

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.
A R R E S T**

**nr. 196.776 van 9 oktober 2009
in de zaak A. 152.544/X-11.925.**

In zake : 1. Hugo VAN RIEL,
 2. Véronique DELCOUR,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat R. POCKELE-DILLES,
 kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
 Stoopstraat 1

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

tussenkommende partijen :

1. de n.v. DEXIA BANK,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat B. MARTENS,
 kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
 Louizalaan 106,
2. de gemeente WIJNEGEM.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Roger DEDONDER, Hugo VAN RIEL en Véronique DELCOUR op 7 juni 2004 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 31 maart 2004 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. DEXIA BANK tot het afbreken van gemeentemagazijnen en een woning met garage en het bouwen van een jeugdaccommodatie, lokalen voor buitenschoolse kinderopvangdienst inclusief omgevingswerken (tuin) en een dienstgebouw bij het kerkhof op een perceel gelegen te Wijnegem, Kosterijstraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 567/k, 567/l en 559/c;

Gelet op het arrest nr. 188.423 van 1 december 2008 waarbij de afstand van het geding wordt vastgesteld in hoofde van de oorspronkelijke eerste verzoekende partij, de debatten worden heropend en het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het aanvullend onderzoek;

Gezien het aanvullend verslag opgemaakt door adjunct-auditeur
A. VAN DEN BROECK;

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

Gelet op de beschikking van 17 maart 2009 waarbij de
terechtzitting bepaald wordt op 24 april 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. DILLEN, die loco
advocaat R. POCKELE-DILLES verschijnt voor de verzoekende partijen, van
advocaat A. CLAES, die loco advocaat J. CLAES verschijnt voor de verwerende
partij, van advocaat E. GOOSSENAERTS, die loco advocaat B. MARTENS
verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en van advocaat C. COEN, die
verschijnt voor de tweede tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-
afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De verzoekende partijen voeren in het enige middel aan wat volgt:

“ENIG MIDDEL

Schending van :

- de artikelen 4 en 99.§ 1 van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, afgekort D.R.O., B.S., 8 juni 1999;
- het artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, B.S., 10 februari 1973; en
- de artikelen 1, 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Dit middel wordt op de volgende wijze gestaafd :

1. Algemeen

Iedere bouwvergunning moet sowieso motiveren waarom de op te richten constructie :

- bestaanbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften,

én

- verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Zie het art. 99. § 1 D.R.O.

Bij de toekenning van een bouwvergunning moet rekening worden gehouden '...met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit...'.
Zie het art. 4 D.R.O.

In casu ligt het perceel, dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden vergunning, in woongebied, zulks conform de voorschriften van het gewestplan Antwerpen, zoals vastgesteld met het K.B. van 3 oktober 1979.

Terzake schrijft het artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 voor dat sociaal-culturele inrichtingen - waaronder het nieuw op te richten gebouw, met ondermeer de bestemming 'jeugdcentrum', valt - kunnen ingeplant worden in woongebied, zulks '...voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving...'

Tot slot moet iedere administratieve overheidsbeslissing, zoals in casu de bestreden bouwvergunning, beantwoorden aan de voorschriften van de art. 1-2-3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de motiveringsverplichting.

2. De vergunde constructie is niet bestaanbaar met de stedenbouwkundige voorschriften.

2.1.

De specifieke kenmerken van de wijk, in dewelke de verzoekende partijen wonen en eigenaar zijn van een onroerend goed, worden zeer omstandig omschreven in het hoofdstuk 3 van het feitenrelaas.

De wijk heeft ontegensprekelijk een duidelijk residentieel karakter met :

- rijhuizen, gekoppelde eengezinswoningen met halfopen bebouwing en alleenstaande huizen telkens met tuin en veel groen;
- huizen met een dakgoot tot 3 of tot 6 m hoog en daar bovenop een zadeldak;
- het Albert-kanaal als natuurlijke en de facto zéér stille grens;
- niet al te brede straten zonder doorgaand verkeer, én
- een grote centraal gelegen begraafplaats, die rust en sereniteit uitstraalt.

