

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/1284 van 28 juni 2016
in de zaak RvVb/1415/0518/SA/0497

In zake:

1. de heer **Peter BRINCKMAN**
2. de heer **Joppe WOUTERS**
3. mevrouw **An JESPERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jeroen DE CONINCK
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 120
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ellen VAN MEENSEL

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de nv **TRITONN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen MAENHOUT
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Filip Williotstraat 30 bus 0102
waar woonplaats wordt gekozen

2. de vereniging van mede-eigenaars **RESIDENTIE DERBY PARC II**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

3. de **stad MORTSEL**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

4. het **college van burgemeester en schepenen** van de **stad MORTSEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Thomas EYSKENS en Arne VAN DAELE
kantoor houdende te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 36
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 april 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 5 maart 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel van 20 oktober 2014 verworpen. De deputatie heeft aan de eerste en de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de regularisatie van wijzigingen aan de stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2640 Mortsel, Amadeus Stockmanslei zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 195L3 en 195N6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 4 augustus 2015, waarop alle partijen zich op vraag van de kamervoorzitter akkoord verklaren om een bemiddelingsprocedure op te starten. Met een tussenarrest van 11 augustus 2015 (nr. S/2015/0103) wordt de bemiddeling opgestart en dit tot 25 september 2015.

Op de openbare zitting van 29 september 2015 wordt de bemiddelingstermijn verlengd met een termijn van drie maanden.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 december 2015. Ter zitting delen de partijen mee dat de opgestarte bemiddelingspoging niet succesvol kon worden afgerond zodat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging wordt hernomen.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jeroen DE CONINCK die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Ellen VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Koen MAENHOUT die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij en advocaat Thomas EYSKENS die verschijnt voor de derde en de vierde tussenkomende partij, zijn gehoord.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De nv TRITONN verzoekt met een aangetekende brief van 6 juli 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 9 juli 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

De vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE DERBY PARC II verzoekt met een aangetekende brief van 22 juni 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 10 juli 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

3.

De stad MORTSEL, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen en het college van burgemeester en schepenen van de stad MORTSEL verzoeken met een aangetekende brief van 6 juli 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 25 juni 2015 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

Op 20 maart 2006 verleent de vierde tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een woonpark. Deze vergunning werd evenwel nooit uitgevoerd.

Op 30 november 2009 verleent de vierde tussenkomende partij aan de nv BOUWBEDRIJF VAN HOOFF een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woonpark. Het woonblok A en het woonblok B voorzien allebei in zes appartementen en een ééngezinswoning. Woonblok C voorziet vijf ééngezinswoningen. Met de beslissing van 30 november 2009 wordt eveneens een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van openbare wegenis, waarvoor de gemeenteraad van de derde tussenkomende partij op 27 oktober 2009 het wegentracé goedkeurt. Op 16 januari 2014 wordt de nv BOUWBEDRIJF VAN HOOFF failliet verklaard en wordt de uitvoering van de werken stopgezet.

2.

Op 14 juli 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de eerste en de tweede tussenkomende partij bij de vierde tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van wijzigingen aan de stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009. De wijzigingen betreffen de inplanting van woonblok A, de indeling en oppervlakte van drie appartementen van woonblok B, de omvorming van een eengezinswoning naar twee

appartementen met een kleine volume-uitbreiding bij woonblok B en kleine aanpassingen aan het kelderniveau. Het woonblok A is in de afwerkingsfase en wordt reeds bewoond. Van het woonblok B zijn enkel de fundamenteën en het kelderniveau aangelegd.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 19 juni 2009. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 september 2014 tot en met 3 oktober 2014, worden 42 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen verleent op 12 september 2014 een voorwaardelijk gunstig advies.

De brandweer van de stad Antwerpen verleent op 16 september 2014 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 oktober 2014 een ongunstig advies voor de opsplitsing van de woning in twee woongelegenheden met een volume-uitbreiding in woonblok B. Voor de gewijzigde inplanting van woonblok A, de wijziging van de indeling van drie appartementen van woonblok B en wijzigingen aan het kelderniveau verleent de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een gunstig advies, mits naleving van de voorwaarden die zijn opgelegd in het advies van de brandweer.

De vierde tussenkomende partij verleent op 20 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en de tweede tussenkomende partij, met uitsluiting van de opsplitsing van de woning in twee woongelegenheden in het woonblok B. De vierde tussenkomende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met de goede plaatselijke ordening dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Al naar gelang de aard en de omvang van de ontworpen constructie kan ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving. Die laatste is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

De opvatting over de goede ruimtelijke ordening van een gebied moet een zekere continuïteit vertonen; het is derhalve dan ook van belang rekening te houden met voordien gegeven vergunningen of weigeringen en de vergunningverlenende overheid mag deze niet als onbestaande beschouwen. Om de rechtszekerheid te waarborgen is het opportuun de reeds jaren gehanteerde visie te handhaven.

Rekening gehouden met de afhandeling van gelijkaardige dossiers in het verleden, zou een plotse beleidswijziging een schending van het redelijkheidsbeginsel inhouden. De vergunningverlenende overheid kan bijgevolg niet willekeurig plots weigeren wat ze voorgeen toeliet of toelaten wat ze voorheen steevast weigerde.

In dit licht wordt verwezen naar de vergunning van 30 november 2009 waarin een totaalproject werd vergund. De aanvraag beoogde toen het bouwen van een collectief woonblok met 5 woningen (blok C) en een collectief woonblok van 2 woningen en 12

appartementen (blok A en B) beiden voorzien van 26 ondergrondse parkeerplaatsen. Er wordt tevens voorzien 'in de aanleg van nieuwe wegenis met 9 bezoekers bezoekersparkeerplaatsen en de oprichting van een apart prieeltje.

Deze aanvraag is in feite een wijziging van voorgaande vergunning. Enkel de wijzigingen dienen beoordeeld te worden. en niet. opnieuw de gehele aanvraag. De aanvraag zal getoetst worden als wijzigingen aan de voorgaande vergunning en uiteraard de goede ruimtelijke ordening.

Over het principe van het bebouwen van het perceel, de hoogte en de diepte van de gebouwen, groenaanleg, parkeerplaatsen worden geen uitspraken meer gedaan omdat dit behandeld is geweest in de vergunning van 30 november 2009. Tegen deze vergunning werd geen beroep aangetekend en is heden in uitvoering.

