RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 209.496 van 3 december 2010
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
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Eric Van Der Mussele en Yolanda Vanden Bosch
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Stoopstraat 1, bus 10
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de stad ANTWERPEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Roland Pockele-Dilles en Frederik Emmerechts
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Stoopstraat 1
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Johan Claes
kantoor houdend te 2550 KONTICH
Mechelsesteenweg 160
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de n.v. WESTLAND UTRECHT HYPOTHEEKMAATSCHAPPIJ
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Christiaan Lesaffer en Els Desair
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Oudeleeuwenrui 19
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 16 oktober 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 17 augustus 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarbij aan de n.v. Westland Utrecht de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van kantoren op een perceel gelegen te Antwerpen, Desguinlei (Karel Oomsstraat), kadastraal bekend sectie K, nr. 2183/a2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 185.312 van 10 juli 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 11 september 2008. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 juni 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Valère Vereecke, die loco advocaten Eric Van Der Mussele en Yolanda Vanden Bosch verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Frederik Emmerechts, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Anneleen Claes, die loco advocaat Johan Claes verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Christiaan Lesaffer, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De tussenkomende partij koopt in 1999 een eigendom, gelegen langs de Antwerpse binnensingel, aan het kruispunt van de Desguinlei en de Karel Oomsstraat.

3.2. Op dat ogenblik staat op het betrokken terrein nog het gebouw van een kinderziekenhuis, thans gesloopt met een op 2 juli 2004 verkregen stedenbouwkundige vergunning.

3.3. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen is het betrokken perceel gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

3.4. Een eerder op 28 augustus 1997 door de n.v. Prodeco in samenspraak met de tussenkomende partij verkregen bouwvergunning om het

ziekenhuis te slopen en in de plaats een modern kantoorgebouw op te trekken, werd bij arrest nr. 75.048 van 10 juli 1998 in haar tenuitvoerlegging geschorst. Die beslissing werd daarop door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen 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.

3.5. 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 van een kantorencomplex, bestaande uit twee hoge torens.

Tegen deze stedenbouwkundige vergunning wordt een beroep ingesteld bij de Raad van State. Bij de arresten nr. 124.144 van 13 oktober 2003 en nr. 141.323 van 28 februari 2005 wordt de bestreden stedenbouwkundige vergunning geschorst in haar tenuitvoerlegging, respectievelijk vernietigd.

3.6. 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 in vergelijking met het eerdere project ongeveer 20 meter verder verwijderd staan van de Karel Oomsstraat, tussenruimte die bijkomend wordt benut voor groenaanleg en voor het creëren van een publiek toegankelijke wandelverbinding die toelaat 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 aan de Desguinlei in plaats van in de Karel Oomsstraat.

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

3.8. Op 2 maart 2007 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen de bezwaarschriften te verwerpen en de

aanvraag met een gunstig preadvies over te maken aan de diensten van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

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

Dit advies luidt als volgt:

"4. Het openbaar onderzoek:
Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag:
Overeenkomstig het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en latere wijzigingen, moet de aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning openbaar gemaakt worden als de werken en/of handelingen betrekking hebben op:

- '1° het oprichten van gebouwen of constructies met een hoogte van meer dan 20 meter; het verbouwen van lagere gebouwen en constructies waardoor deze dezelfde hoogte bereiken; het verhogen van gebouwen of constructies die hoger zijn dan 20 meter met meer dan 5 meter;
- 2° het oprichten en wijzigen van infrastructuurwerken met een lengte van meer dan 200 meter;
- 3° het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze dezelfde oppervlakte bereiken; het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 vierkante meter. Deze verplichting geldt niet in een industriegebied in de ruime zin, zoals gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein;
- 4° het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto volume van meer dan 2000 kubieke meter; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze hetzelfde volume bereiken; het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 2000 kubieke meter. Deze verplichting geldt niet in een industriegebied in de ruime zin, zoals gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein;
- 7° werken, handelingen en; wijzigingen aan of palend aan een beschermd monument of op een ontwerp van lijft voorkomend monument;'

De voorgeschreven procedure werd correct gevolgd. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend.
De bezwaarschriften belichten volgende onderwerpen (samengevat):
Bezwaarschrift van dhr. Paul Amper:

1° De nieuwe bebouwing zorgt voor een aanzienlijke vermindering van het uitzicht, hetwelk momenteel reikt tot aan Middelheim. Dit betekent een waardevermindering voor het appartement.
2° Door de toenemende drukte en bijkomend verkeer zullen de normale bewegingen in de omgeving worden verstopt.

Bezwaarschrift van dhr. en mevr. De Bouvre - De Ryck:

1° De plannen zijn slechts minimaal gewijzigd ten opzichte van de vorige aanvraag; het gebouw wordt enkel verschoven ten aanzien van de Karel Oomsstraat.
2° Uit de slides die getoond werden tijdens de informatievergadering bleek dat de zichtontneming voor de Residentie Hertogenpark zou verergeren van 29% naar 32%.
3° De bebouwing is in strijd met de aanvullende voorschriften van het gewestplan betreffende de bouwhoogte. Het project moet worden getoetst aan de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bebouwing, zijnde het sport- en zwembadcomplex Wezenberg en de laagbouw aan de overkant van de Karel Oomsstraat.
4° De woonfunctie wordt door het project nadelig beïnvloed.
5° Er is geen grondige studie van de verkeersveiligheid met betrekking tot de geplande ondergrondse parking op de hoek Karel Oomsstraat - Desguinlei.
6° De eigenaars van de grond moeten eerst de bodemsaneringswerken uitvoeren overeenkomstig het conform verklaarde bodemsaneringsproject (conformiteitsattest OVAM met ref. BOA-S/VKTD/C1095). In de algemene voorwaarden van dit besluit wordt bepaald dat indien geen bouwvergunning wordt bekomen binnen een redelijke termijn, de bodemsaneringswerken moet worden uitgevoerd zoals omschreven in het vorig bodemsaneringsproject M1411, opgesteld door Geologica nv op 2 november 1998 en conform verklaard dd. 17/07/1998.

Bezwaarschrift van dhr. Koen Ruyters:

1° Het project is buiten alle proportie om toelaatbaar te zijn op die plaats in het woongebied.
2° De bouwhoogte stemt niet overeen met de bijzondere voorschriften van het gewestplan; er zijn maximaal 6 bouwlagen toegestaan.
3° Het recht op uitzicht en de ruimte van de bewoners van de Karel Oomsstraat mag niet worden geschonden. De hoogbouw doet de uitzichten en zonlichtcaptatie voor deze bewoners teniet. Het zicht op open ruimte en groen wordt beperkt.
4° Het uitgraven en droogpompen voor kelders en funderingen zal het aanpalende park bedreigen.
5° Het project zal zorgen voor een grotere benauwdheid in de straat en woningen, toenemende hinder en grotere drukte in de omgeving en beperking van de parkeermogelijkheden voor de bewoners, waardoor de algemene leefkwaliteit vermindert.
6° Er worden niet voldoende parkeermogelijkheden voorzien voor de toekomstige werknemers en bezoekers, waardoor er overlast zal ontstaan in de buurt.

7° Overige punten in het vorig bezwaarschrift van de vernietigde vergunning blijven gehandhaafd, zijnde:
   a) De procedure van het openbaar onderzoek is niet correct verlopen.
   b) De verklarende nota is misleidend en onvolledig. Er wordt ten onrechte verwezen naar het Holiday Inn Hotel (op 300m afstand) en de building van Royal Belge (op +/- 1km afstand) om de kantoorhoogbouw op deze plaats te motiveren. Er wordt verwezen naar het Wezenbergzwembad en de gebouwen van de Singel aan de overzijde van de Desguinlei; deze gebouwen tellen slechts enkele verdiepingen en kunnen de geplande hoogbouw niet verantwoorden. Er wordt gezwegen over de woonzone ten noorden (Hertoghe building) en ten oosten (Karel Oomsstraat) van het project en het aanpalend parkgebied. In de verklarende nota wordt geschreven dat de schaal van de buurt wordt gekenmerkt door grote en hoge kantoorgebouwen, terwijl er zich slechts 2 zulke gebouwen bevinden, aan de westzijde van het projectperceel.
   c) De verkaveling in de omgeving is geen maatstaf voor de nieuwe bebouwing buiten de verkaveling. Dit was een bijzondere verkaveling voor enerzijds residentie Hertogepark en anderzijds een hotel met kantoorgebouw.
   d) De hinder ten aanzien van de buren is groter dan wat men in een woonzone dient te gedogen.
   e) De vloeroppervlakte is meer dan 6 maal de grondoppervlakte; het perceel wordt maximaal uitgebuit.
   f) Belangrijke waardevermindering van de omliggende woningen als gevolg van de vermindering van de leefkwaliteit van de buurt.
   g) De bestaanbaarheid van het project met de woonomgeving ten noorden en oosten van het project.

Evaluatie van de bezwaarschriften:

Het college heeft op 2 maart 2007 terzake beraadslaagd en de klachten ontvankelijk doch ongegrond verklaard. Deze stelling kan bijgetreden worden. Er moet inderdaad niet op de bezwaren worden ingegaan.

Bezwaarschrift van dhr. Paul Amper

1° De nieuwe bebouwing zorgt voor een aanzienlijke vermindering van het uitzicht, welk momenteel reikt tot aan Middelheim. Dit betekent een waardevermindering voor het appartement.

Doordat het inmiddels afgebroken kinderziekenhuis een eerder beperkte bouwhoogte had en het perceel momenteel onbebouwd is, was en is er inderdaad vanaf de hogergelegen verdiepingen aan de zuidelijke zijde van het achtergelegen appartementsgebouw een uitzicht mogelijk, wat uitzonderlijk is in de verstedelijkte omgeving.
Door het voorgestelde project wordt er terug een ruimtelijke invulling gegeven aan het hoekperceel, wat uiteraard een impact heeft ten aanzien van de omgeving. Het bouwperceel en de Residentie Hertogenpark zijn gelegen in een dichtbebouwde stedelijke omgeving, wat onvermijdelijk bepaalde lasten met zich meebrengt. Een beperking van uitzicht en ruimte

als gevolg van de omliggende bebouwing kan hier niet geheel worden vermeden.
In het ontwerp wordt rekening gehouden met de kenmerken van het bouwblok en gestreefd naar een maximale verenigbaarheid met de omgeving. De aanvraag sluit aan bij de bestaande hoge gebouwen in het bouwblok en houdt ten overstaan van de bestaande toestand dan ook een logische ruimtelijke uitbouw in. Door de keuze voor een slanke en transparante hoogbouw en de inplanting ervan op een respectabele afstand van 50m van de residentie Hertogenpark, wordt een minimale belemmering van de zichthoek vanuit het appartementsgebouw beoogd. Doordat de perceelsbezetting beperkt blijft, wordt zoveel mogelijk uitzicht op groen en open ruimte, ook voor de lager gelegen appartementen, behouden, en wordt de openheid van het perceel naar het achtergelegen park bewaard.
De impact van het project ten aanzien van het appartementsgebouw (zelf bestaande uit 16 verdiepingen) en de overige gebouwen is ruimtelijk aanvaardbaar, gelet op de specifieke stedenbouwkundige en ruimtelijke kenmerken van de omgeving waarbij wordt aangesloten en van het bouwblok in het bijzonder. Het kantoorgebouw integreert zich tussen de bestaande hoge volumes, wordt ingeplant op voldoende afstand van het appartementsgebouw (de afstand tussen de gebouwen ligt ongeveer tussen de 51 m en 88 m) en omgeven door een groenaanleg, aansluitend bij het achterliggende park, wat voldoende garanties biedt dat de visuele hinder wordt beperkt tot een aanvaardbaar niveau.
Daarenboven werden er inspanningen geleverd door de aanpassing van het gebouw en de wijziging aan de inplanting. Door het verschuiven en verdraaien van het gebouw zover mogelijk van de Karel Oomsstraat, wordt de zichtlijn van het appartementsgebouw naar het kruispunt van de Karel Oomsstraat en de Desguinlei en het achterliggende park van het Middelheim zoveel mogelijk gevrijwaard. (zie ook punt 10. ‘Inspanningen ten opzichte van de achterliggende residentie Hertogenpark’)
De eventuele waardevermindering van het eigendom van bezwaarindiener kan niet in overweging worden genomen binnen de voorgenomen procedure; dit element van bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard. Dit bezwaar is ongegrond.

2° Door de toenemende drukte en bijkomend verkeer zullen de normale bewegingen in de omgeving worden verstopt.

Uiteraard zal een dergelijk gebouw een bepaalde mobiliteit genereren. Het project is gelegen aan de Binnensingel, een van de belangrijkste verkeersader rond de stad Antwerpen en de Karel Oomsstraat, een van de in- en uitvalswegen naar het centrum van Antwerpen. Zowel binnen het huidig concept van de Binnensingel, met de voorziening van een afslagstrook naar de inrit van de parking, waar een 10 tal wagens kunnen wachten voordat het voet- en fietspad wordt gekruist, als binnen het toekomstbeeld van de Singel, is het project aanvaardbaar. Binnen het Masterplan Antwerpen Mobiel fungeert de Ring R1 enkel voor doorgaand verkeer op autosnelwegniveau, en de Singel R10 fungeert als wijkverzamelweg. Gelet op de toekomstige rol als stedelijke verdeelweg, past de voorziening van de inrit naar de parking aan de Singel binnen dit toekomstig concept.

De uitrit van de parking wordt voorzien langs de Karel Oomsstraat, achteraan op het bouwperceel, op ruim 150m van de Desguinlei. Hierdoor kan men via de Karel Oomsstraat aansluiten op het verzamelend wegennet (Desguinlei die aansluit op de bestaande ring R1) via het kruispunt Desguinlei Karel Oomsstraat. De hinder ten opzichte van de bewoners in de omgeving zal minimaal zijn. Gelet op de functie van deze weg als in- en uitvalsweg voor het stadsverkeer, past dit concept volledig binnen de bestaande verkeersstromen en zal de bijkomende hinder aanvaardbaar blijven.
De mobiliteit die gegenereerd wordt door het nieuwe kantoorgebouw sluit zodoende in grote mate aan op de bestaande verkeersstromen: toegang via de Desguinlei en uitgang aansluitend op het uitgaand stadsverkeer via de Karel Oomsstraat. (zie ook punt 11. 'Mobiliteit')

De nood aan parkeerplaatsen voor het kantoorgebouw wordt op het eigen terrein opgelost. Er worden in totaal een 600-tal ondergrondse parkeerplaatsen voor wagens voorzien, zodat er geen bijkomende parkeerdruk op de omgeving ontstaat. Daarenboven kunnen buiten de kantooruren delen van de parking ter beschikking gesteld worden voor activiteiten in het kunstencentrum De Singel, Antwerp Expo (bouwcentrum), enz., waardoor er op die tijdsstippen minder parkeerzoekend verkeer zal zijn. Het betekent dus een verbetering t.o.v. de huidige toestand.
De omgeving is daarenboven perfect bereikbaar via het openbaar vervoer, gelet op de ligging van het project vlakbij een tramhalte, een halte van de Lijn en in de ruimte omgeving van het Zuidstation, waardoor de bereikbaarheid via de NMBS verzekerd is.
Daarenboven is het advies van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Antwerpen van 18/05/2005 voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden betreft o.a. het feit dat voor de voorziening van de invoegstrook een aparte vergunning moet aangevraagd worden en enkele technische voorwaarden. Aan deze voorwaarden moet alleszins voldaan worden.
Dit bezwaar is ongegrond.

Bezwaarschrift van dhr. en mevr. De Bouvre - De Ryck:

1° De plannen zijn slechts minimaal gewijzigd ten opzichte van de vorige aanvraag; het gebouw wordt enkel verschoven ten aanzien van de Karel Oomsstraat.

De nieuwe aanvraag is wel fundamenteel aangepast ten opzichte van de vorige aanvraag, ondermeer om rekening te houden met de overwegingen van het hierboven vernoemde arrest van de raad van State. (uitgebreide motivering en opsomming van de aanpassingen zie punt 10)
De aanpassingen betreffen o.a. het verschuiven van het gebouw in zijn geheel, het verdraaien van de gebouwen, het weglaten van de lage bebouwing dus het beperken van de footprint, de voorziening van park en groenaanleg, het verplaatsen van de inrit en uitrit van de ondergrondse parking, het verlengen van de openbare ruimte en de aanpassing en bereikbaarheid van de hoek, ...
Bovendien heeft het arrest van de Raad van State van 28 februari 2005 de vorige stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een kantorencomplex op de terreinen die voorwerp uitmaken van de huidige

aanvraag enkel vernietigd omwille van een motiveringsplicht. De Raad van State verweet met name de vergunningverlener dat de loutere verwijzing naar werkgelegenheid niet volstond om aan te tonen dat de constructie bestaanbaar is met de bestemming woongebied en de motivering van de vergunning niet toelichtte waarom de laagbouw in de Karel Oomsstraat in het kader van de beoordeling van het criterium ‘de in de onmiddellijke omgeving aanwezig bouwhoogte’ van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan niet opwoog tegen de aanwezige hoogbouw, zodat uit de motieven van de vergunning niet afdoende bleek dat aan dit criterium van de aanvullende voorschriften voldaan was.
De Raad van State heeft dus niet geoordeeld dat het project, zoals het anno 2001 was ingediend, op die locatie niet vergunbaar is, doch heeft gesteld dat de motivering van het toenmalig project niet toeliet te concluderen dat het project effectief compatibel was met de toepasselijke voorschriften.
Dit bezwaar is ongegrond.