2.2.

In het feitenrelaas werd eveneens omschreven :

- welk(e) de oppervlakte / het volume / het gabarit is van de op te richten constructie en hoe deze op te richten constructie in elk van de aangehaalde aspecten schril afsteekt tegen de bestaande woningen in de wijk.

Zie het hoofdstuk 4 van het feitenrelaas;

- welke de allerbelangrijkste bestemming is van het vergunde gebouw, nl. een jeugdcentrum.

Zie het hoofdstuk 1 van het feitenrelaas;

- welke de capaciteit is van de vergunde constructie en hoeveel personen er tegelijkertijd in dit gebouw kunnen.

Zie het hoofdstuk 4.2 van het feitenrelaas;

- welke de werking is van een doorsnee-jeugdcentrum en in casu van het jeugdcentrum AHOY, dat voortaan in de op te richten constructie zal ondergebracht worden.

Zie het hoofdstuk 1.3 van het feitenrelaas; en

- welke de bovenmatige hinder is, die de op te richten constructie - met haar huidige bestemming 'jeugdcentrum' of zelfs met een andere gelijkaardige bestemming, die aansluit bij de specificiteit van de constructie - noodzakelijkerwijze met zich zal meebrengen in deze op zich zeer rustige wijk.

Zie het hoofdstuk 1 van het feitenrelaas.

Inderdaad : hoe men het ook draait of keert, een jeugdcentrum of een andere gelijkaardige bestemming brengt altijd een zekere overlast met zich mee.

Dit is duidelijk nu reeds het geval in het bestaande, doch veel kleinere jeugdcentrum van AHOY in de Schoolstraat - Bergenstraat te Wijnegem. Zie het hoofdstuk 1.3 van het feitenrelaas, evenals de stukken III en IV.1. Deze overlast zal echter exponentieel stijgen, rekening houdend met de veel grotere capaciteit van het nieuw op te richten gebouw, dat nog véél meer jongeren terzelfdertijd kan opvangen.

Zie het hoofdstuk 4.2 van het feitenrelaas.

Het hoeft dan ook geen betoog welke onvermijdelijke overlast het op te richten jeugdcentrum kan en ook zal veroorzaken, rekening houdend enerzijds met deze meer dan verdubbelde capaciteit van het gebouw en dus het veel groter aantal jongeren, dat voortaan tezelfdertijd terecht kan in het jeugdcentrum, en anderzijds met de openingsuren 's avonds en 's nachts, zulks tot 01.00 uur in de week en tot 02.00 uur en zelfs tot 03.00 uur tijdens de weekends !

Dit alles wordt nog des te erger, wanneer men rekening houdt met het inherente lawaai + afscheidsgeroep van fuivende en uitgelaten jongeren - waaronder enkele steevast terugkerende 'brievenbuspissers' en mogelijks ook jongeren die onder de invloed van alcohol of van 'legale' drugs verkeren - die in het holst van de nacht het jeugdcentrum verlaten, met het lawaai van slaande portieren en van startende auto's, met het lawaai van dikwijls tezelfdertijd vertrekkende fietsers én bromfietzers én auto's, zulks via de al bij al smalle Kosterijstraat - Vaartdijk - Kerkhofstraat.

Zie de stukken III en IV.3.

(...)

Welnu : een dergelijke verhoudingsgewijze 'mastodont' op zich, zulks temidden van een woonwijk met specifieke kenmerken, is gewoon onbestaanbaar met het residentieel karakter van dit woongebied.

Dit geldt even zozeer voor zijn bestemming 'jeugdcentrum', niet enkel wegens de aard zelf van een jeugdcentrum, doch inzonderheid wegens de hinder die het gebruik van het gebouw als jeugdcentrum voor de omwonenden noodzakelijkerwijze impliceert

(...)