Algemeen gangbare stedenbouwkundig normen

Ruimtelijke draagkracht is de mate waarin iets aan de ruimte kan worden toegevoegd of ontnomen zonder verstoring evenwicht en waarbij er een tolerantie van functies is. Het is de mogelijkheid om nu en in de toekomst bijkomende functies op te nemen zonder dat dit tot conflicten leidt. Het is in zich subjectief. Het vereist daarom om zoveel mogelijk objectieve criteria te zoeken om tot een afweging te komen die niet discrimineert maar integendeel gelijkheid nastreeft.

Er moet daarom gestreefd worden naar een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte die voor bewoning in aanmerking komt. Dit houdt in dat de aanwezige ruimte optimaal moet benut worden door het beperken van de perceelsoppervlakte en het verhogen van de bezettingsgraad.

Het goed is niet gelegen binnen de omschrijving van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg noch binnen het gebied van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Meer specifiek zijn voor het gebied van de aanvraag de voorschriften¹ van de gewestplannen en van de omzendbrief van 08 juli 1997 van toepassing.

Steunend op een jarenlang proces van visievorming wordt binnen de gemeente gestreefd haar een ruimtelijke kwaliteit waarbij ontworpen gebouwen harmonisch moeten aansluiten met bestaande volumes en waar bij de bijzondere aandacht moet gaan naar de architecturale invulling van elke specifieke plek. Wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan dient de vergunningverlenende overheid in ieder geval de voorliggende aanvraag te evalueren aan de hand van de algemeen gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op eerder geciteerde voorschriften van het vigerende gewestplan. Daarbij dient zij, bij gebreke aan bijzondere voorschriften, in de eerste plaats uit te gaan van de bestaande toestand.

De gangbare stedenbouwkundige regels zijn op zich niet verbindend maar een overheid die ze stelselmatig toepast kan ze niet plots negeren zonder in willekeur te vervallen.

De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt niet overschreden omwille van het feit dat het bouwwerk, blok A, licht wordt gedraaid tov de vergunde inplanting. Op de plaats waar het gebouw de kortste afstand heeft tot de perceelsgrens met woning A. Stockmanslei 59 blijft nog steeds een afstand behouden van 4.77m, wat aanvaardbaar is. De goede ruimtelijke ordening wordt hier niet geschaad. Verder zijn er een aantal binnenverbouwingswerken (met stabiliteitsinterventies) in blok B. De volumes van blok A en B worden niet wezenlijk vergroot zodat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht:

Het verhogen van het aantal woongelegenheden met 1 in blok B en de hiermee gepaard gaande volume uitbreiding wordt uit de vergunning gesloten en dient in een globaal geheel van het binnengebied bestudeerd te worden. Immers aan blok C is er nog niet begonnen zodat de vergunning voor dit onderdeel als vervallen kan beschouwd worden. Het aantal woongelegenheden blijft dus aangehouden tov oorspronkelijke vergunning.

Het ondergronds uitbreiden van de kelder (naast de inrit van de parking) ruimtelijke ordening niet in het gedrang. Omdat de uitbreiding niet gebeurt naar de percelen toe maar naar de vergunde weg. Bovendien is deze uitbreiding ondergronds zodat er op het gelijkvloers niets van te merken is.

Als conclusie kan ook gesteld worden dat de wijzigingen voldoen aan de gangbare stedenbouwkundige normen (afstanden tot perceelsgrenzen,) temeer daar de werken in het verleden hierop ook werden beoordeeld.

o Beschrijving van de omgeving

De structuur van, het gebied is bepaald door de reeds aanwezige bebouwing (vrijstaande, gegroepeerde en gesloten) en bestaande infrastructuur, in een groene, residentiële wijk. Aan de overkant loopt de spoorlijn Antwerpen-Brussel, traject HSL.

De aanvraag is gelegen aan een vergunde gemeenteweg die onderdeel uitmaakt van een totaalproject en die momenteel in uitvoering is.

Het terrein waarop het voorgestelde project zal worden gebouwd is omringd door 28 tuinen. Visueel wordt het terrein omzoomd door enkele hoogstammige bomen die langs of op de perceelsgrenzen staan. De aanpalende percelen zijn overwegend bebouwd met aaneengesloten en gegroepeerde eengezinshuizen. De gebouwen zijn heterogeen wat bouwstijl betreft. Het bouwprofiel is overwegend gelijkvloers en één verdieping. De wisseling tussen platte en schuine daken accentueert het heterogene karakter. De meeste tuinen zijn afgesloten met paal en draadafsluiting en levende hagen. De tuindiepte is voor de percelen langs de A Stockmanslei en de H. Ullenslei 20 m en meer. Langs de Osylei zijn de tuinen 17 m tot 20 m diep.

o Functionele inpasbaarheid

De voorgenomen werken / regularisatie kunnen in alle redelijkheid beschouwd worden als behorende tot de normale uitrusting van het bestemmingsgebied en kunnen redelijkerwijs als bestaand met de bestemming woongebied worden beschouwd.

De stedenbouwkundige aanvraag is wat bestemming betreft verenigbaar met het stedelijk weefsel van het betreffend bouwblok.

De voorgestelde werken (binnenverbouwingswerken van blok B, verschuiving van blok A en uitbreiding van de ondergrondse parking) zijn functioneel inpasbaar in het ruimtelijk weefsel en deze werken zijn ook aanvaardbaar ten opzichte van de vergunning die heden in uitvoering is.

Omtrent het omvormen van de woning naar 2 appartementen kan heden geen uitspraak gedaan worden en dient in het licht gezien te worden van de toekomstige verdere ontwikkeling van het gebied. Immers voor blok C is de vergunning vervallen. Toekomstige ontwikkelingen zullen het onderwerp moeten uitmaken van een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

o Mobiliteitsimpact

Het gevraagde, nl. het opschuiven van blok A, de binnenverbouwingswerken van blok B en het uitbreiden van de kelder voor een hoogspanningscabine, heeft geen invloed op de mobiliteitsgenererend effect van vergunde project.

o Schaal

De schaal van het project wordt niet gewijzigd ten opzichte van de vergunning van 30 november 2009. Over de schaal van het project werd reeds een uitspraak en hierop kan niet meer teruggekomen worden omdat de vergunning verleend werd en hiertegen werd geen beroep aangetekend. De huidige aanvraag handelt enkel over binnenverbouwingswerken (blok B) en een kleine verschuiving van blok A (inclusief uitbreiden van de ondergrondse kelder).

o Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik van het project wordt niet gewijzigd ten opzichte van de vergunning van 30 november 2009. Over de schaal van het project werd reeds één uitspraak en hierop kan niet meer teruggekomen worden omdat de vergunning verleend werd en hiertegen werd geen beroep aangetekend. De huidige aanvraag handelt enkel over binnenverbouwingswerken (blok B) en een kleine verschuiving van blok A (inclusief uitbreiden van de ondergrondse kelder). De ondergrondse kelder zal niet tot gevolg hebben dat bovengronds extra ruimte wordt ingenomen.

o Bouwdichtheid

De bouwdichtheid wijzigt niet ten opzichte van de vergunning van 30 november 2009. Over de bouwdichtheid van het project werd reeds een uitspraak en hierop kan niet meer teruggekomen worden omdat de vergunning verleend werd en hiertegen werd geen beroep aangetekend. De huidige aanvraag handelt enkel over binnenverbouwingswerken (blok B) en een kleine verschuiving van blok A (inclusief uitbreiden van de ondergrondse kelder).

o Visueel-vormelijke elementen

De ontworpen bouwdiepte en -hoogte stemmen overeen met de gangbare en algemeen gebruikte normen en werden beoordeeld bij de vergunning van 30 november 2009. De huidige aanvraag heeft geen enkele impact op het visueel-vormelijk element van het bouwwerk. Zelfs een verschuiving van 1 m doet geen afbreuk aan dit visueel vormelijk element.

...

o Bodemreliëf

De aanvraag heeft geen invloed op het bodemreliëf.

o Hinderaspecten

De aanvraag, nl. de binnenverbouwingswerken, de verschuiving van blok A en de uitbreiding van de ondergrondse kelder zal geen enkele extra hinder naar de omwonenden bezorgen ten opzichte van het vergunde bouwwerk / totaalproject.

...

o Gebruiksgenot

De huidige aanvraag zal geen impact hebben op het gebruiksgenot van de omwonenden. Door de regularisatie te weigeren van de omvorming naar de 2 appartementen (in plaats van 1 woning), wordt zeker het gebruiksgenot gevrijwaard en is er ten opzichte van de vergunning van 30 november 2009 geen significante wijziging.

...

o ProjectMER-screening

Een projectMER-screening (PrMS) werd bij de aanvraag bijgevoegd. Er wordt door de aanvrager gesteld dat rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en zijn analyse de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Deze nota werd conform artikel 4.7.14/1§1 onderzocht. Op basis van dit onderzoek, gelet op de aard der werken en de inhoud van deze PrMS dient er geen milieueffectrapport over de voorgestelde werken uit deze aanvraag opgesteld te worden.

TOETSING AAN DE DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

o Uitgeruste weg

...

Niet van toepassing daar het gaat om een verbouwing van appartementen.

...

DE VERGUNNING WORDT AFGEGEVEN ONDER VOLGENDE VOORWAARDEN

- **De opsplitsing van de woning in 2 wooneenheden in blok B en de hiermee gepaard gaande volume uitbreiding op het gelijkvloers wordt uit de vergunning gesloten zoals in het rood, op de plannen is aangeduid. Dit volume wordt vergund als ééngezinswoning zoals voorzien in de vergunning van 30 november 2009.**
- **Te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer Antwerpen dd. 16 september 2014**
- **Te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de oorspronkelijke vergunning van 30 november 2011.**
- **Een rookmelder dient geplaatst te worden**
- **Te voldoen aan de lasten en overige voorwaarden van de vergunning (zie infra)**
- **Te voldoen aan de BOUW-EN WONINGVERORDENING van Morsel met in het bijzonder alle artikels van: hoofdstuk V: werken, veiligheidsmaatregelen en uitvoeringsvoorschriften, hoofdstuk IX: gezondheid en comfort van de gebouwen, hoofdstuk X: brandveiligheid**
- **De bouwheer neemt initiatief om de perceelsafsluitingen ter hoogte van de toerit en inrit van de parking te herbekijken en waar nodig te vervangen. Als uitgangspunt wordt een degelijke en éénvormige afsluiting beoogt die de nodige buffering biedt naar de naastgelegen percelen en daarnaast bijdraagt aan de kwaliteit van de toegangsweg. Dit dient te gebeuren in onderling overleg met de eigenaars en de stad en op koste van de bouwheer.**
- **Het bestaande groen en de bomen dienen zeker beschermd en behouden te blijven.**
- **Voor de percelen die grenzen aan het toekomstig publiek domein moet er de mogelijkheid zijn om een achtertoegang tot hun perceel te creëren. Dit dient steeds te gebeuren in onderling overleg.**
- **Het aanwezige groen dat zich nu op het terrein en de perceelsgrenzen bevindt, moet zeker behouden blijven. De aanleg van nieuw groen en onderhoud van het bestaande dient zo te gebeuren dat de privacy van de omwonenden en nieuwe bewoners gerespecteerd wordt. Met de bouwheer zal worden bekeken op welke manier de bestaande buffer kan versterkt worden langsheen de perceelsgrenzen.**

...”

Onder meer de verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 26 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 januari 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“... ”

De aanvraag is strijdig met art. 4.3.5, §1 VCRO:

*Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een **voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.***

Uit de foto's + nota van de architect blijkt dat de weg op het moment van de aanvraag nog niet bestaat:

- *“de bedding van de wege is voorbereid. De werken worden verder gezet op het moment er duidelijkheid is over het nieuwe totaalconcept van het project.”*
- *In het besluit van het schepencollege worden voorwaarden i.v.m. de aanleg van de weg opgenomen.*
- *Dat de weg toegankelijk is voor fietsers, voetgangers, werf- en prioritaire voertuigen impliceert niet dat voldaan is aan de in artikel 4.3.5 VCRO vermelde voorwaarden.*

Uitzondering voor het niet bestaan van de weg is niet mogelijk:

§3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeiswerken [of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegeis aanbesteedt], kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeiswerken is verleend.

- *Uit de aanvraag blijkt niet dat de wegeis wordt aangevraagd, gelet op de dossiersamenstelling.*
- *Er zijn geen plannen van de weg bijgevoegd.*
- *Nieuwe gemeenteraadsbeslissing inzake de wegeis is vereist.*
- ***Het is aangewezen om eerst de wegeis in orde te brengen en daarna een regularisatie van de gebouwen aan te vragen.***

De vraag kan worden gesteld of de weg nog wel degelijk kan worden aangelegd:

Het college stelt dat de vergunning d.d. 30/11/2009 niet is vervallen. De weg kan dan nog steeds worden uitgevoerd conform deze vergunning.