2° Uit de slides die getoond werden tijdens de informatievergadering bleek dat de zichtontneming voor de Residentie Hertogenpark zou verergeren van 29% naar 32%.

De officieuze informatievergaderingen werden georganiseerd door de aanvrager, maar vormen geen wettelijk verplicht onderdeel van de vergunningsaanvraag. De procedure van het openbaar onderzoek werd correct gehouden. De slides die getoond worden op de informatievergadering, kunnen niet beoordeeld worden binnen deze procedure.
Volgens de aanvraag en zijn aanpassingen ten opzichte van de vorige aanvraag, is er geen bijkomende ontneming aan uitzicht van de Residentie naar het kruispunt Karel Oomsstraat en Desguinlei en verder door naar het Middelheim toe. Er werden voldoende inspanningen geleverd om rekening te houden met de Residentie Hertogenpark
Dit bezwaar is ongegrond.

3° De bebouwing is in strijd met de aanvullende voorschriften van het gewestplan betreffende de bouwhoogte. Het project moet worden getoetst aan de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bebouwing, zijnde het sport- en zwembadcomplex Wezenberg en de laagbouw aan de overkant van de Karel Oomsstraat.

De woonfunctie wordt door het project nadelig beïnvloed.

Onder punt 9 ‘beoordeling van de goede ruimtelijke ordening-planologische toets’ wordt uitgebreid toegelicht waarom het project verenigbaar is met de gewestplanbestemming ‘woonzone’ en de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften en dat het project de woonfunctie niet nadelig beïnvloed. Voor de evaluatie van dit bezwaar kan verwezen worden naar de uiteenzetting hierna onder volgende punten:

- De aanvraag is wat de functie betreft verenigbaar met de bestemming ‘woonzone’.
- De aanvraag is bestaanbaar met de bestemming woonzone, ze past binnen de krijtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen Ontwerpen, en het mobiliteitsplan Masterplan Antwerpen Mobiel.

Dit bezwaar is ongegrond.

4° De woonfunctie wordt door het project nadelig beïnvloed.

- De bestaanbaarheid met de bestemming ‘woonzone’ wordt uitgebreid besproken onder het punt 9, beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

De kantoren worden ingeplant in een woonzone die absoluut geen typisch residentieel karakter heeft, wel integendeel. Het bestaande bouwblok waarin het project gepland is bevat, op het appartementsgebouw Residentie Hertogenpark na (dat zelf 16 verdiepingen telt) geen residentiële bebouwing. Hetzelfde geldt voor de overzijde van de Binnensingel, waar zich voornamelijk niet residentiële functies bevinden, namelijk kantoorgebouwen, een concertgebouw en het openbaar zwembad met fitnesscentrum.
Aan de overzijde van de Karel Oomsstraat bevindt zich voornamelijk residentiële bebouwing, verweven met andere functies (ondermeer kantoren en handel, o.a. de grote Peugeotgarage). Men kan dus besluiten dat de aanvraag zich niet situeert in een uiterlijk duidelijk herkenbare residentiële woonomgeving, doch wel in een woonzone aan de rand van de stad met een beperkte kleinschalige woningbouw aan de overzijde van de Karel Oomsstraat, doch in essentie omgeven door hoofdzakelijk niet residentiële (hoog-) bouw. De voorziening van een kantoorgebouw is aanvaardbaar.

Het project doet geen afbreuk aan een bestaande woonfunctie aangezien de site voorheen nooit voor bewoning werd gebruikt: er bevond zich op dit perceel eerst een autofabriek (Minerva) en nadien een kinderziekenhuis. In die zin vormt de niet-residentiële aanwending van het terrein geen breuk met het verleden, maar sluit er qua functie volledig op aan.

Het project heeft bovendien rekening gehouden met de residentiële bewoning in de omgeving (zie punt ‘Om tegemoet te komen aan deze bezwaren werd het project grondig aangepast’)

5° Er is geen grondige studie van de verkeersveiligheid met betrekking tot de geplande ondergrondse parking op de hoek Karel Oomsstraat - Desguinlei.

De aanvraag werd aangevuld met een ‘verantwoordingsnota ontsluiting kantoorproject Louise-Marie’ opgemaakt door Technum van december 2004. Deze verantwoording betreft een mobiliteitsonderzoek en plaatsing van het project binnen de bestaande mobiliteitsstudie van Antwerpen, Masterplan Antwerpen Mobiel. Deze verantwoordingsnota is aanvaardbaar en correct. Daarenboven is het advies van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer van 18 mei 2005 voorwaardelijk gunstig. De brieven van de Afdeling Wegen en Verkeer van 2 juli 2004 en van de politie Antwerpen van 20 juli 2004, aangehaald door de bezwaarindieners, dateren van voor het indienen van de huidige stedenbouwkundige aanvraag, waardoor ze niet meer relevant zijn. Het advies van de politie van Antwerpen is daarenboven geen verplicht onderdeel bij een stedenbouwkundige aanvraagprocedure, het advies van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer wel. De voorwaarden betreffen o.a. het feit dat een bijkomende vergunning voor de aanpassing aan de bestaande wegen noodzakelijk is, plus enkele technische voorwaarden die de essentie van de ingediende aanvraag niet ondermijnen.
Dit bezwaar is ongegrond.

6° De eigenaars van de grond moeten eerst de bodemsaneringswerken uitvoeren overeenkomstig het conform verklaarde

bodemsaneringsproject (conformiteitsattest OVAM met ref. BOA-S/VKTD/C1095). In de algemene voorwaarden van dit besluit wordt bepaald dat indien geen bouwvergunning wordt bekomen binnen een redelijke termijn, de bodemsaneringswerken moet worden uitgevoerd zoals omschreven in het vorig bodemsaneringsproject M1411, opgesteld door Geologica nv op 2 november 1998 en conform verklaard dd. 17/07/1998.

De vergunningsplichtige werken die in het kader van de bodemsanering vergund werden, betreffen enkel de constructies die noodzakelijk zijn om de bodemsanering te kunnen uitvoeren, zoals deze uitgewerkt werden in het bodemsaneringsdossier. Het volledige project van het kantoorgebouw Louise Marie maakt geen onderwerp uit van de aanvraag binnen het bodemsaneringsproject.

Dit punt is niet relevant in het kader van de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag.

Dit bezwaar is ongegrond.

Bezwaarschrift van dhr. Koen Ruyters:

1° Het project is buiten alle proportie om toelaatbaar te zijn op die plaats in het woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Binnen het betreffende bouwblok bevinden zich verschillende beeldbepalende gebouwen die een hoogte hebben die vergelijkbaar is met de bouwhoogte van het geplande kantoorgebouw. (uitgebreide verantwoording en opsomming van de gebouwen in de omgeving zie punt 9 ‘beoordeling van de goede ruimtelijke ordening’)

De voorziening van een hoog gebouw met de mogelijkheid tot de creatie van een groene ruimte eromheen, aansluitend op het achterliggende beschermd park, wordt stedenbouwkundig beschouwd als beter inpasbaar in de omgeving, dan het volledig vol bouwen van het bestaande perceel met lage bebouwing, zonder de mogelijkheid om de groene zone door te trekken.

Dit bezwaar is ongegrond.

2° De bouwhoogte stemt niet overeen met de bijzondere voorschriften van het gewestplan; er zijn maximaal 6 bouwlagen toegestaan.

Deze opmerking wordt gebaseerd op artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het oorspronkelijk goedgekeurde gewestplan dat bij KB van 3/10/1979 werd goedgekeurd. Hierin werd vermeld onder §1, punt 2 ‘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- en woonlagen tot 6, en mag de verhouding vloer-grond niet meer dan 2 bedragen.’

De algemene voorschriften werden aangepast door verschillende gewestplanwijzigingen namelijk:

- wijziging aanvullend voorschrift volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 20/07/1983
- wijziging van het hele gewestplan bij Besluit Vl. R. van 28/10/1998 (B.S. 16/02/1999)
- wijziging algemeen deel II bij Besluit Vl. R. van 7/07/2000 (B.S. 9/09/2000)

In artikel 1 van de laatste wijziging ‘Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen’ staat vermeld dat:

> ‘In de gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op volgende criteria:
>
> 1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten
>
> 2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden
>
> 3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein’

Dus is dit bezwaar gebaseerd op oude aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan KB 3/10/1979 die niet meer van toepassing zijn.

Ten overvloede dient opgemerkt te worden dat de verenigbaarheid met de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij de gewestplanbestemming ‘woongebied’ uitgebreid werd beschreven onder het punt 9 ‘beoordeling van de goede ruimtelijke ordening’ deel 4. In de beschrijving wordt het gebouw getoetst aan de 3 voorwaarden, nl. ‘de in de onmiddellijke omgeving aanwezige gebouwen, de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden en de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein’. Het betreft de beschrijving van de onmiddellijke omgeving binnen het bouwblok, buiten het bouwblok en een verantwoording van de keuze voor de voorziening van een ranke hoogbouw die primeert boven de voorziening van lage en perceelsvullende bebouwing. De beschrijving van de eigen aard van de gebieden, en het feit dat de aanvraag gelegen is aan een openbaar domein met zeer ruime en brede openbare wegen.

Dit bezwaar is gebaseerd op achterhaalde voorschriften van het gewestplan en is ongegrond.

> 3° Het recht op uitzicht en de ruimte van de bewoners van de Karel Oomsstraat mag niet worden geschonden. De hoogbouw doet de uitzichten en zonlichtcaptatie voor deze bewoners teniet. Het zicht op open ruimte en groen wordt beperkt.

Onder punt 10 hierna worden de aanpassingen besproken van het project en inspanningen die gedaan werden om rekening te houden met de bestaande omgeving.

Er wordt wel degelijk rekening gehouden met de licht- en schaduweffecten die het gebouw zal veroorzaken.

Door het gebouw zoveel mogelijk op te schuiven naar de linkerperceelsgrens toe, zal het schaduweffect naar de overzijde van de Karel Oomsstraat verminderd worden. In de stedelijke omgeving moeten bewoners evenwel rekening houden met het feit en aanvaarden dat het recht op uitzicht en ruimte beperkt wordt door de omliggende bebouwing. De inplanting van de gebouwen houdt bovendien rekening met de 45° regel, die een algemene aanvaardbare norm is voor een stedelijke omgeving. De bezonning en het uitzicht op groen en open ruimte wordt hierna verder beschreven. Door de voorziening van een smal en hoog gebouw en het voorzien van een nieuw aan te leggen groene omgeving wordt de groene zone van de beschermde zone van het Hertogepark doorgetrokken tot aan de hoek van de Karel Oomsstraat en Desguinlei, wat de bestaande omgeving ten goede komt. De voorziening van aaneengesloten bebouwing zou het groene karakter van de omgeving niet ten goede komen. De concentratie van het te bouwen volume op een kleine oppervlakte en de

beperking van de footprint van het totale gebouw, komt de bestaande omgeving ten goede, zeker in combinatie met de waardevolle invulling en de groenvoorziening op het gelijkvloers. Het uitzicht voor de omliggende bewoners wordt door de aanpassing van de bebouwing ten opzichte van de vorige aanvraag aangenamer en komt de omliggende omgeving zeker ten goede.
Dit bezwaar is ongegrond.

4° Het uitgraven en droogpompen voor kelders en funderingen zal het aanpalende park bedreigen.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos, Antwerpen legt voldoende maatregelen op die de nadelige impact van de pompwerken op het park en de omliggende bomen moet voorkomen. Deze maatregelen worden opgenomen als voorwaarde in mijn advies en in de stedenbouwkundige vergunning.

5° Het project zal zorgen voor een grotere benauwdheid in de straat en woningen, toenemende hinder en grotere drukte in de omgeving en beperking van de parkeermogelijkheden voor de bewoners, waardoor de algemene leefkwaliteit vermindert.

Gelet op het feit dat de omliggende straten drukke en brede verkeersaders zijn, (Karel Oomsstraat is ongeveer 40 m breed, de Desguinlei ong. 35 m) zal er geen sprake zijn van enige vorm van benauwdheid. (zie punt 8 beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project en punt 9 beoordeling van de goede ruimtelijke ordening)
Door de voorziening van een gebouw in de plaats van een tot nog toe braakliggend terrein zal de drukte en hinder in de omgeving in zekere mate toenemen, dit kan niet ontkend worden. (zie weerlegging bezwaarschrift Paul Amper punt 2) Door de voorgestelde oplossingen zal de hinder ten opzichte van de omwonenden minimaal zijn.
De parkeermogelijkheden en verkeersafwikkelingen worden verder besproken in het punt 6 van deze weerleggingen en onder punt 11 ‘Mobiliteit’.

6° Er worden niet voldoende parkeermogelijkheden voorzien voor de toekomstige werknemers en bezoekers, waardoor er overlast zal ontstaan in de buurt.

Volgens de verantwoordingsnota van Technum betreffende mobiliteit en de parkeernota, is de parking zodanig geconcipieerd dat één of meerdere bouwlagen ter beschikking kunnen gesteld worden door andere gebruikers buiten de kantooruren. Het voorziene aantal plaatsen ligt hoger dan de interne behoefte van het geplande gebouw, waardoor een oplossing wordt geboden aan de parkeerdruk van de buurt.
De parkeernormen zijn afgeschaft, maar door de ligging van het gebouw in de nabijheid van haltes van het openbaar vervoer, kan aangenomen worden dat de voorziene parkeerplaatsen (ca. 600 stuks) ruim voldoende is voor het voorgestelde kantoorgebouw.
Dit bezwaar is ongegrond.

7° Overige punten in het vorige bezwaarschrift van de vernietigde vergunning blijven gehandhaafd, zijnde:
- De procedure van het openbaar onderzoek is niet correct verlopen.
- De verklarende nota is misleidend en onvolledig. Er wordt ten onrechte verwezen naar het Holiday Inn Hotel (op 300m afstand)

en de building van Royal Belge (op +/- 1km afstand) om de kantoor-hoogbouw op deze plaats te motiveren. Er wordt, verwezen naar het Wezenbergzwembad en de gebouwen van de Singel aan de overzijde van de Desguinlei; deze gebouwen tellen slechts enkele verdiepingen en kunnen de geplande hoogbouw niet verantwoorden. Er wordt gezwegen over de woonzone ten noorden (Hertoghe building) en ten oosten (Karel Oomsstraat) van het project en het aanpalend parkgebied. In de verklarende nota wordt geschreven dat de schaal van de buurt wordt gekenmerkt door grote en hoge kantoorgebouwen, terwijl er zich slechts 2 zulke gebouwen bevinden, aan de westzijde van het projectperceel.

- De verkaveling in de omgeving is geen maatstaf voor de nieuwe bebouwing buiten de verkaveling. Dit was een bijzondere verkaveling voor enerzijds residentie Hertogepark en anderzijds een hotel met kantoorgebouw.
- De hinder ten aanzien van de buren is groter dan wat men in een woonzone dient te gedogen.
- De vloeroppervlakte is meer dan 6 maal de grondoppervlakte; het perceel wordt maximaal uitgebuit.
- Belangrijke waardevermindering van de omliggende woningen als gevolg van de vermindering van de leefkwaliteit van de buurt.
- De bestaanbaarheid van het project met de woonomgeving ten noorden en oosten van het project.

- De procedure is voor de nieuwe aanvraag opnieuw en correct verlopen. Dit punt is achterhaald.

- De verantwoording hierna is volledig en correct en er wordt verwezen naar alle omliggende bebouwing. (zie punt 9 beoordeling van de goede ruimtelijke ordening)

- Het linksaanpalende perceel werd verdeeld in 2 kavels en vergund door het College van Burgemeester en Schepenen van Antwerpen op 19/07/1974. De bestaande verkaveling met respect voor het achterliggende beschermde Hertogepark kan beschouwd worden als één van de referentiepunten van de onmiddellijke omgeving. Het is echter niet het enige referentiepunt. (zie uitgebreide verantwoording in punt 9 beoordeling van de goede ruimtelijke ordening)

- Hinder ten aanzien van de buren is idem aan de weerlegging van punt 1 van Dhr. Koen Ruyters.

- De vloeroppervlakte en de footprint van de vorige aanvraag was groter dan deze van de huidige aanvraag. Het project werd aangepast, er werden inspanningen geleverd om rekening te houden met de bestaande omgeving (zie punt 10 hierna).

- De waardevermindering : Idem als punt 1° van het bezwaarschrift van dhr. Paul Amper, weerlegging zie hierboven.

- De bestaanbaarheid: Dit wordt uitgebreid besproken onder punt 9 ‘beoordeling van de goede ruimtelijke ordening’

Dit bezwaar is gedeeltelijk achterhaald en volledig ongegrond.

5. Andere zoneringsgegevens van het goed:

Niet van toepassing

6. Adviezen:

Externe adviezen:

Omwille van de nabijheid van de luchthaven van Deurne werd advies gevraagd aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Internationale Luchthaven van Deurne. Op 20 september 2005 brachten zij een voorwaardelijk gunstig advies uit met ref. Geb-bouwaanvr./471. Er werd gesteld dat het gebouw uitgerust wordt met rode bakeningslampen volgens ICAO norm beschreven zoals in annex 14 - Aerodrome (annex 14 to the convention on International Civil Aviation).
De bouwheer is gebonden voor de plaatsing van vb. torenkranen of welke andere constructie hoger dan 49 m op de bouwplaats, dit minimaal 1 week voor de plaatsing mee te delen aan de luchthaven. Op basis van de juiste hoogte van de kranen en de lengte van de kraanarmen zullen de modaliteiten voor bebakening medegedeeld worden.