Het vergunde gebouw én zijn bestemming houden zodoende absoluut geen rekening met de draagkracht van de omringende woonwijk, noch met de esthetische en sociale gevolgen.

Dit wordt overigens nog eens pijnlijk geïllustreerd door het tekort aan parkeerplaatsen, zoals aangetoond in het hoofdstuk 4.3 van het feitenrelaas.

2.3.

De bestreden vergunning maakt derhalve een inbreuk uit op de art. 4 en 99.§ 1 D.R.O.

2.4.

Specifiek t.a.v. de vereiste van de bestaanbaarheid van het op te richten gebouw, met zijn specifieke bestemming 'jeugdcentrum', wordt in de bestreden beslissing enkel gemotiveerd dat :

- '...De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven...'.
Zie de derde laatste alinea op pag. 4 van de bestreden beslissing;

- '...Het gebouw wordt bestemd voor de inrichting van een jeugdcentrum (jeugddienst, fuifzaal, repetitieruimte, jeugdcafé) en een kinderopvangcentrum...'.
Zie pag. 5 i.m. van de bestreden beslissing; en

- '...Het betreft een eigentijds project dat een zinvolle en duurzame oplossing biedt voor het gebruik van het perceel en dat qua bestemming perfect aansluit bij het woongebied...'.
Zie pag. 5 i.f. van de bestreden beslissing.

Deze motivering is totaal onvoldoende, nu zij op geen enkele concrete wijze aangeeft hoe en waarom in casu de bestemming van het op te richten gebouw inderdaad perfect aansluit bij het op dit ogenblik bestaande woongebied.

Terzake bevat de motivering geen enkele feitelijke overweging, die aan de bestreden beslissing ten grondslag ligt, laat staan dat de weergegeven motivering überhaupt afdoende is.

De bestreden beslissing maakt derhalve ook een inbreuk uit op de voorschriften van de artikelen 1 - 2 - 3 van de wet van 29 juli 1993 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

2.5.

De hoger onder § 2.4 weergegeven kritiek blijft gelden, zelfs indien men zou aannemen dat het standpunt, dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft ingenomen n.a.v. de bezwaarschriften, integrerend deel uitmaakt van de motivering - quod non -

Zie pag. 2. i.f. - pag. 4.i.i. van de bestreden beslissing.

Immers :

- het standpunt, weergegeven onder '1.1.' bevat enkel een algemene toelichting over de voorschriften van het art. 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972, zulks specifiek t.a.v. sociaal-culturele inrichtingen. Nergens wordt echter in concreto nagegaan of de sociaal-culturele inrichting, die het voorwerp uitmaakt van de bestreden vergunning, in casu daadwerkelijk bestaanbaar is met de wijk, in dewelke de verzoekende partijen wonen.
- het standpunt, weergegeven onder '1.2.' is onvolledig en is gebaseerd op een verkeerde weergave van de daadwerkelijke feitelijke situatie, zodat dit standpunt uiteindelijk manifest verkeerd is.

De verzoekende partijen verwijzen in de eerste plaats naar de toelichting, weergegeven in het hoofdstuk 3.7 van het feitenrelaas van onderhavig verzoekschrift.

De feestzaal, het café en de Post maken in wezen geen deel uit van de residentiële wijk, in dewelke de verzoekende partijen wonen.

Bovendien geven zij uit op de drukke Turnhoutsebaan, daar waar er in de minder brede Kosterijstraat - Vaartdijk - Kerkhofstraat zelfs geen gewoon doorgaand verkeer is.

Ook de scholen zijn op een grotere afstand gelegen, terwijl scholen en de Post helemaal geen nachtelijke activiteiten hebben, zulks in tegenstelling tot de bestemming van het vergunde gebouw!

Dit verschil in bestemming wordt nog veel groter, wanneer men de (rust en sereniteit van de) begraafplaats vergelijkt met de bestemming 'jeugdcentrum' van het vergunde gebouw !