Indien de wegeis opnieuw dient te worden aangevraagd, wat niet blijkt uit de dossiersamenstelling en de aanvraag, diende het college een nieuwe gemeenteraadsbeslissing te nemen inzake de wegeis.

In ondergeschikte orde:

Het besluit dd. 17 november 2006 van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting bepaalt:...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gestelde voorwaarden:

- Niet gelegen aan een openbare weg waar minstens 5 vergunningen zijn verleend voor het bouwen van woning (is zelfs geen weg)
- Project komt niet te liggen in een gebouwengroep

Het college van burgemeester en schepenen legt in de beslissing voorwaarden op die niet voldoende precies zijn, zoals bedoeld in artikel 4.2.19 VCRO

...

Voorwaarden waarin wordt gesteld “Dit dient te gebeuren in onderling overleg” of “Voor de percelen die grenzen aan het toekomstig publiek domein moet er de mogelijkheid zijn om een achter toegang tot hun perceel te creëren”:

- Weinig precies
- Volledig vrij voor interpretatie.

Het standpunt beroeper kan hierin worden bijgetreden.

Evenmin kan het college verwijzen naar de vergunning d.d. 30/11/2009 in de nieuwe vergunningsvoorwaarden. Ofwel is deze vergunning nog altijd geldig, ofwel geldt de nieuwe vergunning.

...”

De hoorzitting vindt plaats op 27 januari 2015. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een aanvullend verslag van 26 februari 2015 als volgt om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De aanvraag is strijdig met artikel 4.3.5 VCRO: ligt niet aan voldoende uitgeruste weg:

- **Wegenis is momenteel nog niet aangelegd:** Zulks blijkt uit foto's, nota architect + gemeente heeft voorwaarden omtrent wegenis opgelegd in vergunning
- **Geen uitzondering voor bestaande weg mogelijk:** geen wegenis aangevraagd (zoals blijkt uit dossiersamenstelling)+ geen nieuwe gemeenteraadsbeslissing

...

Tot op heden is er aan het dossier niets gewijzigd. De wegenis blijft het grote probleem.

...”

De verwerende partij beslist op 5 maart 2015 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

De aanvraag omvat de regularisatie van:

- gewijzigde inplanting blok A
- gewijzigde indeling van 3 appartementen in blok B
- een woning naar 2 appartementen in blok B alsook de regularisatie van het kelderniveau.

De aanvraag is in overeenstemming met Art. 4.3.5. §3 VCRO:

Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Uit de foto's en uit de nota van de architect blijkt dat de weg op het moment van de aanvraag nog niet bestaat.

Hetzelfde artikel stelt dat uitzondering mogelijk is:

§3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, [of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt,] kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Een vergunningsbeslissing voor een project dat de aanleg van nieuwe openbare verkeerswegen omvat, kan niet verleend zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent die wegenis.

Uit het voorgaande volgt dat een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent de wegenis essentieel is bij een project dat de aanleg van nieuwe openbare verkeerswegen omvat en dat een vergunningverlenend bestuursorgaan geen stedenbouwkundige vergunning kan verlenen voor het aanleggen van nieuwe wegenis zonder een voorafgaande goedkeuring door de gemeenteraad van die geplande wegenis.

Uit de voorgelegde plannen blijkt dat het tracé van de aan te leggen weg, identiek is aan het tracé van de weg die door de gemeenteraad van Mortsel werd goedgekeurd op 27 oktober 2009. Deze beslissing is een zelfstandige beslissing die niet werd bestreden en dus definitief is geworden.

De beslissing van de gemeenteraad waarbij het wegtracé werd goedgekeurd, blijft geldig in het kader van latere beslissingen van andere gemeentelijke organen of andere overheden.

De adviezen van de brandweer en de dienst toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de water toets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te gecompenseerd.

Uit de projectMER-screening kan men afleiden dat de kenmerken van het project, de omgeving en zijn analyse de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag is wat bestemming betreft, verenigbaar met het stedelijk weefsel van het betreffende bouwblok.

De structuur van het gebied is bepaald door de reeds aanwezige bebouwing en bestaande infrastructuur, in een groen, residentiële wijk. Aan de overzijde van de straat loopt de spoorlijn Antwerpen - Brussel.

De ruimtelijke draagkracht van het terrein wordt niet overschreden.

De afstanden ten opzichte van de aanpalenden, blijft gerespecteerd. Op de plaats waar het gebouw de kortste afstand heeft tot de perceelsgrens met de woning, blijft nog steeds een afstand behouden van 4,77m, wat aanvaardbaar is.

Privacy- en inblikmogelijkheden zijn afhankelijk en recht evenredig met de plaats waar iemand woont. Morsel is gelegen in grootstedelijk gebied Antwerpen.

Het terrein van de aanvraag wordt omringd door 28 tuinen. Visueel wordt het terrein omzoomd door enkele hoogstammige bomen die langs of op de perceelsgrens staan. De aanpalende percelen zijn overwegend bebouwd met aaneengesloten en gegroepeerde eengezinswoningen. Het bouwprofiel is overwegend gelijkvloers met verdieping en een wisseling tussen platte en schuine daken. De tuindiepte is voor de percelen langs de A. Stockmanslei en de H. Ullenslei 20m en meer. Langs de Osylei zijn de tuinen 17m tot 20m diep.

Het opsplitsen van bouwblok B van een woning tot 2 woningen kan niet aanvaard.

Hiermee wordt het aantal woongelegenheden ten opzichte van de vorige vergunning opgevoerd, terwijl het aantal parkeerplaatsen niet aangepast werd aan deze extra woongelegenheden.

Er wordt minstens 1 parkeerplaats per woongelegenheden voorzien, wat minimaal wenselijk is, gelet op de stedelijke omgeving. Er bijkomend ook bezoekersparkings voorzien.

De totale hoogte van de ontworpen gebouwen zijn niet hoger dan de totale hoogte van de dichtstbijzijnde bebouwing zijnde A. Stockmanslei en Osylei.

De woonblokken hebben een variërende hoogte en zijn voorzien van een gelijkvloers met 1-2 verdiepingen. De gebouwen langs de A. Stockmanslei bestaan eveneens uit minstens 2 verdiepingen.

Algemene conclusie:

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.
De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaard.***

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de bijgevoegde plannen, onder de voorwaarden opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Mortsel d.d. 20/10/2014.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden hierover geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen over het rechtens vereiste belang op basis van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO te beschikken omdat zij geconfronteerd zullen worden met visuele hinder, schaduwvorming, inkijk, parkeerproblemen en het verlies van het karakter van de woonwijk.