Omwille van de nabijheid van de onmiddellijke omgeving van het beschermde landschap 'Domein Hertoghe' (KB van 21 februari 1974) werd advies gevraagd aan het Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Antwerpen - Onroerend erfgoed. Op 6 mei 2005 bracht men een gunstig advies uit. (Ref. nr. A/0199 AD/05/3235 IP 10139) Men bracht nogmaals gunstig advies uit op 30 april 2007. (…)

Omwille van de ligging langs een gewestweg werd advies gevraagd aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen, nu genaamd agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer. Op 18 mei 2005 werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd mits rekening wordt gehouden met de algemene en bijzondere voorwaarden. Hierin wordt vermeld dat : 'Voor de verlaging van het voetpad en fietspad en voor de afbakening en markering van de invoegstrook ter hoogte van de voorziene inrit naar de ondergrondse parking langs de R10- Desguinlei moet de bouwbeer een aparte vergunning aanvragen aan het Wegendistrict Antwerpen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. In deze vergunning zullen onder andere de technische voorwaarden opgenomen worden voor de fundering en zal aangeduid worden welke markeringen moeten aangebracht worden.'(advies met ref.nr. 121/B/BAV/2005/1239)

Omwille van het rooien van bomen werd advies gevraagd aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Bos en Groen, momenteel genaamd Agentschap voor Natuur en Bos. Op 6 juli 2005 bracht men een voorwaardelijk gunstig advies uit. (ref.nr. D.I.546.23.002 LDB/1169ant)

Interne adviezen van de Stad Antwerpen:

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen vroeg op 17 maart 2005 advies aan de brandweer. Zij brachten advies uit op 22 april 2005 met ref.nr. BW/NJ/2005/G.00058.A7.0001. Het advies was ongunstig.
Op 9 december 2005 werd opnieuw advies gevraagd aan de brandweer.
Zij brachten advies uit op 27 december 2005 met ref.nr. BW/NJ/2005/G.00058.A7.0003.
Het advies is voorwaardelijk gunstig. Een van de voorwaarden betreft het feit dat de werken moeten uitgevoerd worden conform de bijgevoegde plannen met rode dossiernummer op A4 formaat.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen vroeg op 17 maart 2005 advies aan stadsontwikkeling monumenten- en welstandszorg.

Zij brachten advies uit op 15 juni 2005 met ref.nr. WMZ/STR/13271ds.
Het advies is gunstig.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen vroeg op 17 maart 2005 advies aan stads- en buurtonderhoud/groen en begraafplaatsen.
Zij brachten advies uit op 7 april 2005 met ref.nr. SB/GB/2005/DS/3946.
Het advies is voorwaardelijk gunstig.

7. Richtlijnen en omzendbrieven:

De gemeentelijke bouw- en woningverordening, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 26 maart 1986 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 mei 1986, is van toepassing.
De aanvraag is in overeenstemming met deze verordening.

De omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen dd. 8/07/97 als toelichting bij het Koninklijk Besluit van 28/12/72 en latere wijzigingen, verschenen in het Belgisch Staatsblad dd. 23/08/97, is van toepassing.
De aanvraag is in overeenstemming met deze omzendbrief.

De aanvraag moet voldoen aan het besluit van de Vlaamse regering van 1/10/2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 1/01/2004 (BS 8/11/2004).
De aanvraag is in overeenstemming met deze verordening.

De vergunning dient rekening te worden gehouden met de principes van de watertoets. Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18/07/2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

8. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

1. Omgeving:

De site voor het project betreft een hoekperceel dat gelegen is aan het kruispunt van de Karel Oomsstraat met de Desguinlei (de Binnensingel). Op deze plaats stond voor kort het inmiddels afgebroken kinderziekenhuis Louise-Marie. Voor de afbraak werd een afzonderlijke vergunning afgeleverd.

De site bevindt zich tenmidden van een zone met merkwaardige projecten, tot waar het stedelijk weefsel van de binnenstad vrij homogeen uitdeint. Aan de overzijde van de Binnensingel is er een strook met heterogene volumes en hoge objecten. De Binnensingel vormt een drukke ringverkeersweg, terwijl de Karel Oomsstraat een belangrijke invals- en vooral uitvalsweg voor de stad Antwerpen betreft.

Langs de drukke Desguinlei komen langs de beide zijden van de weg diverse hoge gebouwen voor met diverse functies, namelijk horeca, wonen, kantoren, enz.: het stedelijk zwembad Wezenberg, het Vlaamse Conservatorium De Singel, kantoren Mercator, enz.

Het kantoorgebouw ligt in een bouwblok dat zich situeert langs de Binnensingel en gekenmerkt wordt door enkele opvallende

hoogbouwprojecten: het kantoorgebouw van ING Insurance met aansluitend het Corinthia hotel en achterliggend het hogere appartementsgebouw Residentie Hertogenpark. Achter deze hoogbouw is eveneens het beschermde Hertoghenpark gelegen. Het perceel heeft een openheid naar dit achterliggende park toe.

Aan de overzijde van de Karel Oomsstraat bevindt zich een uitloper van het kleinschalige stedelijk weefsel, met kleinere en lagere bebouwing. Het bouwblok Desguinlei, Briantstraat, Generaal Lemanstraat bestaat uit lagere aaneengesloten bebouwing. Binnen dit bouwblok varieert de hoogte van gelijkvloers en 3 à 4 verdiepingen. Aan de Desguinlei bevindt zich ook binnen dit bouwblok een gebouw bestaande uit gelijkvloers en 7 verdiepingen. De bestaande bebouwing is gevarieerd in hoogte en eveneens in gebruik. Er bevinden zich zowel handelszaken en kantoren als woningen. Binnen het bouwblok Briantstraat, Karel Oomsstraat, Generaal Lemanstraat bevindt zich een variatie aan kleinschalige aaneengesloten bebouwing, voornamelijk voor woningbouw en grotere vrijstaande bebouwing, met andere functies. De functies variëren van kantoren, home, garage, enz. De hoogte van de bebouwing varieert van gelijkvloers met 2 verdiepingen naar gelijkvloers met 5 verdiepingen en meer.

Het aanliggende openbaar domein:

De Karel Oomsstraat is ter hoogte van het betreffende perceel een brede laan (ongeveer 40 m breed, en ongeveer 55 m aan het kruispunt met de Singel), met 2 x 2 rijstroken met een dubbele rij parkeerplaatsen tussen de rijbanen in. Het betreft een van de belangrijkste in- en uitvalswegen vanuit de stadskern. De Binnensingel (Desguinlei) is een drukke verkeersader en wordt gekenmerkt door een 2 x 2 wegprofiel met aan beide zijden vrijliggende fiets- en voetpaden. Het bestaande wegprofiel is ong. 35 m. breed. De linksaanpalende rijweg van het betreffende bouwblok is de Jan Van Rijswijcklaan. Het betreft eveneens een drukke en brede verkeersader (ongeveer 30 m breed) die wordt gekenmerkt door 2 x 2 rijstroken, en een middenstrook met dubbele trambaan, en vrijliggende fiets- en voetpaden. De Markgravelei, de noordelijke verkeersweg van het bouwblok, liggend aan het beschermde landschap, betreft een smalle en rustigere enkelrichtingsbaan die fungeert als doorsteek tussen de belangrijke assen.

De onmiddellijke omgeving langs de beide zijden van de Binnensingel wordt gekenmerkt door grote en/of hoge gebouwen: o.a. Holiday Inn Crown Plaza hotel, Royal Belge toren, het stedelijk zwembad Wezenberg, het Vlaamse Conservatorium De Singel, kantoren Mercator, enz.

2. De bouwplaats:

De bouwplaats situeert zich in een bouwblok met gedifferentiëerde bebouwing, een bouwblok dat omgeven wordt door volgende wegen: de Binnensingel (Desguinlei genaamd), de Jan Van Rijswijcklaan, de Markgravelei en de Karel Oomsstraat.

Binnen dit bouwblok bevinden zich zowel losstaande hoge gebouwen, aaneengesloten bebouwing aan de Jan Van Rijswijcklaan als een groen en beschermd gebied van het Hertoghepark. Dit park bevindt zich vlak achter de 2 hoge gebouwen: het ING Insurance kantoorgebouw met aansluitend het Corinthia hotel en het appartementsgebouw Residentie Hertoghepark. De bouwplaats is niet aanpalend aan het beschermde Hertoghepark.

Het terrein waarin het nieuwbouwproject zich situeert wordt gekenmerkt door volgende elementen:

- Het hoekperceel is gelegen aan de Desguinlei, een drukke stedelijke verkeersader en de Karel Oomsstraat, een belangrijke in- en uitvalsweg voor de binnenstad Antwerpen
- Het hoekperceel heeft een openheid naar het achterliggende park, maar enkel ter hoogte van de achterliggende punt van het perceel.
- De huidige bebouwing van het bouwblok van het project bestaat uit individuele losstaande hoge gebouwen: het kantoorgebouw 'De Vaderlandsche' met het aansluitende hotel en het appartement Residentie Hertoghepark. Het kantoorgebouw bestaat uit een laag volume met een driehoekig hoog volume ongeveer 58 m hoog, het achterliggende hotel betreft eveneens een laag volume met een driehoekig hoger volume. Het appartementsgebouw betreft een volume van 16 verdiepingen (ongeveer 54 m hoogte), voorzien van een plat dak. De twee naastliggende gebouwen zijn beeldbepalend voor de omgeving. De bebouwing aan de Jan Van Rijswijcklaan wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing, met wisselende hoogten van gelijkvloers met 3 verdiepingen tot 7 verdiepingen, met een variatie aan functies.
- Er zijn geen bestaande gebouwen met wachtgevels waarop aangesloten moet worden
- Tussen het perceel van de aanvraag en de twee naastliggende torens is er een semi-publieke ruimte (met een breedte van ongeveer 30 à 40 m) waar de inritten naar de ondergrondse naastliggende garages zich bevinden.
- Binnen het bouwblok ligt er achter het voormalige kinderziekenhuis geen bebouwing aan de Karel Oomsstraat, de residentie Hertoghepark ligt achterin en is met de auto bereikbaar via de Desguinlei.
- De lagere en aaneengesloten bebouwing van de Jan Van Rijswijcklaan is op minstens 200 m afstand gelegen van het betreffende perceel en is bovendien visueel volledig afgescheiden door het tussenliggende Hertoghepark en door de aanwezige hoogbouw. Aan de zijde van de Desguinlei bevindt zich op de hoek met de Jan Van Rijswijcklaan eveneens een massief gebouw, kantoorgebouw 'Mercator en Noordstar'

De globale en ruimere omgeving wordt in essentie gekenmerkt door hoge gebouwen die als bakens staan in het perifere stadslandschap. Volgende gebouwen bevinden zich aan de overzijde van de Desguinlei en de Ring, hebben een vergelijkbare hoogte o.a. Holiday Inn, Crown Plaza hotel en de Royal Belge toren. Het gebouw Vlaams Conservatorium De Singel, gelegen aan de overzijde van de Desguinlei betreft eveneens een massief gebouw, vrijstaand in opbouw, bestaande uit een laag gedeelte met een hoger volume als accent. De uitbreiding van dit gebouw, bestaande uit een bijkomend volume ten oosten van het bestaande project, werd onlangs vergund.

3. Het project:

Het nieuwe kantoorgebouw bestaat uit een gebouw van een gelijkvloers met 15 verdiepingen met een totale oppervlakte van ongeveer 22 000 m²

kantoren. Het project bestaat uit 2 kantoorvleugels onderling verbonden met een circulatiekern. Ondergronds situeert zich een parking voor 598 wagens in 3 bouwlagen. De technieken van het gebouw bevinden zich ondergronds en op de 15de verdieping. De dakvorm van het kantoorgebouw is een plat dak.

Het bestaande perceel is momenteel vrij van bebouwing. Op het terrein bevinden zich vooral aan de perceelsgrenzen verschillende bomen. De populierenrij langs de erfscheiding wordt volledig gerooid en in overleg met de buren en de stedelijke groendienst vervangen door nieuwe aan te planten hoogstammen.

De architectuur van het gebouw is opgevat als vrij transparant. De rechthoekige vorm wordt zo sober mogelijk gehouden maar het volume zal toch herkenbaar zijn en gepast in de bestaande omgeving. Er wordt getracht een contrast op te bouwen met de aanpalende bebouwing links. Door de transparantie krijgt men als het ware een open gebouw met veel doorkijk. Het geheel zal dan ook voornamelijk uit glas bestaan.

Architecturaal werd ook gekozen voor het principe van de vijfde gevel. Er wordt zodoende aandacht geschonken aan het grondplan en de afwerking (en aankleding) van de grondoppervlakte. De gelijkvloerse daken van de ondergrondse garages zijn voorzien van groenaanleg. Rondom het gebouw wordt er een geïntegreerde tuin voorzien met aangepaste lage en hoge beplanting, een waterpartij en aangelegde verhardingen. Er ontstaat m.a.w. een nieuw park dat bovendien publiek toegankelijk zal zijn.

Aan de zijde van de Desguinlei wordt een ruime open toegang gesitueerd als stadsplein in het verlengde van het openbaar voetpad. Hierop sluiten ook de wandelwegen aan langs de publiek toegankelijke groenzones aan de Karel Oomsstraat en deze naar de fietsberging. De centrale toegangsas wordt achtereen doorgetrokken in een meer private tuinzone omboord met struiken en afgeboord met strakke hagen aansluitend op het orthogonale gebouw. Fietsberging, trappen en hellingen van de parking worden geïntegreerd in de groenaanleg. De waterpartij krijgt een biologische filtering met permanente doorstroming. Door het niveauverschil aan de Desguinlei wordt een keermuurtje, trappen, bomen en een inrijbeveiliging gecreëerd.

Gelet op de verschillende bezwaren en de uitspraak van de Raad van State betreffend de vorige aanvraag, werd het gebouw grondig aangepast.
De grootste struikelblokken voor de bewoners van de Karel Oomsstraat bestond in de grootsheid van het gebouw en het feit dat men zonder enige buffer moet uitkijken op het gebouw. Voor de bewoners van de residentie Hertoghe vormde het belemmeren van het uitzicht een probleem.

Om tegemoet te komen aan deze bezwaren werd het project grondig aangepast:

- de laagbouwvleugel naast de 2 hoge gebouwen werd volledig weggelaten zodat de footprint van het totale gebouw veel kleiner is, en het geheel een heel stuk verder weg van de Karel Oomsstraat kan geschoven worden.
- Om het uitzicht vanuit de residentie Hertogepark minder te belemmeren werd het gebouw in zijn geheel verschoven, weg van de Karel Oomsstraat en werd de hoogste torenvleugel van links

naar rechts verschoven. De zichtlijn vanuit de residentie kan zo achter de gebouwen door lopen, richting Karel Oomsstraat.

- De gebouwen werden verschoven en staan nu parallel met de Karel Oomsstraat. Door het verdraaien van de gebouwen is de zichtlijn vanuit de residentie Hertoghe nog meer gevrijwaard.
- Door het verschuiven van de gebouwen verder weg van de Karel Oomsstraat wordt de residentiële bebouwing van de overzijde gevrijwaard van schaduwen. De afstanden tussen het nieuwe gebouw en de bestaande bebouwing wordt nogmaals vergroot.
- De inrit naar de ondergrondse parking werd verplaatst van de Karel Oomsstraat naar de zijde Binnensingel (Desguinlei).
- Door het beperken van de footprint van het totale gebouw, blijft er meer ruimte over voor de voorziening van groenschermen. De bomen worden niet meer enkel voorzien aan de achterzijde van het perceel, richting beschermd Hertoghepark, maar eveneens langs de Karel Oomsstraat en langs de overige perceelsgrenzen. Evenwijdig aan de Karel Oomsstraat wordt eveneens een waterpartij voorzien langs het volledige gebouw, om een zachtere overgang te creëren naar de straat toe.

9. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

1. Algemeen:

De bouw van het kantoorgebouw dient onderzocht te worden in het kader van :

- Artikel 19 van het KB van 28 december 1972

  ‘Onverminderd de andere nadere voorschriften betreffende het grondgebruik, die voortvloeien uit gemeentelijke plannen van aanleg of uit vigerende verkavelingsvergunningen, uit algemene of gemeentelijke bouw-, of verkavelings- of wegenverordeningen, of uit wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, bepalen de bouw- en verkavelingsvergunningen, binnen de door de gewestplannen en ontwerp-gewestplannen gestelde perken, de bestemming, de bebouwingsdichtheid, de plaatsing, de afmetingen en het uiterlijk van de bouwwerken en installaties, alsmede de voorwaarden voor de uitvoering van de andere handelingen en werken, bedoeld in artikel 44 van de organieke wet.

  ..... De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.’
- Artikel 4 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999:

  ‘De ruimtelijke ordening is gericht op een 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 gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening 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.'

Op basis van het onderzoek naar de diverse elementen van de aanvraag wordt aangetoond dat de respectievelijke artikels 19 en 4 niet worden geschonden.

