RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 63.023 van 12 november 1996
in de zaak A. 65.774/X-6765.

In zake : 1. Jozef JACOBS,
2. Esther VERELST,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat H. LIEVENS,
kantoor houdende te GENT,
Kortrijksesteenweg 567,
3. Etienne CLAES,
die woonplaats kiest bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 33,
4. Philippe VERMEERSCH,
5. Greta VAN DROOGENBROECK,
6. Victor LEMMENS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat H. LIEVENS,
kantoor houdende te GENT,
Kortrijksesteenweg 567

tegen :

de stad ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. POCKELE-DILLES,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 166.

tussenkomende partijen :

1. de n.v. FINSPICO,
2. de n.v. FINSPICO-SELECT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat C. SERVAIS,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Frankrijklei 146.

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

Gezien het verzoekschrift dat Jozef JACOBS, Esther VERELST, Etienne CLAES, Philippe VERMEERSCH, Greta VAN DROOGENBROECK en Victor LEMMENS op 28 september 1995 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 18 mei 1995 van het college van burgemeester en schepe-

nen van de stad ANTWERPEN waarbij aan de n.v. FINSPICO een bouwvergunning wordt afgegeven voor het bouwen van 133 appartementen verdeeld over een aantal appartementsgebouwen op de binnengronden gelegen tussen de Laarstraat/Heistraat/Francis De Cortlaan te Wilrijk;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Adjunct-auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 10 september 1996 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 oktober 1996;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat H. SEBREGHTS, die verschijnt voor de derde verzoeker, van Advocaat R. POCKELE-DILLES, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat C. SERVAIS, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het gedeeltelijk eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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

Overwegende dat met een verzoekschrift van 25 oktober 1995 de n.v. FINSPICO en de n.v. FINSPICO-SELECT hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat Jozef JACOBS, Philippe VERMEERSCH, Greta VAN DROOGENBROECK en Victor LEMMENS bij brieven van respectievelijk 8 december 1995, 11 december 1995, 20 december 1995 en 17 december 1995 afstand doen van hun vordering; dat Esther VERELST in een brief van 13 november 1995 aan de Raad van State heeft medegedeeld dat zij "niet wenst deel te nemen aan de procedure (en dat zij zich niet) verzet tegen de bouwplannen van de N.V. FINSPICO"; dat die verklaring dient begrepen te worden als een afstand van het geding; dat er in het door de Raad van State gekende dossier geen gegevens voorhanden blijken te zijn die zich tegen de toewijzing van de afstand verzetten;

Overwegende dat de gronden waarop de bestreden vergunning betrekking heeft volgens het bij het koninklijk besluit van 3 oktober 1979 goedgekeurd gewestplan Antwerpen (kaartblad Hoboken 15/7) gelegen zijn in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en tevens (voor het grootste gedeelte) in "zone E voor woningen" van het bij besluit van de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening van 29 juni 1992 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "nr. 3quater, Heistraat en omgeving", waarvan het algemeen ordeningsvoorschrift als volgt luidt : "Deze zone is bestemd om, door middel van openbare en/of private initiatieven, ontwikkeld te worden tot een woongebied met ééngezins- en/of meergezinshuizen, op basis van een op te stellen gedetailleerd totaal-ontwerp. Hierbij dient de nodige aandacht besteed aan de natuurlijke gegevenheden van het terrein, bv. hoogstammige bomen, bebossing, waterlopen e.d., alsmede aan de ontsluiting van het gebied d.m.v. penetratiewegen (zonder doorgaand verkeer naar wegen van

een hoger niveau) voor het gemotoriseerd verkeer en d.m.v. fiets- en voetgangerspaden naar de omringende openbare wegen"; dat de "zone E voor woningen" als hoofdbestemming heeft : onbeperkt toegelaten : wonen : eengezinshuizen, meergezinshuizen"; dat indien, zoals in casu, het totaal-ontwerp geheel of gedeeltelijk bestaat uit vrij ingeplante meergezinshuizen met gemeenschappelijke open ruimten, de voorgeschreven afmetingen van de gebouwen de volgende zijn :

"Bouwhoogte :
Gemeten vanaf het trottoirniveau tot bovenkant van kroonlijst of deksteen :
minimum : 5,50 m (benedenverdieping en één bovenverdieping)
maximum : 18,00 m (benedenverdieping en maximum 5 bovenverdiepingen)
Nokhoogte :
In geval van schuine bedaking :
minimum : 4,50 m boven de kroonlijsthoogte (dakbasis minimum 9,00 m)
maximum : 6,00 m boven de kroonlijsthoogte (dakbasis 12,00 m)
Extra-bouwlaag :
Op gebouwen met ten minste drie bovenverdiepingen en indien in het gebouw een lift wordt voorzien, mag boven de voorziene kroonlijsthoogte zoals nader bepaald in voorgaande artikelen, een extra-bouwlaag worden opgericht met een maximum-hoogte van 3,00 m boven het dakpeil, en op 3,00 m afstand van de gevelvlakken.
Op minimum 1,00 m achter de gevelvlakken van de extra-bouwlaag mogen de schoorstenen maximum 1,00 m boven deze bouwlaag uitsteken.
Alle andere bovendakse constructies dienen in deze extra-bouwlaag begrepen te zijn";