2.

De eerste en de tweede tussenkommende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen en formuleren volgende exceptie:

“ ...

Verzoekende partijen blijven immers in gebreke voldoende concreet de aard en de omvang te omschrijven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen. Artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen vaststaat. Wel dienen de verzoekende partijen deze hinder of nadelen waarschijnlijk en de aard en de omvang voldoende concreet te maken. Tenslotte moet worden aangetoond dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering van de vergunningsbeslissing en de ingeroepen hinder of de nadelen.

In het plan weergegeven sub nr. 01 hiervoor is de ligging van verzoekende partijen aangegeven t.o.v. het project.

In hun verzoekschrift halen verzoekende partijen enkele items aan, die eerder theoretisch lijken, dan dat ze de toets weerstaan van de werkelijkheid:

1. “Vooreerst wordt er een **ongeschonden uitzicht** naar het binnengebied afgenomen door huidige aanvraag goed te keuren.”

Verzoekende partijen maken geenszins concreet wat zij verstaan onder uitzicht en nog meer hoe dit uitzicht zou geschonden worden door het ontwerpen project. Elke gebouw dat in stedelijk gebied of in woongebied wordt opgericht is zichtbaar. Hoe dit dan concreet hinder zou veroorzaken wordt nergens toegelicht in het verzoekschrift. Partij Jespers bv. woont in de Osylei, en haar eigendom grenst aan het perceel waarop blok B zou opgericht worden. Tussen haar perceel en de ontworpen blok B van het project staat een gigantische boom; als er al iets haar uitzicht zou wegnemen is het wel die boom. [afbeelding]

Op de Groenkaart Vlaanderen 2013 staat die boom overigens expliciet aangegeven als “hoger dan 3 m”: [afbeelding]

Hetzelfde geldt voor het pand van Peter Brinckman (Amedeus Stockmanslei 67), waar expliciet vermeld wordt “hoog groen” en Joppe Wouters (Amedeus Stockmanslei 59), “laag groen”. Er blijkt dus een voldoende groene buffer tussen de panden van al die verzoekende partijen en het project, voorwerp van de betwisting. Er wordt geen enkele garantie gegeven dat de foto’s die verzoekende partijen voorbrengen, ook werkelijk genomen werden vanop normale plaatsen vanuit de eigendommen van verzoekende partijen.

2. “Bovendien zal het project voor een **ganse parkeerproblematiek** zorgen, voornamelijk voor wat betreft de bewoners van de A. Stockmanslei.”

Ook dit is weer een algemene uitspraak die door geen enkel concreet gegeven wordt gestaafd. Verzoekende partijen moeten elk op zich concreet aannemelijk maken dat het project voor wat hun concrete situatie betreft hinder veroorzaakt of kan veroorzaken; het kan immers niet worden toegelaten dat verzoekende partijen namens een ganse buurt optreden, een “actio popularis” is niet toegelaten. Partij Jespers woont in een straat die geeneens grenst aan, of uitweg heeft aan het complex, er is vanuit haar straat geen enkele rechtstreekse toegang tot de site waarop de vergunning betrekking heeft. Het vergunde complex beschikt over voldoende ondergrondse parkeerplaatsen. Elk pand in de Amedeus Stockmanslei heeft bovendien een garage en/of oprit waar kan geparkeerd worden.

3. “Voor de drie verzoekende partijen stelt de hoge densifiëring op perceelsniveau eveneens een groot probleem, nu dit **zicht- en visuele hinder** met zich meebrengt en eveneens ervoor zorgt dat het **karakter van de woonwijk** – die overeenkomstig het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dient behouden te blijven, zo volledig **zal teniet gedaan worden** (zonder dat er hier ook maar enige maatschappelijke discussie omtrent heeft plaatsgevonden).”

Verzoekende partijen doen blijkbaar aan dorpspolitiek (zie verwijzing naar de “maatschappelijke discussie”) en wensen dat het beleid andere opties neemt dan dat zij zouden willen. De loutere algemene verwijzing naar ruimtelijke hinder (en de aspecten van het GRS die geeneens een toetsingsgrond uitmaken voor het verlenen van vergunningen) vertoont geen enkel individueel verband met de verzoekende partijen, en is eerder te beschouwen als een inhoudelijke kritiek op de beoordeling door het college van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening (cf. RvVb A/2012/327 van 28 augustus 2012 (rolnr. 2009/105/A/2/68)).

Maar verzoekende partijen maken op geen enkele wijze hard dat een hogere densiteit in dit woongebied een hinder voor hen concreet zou (kunnen) uitmaken. Zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering van de vergunningsbeslissing en de ingeroepen hinder of de nadelen. Omtrent de zicht – en visuele hinder heeft tussenkomende partij hiervoor reeds aangetoond dat

geen concrete (mogelijke) hinder voorligt. Maar wat verzoekende partijen nu concreet bedoelen met het “karakter van de woonwijk” en hoe die door de bestreden vergunning zou worden tenietgedaan, maken zij helemaal niet concreet; zij relateren dat nergens aan hoe dat enige hinder aan hen zou kunnen veroorzaken.

4. “Bovendien stelt er zich ook een ernstig probleem voor wat betreft de **schaduwvorming** in de tuin van de Osylei (3^{de} verzoekende partij).”

Opnieuw verwijst tussenkomende partij naar hetgeen hiervoor reeds werd aangegeven met betrekking tot het “ongeschonden uitzicht”. Het pand van deze verzoekende partij ligt ten NO van blok B voorwerp van de bestreden vergunning. De uiterste (dichtste) hoek van blok B komt op meer dan 30 meter te liggen van de achtergevel van het pand van An Jespers. Als er al schaduw zou vallen, wat zij op geen enkele wijze aantoont (er wordt zelfs geen bezonningstudie voorgebracht), dan wordt die veroorzaakt door de gigantische boom op de perceelsgrens.

5. “Tot slot is het ook zo dat **inkijk** voorhanden is en er een **verlies van privacy** hiermee gepaard gaat.”

Ook hier zijn verzoekende partijen niet concreet; zij gaan vanop de hoogste verdiepingen foto's trekken (vanuit hun pand?), maar vergeten te vermelden dat de ontworpen gebouwen niet georiënteerd zijn naar hun specifieke panden! Blok A en B zijn immers N/Z georiënteerd. Het pand Brinckman ligt ten ZW van het complex, het pand Wouters ten W en Jespers ten N/O. Rechtstreekse inkijk is onmogelijk.

