteraard uit het definitief goedgekeurd het strategisch ruimtelijk structuurplan;

Het verkeer moet op de Singel dus afnemen door aanleg van een 'stadsring' naast de bestaande Ring, en mag niet aangroeien door het grootschalig nieuw kantoorproject dat is goedgekeurd wat haaks staat op deze visie.

Want er zullen bijkomend 598 wagens kunnen verwacht worden die ondergronds parkeren en 150 fietsers. Daarnaast zullen overdag tientallen bezoekers in de buurt parkeren om zich in de kantoren te melden, zoals ook de overige 1000 personeelsleden die geen parking krijgen en niet met de fiets komen werken; (...)

- De motivering ten aanzien van de voornoemde punten moet steeds en afdoende rekening houden met alle feitelijke omstandigheden. In casu is dit geenszins afdoende geschied.

De schending van de motiveringswet, in het bijzonder art. 3 is dan ook ernstig en gegrond”.

3.2.2.1.2. De eerste en de tweede verwerende partij repliceren o.m. dat een ruimtelijk structuurplan geen toetsingsgrond kan vormen voor een vergunningsaanvraag, en dat de vergunningsbeslissing wel degelijk afdoende is gemotiveerd.

3.2.2.1.3. De tussenkommende partij merkt nog op dat de vergunningverlenende overheid geen rekening hoeft te houden met burgerlijke rechten, en dat bij het verlenen van de vergunning de belangen van de omwonenden in de afweging werden betrokken.

3.2.2.2. Onderzoek van de ernst van het middel

3.2.2.2.1. In de uiteenzetting van het middel geven de verzoekende partijen zelf aan dat “het eerste middel integraal” wordt “herhaald”. In zoverre kan dan ook worden verwezen naar hetgeen hiervoor onder “3.2.1.2. Onderzoek van de ernst van het middel” gestelde.

3.2.2.2.2. Artikel 19, § 6 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor de werken en handelingen, bedoeld in de artikelen 99 en 101, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest, bedoeld in artikel 135. De verwerende partijen en de tussenkommende partij voeren dan ook

terecht aan de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond kunnen vormen voor aanvragen om stedenbouwkundige vergunning.

3.2.2.2.3. Stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. Het komt de administratieve overheid derhalve niet toe bij de beoordeling van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning hierover uitspraak te doen.

3.2.2.2.4. Wat betreft de kritiek die de verzoekende partijen leveren op het al dan niet afdoende karakter van de “tegemoetkomingen” en “inspanningen” die in de bestreden vergunning voorzien zijn naar de bewoners van de buurt toe beschikt de Raad van State, zoals hiervoor reeds gesteld, slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid.

In de vergunning worden de redenen vermeld waarom deze maatregelen van aard zijn om het project te integreren in de omgeving. Deze redenen zijn op het eerste gezicht niet manifest onjuist of kennelijk onredelijk.

3.2.2.2.5. Het middel is niet ernstig.

3.2.3. Derde middel

3.2.3.1.1. Een derde middel is afgeleid uit de “schending van het definitief goedgekeurde en juridisch en formeel van kracht zijnde strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen dd/ 18-9-2006 zoals in december 2006 bekrachtigd door de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen; minstens schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het vertrouwens-, rechtszekerheids- en redelijkheidsbeginsel”.

De verzoekende partijen zetten dit middel uiteen als volgt:

“4.31: Uitsluiting van nieuwe grootschalige kantoorlocaties en vernieuwing van kantoren voor meer dan 20%:

- De vernietiging van de bouwvergunning voor Project II dateert van 28-2-05;

Wanneer Stad Antwerpen de nieuwe bouwaanvraag ontvangt op 17-3-2005 (...) is zij al gedurende 2 jaar aan het werken met alle instanties en belanghebbenden aan het Strategisch ruimtelijk structuurplan;(...)

Volgens de website van structuurplan Antwerpen is dit strategisch ruimtelijk structuurplan na voorbereiding van 2003 tot 2005 met overleg op alle niveaus en groepen tot stand gekomen;(...)

Het voorontwerp is goedgekeurd op 18-12-05, de voorlopige vaststelling van het ontwerp op 27-3-2006, de goedkeuring van het definitief ruimtelijk structuurplan door de gemeenteraad op 18-9-2006, en de bekrachtiging door de Bestendige Deputatie in december 2006;

Dit plan is nu juridisch en formeel van kracht gedurende 15 jaar tot vervanging door een ander structuurplan.

Nu zullen ruimtelijke uitvoeringsplannen volgen die de gemeentelijke plannen van aanleg en gewestplan zullen vervangen.

De website van Stad Antwerpen vervolgt: (...)

... 'Men leest hierin waar het stadsbestuur met Antwerpen de komende jaren naar toe wil en welke projecten de stad ter realisatie van die doelstellingen plant uit te voeren'. ...