2. Planologische toets:

- Bestemming woongebied volgens het gewestplan:

Het voorliggend project is gelegen in het woongebied.

Het KB van 28 december 1972 omschrijft de woongebieden volgens het gewestplan: (zie 'stedenbouwkundige basisgegevens' hiervoor)

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 bij voormeld K.B. van 28 december 1972 dient onder 'dienstverlening' onder meer kantoren te worden begrepen.

Het op te richten gebouw zal gebruikt worden als kantoorgebouw en is dus wat de functie betreft verenigbaar met de bestemming 'woonzone'.

Omdat kantoren in de woonzone vergund worden, stelt het KB van 28 december 1972 dat :

> 'Voor kantoorgebouwen moet bijzondere aandacht werden besteed aan hun bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied, en moet met name ter lege 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.'

- Bestaanbaarheid met de bestemming 'woonzone':

De kantoren worden ingeplant in een woonzone die absoluut geen typisch residentieel karakter heeft, wel integendeel. Het bestaande bouwblok waarin het project gepland is bevat, op het appartementsgebouw Residentie Hertogenpark na (dat zelf 16 verdiepingen telt) geen residentiële bebouwing. Hetzelfde geldt voor de overzijde van de Binnensingel, waar zich voornamelijk niet residentiële functies bevinden, namelijk kantoorgebouwen, een concertgebouw en het openbaar zwembad met fitnesscentrum.

Aan de overzijde van de Karel Oomsstraat bevindt zich voornamelijk residentiële bebouwing, verweven met andere functies (ondermeer kantoren en handel, o.a. de grote Peugeotgarage). Men kan dus besluiten dat de aanvraag zich niet situeert in een uiterlijk duidelijk herkenbare residentiële woonomgeving, doch wel in een woonzone aan de rand van de stad met een beperkte kleinschalige woningbouw aan de overzijde van de Karel Oomsstraat, doch in essentie omgeven door hoofdzakelijk niet residentiële (hoog-) bouw. De voorziening van een kantoorgebouw is aanvaardbaar.

Het project doet geen afbreuk aan een bestaande woonfunctie aangezien de site voorheen nooit voor bewoning werd gebruikt: er bevond zich op dit perceel eerst een autofabriek (Minerva) en nadien een kinderziekenhuis. In die zin vormt de niet-residentiële aanwending van het terrein geen breuk met het verleden, maar sluit er qua functie volledig op aan.

Het project heeft bovendien rekening gehouden met de residentiële bewoning in de omgeving (zie punt 'Om tegemoet te komen aan deze bezwaren werd het project grondig aangepast')

De inplanting van kantoren aan de stadsrand, en meer bepaald langs de Singel, die goed bereikbaar is voor het openbaar vervoer, past binnen de krijtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat streeft naar een verweving van functies (onder meer wonen en werken). Het bouwblok en de ruimere omgeving zijn overigens reeds een voorbeeld van die verweving van de woon- en werk(kantoor-) functie. Actueel bevinden er zich op de Singel, aan de Jan Van Rijswijcklaan en in de Karel Oomsstraat al zeer veel kantoorgebouwen en commerciële gebouwen, doorweven met residentiële bebouwing.

Het Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen Ontwerpen werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie dd. 21/12/2006. In het bindend deel van het structuurplan werd bepaald dat volgende maatregelen en acties zullen opgestart worden door de stad zelf. Ze zijn prioritair voor de implementatie van het generieke beleid: o.a. Opmaken hoogbouwnota en een kantoornota.

Deze nota werd tot nog toe niet opgemaakt, waardoor een toetsing onmogelijk is. Toch kan er reeds geconcludeerd worden dat de voorziening van een kantoorgebouw op deze harde ruggegraad niet in strijd is met de doelstellingen van het Structuurplan Antwerpen Ontwerpen:

Het project is gelegen aan de Singel. Binnen het structuurplan wordt geopteerd voor het ombouwen van de Ring tot een ‘internationale snelweg’, met daarlangs de constructie van een parallelle, stedelijke weg die zorgt voor de distributie naar verschillende punten in de stad en de transformatie van de Singel in een stedelijke boulevard, een groene Singel. De Singel is een gevarieerde ruimte met vele verschillende karakters en ruimtelijke sequenties. Elk van deze ruimten zal onderzocht worden door een verschillend programma.

Het betreffende perceel is gelegen in de ruimere omgeving van de Singel Zuid, in de buurt van het Zuidstation. Het onderzoek van het betreffende gebied is nog niet afgerond. Het project kadert perfect binnen de toekomstvisie van de groene Singel, o.a. door de aansluiting van de groene zone op de her in te richten openbare ruimte en door de voorziening van een baken, een bijkomend accent op een van de knooppunten met een van de penetrerende assen naar de binnenstad toe.

De aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen van het structuurplan die tot nog toe uitgewerkt werden.

Volgens het mobiliteitsplan Stad Antwerpen zijn volgende randvoorwaarden van belang voor dit project : Het systeem Ring R1-Singel R10 wordt uitgewerkt in het kader van het Masterplan Antwerpen Mobiel, waarbij de deelmobiliteitsplannen m.b.t. het autoverkeer enkel aangeven welke functie de Singel R10 heeft voor de betreffende deelruimte.

Het project maakt deel uit van het deelmobiliteitsplan Kernstad: In de gewenste ruimtelijke structuur vormen de zgn. ‘brugpoorten’ de steunpunten van de Kernstad, alwaar verschillende stedelijke functies samenkomen tot een attractief geheel. Deze brugpoorten zijn allen gelegen aan de kruisingen van de Singel R10 met de belangrijke invalswegen, ondermeer de Jan Van Rijswijcklaan en de Grote Steenweg. Tussen deze brugpoorten vormt de Singel R10 een multifunctionele bevoorradingsring voor een wal van activiteiten. Kantoren, culturele en recreatieve functies zijn er gewenst. Het project ‘Louise Marie’ past hier bijgevolg perfect in.

De aanvraag is in overeenstemming met het mobiliteitsplan Stad Antwerpen.

De kantoren zijn momenteel zeer gemakkelijk bereikbaar via het openbaar vervoer door de ligging in de omgeving van een halte van de tram aan de Jan Van Rijswijcklaan en de ligging in de omgeving van het Zuidstation, een belangrijke knoop in de omgeving die volgens het structuurplan aan opwaardering toe is, en door de bestaande bushalte van de Lijn in de onmiddellijke omgeving.

- Besluit bestemming woongebied en bestaanbaarheid:

Rekening houdend met het gekozen kantoorconcept en met de aanpassingen van het voorgestelde project ten opzichte van de vorige aanvraag, en met de specifieke kenmerken van en bestaande omgeving en het bestaande woongebied is het kantoorproject, zoals aangevraagd werd, op deze locatie verenigbaar met de gewestplanbestelling ‘woongebied’ en bestaanbaar met de bestaande omgeving.

3. Verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving:

- De onmiddellijke omgeving.

De onmiddellijke omgeving wordt qua functie en hoogte gekenmerkt door uitersten: enerzijds bestaan er grote, hoge en/of omvangrijke niet-residentiële gebouwen (aan de overzijde van de Desguinlei en binnen het bouwblok: ING Insurance, hotel Corinthia, kantoren van Mercator, zwembad Wezenberg, concertgebouw de Singel, Peugeot-gebouw, enz.), anderzijds bestaat er de residentiële functie die is ondergebracht in twee fundamenteel verschillende soorten gebouwen, zijnde enerzijds in de hoogbouw van Residentie Hertogenpark en anderzijds in de laagbouw aan de overzijde van de Karel Oomsstraat. Aan de Jan Van Rijswijcklaan, de westelijke zijde van het betreffende bouwblok, bevindt zich eveneens een mengeling van bebouwing, zowel qua functie als qua hoogten.
Om zoveel mogelijk rekening te houden met het achterliggende beschermde park, wordt het groen op het gelijkvloers, boven de ondergrondse garage, zover mogelijk doorgetrokken over het terrein en zeker tot aan de Karel Oomsstraat. Het Hertoghepark palmt een heel deel van het binnengebied van het bouwblok in en loopt achter de aaneengesloten bebouwing en tussen de hoge gebouwen door van de Desguinlei tot aan een groot deel van de Markgravelei en tot aan de Karel Oomsstraat.

- T.o.v. Residentie Hertogenpark:

Het project is zo geconcipieerd dat de impact op het appartementsgebouw Residentie Hertogenpark, zelf bestaande uit 16 verdiepingen, is teruggebracht tot een niveau dat aanvaardbaar is, rekening houdend met het feit dat het bouwperceel en de Residentie Hertogenpark gelegen zijn in een dichtbebouwd stedelijk weefsel wat per definitie bepaalde lasten met zich meebrengt. Gelet op het feit dat het project volledig werd aangepast en verschoven op het perceel zodat het verder uit de zichtlijnen van het appartementsgebouw richting Karel Oomsstraat is gelegen, is het project ook met dit gebouw compatibel.

- Overzijde Karel Oomsstraat:

Hoewel de overzijde van de Karel Oomsstraat niet behoort tot hetzelfde bouwblok (de afstand van gevellijn tot gevellijn bedraagt min. 59 m), kan men deze bebouwing bestaande uit kleinschalige woningbouw met een mix aan functies rekenen tot de ‘onmiddellijke omgeving’ van het project. Uit

de plannen en toelichtingsnota blijkt dat de aanvrager ook hiermee rekening heeft gehouden en het project volledig aangepast heeft aan deze bebouwing:

- dankzij de inplantingsaanpassingen (het opschuiven van het gebouw zodat een grotere afstand ontstaat tussen de bestaande bebouwing en het project) zorgt men voor een maximale vrijwaring van de bezonning ten opzichte van de overzijde van de Karel Oomsstraat
- door de aanleg van de groene buffer tussen het gebouw en de Karel Oomsstraat en de voorziening van een waterpartij zorgt men voor een aangenaam zicht voor de bewoners van de overzijde van de straat
- door de inrit van de ondergrondse parking te voorzien aan de Desguinlei zorgt men ervoor dat de verkeersdruk aan de Karel Oomsstraat wordt geminimaliseerd.
- Besluit verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving:
  Gelet op de niet-residentiële hoge en omvangrijke gebouwen binnen het bouwblok en aan de overzijde van de Desguinlei is het project verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

4. Verenigbaarheid met de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij de gewestplanbestemming ‘woongebied’:

- De aanvullende voorschriften:

De laatste wijziging van het gewestplan Antwerpen werd via het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 7 juli 2000 goedgekeurd (Belgisch Staatsblad 9 september 2000). Artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften die behoren bij het gewestplan Antwerpen, zoals meermaals gewijzigd, wordt vervangen door volgende bepalingen:

> ‘§1. Voor het optrekken van gebouwen gelegen in volgende woongebieden, gelden de hierna vermelde bijzondere voorschriften:
> 2° in de binnenstad van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad gelegen tussen de Leien en de Kleine Ring;
> In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;
> 1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten
> 2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;
> 3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.’

- Eerste voorwaarde: ‘de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten’:

Binnen het betreffende bouwblok bevinden zich verschillende beeldbepalende gebouwen die een hoogte hebben die vergelijkbaar is met de bouwhoogte van het geplande kantoorgebouw (ongeveer 58 m boven het maaiveld). Het betreft het appartementsgebouw Residentie Hertogenpark, het ING kantoorgebouw en hierachter liggende Corinthia hotel dat iets lager is. Aan de Jan Van Rijswijcklaan, een belangrijke en druk bereden verkeersinvalsweg van de stad Antwerpen, bevindt zich aaneengesloten bebouwing met mengeling van functies en die varieert in hoogte, gaande van gelijkvloers met 3 verdiepingen tot 6 à 7 verdiepingen.

Buiten het bouwblok van het project zijn er twee bouwblokken relevant voor dit perceel, met name het bouwblok aan de overzijde van de Desguinlei (de Binnensingel) en het bouwblok aan de overzijde van de Karel Oomsstraat:

Binnen het bouwblok aan de overzijde van de Desguinlei bevinden zich gebouwen met niet-residentiële functies, namelijk het Vlaams Conservatorium De Singel en anderzijds het zwembad De Wezenberg. Het betreffen twee zeer grote, uitgestrekte gebouwen gecombineerd met vrij hoge constructies. Gelet op deze complexe en hoge gebouwen, is het voorgestelde project zeker niet vreemd in de bestaande omgeving maar erg gepast. De hoogte van het project staat mooi in verhouding met de hoogten van de aanpalende gebouwen binnen het bouwblok en deze aan de overzijde van de Desguinlei.

Het bouwblok aan de overzijde van de Karel Oomsstraat betreft eerder kleinschalige bebouwing, met hier en daar hogere accenten en een massiever gebouw van de Peugeotgarage. De functies binnen dit bouwblok betreft een verweving van woningen, handelszaken en kantoren. Qua bouwhoogte en hoofdzakelijk ook qua functie, vormt dit bouwblok een breuk met de bebouwing binnen het bouwblok van het project enerzijds en met de bebouwing aan de overzijde van de Binnensingel anderzijds, vooral door de lagere hoogte van de bestaande bebouwing. De variatie van laag- en hoogbouw is eigen aan de stedelijke ontwikkeling en dit zowel in de periferie van de stad als in de binnenstad. De voorziening van verschillende bouwtypologieën in elkaars omgeving is een typisch verschijnsel binnen de stedelijke transformatie doorheen de tijd. Daarbij werd het project zodanig aangepast en werden er maatregelen genomen om de compatibiliteit met het bouwblok te verzekeren. (voorziening van groen en verschuiving van de bebouwing zoals hiervoor beschreven werd) Daarenboven heeft de Karel Oomsstraat ter hoogte van het project reeds een zeer breed openbaar domein (ongeveer 60 m) waardoor de voorziening van hogere gebouwen te verantwoorden valt.

De keuze voor de voorziening van een ranke hoogbouw in de vorm van een losstaand bouwtype primeert boven de voorziening van lage en perceelvullende bebouwing, zoals bestaat aan de overzijde van de Karel Oomsstraat, om volgende redenen:

- De eigentijdse opvatting van het project, met bijhorende hoogte van het gebouw, sluit architectonisch aan bij de ruimtelijke aanleg van de plaats en van de ruimere omgeving. Het college van burgemeester en schepenen acht het niet opportuun om aansluiting te zoeken bij de architectuur van het bouwblok aan de overzijde van de Karel Oomsstraat, maar eerder in te gaan op de vormgeving van de gebouwen binnen het bestaande bouwblok. Het perceel is gelegen bij één van de toegangswegen naar de binnenstad, door de keuze van de slanke hoogbouw zal de Stad Antwerpen een nieuw accent aan de toegangspoort tot de stad krijgen, naast de reeds bestaande hoge punten die dit deel van de stadsrand reeds kenmerken. Torens als poortaccenten aan de rand van de stad zijn reeds sedert de middeleeuwen kenmerkend voor Antwerpen. (…)
- De kenmerken van het bouwblok rechtvaardigen hoogbouw. Door de voorziening van hoogbouw kan de openheid van het perceel en

naar het achterliggende park toe maximaal bewaard blijven en kan een groenzone rond het gebouw gecreëerd worden, eveneens ter hoogte van de Karel Oomsstraat en tot aan de Desguinlei. Indien het perceel zou voorzien worden van lage en gesloten bebouwing, zou dit resulteren in een grotere perceelsbenutting wat het geheel en de bestaande openheid van het bouwblok teniet doen. Bij de creatie van een gesloten wand zou eveneens de openheid naar het Hertoghepark teniet gedaan worden. Het afsluiten van het beschermde en waardvolle Hertoghepark tot aan de hoek van de Singel-Karel Oomsstraat acht het college van burgemeester en schepenen niet verantwoord. Het standpunt van het college wordt gevolgd.

- Het project is zo geconcipieerd dat het gezichtsverlies voor de bewoners van de Karel Oomsstraat en deze van de Residentie Hertogepark maximaal wordt beperkt en aanvaardbaar blijft. Het verschuiven van het gebouw zo ver mogelijk van de Karel Oomsstraat en de voorziening van een groenstrook en waterpartij komt het uitzicht voor de bewoners vanuit de Karel Oomsstraat ten goede. Door de verschuiving wordt eveneens de zichtlijn vanuit de Residentie Hertogepark richting Karel Oomsstraat maximaal gevrijwaard.

- Tweede voorwaarde: ‘de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden’:

Het bouwproject is gelegen aan de Binnensingel, het Hertoghepark vormt de overgang van het stedelijk weefsel van de binnenstad naar een open zone met losstaande opmerkelijke gebouwen gelegen langs de Singel (kantoorgebouw ING met aansluitend het Corinthia hotel en de Residentie Hertogenpark)
Ook aan de overzijde van de Singel bevinden zich losstaande grote gebouwen (Wezenbergzwembad, Conservatorium De Singel, Holiday Inn Crown Plaza hotel) Voormelde gebouwen hebben een mengeling aan functies, waarbij de kantoorfunctie overheerst. De voorziening van een mengeling van veel verschillende functies moet in de omgeving van de Binnensingel, gemakkelijk bereikbaar is met het openbaar vervoer gestimuleerd worden.

De directe ruimtelijke omgeving wordt dus gekenmerkt door de beeldbepalende hoge en veelal niet-residentiële gebouwen (op de Residentie Hertogenpark na) die qua schaal en bouwhoogte als referentie gelden voor de eigen aard van het gebied.