Besluit:

Een eerste, zelfs “marginale” toetsing van de hinderaspecten leren dat verzoekende partijen op geen enkele wijze concreet aantonen welke hinder of nadelen het project zou kunnen veroorzaken voor hen.

...

2.

De tweede tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Vooreerst dient er op te worden gewezen dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift conform het beschikkend gedeelte enkel de vernietiging vorderen. Niet de schorsing. Hun verzoek tot schorsing moet da als onontvankelijk worden afgewezen.

6. Voorts beschikken verzoekende partijen niet over een afdoende belang om in rechte op te treden tegen de bestreden vergunningsbeslissing.

De besteden beslissing betreft immers in hoofdorde een regularisatievergunning. In het bijzonder betreft de aanvraag “de regularisatie wijzigingen aan 2008/0275, de regularisatie van: 1) gewijzigde inplanting van blok A, 2) gewijzigde indeling van 3 appartementen van blok B, 3) een woning naar 2 appartementen in blok B met kleine volume-uitbreiding, 4) gewijzigde indeling op kelderniveau”.

In werkelijkheid hebben verzoekende partijen een probleem met de eventuele toekomstige oprichting van de bij stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009 vergunde blok C. In werkelijkheid hebben verzoekende partijen geen enkel probleem met de reeds

opgerichte blok A, het reeds opgericht huis A en de nog op te richten blok B en het nog op te richten huis B [stuk 2].

Ze zijn tegen de komst van blok C gekant omdat de bouwheer van dat blok plannen zou hebben om aldaar 12 appartementen op te richten in plaats van de bij stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009 vergunde 'collectief woonblok met 5 woningen'.

Verzoekende partijen leven in de (foutieve) veronderstelling dat het indienen van een beroep tegen de bestreden vergunning hen op de ene of de andere wijze zou kunnen helpen in hun verzet tegen de oprichting van blok C.

Deze veronderstelling in hoofde van verzoekende partijen is volstrekt onjuist. Er bestaat geen enkel juridisch verband tussen de bestreden stedenbouwkundige vergunning enerzijds en de oprichting van blok C anderzijds.

Dat verzoekende partijen hopen daarmee 'druk' te kunnen uitoefenen (op wie dan ook) is goed mogelijk, maar irrelevant t.a.v. de beoordeling van hun belang voor Uw Raad.

Het belang dat verzoekende partijen beweren te hebbe en dat in wezen volledig gefingeerd is om de werkelijke intentie (met name het uitoefenen van druk) te verhullen, is volledig uit de lucht gegrepen.

In dit verband moet worden benadrukt dat geen van verzoekende partijen administratief beroep hebben ingediend tegen de stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009 of tegen de stedenbouwkundige vergunning van 20 maart 2006 waarmee de oprichting van de blokken A en B werd vergund.

Ook tegen het besluit van de gemeenteraad van 27 oktober 2009 betreffende het tracé der wegen werd door de verzoekende partij geen beroep ingesteld.

Dit gegeven is des te stuitender om de volgende objectieve redenen:

- het blok A en het woonhuis A zijn reeds integraal opgericht [stuk 2 en 3].*
- Voor wat betreft blok B werden de fundamente (inclusief de ondergrondse parkeergarage) reeds opgericht.*
- tegen de oprichting van blok A en woonhuis A werd door verzoekende partijen geen enkel gerechtelijk of buitengerechtelijk initiatief genomen (trouwens ook niet door andere personen of instanties).*
- tegen de realisatie van de fundamente blok B (inclusief de ondergrondse parkeergarage) werd door verzoekende partijen geen enkel gerechtelijk of buitengerechtelijk initiatief genomen (trouwens ook niet door andere personen of instanties).*
- het voorwerp van de (niet bestreden) stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009 is veel omvattender dan het voorwerp van de regularisatievergunning van 20 oktober 2014, met name omvat die eerste vergunning ook de oprichting van een 'collectief woonblok met 5 woningen'.*

Dat men eerst jarenlang geen enkel initiatief neemt noch tegen de reeds afgeleverde vergunningen, noch tegen de uitvoering daarvan, en nu bladzijdelang een belang in de zin van artikel 4.7.21, §2 VCRO tracht aan te tonen, is zo manifest contradictorisch dat van een werkelijk belang in hoofde van verzoekende partijen geen sprake kan zijn.

7. voorts is het niet omdat men in de omgeving woont, dat men automatisch een belang zou hebben. Men dient in concreto aan te tonen dat een dergelijk belang in de zin van artikel 4.7.21, §2 VCRO wel degelijk voor handen is. Het is niet omdat sub 2° van die bepaling staat geschreven dat elke natuurlijke persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder kan ondervinden belanghebbend is in de zin van artikel 4.7.21, §1 VCRO, dat men zou kunnen volstaan met louter theoretische hypothesen van hinder doe op geen enkel objectieve wijze worden aangetoond.

Men spreekt over een 'ganse parkeerproblematiek'. Gelet op het feit dat meer dan voldoende bewoners- en bezoekersparkings zijn voorzien op het terrein zelf, kan het vergunde project geen enkele invloed hebben op de 'ganse parkeerproblematiek' waarvan sprake. Als er al sprake zou zijn van een actuele 'ganse parkeerproblematiek' dan hebben verzoekende partijen dat allicht aan zichzelf of aan andere buurtbewoners te danken, ofschoon ze in de onmiddellijke omgeving wonen van een treinstation.

Vervolgens schrijven verzoekende partijen dat voor de ganse buurt de hoge densifiëring op perceelsniveau een groot probleem vormt, nu dit zichthinder met zich meebrengt en eveneens ervoor zorgt dat het karakter van de woonwijk zo volledig zal teniet gedaan worden.

De VME kan zulke omschrijvingen niet anders afdoen dan onzinnig. Niet valt in te zien hoe 'densifiëring' automatisch verband zou houden met zichthinder. Nog meer vergezocht is het argument dat een regularisatievergunning voor een reeds opgericht appartementsblok A, een reeds opgerichte woning A en een nog verder op te richten appartementsblok B en nog een op te richten woning B het karakter van de woonwijk volledig zou kunnen teniet doen... Vervolgens haalt men 'schaduwvorming' aan in 'bepaalde tuinen'... Zulke algemeenheden zijn niet van aard het rechtens vereiste belang aan te tonen. Los daarvan ligt van schaduwvorming in bepaalde tuinen geen enkel stuk voor, laat staan van het eventueel hinderlijk karakter van deze schaduwvorming, hetgeen een vereiste is die uitdrukkelijk in artikel 4.7.21, §2 VCRO is opgenomen. DEVME brengt daarentegen stukken bij die het tegendeel illustreren. **[stuk 4 en5]**.