M.a.w. : dit standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is gebaseerd op onjuiste en minstens niet-relevante feitelijke gegevens, die de uiteindelijke beslissing geenszins kunnen dragen;

- het standpunt, weergegeven onder '2.4,5,6.' is onjuist.

De bestemming van het vergunde gebouw is wel degelijk een element van stedenbouwkundige aard.

Dit is des te meer het geval, nu het gebouw dusdanig is geconcipieerd - met grote zalen e.a. - dat er enkel een jongerencentrum of een andere gelijkaardige organisatie kan gehuisvest worden.

Bovendien : geen enkel politiereglement en geen enkele fuifcharter kan voorkomen dat er ernstige hinder en overlast bestaat voor de buurt, nu deze hinder en deze overlast juist inherent zijn aan een zelfs normaal gebruik van het gebouw als jeugdcentrum met fuifzaal e.a.

Geen enkel reglement kan verbieden dat mensen praten op straat, dat zij de portieren van auto's moeten openen en dichtslaan, dat wagens en bromfietsen moeten wegrijden...

M.a.w. : het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor zover dit standpunt kan beschouwd worden als een onderdeel van de motivering van de bestreden beslissing - quod non - is gebaseerd op onjuiste feitelijke gegevens, wat meteen een inbreuk inhoudt op de art. 1 - 2 - 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Minstens is dit standpunt gebaseerd op een verkeerde toepassing van de art. 4 en 99. § 1 D.R.O en van het artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

3. De vergunde constructie is niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

3.1.

Zoals dit reeds uitvoerig aan bod is gekomen in het feitenrelaas, is de vergunde constructie op geen enkele wijze verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en dit

- noch qua volume.

Zie de hoofdstukken 4.1 en 4.2 van het feitenrelaas, evenals de stukken II. 2 - 4 - 5.

Inderdaad : een bouwoppervlakte van 1.480 m² en een bouwvolume van 5.245 m³ is gewoon 'monumentaal' in verhouding tot de bouwoppervlakten en het bouwvolume van de woningen in de onmiddellijke omgeving;

- noch qua gabarit.

Zie de hoofdstukken 4.1 en 4.2 van het feitenrelaas, evenals het stuk II. 5.

Inderdaad : door zijn vierkante constructie en door zijn hoogte tot 13 m, sluit de op te richten constructie in het geheel niet aan bij de bestaande bouwwijze van de onmiddellijke omgeving, zijnde huizen met één of twee bouwlagen, met daarop een zadeldak.

Bovendien ontnemt de op te richten constructie licht weg van de verzoekende partijen, evenals hun uitzicht naar het Albertkanaal toe;

- noch qua bestemming.

Zie de hoger onder hoofdstuk 2.2 weergegeven uiteenzetting bij de bespreking van het middel.

3.2.

Daar waar de bestreden beslissing eigenlijk zo goed als geen motivering bevat m.b.t. de vraag naar de bestaanbaarheid van het vergunde project met de stedenbouwkundige voorschriften, is dit wel het geval voor de vraag naar de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partijen menen evenwel dat deze motivering onvolledig is en minstens gebaseerd is op onvolledige feitelijke gegevens.

3.3.

Zo stelt de bestreden beslissing, op pag. 5 i.m., dat '...Het volume en de afmetingen van de bebouwing kan aanvaard worden gelet op de grootte van het perceel en gelet op de inplanting van het gebouw op voldoende afstand van de aangrenzende wegen. Een dergelijk gebouw misstaat niet langs het kanaal, waar zich onder andere industriële gebouwen bevinden...'.

M.a.w. : de verenigbaarheid van de op te richten constructie wordt enkel en alleen getoetst aan

- de grootte van het perceel.