... 'Dit neemt niet weg dat indien u bepaalde projecten of uitbreidingen plant in de komende jaren op het grondgebied van de stad Antwerpen, het meer dan nuttig is na te gaan of het RSA over dat deel van het grondgebied bepaalde standpunten vertolkt, en zo ja, of deze compatibel zijn met de door u voorgenomen projecten'.

In het voorontwerp ruimtelijk structuurplan Antwerpen heeft het Stadsbestuur de volgende principes vastgelegd op 18-5-2005 in de kantoornota (2 jaar voor het afleveren van de bestreden vergunning!):

(...);

Intussen zijn die principes bekrachtigd en definitief, (...): 'samenvattend: de stationslocaties (Berchem, Antwerpen, Zuidstation) bieden de grootste potentie voor hoogwaardige en kwalitatieve kantoorontwikkeling op korte en middellange termijn. Zij worden beschouwd als strategische projecten voor het kantorenbeleid';

(id. p.47)

'beleid:

Buiten de geselecteerde zones kunnen in principe geen grootschalige kantoorontwikkelingen worden toegestaan (meer dan 5000 m²)...er wordt door de stad een limiet gehanteerd van 1500m² voor kantoorprojecten in niet geselecteerde gebieden. Grotere bijkomende (nieuwe) ontwikkelingen dienen gestuurd te worden naar de geselecteerde locaties'.

Vermits de vloeroppervlakte van het bestreden project 22.000m² vloeroppervlakte bedraagt (...) gaat het duidelijk om een grootschalige ontwikkeling waarvan in 2005 reeds is besloten om ze te verwijzen naar de geselecteerde stationsbuurten.

Anderzijds is er reeds een hoog ING kantoor aanwezig op 50m van het nieuw geplande project. In feite wil ING dus louter uitbreiden wat men heeft.

Ook over uitbreiding echter van bestaande kantoren is de vuistregel vastgelegd in het voorontwerp en later het definitief strategisch plan.

(...)

'Om de bestaande kantoren nog een kans te geven zullen uitbreidingen en hernieuwbouw op dezelfde plaats nog toegelaten worden tot 20% van de bestaande vloeroppervlakte. (men citeert als voorbeeld het gebouw van de stedelijke administratie aan de Desguinlei)'.

Bijgevolg mag het bestaande ING gebouw met 20% ter plaatste worden uitgebreid maar niet dus met 22.000m² vloeroppervlakte op een ander perceel;

Ook op het indicatief kaartje in het definitieve strategisch ruimtelijk structuurplan (...) is de betrokken locatie niet als kantoorlocatie bestemd; Dit geldt enkel voor de locaties:

Linkeroever, Nieuw Zuid, Zuid station, Berchem, Centraal station, Eilandje Noord, Luchtbal station);

- Op 2-3-07 adviseerde het College de aanvraag voor de nu bestreden vergunning, zoals gewijzigd begin 2005, gunstig, niettegenstaande de flagrante tegenspraak op dat moment met het definitief goedgekeurde Strategisch ruimtelijk structuurplan;

De neerlegging ter inzage van het publiek van het RSA zelf, en definitieve goedkeuring ervan was al achter de rug sedert einde 2006;

Ook de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zal in strijd met genoemde documenten de gevraagde vergunning gunstig adviseren;

- Bijkomend vindt men uitdrukkelijk in het ter inzage gelegde RSA (...) ten aanzien van het 'Singel cultuurpark' de uitdrukkelijke vermelding: 'het ruimtelijk structuurplan stelt op deze locatie geen nieuwe kantoorruimten voor';

Dit houdt in dat het stadsbestuur uitdrukkelijk van mening is dat op 150 m van het huidig perceel GEEN nieuwe grote kantoorlocatie kan gerealiseerd worden; Gezien deze beoordeling en selectie gestuurd is op basis van de bereikbaarheid via tram en trein vooral (...), kan voor de huidige bouwvergunning op de site Louise Marie geen andere visie worden aanvaard;

De al dan niet goede bereikbaarheid met openbaar vervoer is uiteraard dezelfde op de site Louise Marie als 150m verder bij Singel cultuurpark;

Toch grootschalige ontwikkeling toelaten zoals in de verleende vergunning en in het voorafgaand bindend advies is niet consequent;

Men dient de aanvragen naar de zones voor grote kantoorlocaties te verwijzen zoals vermeld in het definitief strategisch ruimtelijk structuurplan, en in het ontwerp van RSA ;

Indien toch zou worden voorzien in een bijkomende hoogbouwmogelijkheid voor kantoren op de site, na goedkeuring van het definitief RSA zoals nu het geval is, gebeurt dit in strijd met het strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen en dus op onwettige wijze;

Gezien de aanvraag niet naar een zone voor grootschalige kantoorprojecten is verwezen en ter plaatse geen plaats is voorzien voor deze realisaties in het strategisch ruimtelijk structuurplan, is er strijdigheid en schending van het definitief goedgekeurd strategisch ruimtelijk structuurplan;

Minstens is er schending van het vertrouwensbeginsel bij de rechtszoekenden - aanvragers van de bouwvergunning en omwonenden gezien zij allen moeten voortgaan op de inhoud die zij kenden van het strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen;

(...)