Overwegende dat, wat de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde betreft, in het verzoekschrift tot schorsing wordt aangevoerd wat volgt :

"1. Ernstig nadeel
Het project van de N.V. FINSPICO is een reusachtig project dat een indringende verandering van de huidige woonwijk met zich zou meebrengen.
Verzoekers wonen in een rustige wijk, gelegen rondom een nog ongeschonden groenzone.

De realisatie van het omvangrijk project van de N.V. FINSPICO zou ongetwijfeld volgend ernstig nadeel aan verzoekers berokkenen :

- De verstoring van de rust van de wijk.
- Het moeten ontbreken van het zicht van verzoekers op een grote oppervlakte ongerept groen, het moeten ontberen van alle gegevenheden gepaard gaande met groene oases (luchtzuivering, vogelgezang, het wandel- en exploiratiegenot...). Een groene biotoop zal verdwijnen...
- Door de uitvoering van het project zullen verzoekers op hun eigendommen veel minder zonlicht krijgen.
  De op te richten appartementsblokken staan in het Westen t.o.v. de Perckhoevelaan; ten Zuiden t.o.v. de Frans de Cortlaan en ten Oosten t.o.v. de Heistraat.
  Deze blokken worden op zeer korte afstand van de perceelsgrenzen opgericht (ongeveer 15 m.) en hebben een gemiddelde hoogte van ongeveer 22 m.
  Gedurende verscheidene maanden (late herfst, winter en begin lente) zal er nauwelijks nog rechtstreeks zonlicht de woningen van verzoekers kunnen bereiken.
  Afhankelijk van de straat zullen de huizen de rest van het jaar vooral ’s morgens (Heistraat) en ’s avonds (Perckhoevelaan) duidelijk minder lang bezonning krijgen.
- De op te richten appartementsblokken staan op ongeveer 15 m. van de perceelsgrenzen. Afhankelijk van de diepte van de bestaande tuinen betekent dit op 30 à 40 m. van de achtergevel van de woningen van verzoekers. Dit betekent een ernstige vermindering van het uitzicht en een behoorlijke schending van hun privacy, vooral door de hoogte van de op te richten blokken. De hoogste verdiepingen zullen een rechtstreekse inkijk hebben in de tuinen en de woningen van verzoekers.
  Aan dit nadeel kan niet door een beplanting worden verholpen. Immers, er zouden dan zeer hoge bomen moeten geplant worden die bovendien wintervast zouden moeten zijn.
- De voorziene ontsluiting zal een druk toegaand verkeer veroorzaken. Mede gelet op het feit dat voorzien wordt dat de ontsluitingen met een poort permanent zou afgesloten worden, stelt er zich een groot parkeerprobleem. Immers, waar er voor de bewoners wel ondergrondse parkeerplaatsen voorzien zijn, zijn deze niet (of amper : 12) voorzien voor bezoekers aangezien het domein als privé zal worden beschouwd.
  Alle bezoekers zullen dus buiten de ontsluiting moeten parkeren, wat een overlast zal meebrengen in de omringende straten.

Dit probleem werd niet ondervangen door het totaalproject en de Stad Antwerpen heeft hier ook geen oog voor gehad.
Dit knelt des te meer nu er nu reeds een schrijnend tekort aan parkeerplaatsen in de buurt moet vastgesteld worden.

- Door de demping van de Pierebeek worden er afwateringsproblemen gecreëerd. Bij hevig onweer zijn de bestaande rioleringen nu reeds overbelast. Als de Pierebeek wordt gedempt zullen overstromingen niet denkbeeldig zijn.

(...)";

Overwegende dat in haar nota de verwerende partij onder meer antwoordt :

"Verder meent verwerende partij dat het ernstig nadeel, dat de verzoekende partijen beweren te lijden, helemaal niet het gevolg is van de bestreden bouwvergunning van 18 mei 1995, doch enkel en alleen van het niet-bestreden Bijzonder Plan van Aanleg nr 3 quater 'HEISTRAAT EN OMGEVING', zoals dat laatst werd gewijzigd met ministerieel besluit van 29 juni 1992.
Specifiek voor de zone E waarop onderhavige betwisting betrekking heeft, voorziet dit Bijzonder Plan van Aanleg nr 3 quater immers duidelijk :

- dat de 'nog ongeschonden groenzone' voortaan bestemd is '... om, door middel van openbare en/of privé initiatieven, ontwikkeld te worden tot een woongebied met ééngezins- en/of meergezinshuizen, op basis van een op te stellen gedetailleerd totaal-ontwerp...'.