Er wordt echter geen enkele vergelijking gemaakt tussen de grootte van het perceel enerzijds en de bebouwde oppervlakte anderzijds, noch wordt gemotiveerd waarom deze verhouding aanvaardbaar is;

- de afstand van de aangrenzende wegen, en
- andere industriële gebouwen langsheen het kanaal.

Nergens wordt echter aangeduid over welke gebouwen het gaat, waar deze gebouwen zich bevinden en hoe de op te richten constructie inderdaad in overeenstemming is met deze andere industriële gebouwen.

De vergunde constructie wordt echter op geen enkele wijze getoetst op haar verenigbaarheid met de totaal 'anders-soortige', veel kleinere en ook veel lagere gebouwen in de onmiddellijke omgeving, waaronder de woningen van de verzoekende partijen !

Nergens wordt in de bestreden beslissing trouwens gemotiveerd waarom geen rekening zou moeten worden gehouden met dit - volgens de verzoekende partijen trouwens het meest evidente en ook meest belangrijke - specifieke criterium.

(...)

3.4.

Dezelfde opmerking geldt ook voor het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar m.b.t. de ingediende bezwaarschriften - zie pag. 2 - 4 van de bestreden beslissing - voor zover men zou aannemen dat dit standpunt integrerend deel uitmaakt van de motivering van de bestreden beslissing - quod non -

Terzake wordt in het hoofdstuk '1.3,4,5.' gesteld dat '...Met een kroonlijsthoogte van 11 meter voldoet het ontwerp aan de algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften en het is verenigbaar met de bestaande bouwhoogten in de omgeving...'.

Nochtans wordt nergens gemotiveerd welke deze algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften dan wel zijn, laat staan hoe en waarom een kroonlijsthoogte van 11 meter in overeenstemming is met de bestaande bouwhoogten in de omgeving.

Méér nog : de op te richten constructie heeft een plat dak, waarvan de hoogte tot 13 meter reikt, daar waar de woningen in de omgeving een dakgoothoogte hebben tot slechts 3 c.q. 6 meter, met daarop een zadeldak !

De desbetreffende motivering houdt dan ook op geen enkele wijze rekening met de ruimtelijke draagkracht van de bestaande woonwijk, noch met de gevolgen voor het leefmilieu, noch met de esthetische en sociale gevolgen.

Derhalve is de motivering ook onvolledig, zij is geenszins gebaseerd op juiste feitelijke gegevens en overwegingen en tot slot is zij zeker niet afdoende.

3.5.

De bestreden beslissing maakt zodoende een inbreuk uit op de artikelen 4 en 99.§ 1 D.R.O., evenals op de artikelen 1 - 2 - 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en op het artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen".

2.1. Het bij het bestreden besluit vergunde project voorziet de afbraak van gemeentemagazijnen en een woning met garage en het bouwen van een jeugdaccommodatie, lokalen voor buitenschoolse kinderopvangdienst inclusief omgevingswerken en een dienstgebouw bij het kerkhof.

Het wordt niet betwist dat het vergunde project gelegen is in woongebied. Het wordt evenmin betwist dat het hier een sociaal-culturele inrichting betreft.

2.2. Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet “afdoende” zijn.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna : het inrichtingsbesluit) bepaalt het volgende :

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

Sociaal-culturele inrichtingen zijn in beginsel niet onverenigbaar met de gewestplanbestemming “woongebied”. Artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit bepaalt immers dat die gebieden onder meer bestemd zijn voor sociaal-culturele inrichtingen, “voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”. Die verenigbaarheid moeten blijken uit de bestreden beslissing zelf.

2.3. Het bestreden besluit is als volgt gemotiveerd :

“(1)de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert zijn/haar standpunt als volgt :

De aanvraag betreft ‘het afbreken van gemeentemagazijnen en een woning met garage en het bouwen van een jeugdaccommodatie, lokalen voor buitenschoolse kinderopvangdienst inclusief omgevingswerken (tuin) en een dienstgebouw bij het kerkhof’.