Vervolgens toont men enkele foto's en besluit men dat een en ander hinder met zich zal meebrengen staat buiten kijf. Deze loze formulering 'staat buiten kijf', houdt geen bewijs in, noch van het bestaan van wat wordt betoogd, noch van het hinderlijk karakter daarvan. Meer nog, uit de bijgebrachte foto's (tijdens de winterperiode) blijkt dat verzoekende partijen tussen hun woningen en het projectgebied over een voor stedelijk gebied zeer uitgebreide groenzone beschikken (hun tuinzone van 20m tot 40m + gemiddeld 10m in het projectgebied) die alle vermeende hinderaspecten teniet doet. Een zone die rondom rond is samengesteld uit hoogstammige bomen.

Feit is en blijkt bovendien dat het projectgebied in aanmerking komt voor het oprichten van woningen en dat anno 2015 een andere bouwtypologie wordt gehanteerd dan honderd jaar terug. Een bouwtypologie die zich in casu naadloos integreert in deze omgeving.

Ook het argument dat na het verdwijnen van tennisclub Derby in 195 de omwonenden er op mochten vertrouwen dat "het binnengebied ongeschonden zou blijven" snijdt geen hout. Niet alleen bestaat hierover geen enkele juridische grondslag, bovendien getuigt een dergelijke visie van een zeer naïef wereldbeeld. Feit is wel dat dit bouwproject zorgt voor veel minder verharding dan de tennisclub, minder geluidshinder en minder lichthinder.

Objectief bewijs van mogelijke hinder wordt dus niet voorgelegd.

De grote variëteit van beweerde hinderaspecten (desifiëring, zichthinder, schaduw, ganse parkeerproblematiek) die beschreven worden (zonder enig objectief bewijs) toont aan dat men niet de vinger op de wonde kan leggen. Met hun ellenlange beschrijving en herhaling verraden verzoekende partijen zichzelf; wie zoveel moeite moet doen en zoveel 'creativiteit' aan de dag moet leggen om een belang aan te tonen, heeft gewoonweg geen belang.

8. Tot slot dient te worden benadrukt dat op heden louter wordt voortgewerkt aan de afwerking van de reeds in verregaande mate opgerichte en afgewerkte blokken A en B en geenszins aan de oprichting van blok C waarvoor zelfs nog een stedenbouwkundige vergunning moet aangevraagd worden. Net zoals voor de aanleg van de wegenis.

*Het afwerken van de blokken A en B **verandert niets aan de bestaande situatie** en aan de voor de verzoekende partijen opgeworpen hinderaspecten. Verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat ze een belang hebben bij het laten vernietigen of doen schorsing van het bestreden besluit.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

Met de tweede tussenkomen partij stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen in het beschikkende gedeelte van hun verzoekschrift enkel de vernietiging van de bestreden beslissing vragen. Zowel uit het opschrift als uit de inhoud van het verzoekschrift zelf blijkt echter voldoende duidelijk dat de verzoekende partijen niet enkel de vernietiging van de bestreden beslissing vorderen, maar ook de schorsing van de tenuitvoerlegging ervan. De tweede tussenkomen partij heeft in haar nota ook uitgebreid geantwoord op de opgeworpen argumenten inzake de hoogdringendheid, zodat zij geenszins in haar belangen geschaad werd doordat in het beschikkend gedeelte enkel de vernietiging wordt gevraagd.

De exceptie van de tweede tussenkomen partij wordt afgewezen.

2.1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen de mogelijke hinder en nadelen genoegzaam concretiseren en aannemelijk maken voor elke verzoekende partij afzonderlijk. In tegenstelling tot wat de tweede tussenkomen partij beweert, zetten de verzoekende partijen duidelijk uiteen welke hinder en nadelen, namelijk visuele hinder, schaduwvorming, parkeerproblemen en een verdichting

van de woonwijk, zij menen te ondervinden van de regularisatie en de bouw van het woonblok A en B. De verzoekende partijen richten zich dus niet, minstens niet enkel, op de eventuele oprichting van het woonblok C.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse en onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De excepties van de eerste en de tweede tussenkomenende partij worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een hoogdringendheid voorhanden is en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

*De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning zal verzoekende partijen een ernstig nadeel berokkenen. Dit ernstig nadeel zal bovendien spoedig voltrokken worden. Uit de berichtgeving in de lokale media blijkt dat de huidige bewoners reeds stellen dat de ingestelde procedures tot vertraging van de bouwplannen leiden. (zie **stuk nr. 9A ‘onaanvaardbare vertraging’**).*

*Daarnaast is er zeer veel bedrijvigheid op de werf zelf. De stad Morsel grijpt zelf niet in en laat getijen. In het kader van ‘noodweer’ heeft de stad Morsel zelfs toegelaten dat er zonder vergunning wordt voortgebouwd tijdens de schorsingsperiode. (zie **stuk nr. 9B**) Hieruit blijkt dus dat men blok A en blok B zo snel mogelijk wenst te finaliseren.*

*Er staat reeds een gedeelte van het gebouw. Indien er nu niet gereageerd wordt tegen het andere gedeelte van het gebouw, dan zullen verzoekende partijen voor een voldongen feit geplaatst worden. Het afwachten van de procedure is geen optie, nu men ook in de media reeds start met praten over de afwerking van blok C. (zie **stuk nr. 9C**)*

Het ernstig nadeel waardoor één en ander hoogdringend is, situeert zich op verschillende vlakken:

Inkijk en verlies van privacy – schaduwvorming – ongeschonden uitzicht – tenietgaan van karakter van de woonwijk

Het perceel waarop het bouwproject gerealiseerd wordt, is gelegen in een binnengebied van een woonwijk. In dit binnengebied hebben er nooit grote constructies gestaan, wel is

er een tennisclub ingeplant geweest. De laatste jaren is het echter een mooi openruimtegebied geweest.

Verzoekende partijen konden er ook op vertrouwen dat het binnengebied ongeschonden zou blijven. Dit blijkt alleszins uit de visie van de toenmalig stedenbouwkundige:...

De opgelegde voorwaarden in de vergunning komen ook hier niet aan tegemoet, nu het schaduwprobleem in de tuin van An Jaspers niet wordt opgelost. Nu het zichtprobleem voor alle verzoekende partijen eveneens niet wordt opgelost, nu er geen groenscherm voorzien wordt, minstens niet verplichtend opgelegd wordt.