De kleinschalige gefragmenteerde aaneengesloten residentiële bebouwing aan de overzijde van de Karel Oomsstraat is volgens dit criterium in de visie en afweging van het college van burgemeester en schepenen niet de referentie waaraan dit gebouw moet spiegelen op het vlak van bouwhoogte. Bovendien bevindt zich aan de overzijde van de Karel Oomsstraat eveneens het massievere en niet-residentiële gebouw van de Peugeotgarage. Het standpunt van het college wordt gevolgd.

De functie van het geplande gebouw wordt niet als negatief element beschouwd binnen de bestaande omgeving. De omgeving kenmerkt zich door een mengeling van verschillende functies, waarbij de kantoor- en handelsfunctie dominerend is. Het kantorenproject doet geen afbreuk aan

de bestaande woonfunctie in de omgeving aangezien het perceel nooit een woonfunctie gehad heeft. Gelet op de gemakkelijke bereikbaarheid via het openbaar vervoer, de tram heeft een stopplaats op loopafstand van het perceel, aan de Jan Van Rijswijcklaan, is de voorziening van kantoren perfect te verantwoorden.

- Derde voorwaarde: 'de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein' :

Door de inplanting van het kantoorgebouw op het terrein en door de breedte van de Desguinlei (ongeveer 35 m) en de Karel Oomsstraat (ongeveer 40 m, gaande tot ongeveer 55 m aan het kruispunt met de Desguinlei), bedraagt de afstand van gevellijn tot gevellijn 56 m tot het zwembad Wezenberg en 59 m tot de woningen aan de overzijde van de Karel Oomsstraat. Dus de bestaande wegen en het openbaar domein zijn zeer ruim, ook ter hoogte van het perceel in de Karel Oomsstraat waardoor de voorziening van een grotere hoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Het project werd getoetst aan de 45°-toets, het nazicht van de bezonning met de weergave van de schaduwvorming op de omgeving. Gelet op het feit dat aan de 45°-toets is voldaan, is de hoogte van het gebouw in de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen verantwoord ten opzichte van de breedte van het terrein. Het standpunt van het college wordt gevoegd.

- Besluit betreffende de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Om de hiervoor vernoemde redenen is het project in zijn geheel, gelet op de aanpassingen van het project ten opzichte van de vorige aanvraag, verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

10. Aanpassingen van het project en inspanningen die gedaan werden om rekening te houden met de bestaande omgeving

Inspanningen ten opzichte van de achterliggende Hertogenpark

- Om het uitzicht vanuit de residentie Hertogepark minder te belemmeren werd het gebouw in zijn geheel verschoven, weg van de Karel Oomsstraat en werd de hoogste torenvleugel naar links verschoven. De zichtlijn vanuit de residentie kan zo achter de gebouwen door lopen, richting Karel Oomsstraat, het kruispunt met de Desguinlei en verder door tot het Middelheimpark en verder tot aan de horizon.
- De gebouwen werden verschoven en staan nu parallel met de Karel Oomsstraat. Door het verdraaien van de gebouwen is de zichtlijn vanuit de residentie Hertoghe nog meer gevrijwaard.
- Door de minimale grondbezetting krijgt het geheel een groen uitzicht, ook voor de appartementen op de lage verdiepingen van de residentie is het huidige project een forse verbetering. Van het terrein van ongeveer 7.700 m² wordt slechts 1.800 m² gebruikt voor bovengronds gebouwde volumes. Meer dan drie vierde van het terrein blijft onbebouwd en zal gebruikt worden voor park en groenaanleg. Er worden lage en hoge beplantingen, een waterpartij en verhardingen voorzien op de daken van de ondergrondse parking. De bovengrondse fietsenparking wordt half verzonken ingeplant, de evacuatietrappen worden gecombineerd met luchtventilatie roosters en ingekapseld in haagschermen zodat het geheel een open en groen karakter blijft behouden.

Inspanningen voor de bewoners van de overzijde van de Karel Oomsstraat

- De laagbouwvleugel naast de 2 hoge gebouwen werd volledig weggelaten zodat de footprint van het totale gebouw veel kleiner is, en het geheel een heel stuk verder weg van de Karel Oomsstraat kan geschoven worden.
- Door het verschuiven van de gebouwen verder weg van de Karel Oomsstraat wordt de residentiële bebouwing van de overzijde gevrijwaard van schaduwen en voldoet het project zeker een de 45°-toets. De afstanden tussen het nieuwe gebouw en de bestaande bebouwing wordt hierdoor vergroot ten opzichte van het vorig project.
- De inrit naar de ondergrondse parking werd verplaatst van de Karel Oomsstraat naar de zijde Binnensingel (Desguinlei). Aan de Karel Oomsstraat bevindt zich enkel de uitrit van de parking. Hierdoor wordt de verkeersdruk in de Karel Oomsstraat niet erg vermeerderd.
- Door het beperken van de footprint van het totale gebouw, blijft er meer ruimte over voor de voorziening van groenschermen. De bomen worden niet meer enkel voorzien aan de achterzijde van het perceel, richting beschermd Hertoghepark, maar eveneens langs van Karel Oomsstraat en langs de overige perceelsgrenzen. Evenwijdig aan de Karel Oomsstraat wordt eveneens een waterpartij voorzien langs het volledige gebouw, om een zachtere overgang te creëren naar de straat toe. Door de voorziening van de groene buffer voor het gebouw, van ongeveer 19 m breed, krijgen de bewoners van de overzijde van de straat een uitzicht op een aangenaam groen scherm.

Inspanningen voor de bewoners van de buurt:

- Een deel van het terrein wordt voorzien als een groen park en wordt publiek toegankelijk gemaakt.
  Hierdoor kunnen de voetgangers de hoek afsnijden Desguinlei-Karel Oomsstraat en over het private domein wandelen, langsheen een waterpartij met bio-filter en over het aangenaam ingericht voorplein, voorzien van zitgelegenheden.
- De zichtbaarheid en toegankelijkheid van het openbare en beschermde park wordt vergroot door het verlengen van de groene ruimte over het achterste gedeelte van het terrein. Door de voorziening van de groene zone die doorloopt tot aan de Desguinlei, ontstaat een zichtbare link tussen de Binnensingel en het beschermde Hertogepark. Dit is enkel mogelijk door een beperkte terreinbezetting en door de voorziening van een slanke hoogbouw.

11. Mobiliteit

De hoofdtoegang van het gebouw werd gesitueerd langs de Desguinlei. Door de voorziening van een open toegang en een stadsplein voor het gebouw, in het verlengde van het openbaar voetpad wordt het openbaar domein visueel vergroot en wordt de ruimte in zijn geheel een aangename plaats om te vertoeven.

De inrit van de ondergrondse parking werd in overleg met de diensten van de stad Antwerpen, de verkeerspolitie van Antwerpen en het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Wegen en Verkeer voorzien langs de Desguinlei, zoals voorheen voorzien werd aan het voormalige ziekenhuis. Er wordt een afslagstrook voorzien toet plaats voor een 10 tal wachtende wagens, vooraleer het fiets- en voetpad wordt gekruist.

De uitrit van de ondergrondse parking voor ongeveer 600 wagens, wordt voorzien langs de Karel Oomsstraat, aansluitend op het uitgaande stadsverkeer. Hierdoor kan men via de Karel Oomsstraat aansluiten op het verzamelend wegennet (Desguinlei die aansluit op de bestaande ring R1) via het kruispunt Desguinlei Karel Oomsstraat. De hinder ten opzichte van de bewoners in de omgeving zal minimaal zijn.

De verantwoordingsnota betreffende de ontsluiting van het kantoorproject van december 2004, opgemaakt door Technum, geeft een toelichting van de nieuwe visie op de ontsluiting en een toetsing aan de huidige mobiliteitsinzichten. Het project wordt gekaderd binnen het Masterplan Antwerpen Mobiel waarbij de Ring R1 fungeert enkel voor doorgaand verkeer op autosnelwegniveau, een stedelijke verdeelweg die het verkeer verzamelt op stadsgewestelijk niveau en de Singel R10 die fungeert als wijkverzamelweg. De her in te richten Singel, met o.a. de Desguinlei neemt in de toekomst deels de rol van stedelijke verdeelweg aan. De voorziening van de inrit van de ondergrondse parking past volledig binnen het toekomstbeeld van het concept van de Singel als verdeelweg.

Zowel binnen het huidig concept, door de voorziening van een voldoende grote invoegstrook , als binnen de toekomstvisie van het Masterplan Antwerpen Mobiel, is het project met de voorziening van de inrit aan de Desguinlei en de voorziening van de uitrit aan de Karel Oomsstraat een in- en uitvalsweg van de stad Antwerpen, aanvaardbaar.

De nood aan parkeergelegenheid voor het kantoorgebouw is op eigen terrein opgelost zodat er geen bijkomende parkeerdruk op de omgeving ontstaat. De werking van de parking is zodanig geconcipieerd dat één of meerdere lagen buiten de kantooruren ter beschikking kunnen gesteld worden voor onder meer activiteiten in het kunstencentrum De Singel, manifestaties in het Bouwcentrum, enz. waardoor er een vermindering zal zijn van parkeerzoekend verkeer. Het betreft hierdoor een verbetering.

Er wordt een overdekte fietsenstalling voorzien voor 153 fietsen (78 bovengronds en 75 ondergronds)

Het project is wat de mobiliteit betreft verenigbaar met de omgeving en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

12. Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften mits naleving van de gestelde voorwaarden.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Gunstig onder de volgende voorwaarden :

- dat rekening wordt gehouden met de voorwaarden opgelegd door de stedelijke brandweer, volgens het advies uitgebracht op 27 december 2005 (ref.nr. BW/NJ/2005/G.00058.A7.0003) Een van de voorwaarden betreft het feit dat de werken moeten

uitgevoerd worden conform de bijgevoegde plannen met rode dossiernummer op A4 formaat.

- dat rekening wordt gehouden met de voorwaarden opgelegd door de Internationale Luchthaven van Deurne. Op 20 september 2005 brachten zij een voorwaardelijk gunstig advies uit (ref. Gebbouwaanvr./471).
- Dat rekening wordt gehouden met de voorwaarden opgelegd door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen. Op 18 mei 2005 werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd mits rekening wordt gehouden met de algemene en bijzondere voorwaarden. Hierin wordt vermeld dat : 'Voor de verlaging van het voetpad en fietspad en voor de afbakening en markering van de invoegstrook ter hoogte van de voorziene inrit naar de ondergrondse parking langs de R10-Desguinlei moet de bouwheer een aparte vergunning aanvragen aan het Wegendistrict Antwerpen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. In deze vergunning zullen onder andere de technische voorwaarden opgenomen worden voor de fundering en zal aangeduid worden welke markeringen moeten aangebracht worden.'(ref.nr.121/B/BAV/2005/1239)
- Dat rekening wordt gehouden met de voorwaarden opgelegd door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Bos en Groen, momenteel genaamd Agentschap voor Natuur en Bos. Op 6 juli 2005 bracht men een voorwaardelijk gunstig advies uit. (ref.nr. D.I.546.23.002 LDB/1169ant)
- Dat rekening wordt gehouden met de voorwaarden opgelegd door stadsontwikkeling/ stads- en buurtonderhoud/groen en begraafplaatsen. Zij brachten een voorwaardelijk gunstig advies uit op 7 april 2005. (ref.nr. SB/GB/2005/DS/3946)

De vergunning dient rekening te worden gehouden met de principes van de watertoets. Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18/07/2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing".

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

Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

"Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999

houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen.

Er werden 3 bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat die bezwaarschriften handelen over:

Bezwaarschrift 1:

- De nieuwe plannen zijn ten aanzien van de bezwaarindieners slechts minimaal gewijzigd omdat het gebouw enkel verschoven is ten aanzien van Karel Oomsstraat.
- Uit een voorafgaande informatievergadering georganiseerd door de bouwaanvrager zo gebleken zijn dat de zichtontneming voor de Residentie Hertogenpark zou verergeren, dit is van 29% naar 32% en de slide waarop dit te zien was, is niet aan de bezwaarindieners overgemaakt.
- Het project is strijdig met de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan aangezien de toetssteen voor de bouwhoogte enerzijds het sport- en zwembadcomplex Wezenberg, anderzijds de laagbouw aan de overkant van Karel Oomsstraat blijft, ook na het verschuiven van het project van Karel Oomsstraat weg. De woonfunctie wordt nadelig beïnvloed.
- Er is geen grondige studie van de verkeersveiligheid gemaakt inzake de parking, voorzien op de hoek van Karel Oomsstraat en Desguinlei.
- De eigenaars van de grond moeten eerst de bodemsaneringswerken uitvoeren, zoals opgenomen in het bodemsaneringsproject van Geologica van 2 november 1998.

Bezwaarschrift 2:

- Het kantoorcomplex is buiten proporties om toelaatbaar te zijn in de woonzone.
- De hoogte van het gebouw is groter dan toelaatbaar volgens het gewestplan. Het gewestplan laat slechts 6 bouwlagen toe.
- De rechten op uitzicht en ruimte van de bewoners aan Karel Oomsstraat worden geschonden. De zonlichtcaptatie wordt voor deze bewoners teniet gedaan. De uitzichten op open ruimte en groen eveneens.
- Het droogpompen voor de kelders en funderingen zal het aanpalend park bedreigen.
- Het verminderen van de leefkwaliteit, vooral een grotere benauwdheid in de straat en in de woningen zal het gevolg zijn van dit project. Tevens zal een grotere drukte en beperking van de parkeermogelijkheid voor de huidige bewoners de leefkwaliteit verminderen.
- Het verkeer van de toekomstige werknemers en bezoekers zal een overlast betekenen door het niet voorzien in voldoende parkings.

Bezwaarschrift 3

- Het uitzicht vanuit zijn woning richting Middelheim wordt verminderd, waardoor het appartement in waarde vermindert.

- De toename van het verkeer van personen en auto's zal de normale bewegingen in de omgeving overschrijden.

Het college van burgemeester en schepenen neemt over die bezwaarschriften het volgende standpunt in:

Bezwaarschrift 1:

1 De nieuwe plannen zijn wel degelijk op een aantal fundamentele punten aangepast ten aanzien van het vorige project, ondermeer om rekening te houden met de overwegingen van hoger aangehaald arrest van de Raad van State, ondermeer door weglating van het polyvalent gebouw, de wijziging van de inplanting ten aanzien van Karel Oomsstraat, de aanpassing van de inrit en een substantiële groenaanleg.

Bovendien heeft het arrest van de Raad van State van 28 februari 2005 (nummer 141.323) de stedenbouwkundige vergunning van 20 november 2002 voor de oprichting van een kantorencomplex op de terreinen die het voorwerp uitmaken van de huidige bouwaanvraag enkel vernietigd omwille van een motiveringsgebrek. Met name verweet de Raad van State de vergunningverlener dat de loutere verwijzing naar werkgelegenheid niet volstond om aan te tonen dat de constructie bestaanbaar is met de bestemming woongebied en de motivering van de vergunning niet toelichtte waarom de laagbouw in Karel Oomsstraat in het kader van de beoordeling van het criterium 'de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogte' van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan niet opwoog tegen de aanwezige hoogbouw, zodat uit de motieven van de vergunning niet afdoende bleek dat aan dit criterium van de aanvullende voorschriften voldaan was.

De Raad van State heeft dus niet geoordeeld dat het project, zoals het anno 2001 was ingediend, op die locatie niet vergunbaar is (wat overigens buiten de bevoegdheid van de Raad van State zou vallen), doch heeft enkel gesteld dat de motivering van het toenmalig project niet toeliet te concluderen dat het project effectief compatibel was met de toepasselijke voorschriften.

2 Welke slides er al dan niet getoond werden tijdens een officieuze informatievergadering, georganiseerd op eigen initiatief door de bouwaanvrager, kan de Stad niet beoordelen. Zij kan enkel vaststellen dat het (verplichte) openbare onderzoek werd georganiseerd conform de wettelijke voorschriften.

3 In de verder volgende motivering wordt omstandig toegelicht waarom het college van burgemeester en schepenen van oordeel is (a) dat het project, zoals nu aangevraagd, wel degelijk verenigbaar is met de gewestplan bestemming 'woonzone' en de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften en (b) dat het project de woonfunctie niet nadelig beïnvloedt.

Voor de evaluatie van dit bezwaar kan derhalve naar die uiteenzetting verwezen worden.

4 Over de verplaatsing van de inrit van het geplande kantoorgebouw van Karel Oomsstraat naar Desguinlei is inmiddels gunstig geadviseerd door het agentschap R-O Antwerpen, afdeling Wegen

en Verkeer. De bij de aanvraag gevoegde verantwoordingsnota voor de ontsluiting wordt aanvaard. De brieven van de Afdeling Wegen en Verkeer van 2 juli 2004 en van de politie Antwerpen van 20 juli 2004, aangehaald door de bezwaarindieners, dateren van vóór het indienen van de huidige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, zodat deze niet langer pertinent zijn. Een advies van politie Antwerpen is daarenboven geen verplicht advies en wordt ondervangen door het gevraagde advies aan het agentschap R-O Antwerpen, Wegen en Verkeer.

5 Of de eigenaars van de grond moeten wachten met het indienen van een nieuw kleinschaliger project tot wanneer zij de bodemsaneringswerken, beschreven in het bodemsaneringsproject van Geologica van 2 november 1998, hebben uitgevoerd, is een element dat niet relevant is in het kader van de voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit behoort tot de bevoegdheid van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij.