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen (Koninklijk besluit van 3 oktober 1979).

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag werd openbaar gemaakt, overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002. De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend, waarvan 1 collectief bezwaarschrift. De bezwaren worden ontvankelijk doch ongegrond verklaard, met uitzondering van een tegemoetkoming vanwege de gemeente voor wat betreft het creëren van parkeermogelijkheid in de 'kiss 'n ride'-zone.

Het advies dd. 11/04/2003 van de Brandweer Stad Antwerpen is voorwaardelijk gunstig. (...)

Het advies dd. 28/10/2003 van de Dienst voor de Scheepvaart is gunstig. (...)

Het advies dd. 18/12/2003 van het College van burgemeester en schepenen is voorwaardelijk gunstig. (...)

Het advies dd. 25/02/2004 van het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed is gunstig. (...)

De aanvraag betreft het afbreken van gemeentemagazijnen en een woning met garage en het bouwen van een jeugdaccommodatie, lokalen voor buitenschoolse kinderopvangdienst inclusief omgevingswerken (tuin) en een dienstgebouw bij het kerkhof. Volgens art. 5 van het K.B. van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen kunnen dergelijke sociaal-culturele inrichtingen en voorzieningen voor openbaar nut in het woongebied worden toegestaan. Deze voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voorzover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 1522 m² en grenst aan 3 omliggende straten. De bestaande bebouwing (gemeentemagazijnen, woning) dient te worden gesloopt. Dd. 22/07/2003 werd een stedenbouwkundige vergunning (...) afgeleverd voor de heraanleg van de Kosterijstraat/Kerkhofstraat in functie van de bouw van het nieuwe jeugd ontmoetingscentrum.

Het (voor)ontwerp werd meermaals besproken met de gemachtigde ambtenaar en andere bevoegde instanties. Overeenkomstig het voorafgaande advies van de Afdeling Maas en Albertkanaal en de Dienst voor de Scheepvaart, wordt het gebouw verder naar achter ingeplant t.o.v. de Vaardijk in vergelijking met het oorspronkelijke voorstel, om reden van de toekomstige modernisering van het Albertkanaal en de plaatsing van een nieuwe kaaimuur. Voorliggende plannen zijn hieraan aangepast. Het gebouw wordt ingeplant loodrecht op het Albertkanaal, op 11 meter uit de voorliggende weg (Vaardijk), de linkergevel op 4 meter van de Kosterijstraat en de rechtergevel op een ruime 11 meter van de Kerkhofstraat. De gevelbreedte bedraagt 14,60 meter en de bouwdiepte is 32 meter. Het dak is een lichthellende constructie met hoogte 11m langs de voorgevel (Vaardijk) en 9m langs de achtergevel, binnen het gabarit van de omliggende woningen. Een beperkt gedeelte van het dakvolume heeft een hoogte van 13m. Gelet op het te verwachten jeugdige bezoekerspubliek, wordt langs de rechterzijde voldoende fietsenberging voorzien. Er blijft een aanzienlijk deel van de perceelsoppervlakte voorbehouden voor tuin (ten dienste van de kinderopvang) en groenaanleg.

Het gebouw wordt bestemd voor de inrichting van een jeugdcentrum (jeugddienst, fuifzaal, repetitieruimte, jeugdcafé) en een kinderopvangcentrum. De ongewone vormgeving met als het ware een opeenstapeling van verschillende 'volumes' vloeit voort uit de combinatie van de diverse functies in het gebouw. De diverse en minder gebruikelijke bouwmaterialen die worden gebruikt versterken het moderne karakter van het ontwerp. Het volume en de afmetingen van de bebouwing kan aanvaard worden gelet op de grootte van het perceel en gelet op de inplanting van het gebouw op voldoende afstand van de aangrenzende wegen. Een dergelijk gebouw misstaat niet langs het kanaal, waar zich onder andere industriële gebouwen bevinden. Het perceel leent zich door zijn ligging als hoekperceel grenzend aan 3 straten en nabij het Albertkanaal perfect voor een dergelijk hedendaags project met een bijzondere vormgeving, waarbij een vormelijke eenheid wordt gecreëerd ter vervanging van de diverse bestaande oude bouwvolumes. Het betreft een eigentijds project dat een zinvolle en duurzame oplossing biedt voor het gebruik van het perceel en dat qua bestemming perfect aansluit bij het woongebied.