(...)";

Overwegende dat in het verzoekschrift tot tussenkomst, de tussenkomende partij onder meer doet gelden :

"(...)
Dat alle zogezegde ernstige middelen betrekking hebben op de gevolgen van het B.P.A. nr. 3 quater;
Dat immers de bouwvergunning de bepalingen van dit B.P.A. volgt en het B.P.A. zelf teweegbrengt wat eisers inroepen;
(...)
Dat eisers het ontbreken van het zicht op een grote oppervlakte ongerept groen inroepen :
'Dat de situatie allereerst niet geïdealiseerd mag worden daar het een onverzorgd en overwoekerd stuk wildernis betreft; dat geen één van de omwoners zich erom bekommerd heeft; dat zij de bestemming van de

grond door het B.P.A. nr. 3 quater hadden moeten aanvechten of zelf de grond hadden moeten aankopen;
(...)";

Overwegende dat derde verzoeker, Etienne CLAES, woont aan de Perckhoevelaan, 4, te Antwerpen-Wilrijk; dat in het verzoekschrift tot schorsing wordt vermeld dat "verzoekers allen eigenaar (zijn), van percelen overwegend onmiddellijk palend aan de binnengronden gelegen tussen de Laarstraat, de Heistraat, de Perckhoevelaan en de Frans de Cortlaan, (dat) de eigendommen van verzoekers worden aangeduid op een copie van het kadasterplan (en dat) de eigendommen van verzoekers praktisch allen rechtstreeks palen aan de gronden waarop het totaalproject van de n.v. FINSPICO is voorzien";

Overwegende dat het nadeel dat derde verzoeker beweert te ondergaan doordat een reusachtig project een indringende verandering van de huidige woonwijk teweegbrengt, doordat een ongerepte groenzone wordt geschonden, doordat een deel "toegaand" verkeer ontstaat en parkeren moeilijk wordt, dient te worden toegeschreven aan het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "nr. 3quater, Heistraat en omgeving"; dat dit aanlegplan, dat door verzoeker niet is bestreden, op grond van de hierboven aangehaalde bouwvoorschriften constructies van het soort als de thans vergunde, mogelijk maakt, met het onvermijdelijk gevolg dat een groenzone verdwijnt, het verkeer intenser wordt en parkeren problemen geeft; dat het ingeroepen nadeel, inzoverre, niet het gevolg is van de bestreden bouwvergunning; dat het niet dienstig is om de gevraagde schorsing te verkrijgen;

Overwegende voorts dat het dossier van de tussenkomende partij, te weten het plan van de landmeter, aantoont dat de eigendom van de derde verzoeker niet paalt aan het bouwterrein; dat de derde verzoeker

van zijn kant heeft verzuimd de precieze inplanting van zijn eigendom ten opzichte van de onderscheiden bouwblokken en de juiste afstanden op te geven - het verzoekschrift vermeldt wat dat betreft voor de zes verzoekende partijen dezelfde gegevens; dat op de luchtfoto's, die door de tussenkomende partij vanop een kraan zijn genomen, het huis van de derde verzoeker werd geprojecteerd; dat hieruit blijkt dat tussen het dichtstbijgelegen bouwblok en de uiterste hoek van de tuin van de derde verzoeker zich een brede strook hoogstammig groen bevindt; dat, aangenomen dat, zoals in het tweede middel wordt aangevoerd, één van de bouwblokken de voorschriften van het gewestplan Antwerpen met één woonlaag zou overschrijden, de door de tussenkomende partij bijgebrachte gegevens, het hoogst twijfelachtig maken dat de derde verzoeker zich op goede gronden beklaagt over de aantasting van zijn privacy en verlies van uitzicht en zonneschijn; dat het nadeel inzoverre niet bewezen is;

Overwegende dat derde verzoeker met geen enkel concreet gegeven geloofwaardig maakt dat de Pierebeek thans van enig nut is voor de afwatering;

Overwegende dat niet voldaan is aan de tweede voorwaarde; dat die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen; dat er in die omstandigheden geen grond is tot het bevelen van de door de verwerende partij bij brief van 12 november 1996 gevraagde heropening van de debatten om ten einde haar toe te laten de laattijdigheid van de vordering aan te tonen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. FINSPICO en de n.v. FINSPICO-SELECT in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De afstanden van de vorderingen tot schorsing van Jozef JACOBS, Esther VERELST, Philippe VERMEERSCH, Greta VAN DROOGENBROECK en Victor LEMMENS worden toegewezen.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twaalf november 1900 zesennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	D. VERBIEST,	staatsraad,
	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

S. DOMS. **M. VRINTS.**