Bezwaarschrift 2:

1 Dat het kantoorcomplex buiten proporties zou zijn om toelaatbaar te zijn in woonzone, is een bezwaar dat analoog is aan het derde bezwaar van De Bouvre. Bijgevolg kan eveneens vermeld worden dat in de hierna volgende motivering voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning omstandig wordt toegelicht waarom het college van burgemeester en schepenen van oordeel is (a) dat het project, zoals nu aangevraagd, wel degelijk verenigbaar is met de gewestplan bestemming ‘woonzone’ en de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften en (b) dat het project de woonfunctie niet nadelig beïnvloed. Voor de evaluatie van dit bezwaar kan derhalve naar die uiteenzetting verwezen worden.

2 Het gebouw is niet hoger dan toelaatbaar volgens het gewestplan. Dit bezwaar is gebaseerd op de oude aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, die niet meer van toepassing zijn zodat dit bezwaar ongegrond is.

3 Zoals uitvoerig beschreven in de beoordeling wordt wel degelijk rekening gehouden met de licht- en zoncaptatie voor de buren.
In een stedelijke omgeving moeten bewoners evenwel rekening houden met het feit en aanvaarden dat het recht op uitzicht en ruimte beperkt wordt door de omliggende bebouwing. De inplanting van de gebouwen houdt bovendien rekening met de 45° regel, die een algemeen aanvaardbare norm is voor een stedelijke omgeving. Ook dit wordt uitvoerig beschreven in de beoordeling. Dit laatste geldt eveneens voor het uitzicht op groen en open ruimte. Door de specifieke inplanting van smalle hoge gebouwen en het voorzien van een nieuw aan te leggen groene omgeving wordt het Hertogenpark als het ware doorgetrokken tot op de hoek van de Desguinlei en de Karel Oomsstraat, en wordt het uitzicht op groen zeker niet verwaarloosd.

4 Het advies van het agentschap R-O Antwerpen, Bos en Groen legt voldoende maatregelen op die de eventuele nadelige impact van de pompwerken op het park moeten voorkomen.

5 Het bezwaar inzake de verminderde leefkwaliteit door een grotere benauwdheid in de straat en de toegenomen verkeersdruk wordt hierna duidelijk en omstandig weerlegd; zie hiervoor in het bijzonder het hoofdstuk over de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften en het hoofdstuk over de mobiliteit.
Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de afstand van het gebouw tot de overzijde van de straat zo groot mogelijk is gehouden en dat daarenboven de nieuw voorziene aanplantingen bijdragen tot de woonkwaliteit van de bestaande woningen in de omgeving.

6 Het aantal parkeerplaatsen en autostandplaatsen dat voorzien is in het complex, is zeker niet te weinig. Normale normen die gehanteerd worden voor een volledig autogericht kantoorgebouw variëren van 1 standplaats per 50 tot 100 m² kantoorruimte. In dit project is 1 plaats per 37 m² voorzien. De nabijheid van openbaar vervoer zal de mobiliteit nog ten goede komen.

Bezwaarschrift 3:

1 Door de specifieke inplanting van de slanke torens wordt het uitzicht op de omgeving gemaximaliseerd. De normen van uitzicht naar de ruime omgeving verschillen naargelang de gebouwen ingeplant zijn in een stedelijke of een landelijke context.
Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat door de slanke opbouw van het project het uitzicht op een aanvaardbare wijze gerespecteerd wordt.
Door de ruim voorziene groenaanleg op het terrein zelf wordt daarenboven de groenaanleg doorgetrokken tot in het project zelf.

2 Wat het bezwaar inzake het verkeer betreft kan verwezen worden naar de beoordeling hieronder, waar voldoende ingegaan wordt op de verkeersproblematiek in de omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 13/07/2007 Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

Zie bijgevoegd advies van AROA-RO met ref. 381.701(6)

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Zie collegebesluit in bijlage van 2 maart 2007 met jaarnummer 2892”.

Het bijgevoegde preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 2 maart 2007 luidt als volgt:

“Openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Overeenkomstig het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, moet de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning openbaar gemaakt worden als de werken en/of handelingen betrekking hebben op:

artikel 3, § 3, 1°: ‘het oprichten van gebouwen of constructies met een hoogte van meer dan 20 meter; het verbouwen van lagere gebouwen en constructies waardoor deze dezelfde hoogte bereiken, het verhogen van gebouwen of constructie die hoger zijn dan 20 meter met meer dan 5 meter’;
artikel 3, § 3, 3°: ‘het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 m²; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze dezelfde oppervlakte bereiken, het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 m². Deze verplichting geldt niet in een industriegebied in de ruime zin, zoals gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein’;
artikel 3, § 3, 4°: ‘het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto volume van meer dan 2000 m³; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze hetzelfde volume bereiken; het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 2000 m³. Deze verplichting geldt niet in een industriegebied in de ruime zin, zoals gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein’.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd openbaar gemaakt van 23 maart 2005 tot 22 april 2005 overeenkomstig de bepalingen van voornoemd besluit inzake de openbaarmaking.

Aantal bezwaarschriften

Er werden 3 bezwaarschriften ingediend.

Het bezwaarschrift De Bouvre haalt volgende punten aan:

1 De nieuwe plannen zijn ten aanzien van de bezwaarindieners slechts minimaal gewijzigd omdat het gebouw enkel verschoven is ten aanzien van Karel Oomstraat.
2 Uit een voorafgaande informatievergadering georganiseerd door de bouwaanvrager zou gebleken zijn dat de zichtontneming voor de Residentie Hertogenpark zou verergeren, dit is van 29% naar 32% en de slide waarop dit te zien was, is niet aan de bezwaarindieners overgemaakt.
3 Het project is strijdig met de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan aangezien de toetssteen voor de bouwhoogte enerzijds het sport- en zwembadcomplex Wezenberg, anderzijds de laagbouw aan de overkant van Karel Oomstraat blijft, ook na het verschuiven van het project van Karel Oomstraat weg. De woonfunctie wordt nadelig beïnvloed.
4 Er is geen grondige studie van de verkeersveiligheid gemaakt inzake de parking, voorzien op de hoek van Karel Oomstraat en Desguinlei.
5 De eigenaars van de grond moeten eerst de bodemsaneringswerken uitvoeren, zoals opgenomen in het bodemsaneringsproject van Geologica van 2 november 1998.

Het bezwaarschrift Ruyters haalt volgende punten aan:

1. Het kantoorcomplex is buiten proporties om toelaatbaar te zijn in de woonzone.
2. De hoogte van het gebouw is groter dan toelaatbaar volgens het gewestplan. Het gewestplan laat slechts 6 bouwlagen toe.
3. De rechten op uitzicht en ruimte van de bewoners aan Karel Oomstraat worden geschonden. De zonlichtcaptatie wordt voor deze bewoners teniet gedaan. De uitzichten op open ruimte en groen eveneens.
4. Het droogpompen voor de kelders en funderingen zal het aanpalend park bedreigen.
5. Het verminderen van de leefkwaliteit, vooral een grotere benauwdheid in de straat en in de woningen zal het gevolg zijn van dit project. Tevens zal een grotere drukte en beperking van de parkeermogelijkheid voor de huidige bewoners de leefkwaliteit verminderen.
6. Het verkeer van de toekomstige werknemers en bezoekers zal een overlast betekenen door het niet voorzien in voldoende parkings.

Het bezwaarschrift Amper haalt volgende punten aan:

1. Het uitzicht vanuit zijn woning richting Middelheim wordt verminderd, waardoor het appartement in waarde vermindert.
2. De toename van het verkeer van personen en auto's zal de normale bewegingen in de omgeving overschrijden.

Evaluatie van de bezwaarschriften

Bezwaren De Bouvre

1. De nieuwe plannen zijn wel degelijk op een aantal fundamentele punten aangepast ten aanzien van het vorige project, ondermeer om rekening te houden met de overwegingen van hoger aangehaald arrest van de Raad van State, ondermeer door weglating van het polyvalent gebouw, de wijziging van de inplanting ten aanzien van Karel Oomstraat, de aanpassing van de inrit en een substantiële groenaanleg.

   Bovendien heeft het arrest van de Raad van State (…) de stedenbouwkundige vergunning van 20 november 2002 voor de oprichting van een kantorencomplex op de terreinen die het voorwerp uitmaken van de huidige bouwaanvraag enkel vernietigd omwille van een motiveringsgebrek. Met name verweet de Raad van State de vergunningverlener dat de loutere verwijzing naar werkgelegenheid niet volstond om aan te tonen dat de constructie bestaanbaar is met de bestemming woongebied en de motivering van de vergunning niet toelichtte waarom de laagbouw in Karel Oomstraat in het kader van de beoordeling van het criterium 'de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogte' van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan niet opwoog tegen de aanwezige hoogbouw, zodat uit de motieven van de vergunning niet afdoende bleek dat aan dit criterium van de aanvullende voorschriften voldaan was.

   De Raad van State heeft dus niet geoordeeld dat het project, zoals het anno 2001 was ingediend, op die locatie niet vergunbaar is (wat overigens buiten de bevoegdheid van de Raad van State zou vallen), doch heeft enkel gesteld dat de motivering van het

toenmalig project niet toeliet te concluderen dat het project effectief compatibel was met de toepasselijke voorschriften.

2 Welke slides er al dan niet getoond werden tijdens een officieuze informatievergadering, georganiseerd op eigen initiatief door de bouwaanvrager, kan de Stad niet beoordelen. Zij kan enkel vaststellen dat het (verplichte) openbare onderzoek werd georganiseerd conform de wettelijke voorschriften.

3 In de verder volgende motivering wordt omstandig toegelicht waarom het college van burgemeester en schepenen van oordeel is (a) dat het project, zoals nu aangevraagd, wel degelijk verenigbaar is met de gewestplan bestemming ‘woonzone’ en de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften en (b) dat het project de woonfunctie niet nadelig beïnvloedt. Voor de evaluatie van dit bezwaar kan derhalve naar die uiteenzetting verwezen worden.

4 Over de verplaatsing van de inrit van het geplande kantoorgebouw van Karel Oomstraat naar Desguinlei is inmiddels gunstig geadviseerd door het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Antwerpen. De bij de aanvraag gevoegde verantwoordingsnota voor de ontsluiting wordt aanvaard. De brieven van de Afdeling Wegen en Verkeer van 2 juli 2004 en van de politie Antwerpen van 20 juli 2004, aangehaald door de bezwaarindieners, dateren van vóór het indienen van de huidige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, zodat deze niet langer pertinent zijn. Een advies van politie Antwerpen is daarenboven geen verplicht advies en wordt ondervangen door het gevraagde advies aan het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Antwerpen.

5 Of de eigenaars van de grond moeten wachten met het indienen van een nieuw kleinschaliger project tot wanneer zij de bodemsaneringswerken, beschreven in het bodemsaneringsproject van Geologica van 2 november 1998, hebben uitgevoerd, is een element dat niet relevant is in het kader van de voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit behoort tot de bevoegdheid van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij.

Bezwaren Ruyters

1 Dat het kantoorcomplex buiten proporties zou zijn om toelaatbaar te zijn in woonzone, is een bezwaar dat analoog is aan het derde bezwaar van De Bouvre. Bijgevolg kan eveneens vernield worden dat in de hierna volgende motivering voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning omstandig wordt toegelicht waarom het college van burgemeester en schepenen van oordeel is (a) dat het project, zoals nu aangevraagd, wel degelijk verenigbaar is met de gewestplan bestemming ‘woonzone’ en de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften en (b) dat het project de woonfunctie niet nadelig beïnvloed. Voor de evaluatie van dit bezwaar kan derhalve naar die uiteenzetting verwezen worden.

2 Het gebouw is niet hoger dan toelaatbaar volgens het gewestplan. Dit bezwaar is gebaseerd op de oude aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, die niet meer van toepassing zijn zodat dit bezwaar ongegrond is.

3 Zoals uitvoerig beschreven in de beoordeling wordt wel degelijk rekening gehouden met de licht- en zoncaptatie voor de buren. In een stedelijke omgeving moeten bewoners evenwel rekening houden met het feit en aanvaarden dat het recht op uitzicht en ruimte beperkt wordt door de omliggende bebouwing. De inplanting van de gebouwen houdt bovendien rekening met de 45° regel, die een algemeen aanvaardbare norm is voor een stedelijke omgeving. Ook dit wordt uitvoerig beschreven in de beoordeling. Dit laatste geldt eveneens voor het uitzicht op groen en open ruimte. Door de specifieke inplanting van smalle hoge gebouwen en het voorzien van een nieuw aan te leggen groene omgeving wordt het Hertogenpark als het ware doorgetrokken tot op de hoek van de Desguinlei en de Karel Oomstraat, en wordt het uitzicht op groen zeker niet verwaarloosd.

4 Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos, buitendienst Antwerpen legt voldoende maatregelen op die de eventuele nadelige impact van de pompwerken op het park moeten voorkomen.

5 Het bezwaar inzake de verminderde leefkwaliteit door een grotere benauwdheid in de straat en de toegenomen verkeersdruk wordt hierna duidelijk en omstandig weerlegd; zie hiervoor in het bijzonder het hoofdstuk over de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften en het hoofdstuk over de mobiliteit.

   Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de afstand van het gebouw tot de overzijde van de straat zo groot mogelijk is gehouden en dat daarenboven de nieuw voorziene aanplantingen bijdragen tot de woonkwaliteit van de bestaande woningen in de omgeving.

6 Het aantal parkeerplaatsen en autostandplaatsen dat voorzien is in het complex, is zeker niet te weinig. Normale normen die gehanteerd worden voor een volledig autogericht kantoorgebouw variëren van 1 standplaats per 50 tot 100 m² kantoorruimte. In dit project is 1 plaats per 37 m² voorzien. De nabijheid van openbaar vervoer zal de mobiliteit nog ten goede komen.

Bezwaren van Amper

1 Door de specifieke inplanting van de slanke torens wordt het uitzicht op de omgeving gemaximaliseerd. De normen van uitzicht naar de ruime omgeving verschillen naargelang de gebouwen ingeplant zijn in een stedelijke of een landelijke context.

   Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat door de slanke opbouw van het project het uitzicht op een aanvaardbare wijze gerespecteerd wordt.

   Door de ruim voorziene groenaanleg op het terrein zelf wordt daarenboven de groenaanleg doorgetrokken tot in het project zelf

2 Wat het bezwaar inzake het verkeer betreft kan verwezen worden naar de beoordeling hieronder, waar voldoende ingegaan wordt op de verkeersproblematiek in de omgeving.

Advies

Externe adviezen

Het college vroeg op 17 maart 2005 advies aan het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Antwerpen.
Zij brachten advies uit op 18 mei 2005 met referentienummer 121/B/BAV/2005/1239.
Het advies is gunstig.

Het college vroeg op 17 maart 2005-advies aan het Agentschap R-O Antwerpen-onroerend erfgoed.
Zij brachten advies uit op 6 mei 2005 met referentienummer A/0199 AD/05/3253 IP10139.
Het advies is gunstig.

Het college vroeg op 17 maart 2005 advies aan het Agentschap voor Natuur en Bos, buitendienst Antwerpen.
Zij brachten advies uit op 6 juli 2005 met referentienummer DI546.23.002 LDB/1169ant.
Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Het college vroeg op 17 maart 2005 advies aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Internationale Luchthaven Antwerpen.
Zij brachten advies uit op 20 september 2005 met referentie Gebbouwaanvr./471.
Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Interne adviezen

Het college vroeg op 17 maart 2005 advies gevraagd aan de brandweer.
Zij brachten advies uit op 22 april 2005 met referentienummer BW/NJ/2005/G.00058.A7.0001.
Het advies was ongunstig.
Op 9 december 2005 werd opnieuw advies gevraagd aan de brandweer.
Zij brachten advies werd uitgebracht op 27 december 2005 met referentienummer BW/NJ/2005/G.00058.A7.0003.
Het advies is gunstig op voorwaarde dat de werken uitgevoerd worden conform de bijgevoegde plannen met rode dossiernummer op A4 formaat.

Het college vroeg op 17 maart 2005 advies gevraagd aan stadsontwikkeling/burgers/welstands- en monumentenzorg.
Zij brachten advies uit op 15 juni 2005 met referentienummer WMZ/STR/13271ds.
Het advies is gunstig.

Het college vroeg op 17 maart 2005 advies gevraagd aan stads- en buurtonderhoud/groen en begraafplaatsen.
Zij brachten advies uit op 7 april 2005 met referentienummer SB/GB/2005/DS/3946.
Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Argumentatie

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften:

Het goed is gelegen in het gewestplan ‘Antwerpen’(koninklijk besluit van 3 oktober 1979 en latere wijzigingen).

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een 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 toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen).
Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een bij besluit van de koning/minister goedgekeurd plan van aanleg, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.
Het goed is niet gelegen, binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde 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.

Verordeningen

De gemeentelijke bouw- en woningverordening, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 26 maart 1986 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 mei 1986, is van toepassing.
Overeenstemming met deze verordening:
De aanvraag is in overeenstemming met voornoemde verordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
Overeenstemming met deze verordening:
De aanvraag is in overeenstemming met voornoemde verordening.

Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Beoordeling

Voorwerp en ligging van de aanvraag

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning omvat de nieuwbouw van kantoren, gelegen op de hoek van Desguinlei (nummer 86) en Karel Oomstraat te 2018 Antwerpen, kadastraal bekend onder 10de afdeling, sectie K/2, nummer 2183 a2.

Het nieuwe kantoorgebouw bestaat uit een gebouw van 15 verdiepingen met een totale oppervlakte van ongeveer 22.000 m² kantoren.
Het project bestaat uit 2 kantoorvleugels onderling verbonden met een circulatiekern. Ondergronds situeert zich een parking voor 598 wagens op 3 bouwlagen.
De technieken van het gebouw bevinden zich ondergronds en op de 15de verdieping.

Het project is gelegen aan het verkeerskruispunt van Desguinlei (Singel) met Karel Oomstraat. Op deze plaats stond vroeger het inmiddels afgebroken kinderziekenhuis Louise-Marie.

De Desguinlei (Singel) voluit een drukke verkeersweg, terwijl Karel Oomstraat een invals- maar vooral uitvalsweg is voor de Stad Antwerpen.
Er is een goede verbinding met de Ring rond Antwerpen en met het openbaar vervoer (autobussen via Desguinlei en tram via Jan van Rijswijcklaan).
Het kantoorgebouw ligt in een bouwblok dat zich situeert binnen de Singel en gekenmerkt wordt door enkele opvallende hoogbouwprojecten: het kantoorgebouw van ING Insurance met aansluitend het Corinthia hotel en achterliggend het hoge appartementsgebouw Residentie Hertogenpark. Achter deze hoogbouw is het Herthogenpark gelegen.
Langsheen Jan Van Rijswijcklaan zijn herenwoningen gelegen die een hoogte hebben van om en bij de 15-16m, daterend van voor en kort na de eerste wereldoorlog.
Enkele van deze herenwoningen werden vervangen door appartementsgebouwen met 6 en 7 bouwlagen.

De onmiddellijke omgeving langs beide zijden van de Singel wordt gekenmerkt door grote en/of hoge gebouwen: stedelijke zwembad Wezenberg, Vlaams Conservatorium De Singel, kantoren Mercator.

Aan de overzijde van Karel Oomstraat maar buiten het bouwblok, is er kleinere en lagere bebouwing, die gebruikt wordt voor handelszaken, bewoning en kantoren, en dit tot tegen Desguinlei. In Karel Oomstraat vinden we tevens een grote Peugeotgarage recht tegenover de inrit van het ontworpen kantoorgebouw.

De globale ruimere omgeving wordt in essentie gekenmerkt door hoge gebouwen die als bakens voor de Stad fungeren (bijvoorbeeld, Holiday Inn Crown Plaza hotel en de Axa-toren).

Planologische verenigbaarheid

Verenigbaar met de gewestplanbestemming ‘woonzone’

Volgens het gewestplan Antwerpen is het bouwperceel gelegen binnen een woonzone, waar volgens het K.B. van 28 december 1972 ook ‘dienstverlening’ toegelaten is. Volgens de Omzendbrief van 8 juli 1997 bij dat K.B zijn kantoren onder de notie ‘dienstverlening’ begrepen. Het op te richten gebouw zal gebruikt worden als kantoorgebouw, en is dus wat de functie op zich betreft verenigbaar met de bestemming ‘woonzone’.

Opdat kantoren in woonzone kunnen vergund worden, stelt het koninklijk besluit van 28 december 1972 dat de kantoorfunctie bestaanbaar moet zijn met de bestemming: het mag de bestemming woonzone niet in het gedrang brengen, rekening houdend met de specifiek aard van de kantoorfunctie en van de woonzone; en de kantoorfunctie verenigbaar moet zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bestaanbaar met de bestemming ‘woonzone’

De kantoren worden ingeplant in een woonzone die geen typisch residentieel karakter heeft. Het bouwblok waarin het project gepland is bevat, op het appartementsgebouw Residentie Hertogenpark na (dat zelf 16 verdiepingen telt), geen residentiële bebouwing. Hetzelfde geldt de overzijde van de Singel. Aan de overzijde van Karel Oomstraat is er wel residentiële bebouwing, die reeds verweven is met andere functies (ondermeer kantoren en handel, zo ondermeer de grote Peugeotgarage). Het project situeert zich dus niet in een residentiële woonomgeving of woonpark, maar wel in een woonzone aan de rand van de stad met een

beperkte kleinschalige woningbouw aan de overzijde van Karel Oomstraat en het 16 verdiepingen tellende flatgebouw Hertogenpark. In essentie is het wel omgeven door hoofdzakelijk niet-residentiële (hoog-)bouw.

Het project doet ook geen afbreuk aan een bestaande woonfunctie aangezien de site nooit voor bewoning is gebruikt: er was eerst een autofabriek (Minerva) en nadien een kinderziekenhuis. In die zin vormt de niet-residentiële aanwending van het terrein geen trendbreuk.

Het project heeft bovendien rekening gehouden met de residentiële bewoning in de onmiddellijke omgeving (zie hierna onder het luik 'verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening').

De inplanting van kantoren aan de stadsrand, en meer bepaald langs de Singel, die goed bereikbaar is voor het openbaar vervoer, past binnen de krijtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat streeft naar een verweving van functies (onder meer wonen en werken). Het bouwblok en de ruimere omgeving is overigens reeds een voorbeeld van die verweving van de woon- en werk(kantoor-)functie. Actueel bevinden er zich op de Singel en in Karel Oomstraat al zeer veel kantoorgebouwen en commerciële gebouwen, doorweven met residentiële bebouwing.

Rekening houdend met het gekozen kantorenconcept (en mede door de aanpassingen ten aanzien van het vorige project), en met de specifieke kenmerken van het woongebied, is het schepencollege van oordeel dat het kantoorproject, zoals aangevraagd, op die locatie verenigbaar is met de gewestplanbestemming 'woonzone'.

Verenigbaar met de onmiddellijke omgeving

De onmiddellijke omgeving is qua functie en hoogte van de gebouwen gekenmerkt door uitersten: enerzijds heeft men grote, hoge en/of omvangrijke niet-residentiële gebouwen (dit is aan de overzijde van Desguinlei en binnen het bouwblok, richting Jan Van Rijswijcklaan: ING Insurance, hotel Corinthia, kantoren van Mercator, zwembad Wezenberg, de Singel, Peugeot-gebouw, enzovoort.); anderzijds is er de residentiële functie die ook is ondergebracht in twee fundamenteel verschillende soorten gebouwen, zijnde enerzijds in de hoogbouw van Residentie Hertogenpark en anderzijds in de laagbouw aan de overzijde van Karel Oomstraat.

In die omstandigheden komt het aan de overheid toe om in het kader van haar appreciatiebevoegdheid een beleidskeuze te maken bij het bepalen van de juiste invulling van het terrein.

Met de niet-residentiële hoge, omvangrijke gebouwen binnen het bouwblok en aan de overzijde van Desguinlei is het project in ieder geval verenigbaar.

Hierna (onder het luik 'verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening') wordt toegelicht dat het project zo geconcipieerd is dat de impact op het appartementsgebouw Residentie Hertogenpark, zelf bestaande uit 16 verdiepingen, is teruggebracht tot een niveau dat aanvaardbaar is, rekening houdend met het feit dat het bouwperceel en de Residentie Hertogenpark gelegen zijn in een dichtbebouwd stedelijk weefsel wat per definitie bepaalde lasten met zich brengt. Het project is derhalve ook met dit gebouw compatibel.

Hoewel niet behorend tot hetzelfde bouwblok (de afstand van gevellijn tot gevellijn bedraagt minimum 59 m), kan men ook de kleinschalige

woningbouw, met een mix van functies (wonen, kantoren, horeca, enzovoort..), aan de overzijde van Karel Oomstraat rekenen tot de ‘onmiddellijke omgeving’ van het project. Uit de plannen en de toelichtingsnota blijkt dat de aanvrager ook hiermee rekening gehouden heeft (zie ook hierna).
Dankzij de inplantingsmaatregelen (grote afstand tussen de gebouwen en de oriëntatie ten opzichte van de gebouwen aan Karel Oomstraat), zorgt hij voor een maximale vrijwaring van de bezonning. Door de aanleg van een groene bufferzone op het perceel zorgt hij dat de bewoners van Karel Oomstraat zicht hebben op een groenpartij (hierin verschilt ondermeer het huidige project van het vorige).
Door de inrit van de ondergrondse parking te voorzien via de Binnensingel zorgt hij dat de verkeersdruk voor Karel Oomstraat wordt geminimaliseerd (dit is eveneens een wijziging ten aanzien van het vorige concept).

Gelet op het voorgaande is het college van burgemeester en schepenen van oordeel dat het project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Verenigbaar met de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij de gewestplanbestemming ‘woonzone’

Artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften stelt het volgende:

> ‘§1 Voor het optrekken van gebouwen gelegen in de volgende woongebieden, gelden de hierna vermelde bijzondere voorschriften:
> …
> 2° In de binnenstad van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad gelegen tussen de Leien en de Kleine Ring:
> …
> In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:
> 1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;
> 2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;
> 3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein’.

Eerste criterium: ‘de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten’

Binnen het betreffende bouwblok liggen enkel beeldbepalende gebouwen die een hoogte hebben die vergelijkbaar is met de bouwhoogte van de geplande kantoren (ongeveer 58 m ten opzichte van het maaiveld). Het gaat om het appartementsgebouw Residentie Hertogenpark, het ING kantoorgebouw en het Corinthia hotel.

Buiten het bouwblok van het project zijn er slechts twee andere bouwblokken relevant, met name het bouwblok aan de overzijde van de Binnensingel en het bouwblok aan de overzijde van Karel Oomstraat.

Aan de overzijde van de Binnensingel staat enkel het Vlaams Conservatorium De Singel en het zwembad De Wezenberg. Het gaat om twee zeer grote, en ook (weliswaar iets minder) hoge gebouwen die geen residentiële functie hebben. Ook met de omvang van deze gebouwen is de hoogte van het geplande kantoorgebouw in verhouding.

Aan de overzijde van Karel Oomstraat vindt men kleinschalige woningbouw, doorweven met handelszaken en kantoren.
Qua bouwhoogte (en hoofdzakelijk ook qua functie) verschilt dit bouwblok van de bebouwing binnen het bouwblok van het project enerzijds, en van de

bebouwing aan de overzijde van de Binnensingel anderzijds, en dit voornamelijk wegens de lagere bouwhoogte. Het naast elkaar bestaan van verschillende types van gebouwen, met verschillende hoogtes, is een logisch gevolg van de stedelijke transformatie doorheen de tijd.
Hiervoor (en ook hierna) is aangegeven dat de aanvraag in ieder geval maatregelen voorziet om de compatibiliteit met dit bouwblok te verzekeren (cfr. groenzone op het terrein van de aanvrager, verschuiving inrit van de parking naar Desguinlei, vergroten van de afstand tot Karel Oomstraat ten aanzien van het vorige concept). Bovendien is het openbaar domein tussen de gevellijn van het project en dat bouwblok zeer breed (bijna 60 meter), wat eerder uitzonderlijk is.
Tenslotte zijn er ook aan de overzijde van Karel Oomstraat niet-residentiële gebouwen, met als meest opvallende de omvangrijke en imposante Peugeot-garage opgetrokken in een bouwstijl die anders is dan die van de bewoning aan dezelfde kant van de straat.

Gelet op bovenstaande elementen is hoogbouw voor het project verantwoord.
Wat de bouwhoogte betreft, is er immers de keuze voor een lage, doch brede constructie, dan wel een hoge en ranke.

De keuze voor ranke hoogbouw in de vorm van een losstaand bouwtype primeert in de :beoordeling van het college van burgemeester en schepenen boven de beperkte laagbouw overzijde van Karel Oomstraat, en dit na afweging van onderstaande elementen:

1 de eigentijdse opvatting van het project, met bijhorende hoogte van het gebouw, sluit architectonisch aan bij de ruimtelijke aanleg van de plaats en van de ruimere omgeving; (het) college van burgemeester en schepenen acht het niet opportuun om aansluiting te zoeken (bij de) architectuur van het bouwblok aan de overzijde van Karel Oomstraat, die daarenboven zo (reeds) verscheiden is. Door de keuze voor een slanke hoogbouw zal de Stad Antwerpen een (nieuwe) opvallende toegangspoort tot de stad krijgen, naast de andere hoge punten die dit deel van de stadsrand nu reeds kenmerken. Torens als poorten tot de stad zijn sedert de middeleeuwen kenmerkend voor Anwerpen en zijn tevens typische herkenningspunten (land marks) voor een torenstad zoals Antwerpen (…);
2 de kenmerken van het bouwblok rechtvaardigen hoogbouw; enkel op die manier kan de openheid van het perceel naar het achtergelegen park bewaard worden, en kan een substantiële groenzone rond het kantoor gecreëerd worden tot aan Karel Oomstraat en de Singel. Met lage bebouwing, en dus een grotere perceelsbenutting, zou een wand gecreëerd worden, waardoor het Hertogenpark volledig afgesloten zou worden vanuit de hoek Singel-Karel Oomstraat. Dit acht het schepencollege esthetisch en stedenbouwkundig niet verantwoord;
3 het project is zo geconcipieerd dat het zichtverlies voor de bewoners van Karel Oomstraat (die belang hebben bij een rank gebouw) maximaal wordt beperkt en binnen het aanvaardbare blijft. Wat betreft het achterliggende appartementscomplex Residentie Herthoge (die belang hebben bij een breder lager

gebouw; althans, dit geldt enkel voor de eigenaars/bewoners van de hoogste verdiepingen maar zeker niet voor die van de lagere verdiepingen) kan dezelfde redenering gevolgd worden.

Tweede criterium: ‘de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden’

Het bouwproject is gelegen aan de Singel. Het Hertogenpark vormt de overgang van het (stedelijk) weefsel van de binnenstad naar een open zone met losstaande opmerkelijke gebouwen gelegen langs de Singel (kantoorgebouw van ING met aansluitend het Corinthia hotel en achterliggend appartementsgebouw Residentie Hertogenpark).
Ook aan de overzijde van de Singel vinden we losstaande grote gebouwen (Wezenbergzwembad, Conservatorium De Singel, Holiday Inn Crown Plaza hotel).

Voormelde gebouwen hebben een veelvoud van functies (wonen, kantoren, garage, gemeenschapsvoorzieningen, horeca, enzovoort..) waarbij de kantoorfunctie in dit zuidelijk van de Singel duidelijk overheerst.

Uit het voorgaande blijkt dat de directe ruimtelijke omgeving aan de perifere zijde van het bouwblok wordt gekenmerkt door de beeldbepalende hoge veelal niet-residentiële gebouwen (op de Residentie Hertogenpark na) die qua schaal en bouwhoogte als referentie gelden voor de eigen aard van het gebied.

De lage kleinschalige gefragmenteerde aaneengesloten residentiële bebouwing aan de overzijde van Karel Oomstraat, is volgens het tweede criterium dat vraagt om rekening te houden met de eigen aard van het gebied, dan ook in de visie en afweging van het college van burgemeester en schepenen niet de referentie waaraan een gebouw zich moet spiegelen op het vlak van bouwhoogte. Bovendien vindt men aan de overzijde van Karel Oomstraat niet enkel residentiële bebouwing, getuige daarvan de grote Peugeot-garage.

Om dezelfde reden kan het feit dat de functie van het geplande gebouw niet-residentieel is (maar wel kantoren) niet als een negatief element beschouwd worden. De omgeving kenmerkt zich door een mix van functies, waarbij de kantoor- en handelsfunctie dominerend is. Bovendien dient herhaald dat het kantorenproject geen afbreuk doet aan een bestaande woonfunctie aangezien het terrein nooit een woonfunctie heeft gehad, maar wel eerst voor een fabriek en later voor een kinderziekenhuis is gebruikt.

Derde criterium: ‘de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein’

Door de inplanting van het kantoorgebouw op het terrein, en door de breedte van de Singel (…) en Karel Oomstraat (40m), bedraagt de afstand van gevellijn tot gevellijn 56 in tot het zwembad Wezenberg en 59 m tot de woningen aan de overzij de van Karel Oomstraat.

Mede gelet op het feit dat in casu aan de 45°-toets is voldaan, is de hoogte van het gebouw (in de) beoordeling van het college van burgemeester en schepenen verantwoord ten opzichte van de breedte van het openbaar domein.

Verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening

Om de redenen, hoger omstandig toegelicht, is het project verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Bijkomend is het college van burgemeester en schepenen van oordeel dat het project grote inspanningen doet om te zorgen voor de integratie van het kantorengebouw in de omgeving.

Inspanningen voor de achterliggende residentie Hertogenpark :

Er is geopteerd voor een minimale grondbezetting om zo veel mogelijk uitzicht op groen, ook voor de lager gelegen appartementen, te behouden. Van het terrein met een oppervlakte van 7.717 m² wordt slechts 1.831 m² gebruikt voor bovengrondse gebouwde volumes. De overige 5.907 m², of meer dan 3/4 van het terrein, blijft dus onbebouwd en zal gebruikt worden voor groenaanleg. Bij een laagbouw zouden deze verhoudingen anders liggen met een veel grotere grondbezetting.

De gelijkvloerse daken van de ondergrondse parking zijn voorzien van een groenaanleg met aangepaste lage en hoge beplanting, een waterpartij en aangelegde verhardingen.