Het dienstgebouw bij het kerkhof sluit links aan op de bestaande kerkhofmuur (Kosterijstraat). Het gebouw heeft een gevelbreedte van +/- 6,5m. De bouwdiepte is 14,85m met aansluitend een luifel van 8,20m diep. De rechtergevel vormt de grens met de tuin van de kinderopvang. De kroonlijsthoogte sluit aan aan de hoogte van de muur rondom het kerkhof. Om een visueel geheel te bekomen wordt ook qua materiaalgebruik (roodbruine gevelsteen) aangesloten bij de muur. Het volume wordt bedekt met een plat dak in beton. Het ontwerp voor het dienstgebouw is sober en eenvoudig en integreert zich vlot met de bestaande kerkhofmuur.

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid - Belgisch Staatsblad 14 november 2003 - dient het ontwerp onderworpen te worden aan de watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het vergunde project zelf. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

De voorliggende weg is voldoende uitgerust gelet op de plaatselijke toestand”.

2.4. Hoewel in het bestreden besluit uitdrukkelijk wordt gesteld dat de betreffende “voorzieningen en inrichtingen (...) echter maar (mogen) worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”, bevat de motivering van het bestreden besluit geen concrete, aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens die op afdoende wijze aantonen waarom de aanvraag daarmee verenigbaar is. De enige omschrijving van de omgeving is terug te vinden bij de beoordeling van de ingediende bezwaarschriften, waar wordt gesteld dat “(zich) in de omliggende wijk (...) eveneens scholen, een bierhandel/feestzaal, café, postkantoor en begraafplaats (bevinden)” en dat “de woonfunctie (...) in deze omgeving dus reeds vermengd (is)

met andere aanvaardbare bestemmingen in dit woongebied”, waarbij evenwel nergens wordt aangegeven of de “omliggende wijk” de onmiddellijke of ruimere omgeving betreft. In de eigenlijke motivering is de omschrijving van de omgeving beperkt tot de overwegingen dat “het dak (...) een lichthellende constructie (is) met hoogte 11m langs de voorgevel (Vaartdijk) en 9m langs de achtergevel, binnen het gabarit van de omliggende woningen” en dat “een dergelijk gebouw (niet) misstaat (...) langs het kanaal, waar zich onder andere industriële gebouwen bevinden”, waarbij overigens evenmin kenbaar wordt gemaakt of die gebouwen zich in de onmiddellijke of ruimere omgeving van het bestreden project bevinden.

Voor het overige is de motivering nagenoeg uitsluitend gebaseerd op een beoordeling en een beschrijving van het project als dusdanig, zonder dat een vergelijking wordt gemaakt met de aard van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Het dient bijgevolg te worden vastgesteld dat het bestreden besluit niet afdoende is gemotiveerd. De post-factum-motivering die de tussenkommende partijen in hun memories formuleren, is te dezen niet dienstig.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 31 maart 2004 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. DEXIA BANK tot het afbreken van gemeentemagazijnen en een woning met garage en het bouwen van een jeugdaccommodatie, lokalen voor buitenschoolse kinderopvangdienst inclusief omgevingswerken (tuin) en een dienstgebouw bij het kerkhof op een perceel gelegen te Wijnegem, Kosterijstraat, kadastraal bekend sectie A, nrs. 567/k, 567/l en 559/c.

Artikel 2.

Twee derden van de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 700 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomsten in het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negen oktober 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.