- Indien de overheid College 6 maanden na definitieve goedkeuring van het strategisch ruimtelijk structuurplan en de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar 10 maanden nadien, dit plan al miskennen in hun advies, en 11 maanden nadien, uitdrukkelijk op die twee adviezen de aflevering van de bestreden bouwvergunning wordt gebaseerd, is die bouwvergunning nietig;

Er is schending van de wet en van de beginselen van behoorlijk bestuur met name het vertrouwensrechtszekerheids- en redelijkheidsbeginsel;

4.3.2. Ontwikkeling van een groene Singel met enkel lokaal verkeer:

-Een ander belangrijk element van beoordeling is de toekomst van de Singel, waaraan het project is gelegen.

(...)

Het RSA, in openbaar onderzoek gegeven, luidt:

'een groene Singel' in het definitief strategisch structuurplan Antwerpen:

Verkeer op de nieuwe 'groene Singel' kan alleen nog 'lokaal verkeer' zijn. De Singel wordt een 'groene boulevard', en de groene gebieden langs de huidige Singel worden verbonden tot een 'zachte ruggengraat'.

Deze elementen komen uiteraard uit het definitief goedgekeurd strategisch ruimtelijk structuurplan;

Het verkeer moet op de Singel dus afnemen door aanleg van een ‘stadsring’ naast de bestaande Ring, en mag niet aangroeien door het grootschalig nieuw kantoorproject dat is goedgekeurd wat haaks staat op deze visie.

Want er zullen bijkomend 598 wagens kunnen verwacht worden die ondergronds parkeren en 150 fietsers. Daarnaast zullen overdag tientallen bezoekers in de buurt parkeren om zich in de kantoren te melden, en de overige 1000 werknemers die dagelijks zijn te verwachten;

(...)

- Bij het verlenen van het vergunningsadvies op 2-3-2007 en 17-7-2007 houdt noch het College, noch de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar rekening met de beperkende bepalingen inzake kantorsites voor nieuwe projecten of uitbreiding en vernieuwing ervan;

Integendeel de ambtenaar stelt zelfs foutief dat het kantoorgebouw op de ‘harde ruggengraat’ wordt gevestigd terwijl het gaat om de zogenaamde ‘zachte ruggengraat’;

(...)

- Indien de overheid College 6 maanden na definitieve goedkeuring van het strategisch ruimtelijk structuurplan en de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar 10 maanden nadien, dit plan al miskennen in hun advies, en 11 maanden nadien, uitdrukkelijk op die twee adviezen de aflevering van de bestreden bouwvergunning wordt gebaseerd, is die bouwvergunning nietig;

Er is schending van de wet en van de beginselen van behoorlijk bestuur met name het vertrouwensrechtszekerheids- en redelijkheidsbeginsel”.

3.2.3.1.2. De verwerende partijen antwoorden in de nota’s onder meer dat de structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor particuliere aanvragen, en dat niet uitgewerkt wordt waarom het rechtszekerheids- en het redelijkheidsbeginsel zouden zijn geschonden.

3.2.3.1.3. De tussenkomen partij laat een gelijkaardig verweer gelden.

3.2.3.2. Onderzoek van de ernst van het middel

3.2.3.2.1. Zoals hiervoor reeds gesteld bepaalt artikel 19, § 6 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond kunnen vormen voor aanvragen om stedenbouwkundige vergunning. Een eventuele schending van een bepaling uit een ruimtelijk structuurplan lijkt dan ook geen grond te kunnen opleveren tot onwettigheid van een stedenbouwkundige vergunning.

3.2.3.2.2. De schending van de in hoofding van het middel aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur is op het eerste gezicht evenmin aangetoond, nu de toepassing van deze beginselen door de verzoekende partijen kennelijk enkel wordt verbonden met de inhoud van het stedelijk ruimtelijk structuurplan voor

Antwerpen, dat, zoals gesteld, juridisch geen toetsingsgrond kan vormen voor de verleende vergunning.

3.2.3.2.3. Het middel is niet ernstig.

3.3. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat niet is voldaan aan de eerste door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. WESTLAND UTRECHT
HYPOTHEEKMAATSCHAPPIJ 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 uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
tien juli 2008, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.