De in- en uitrit van de ondergrondse parking krijgen een groendak, de bovengrondse fietsenberging wordt half verzonken ingeplant, de evacuatietrappen worden gecombineerd met luchtventilatieroosters en ingekapseld in de haagschermen.

Door een zo slank mogelijk concept, gecombineerd met een maximale transparantie van de gebruikte materialen, leidt het project tot een minimale belemmering van de zichthoek.

De technische verdieping is gericht naar het kruispunt, en dus weg van Residentie Herthoge, om hinder te vermijden.

Inspanningen voor de bewoners aan de overzijde van de Karel Oomstraat :

De inrit van de ondergrondse parking is voorzien aan Desguinlei in plaats van aan Karel Oomstraat.

Het ontwerp van het gebouw werd verkleind door een lage vleugel met polyvalente ruimte weg te laten zodat het torengebouw op grotere afstand van de perceelsgrens (zijde Karel Oomstraat) ingeplant kon worden. In deze 19 meter grotere tussenafstand wordt een groene bufferzone aangelegd zodat de woningen van Karel Oomstraat uitzicht krijgen op een groen scherm.

Inspanningen voor de bewoners van de buurt:

Voetgangers kunnen de hoek Desguinlei-Karel Oomstraat afsnijden door over het private domein te wandelen via een publiek toegankelijke binnenweg over het voorplein, via een waterpartij met bio-filter en via een groene zit- en bufferzone.

Verder viel te betreuren dat het publiek toegankelijk Hertogenpark in zijn huidige vorm verscholen lag, zodat het weinig bekend was dat dit eigenlijk een openbaar park is. De zichtbaarheid van dit stuk stadsgroen zal door het project vergroten: de nieuw aan te planten bomen en groenaanleg zullen doorlopen over het terrein en rondom het nieuwe kantoorgebouw tot aan de hoek van Desguinlei en Karel Oomstraat. Op die manier ontstaat er een zichtbare link van de Singel met het Hertogepark. Dit concept is enkel mogelijk met een beperkte terreinbezetting, en dus enkel met slanke hoogbouw.

Mobiliteit

De inrit van het gebouw is gesitueerd langs Desguinlei (zoals dit al het geval was voor het ziekenhuis zodat er op dit punt eigenlijk een

bestendiging is van de bestaande toestand). (Er wordt) een aparte afslagstrook gecreëerd waar de auto's kunnen wachten alvorens het fiets- en (voetpad te) kruisen. Voor de toegang naar de ondergrondse parking kunnen er zich een 10-tal wachtende wagens opstellen op het eigen terrein voor de slagbomen. De uitrit van de parking wordt (voorzien) langs Karel Oomstraat, zo ver mogelijk van Desguinlei.

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 stadsverkeer via Karel Oomstraat. Daardoor vermijdt men extra inkomend verkeer voor de bewoners van Karel Oomstraat.

Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Antwerpen, dient vanuit dit standpunt geïnterpreteerd te worden.

Er worden in totaal ongeveer 600 parkeerplaatsen voor wagens voorzien zodat er voor de kantoren voldoende parkeergelegenheid is op het terrein zelf, en er dus geen bijkomende parkeerdruk op de omgeving ontstaat. De werking van de parking is zodanig geconcipieerd dat één of meerdere lagen ter beschikking kunnen gesteld worden voor onder meer activiteiten in kunstencentrum De Singel, manifestaties in het Bouwcentrum, enzovoort, waardoor er minder parkeerzoekend verkeer zal zijn.

Er is een overdekte fietsenstalling voorzien voor 153 fietsen (78 bovengronds en 75 ondergronds). Ook verkeerstechnisch is het geplande project dus verenigbaar met de omgeving.

Algemene conclusie

De aangevraagde werken zijn in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften mits strikte naleving van de gestelde voorwaarden".

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

4.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan "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 ontwerpgewestplannen en de gewestplannen, en ondergeschikt, van artikel 19 van hetzelfde K.B. van 28 december 1972".

Zij 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 (…) 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 in 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;(...)

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 18de 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. Bepleisterde, beschilderde lijstgevel, getypeerd door brede muurdammen, schijnvoegen op de begane grond, 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 (…) 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 7 juni 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 buren in de bestaande hoogbouwresidentie en zij die wonen in de historische eengezinswoningen aan de overzijde van de Karel Oomsstraat;(…)

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 à 15 m hoog behalve dan de Peugeot garage die mogelijk 15 à 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 à 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 verkeersdrukte 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 drukte 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 (…) 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 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 plekjes 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 vermelde 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.Rijswijcklaan 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 à 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 overzijde van de Karel Oomsstraat;
(...)

In het kader van het gewestplan Antwerpen, komt men (…) 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 ontwerpgewestplannen 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 ongezond, 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 ontwerpgewestplannen 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".

4.2. De verwerende partijen citeren in de respectievelijke memories van antwoord uit het preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 2 maart 2007 en uit het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en benadrukken dat deze documenten als bijlage werden gevoegd bij de vergunningsbeslissing en er integrerend deel van uitmaken.

4.3. De tussenkomende partij voegt daar nog aan toe dat de verzoekende partijen nergens uitleggen waarom artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organsiatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) zou zijn geschonden. Zij gaat voorts uitgebreid in op de argumentatie met

betrekking tot de vermeende strijdigheid van het vergunde ontwerp met de gewestplanbestemming.

4.4. In de memorie van wederantwoord hernemen de verzoekende partijen hetgeen zij hebben uiteengezet in het verzoekschrift en verwijzen nog naar een “nieuw stuk”, met name een “nieuwsbrief” van de stad Antwerpen die betrekking heeft op een in ontwerp zijnde stedenbouwkundige verordening met regels voor het inplanten van nieuwe kantoren.

4.5. In de laatste memorie hernemen de verzoekende partijen hetgeen zij reeds in het verzoekschrift en in de memorie van wederantwoord hebben uiteengezet en voegen hier nog aan toe dat in vergelijking met de vorige vergunning niets aan de hinder is gewijzigd, dat noch de vorm noch de hoogte verschilt evenmin als de inplanting van het ontwerp in die mate dat de omgeving erdoor wordt beïnvloed en de hinder van het gebouw in de toekomst wordt beperkt, alsook dat de gegeven motivering niet eenduidig is en “men met de elementen die de omgeving kenmerken andere beslissing(en) kan nemen; Nergens is aangetoond dat de genomen beslissing de juiste is, integendeel”.

4.6. In de laatste memorie doet de eerste verwerende partij nog gelden dat de vergunningverlenende overheid ook de aanpalende Hertoghe Building, waar de derde, de vierde, de vijfde, de zesde en de zevende verzoekende partijen wonen, bij de beoordeling heeft betrokken, zoals blijkt uit de door haar geciteerde antwoorden op de bezwaren, uit de “beoordeling voorwerp en ligging van de aanvraag” en uit het hoofdstuk “Verenigbaar met de onmiddellijke omgeving”.

Beoordeling

4.7. Artikel 4 DRO bepaalt wat volgt:

> “De ruimtelijke ordening is gericht op een 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 gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de

verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening 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".

De vereiste in de voornoemde bepaling dat de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen, impliceert niet dat deze diverse facetten daarom ook gelijkwaardig aan bod moeten komen. Daarbij dient te worden vastgesteld dat de bevoegde overheden, in het licht van de in het voornoemde artikel 4 bepaalde doelstellingen, over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikken waarbij de Raad van State, in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht, enkel bevoegd is na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van deze bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partijen brengen in de uiteenzetting van het middel geen gegevens bij waaruit blijkt dat de vergunningverlenende overheid wat betreft het afwegen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten de grenzen van de haar decretaal toegekende discretionaire beoordelingsbevoegdheid heeft overschreden.

4.8. Luidens artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Antwerpen, zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 7 juli 2000 houdende definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Antwerpen op het grondgebied van de gemeenten Antwerpen, Edegem, Kapellen, Rumst, Schilde en Zwijndrecht en tot wijziging van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel 1 voor het gehele gewestplan, dient in het betrokken 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.

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

4.10. De bestreden stedenbouwkundige vergunning bevat naast een omstandige beantwoording van de bezwaren ook een eigen motivering van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen waarin wordt verwezen naar het bijgevoegde advies dat op 2 maart 2007 werd uitgebracht, evenals een overname van het bijgevoegde advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Hierin wordt zeer omstandig 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 onder meer wordt opgemerkt dat de buurt “geen typisch residentieel karakter heeft”, dat binnen het betrokken 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 het niet residentieel aanwenden van het terrein geen afbreuk doet aan de woonfunctie daar die ter plaatse nooit heeft bestaan (de vorige functies waren een autofabriek en een kinderziekenhuis), dat het nieuwe ontwerp maximaal rekening houdt met de woningen gelegen langs de Karel Oomsstraat gezien de grotere afstand, de vele groenvoorzieningen op ongeveer drie vierde van het terrein en het verleggen van de inrit tot de ondergrondse parking naar de Singel, alsook dat het project 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 van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen als door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk ingegaan op de verenigbaarheid van de aanvraag met het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift van het gewestplan Antwerpen voor bepaalde woongebieden en worden de criteria van het voorschrift ontleed waaraan moet voldaan zijn om een vergunning te verkrijgen:

- met betrekking tot het afstemmen 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 meer kantoren en een imposant garagegebouw en dat deze vermenging “een logisch gevolg (is) van de stedelijke transformatie doorheen de tijd”. Voorts worden de elementen opgesomd die beogen de compatibiliteit van het project met deze laagbouw te bevorderen, 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 aldus een openheid naar het achterliggende park wordt bewaard, een te vermijden “wandeffect” wordt vermeden en de bewoners van Residentie Hertoghe zo minder zichtverlies lijden, alsook dat het project een toegangspoort tot de stad creëert;

- wat het afstemmen betreft op de eigen aard van het gebied, wordt er op 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;
- wat ten slotte 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 tot de Karel Oomsstraat en wordt gesteld dat aan de 45°-toets is voldaan.

4.11. De verzoekende partijen leveren in het middel kritiek op deze motivering en geven een eigen invulling aan het toetsen 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.

4.12. Uit het vorenstaande blijkt evenwel dat de aanwezigheid van laagbouw langs de Karel Oomsstraat bij het beoordelen van de aanvraag werd betrokken en dat 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 de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften.

4.13. 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 te worden gehouden in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht 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 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.

4.14. De verzoekende partijen verduidelijken evenmin in welk opzicht het bestreden besluit een inbreuk zou vormen op de artikelen 5,1.0 en 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

4.15. Het in de memorie van wederantwoord aangevoerde “nieuw stuk”, met name het ontwerp van “Stedenbouwkundige Verordening Kantoren”, zoals bekendgemaakt in de “Antwerpen.be-nieuwsbrief: vrijdag 21 november 2008”, dateert van na het nemen van het bestreden besluit en vermag dan ook om deze reden alleen reeds de wettigheid ervan niet aan te tasten.

4.16. Het middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

4.17. In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van “de uitdrukkelijke motiveringswet van bestuurshandelingen dd. 29 juli 1991, in het bijzonder art. 3”.

Zij 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; (…)
> 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';
(…)
'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 kantooroppervlakte. (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 kantooroppervlakte 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 weekdagen 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 ontwerpgewestplannen 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 allerminst 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 buren ongezond, 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 buren;

- 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 handelsbeurs, 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”.

4.18. De verwerende partijen repliceren onder meer dat een ruimtelijk structuurplan geen toetsingsgrond kan vormen voor een vergunningsaanvraag en dat de vergunningsbeslissing wel degelijk afdoende is gemotiveerd.

4.19. De tussenkomende 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.

4.20. In de memorie van wederantwoord hernemen de verzoekende partijen hetgeen zij reeds hebben uiteengezet in het verzoekschrift en verwijzen nog naar een “nieuw stuk”, met name een “nieuwsbrief” van de stad Antwerpen die betrekking heeft op een in ontwerp zijnde stedenbouwkundige verordening met regels voor het inplanten van nieuwe kantoren.

4.21. In de laatste memorie doen de verzoekende partijen nog gelden dat artikel 19, § 6 DRO enkel toepassing vindt op de delen van het ruimtelijk structuurplan die louter informatief zijn en die richtinggevend zijn voor zover er niet gemotiveerd van wordt afgeweken, dat artikel 18 DRO stelt dat een lange termijnbeleid via het ruimtelijk structuurplan wordt aangegeven en dat de stad Antwerpen zelf in een nota op haar website stelt dat het nuttig is na te gaan of voorgenomen projecten of uitbreidingen compatibel zijn met de standpunten van het ruimtelijk structuurplan Antwerpen.

4.22. In de laatste memorie doet de eerste verwerende partij nog gelden dat niet op nuttige wijze kan worden geput uit de inhoud van een ruimtelijk structuurplan om een stedenbouwkundige vergunning te toetsen en dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning fundamenteel verschillend is van de eerdere projecten, waarbij er wel degelijk rekening werd gehouden met de belangen van de omgeving.

Beoordeling

4.23. 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 de randnummers 4.7 tot en met 4.16 wordt gesteld.

4.24. Het toentertijd geldende artikel 19, § 6 DRO 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 tussenkomende partij voeren dan ook terecht aan dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond kunnen vormen voor aanvragen om stedenbouwkundige vergunning.

4.25. 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 het beoordelen van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning hierover uitspraak te doen.

4.26. Wat betreft de kritiek die de verzoekende partijen leveren op het al dan niet afdoend karakter van de “tegemoetkomingen” en de “inspanningen” die in de bestreden vergunning voorzien zijn voor de buurtbewoners, beschikt de Raad van State, zoals hoger reeds werd 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. De verzoekende partijen brengen geen concrete argumenten bij waaruit kan blijken dat deze steunen op onjuiste feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk zijn.

4.27. Het in de memorie van wederantwoord aangevoerd “nieuw stuk”, met name het ontwerp van “Stedenbouwkundige Verordening Kantoren”, zoals bekendgemaakt in de “Antwerpen.be-nieuwsbrief: vrijdag 21 november 2008”, dagtekent van na het nemen van het bestreden besluit en vermag dan ook, zoals hoger reeds werd gesteld, om deze reden alleen reeds de wettigheid ervan niet aan te tasten.

4.28. Het middel is niet gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

4.29. In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan 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”.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

> “4.3.1: 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’;
> (…)
> ‘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 kantooroppervlakte. (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 kantooroppervlakte 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 150 m 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 rechtzoekenden - 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 vertrouwens- (r)echtszekerheids- 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 kantoorsites 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 vertrouwens- rechtszekerheids- en redelijkheidsbeginsel”.

4.30. De verwerende partijen antwoorden in de respectievelijke memorie van antwoord onder meer dat de structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor particuliere aanvragen en dat niet wordt uitgewerkt waarom het rechtszekerheids- en het redelijkheidsbeginsel zouden zijn geschonden.

4.31. De tussenkomende partij doet een gelijkaardig verweer gelden.

4.32. In de memorie van wederantwoord hernemen de verzoekende partijen wat zij reeds in het verzoekschrift hebben uiteengezet en verwijzen zij nog naar een “nieuw stuk”, met name een “nieuwsbrief” van de stad Antwerpen die betrekking heeft op een in ontwerp zijnde stedenbouwkundige verordening met regels voor het inplanten van nieuwe kantoren.

4.33. In de laatste memorie doen de verzoekende partijen nog gelden dat zij zich in dit middel niet beroepen op artikel 19, §§ 1, 2 en 3 DRO, maar op het redelijkheids-, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dat “niets laat vermoeden dat art. 19 § 6 DRO toelaat de gelding van deze algemene rechtsprincipes van behoorlijk bestuur te beknotten (maar dat) integendeel enkel een uitdrukkelijke andersluidende wilsverklaring van de wetgever (de) toepassing van deze algemene beginselen (kan) uitsluiten”.

4.34. In de laatste memorie doet de eerste verwerende partij nog gelden dat de repliek van de verzoekende partijen geen enkel nieuw element bevat en beperkt zij zich tot het hernemen van het verweer, zoals uiteengezet bij de bespreking van het tweede middel.

Beoordeling

4.35. Zoals hoger reeds werd gesteld, bepaalt artikel 19, § 6 DRO dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond kunnen vormen voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Een eventuele schending van een bepaling uit een ruimtelijk structuurplan kan dan ook geen grond opleveren tot onwettigheid van een stedenbouwkundige vergunning.

4.36. De schending van de aangevoerde beginselen van behoorlijk bestuur blijkt evenmin aangetoond, nu het toepassen van deze beginselen door de verzoekende partijen kennelijk enkel wordt verbonden aan de inhoud van het ruimtelijk structuurplan Antwerpen, dat, zoals gesteld, in rechte geen toetsingsgrond kan vormen voor de verleende vergunning.

4.37. Het in de memorie van wederantwoord aangevoerd “nieuw stuk”, met name het ontwerp van “Stedenbouwkundige Verordening Kantoren”, zoals bekendgemaakt in de “Antwerpen.be-nieuwsbrief: vrijdag 21 november 2008”, dagtekent van na het nemen van het bestreden besluit en vermag dan ook, zoals hoger reeds werd gesteld, om deze reden alleen reeds de wettigheid ervan niet aan te tasten.

4.38. Het middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 2450 euro, elk voor een zevende.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie december 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier

De griffier **De voorzitter**

Tiny Temmerman **Roger Stevens**