Wat er tussen 1995 en heden veranderd is, is niet geweten...Wat wel zeker is, is dat de footprint verveelvoudigd is.

Bovendien dient er in deze rekening gehouden te worden met het feit dat het hier niet om een klassieke stadswijk gaat. De woningdichtheid is beduidend lager en de oase van groen is kenmerkend voor de wijk.

Het GRS (pag 85) van de stad Mortsel stelt: "Systeem van woon-eilanden gevormd door gewestwegen en spoorwegen". En verder: "Ten gevolge van de hoger genoemde barrièrewerking van weg- en spoorinfrastructuren zijn een aantal woonwijken of eilanden duidelijk afgebakend tot zelfs geïsoleerd. De opvulling van de diverse eilanden gebeurde eerder gefaseerd waardoor de wijken door hun verschillende typologie, architectuur, karakter en densiteit eenvoudig te onderscheiden zijn. **Vooraf de oudere wijken getuigen van een sterke eigenheid en kwaliteit door hun bebouwing, groenaanleg en hun rustig karakter (vb. Dieseghemwijk).**"

Alle verzoekende partijen hebben steeds een hoge privacy gekend, hetgeen nu volledig dreigt te verdwijnen, door de hoge inplanting en doordat terrassen (zie bouwplannen) ook gericht zijn naar hun woningen en hun tuingedeelte.

In deze rustige wijk was dit tot voor kort uit den boze.

Het relatieve evenwicht dat bestaat, dreigt dan ook volledig verloren te gaan.

De ingreep die nu gepland staat, zorgt er tot slot voor dat het karakter van de woonwijk (rustig karakter, veel groen, eigenheid,...) dreigt te verdwijnen. Huidig project is naar buurtnormen immers megalomaan. Ook de geschiedenis toont aan dat in het nog niet zo verre verleden er slechts enkele woningen konden voorzien worden, geenszins van een omvang zoals heden voorligt. Indien het resterende gedeelte opgebouwd zal worden, zullen verzoekende partijen voor een voldongen feit staan, hetgeen geenszins de bedoeling kan zijn.

Voor wat betreft de inijk en de problematiek van zicht en schaduwvorming, kan er verwezen worden naar de foto's van de verschillende verzoekende partijen zoals ingevoegd onder het gedeelte van het belang.

Zoals blijkt zijn de afstanden veel beperkter dan hetgeen in de wijk gebruikelijk is. Dit blijkt ook uit de visie die aangehouden werd anno 1995.

De hoogdringendheid volgt hieruit dat de kelder reeds volledig afgewerkt is en dat de bouwwerken dus zeer snel kunnen starten. De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde in arrest nr. UDN/2015/0004 van 16 maart 2015 reeds dat "Tot slot wordt van de verzoekende partij verwacht dat ze met gepaste spoed is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of anderszins zelf nadelig heeft beïnvloed."

Nu in tegenstelling tot andere werven de kelderverdieping reeds gefinaliseerd is en een opstart zeer spoedig kan leiden tot oprichting van de constructie, kan het nadeel zeer spoedig bestendigd worden. Dit, samen met de overige elementen die reeds plaatsvonden tijdens de periode dat de vergunning geschorst was, leiden ertoe dat het op heden reeds spoedeisend is om de vordering in te stellen. Het verder afwachten van de gang van zaken kan in deze niet gebeuren, nu verzoekende partijen dan riskeren om niet diligent gehandeld te hebben.

Dit is overigens ook de visie die in het burgerlijk bouwrecht gehanteerd wordt. Indien er niet tijdig bij spoedeisendheid om aanstelling deskundige gevorderd wordt, kan er enkel nog een voorlopige maatregel gevorderd worden in de procedure ten gronde conform artikel 19, lid 2 Ger.W.

Nu in tegenstelling tot mogelijks andere projecten het ernstige nadeel spoedig kan plaatsvinden, is een schorsingsverzoek op heden dan ook reeds gerechtvaardigd.

Visuele hinder en schaduwvorming

Het optrekken van nieuwe blok (Een deel werd reeds gebouwd, waarbij er nu geen vergunning voorhanden is omdat deze is komen te vervallen en waarbij er bovendien een stedenbouwkundige inbreuk voorhanden is) brengt met zich mee dat het zicht van alle verzoekende partijen op het ongeschonden binnengebied verloren gaat. De foto's zeggen hieromtrent voldoende. Op heden is er reeds een deel geschonden. Vooral langs de zijde van An Jespers (Osylei) is één en ander bijzonder hoogdringend, nu aldaar de constructie op elk ogenblik kan worden opgericht. Uit de gevoegde foto's blijkt dat één en ander daadwerkelijk een probleem vormt.

Parkeerproblematiek

De parkeerproblematiek stelt zich in de eerste plaats voor de verzoekende partijen woonachtig in de A. Stockmanslei. Aldaar is er nu reeds een nijpend tekort aan parkeerplaatsen. Het nieuwe project voorziet slechts één parkeerplaats per woongelegenheden. Nu er nog niets is gekend inzake de exacte wegenis, kan er hiernaar ook niet verwezen worden. Wat immers zeker vaststaat is dat de brandweer strenge eisen stelt. Door nu het project op te laten starten, zullen de contouren en het aantal woongelegenheden vaststaan, daar waar – zoals hierna zal blijken – dit een parkeerprobleem met zich dreigt te brengen voor de bewoners van de Stockmanslei (Peter Brinckman en Joppe Wouters). Indien er nu niet ingegrepen wordt en men start met bouwen, zal de afbraak hiervan eisen zeer moeilijk zijn. Bewijs hiervan is dat er nu reeds door de diverse overheden wordt geschermd dat zelfs indien het bestaande blok te megalomaan zou blijken en niet zou passen in de goede ruimtelijke ordening, dit toch 'zo' gelaten zal worden.

Actie is spoedeisend

Om de geschetste nadelen op efficiënte wijze te bestrijden, verzoeken verzoekende partijen om de tenuitvoerlegging van de vergunning te schorsen. Zo niet blijft de vergunning immers uitvoerbaar en zal het complex opgericht worden en zal het nadeel ten volle intreden. Door de verregaande werken die reeds uitgevoerd werden (gedeeltelijk met miskenning van de vorige vervallen vergunning van 2009) in dit project, zal het bouwen van de contouren zeer spoedig gefinaliseerd kunnen worden. Vervolgens dreigen verzoekende partijen geconfronteerd te worden met het 'voldongen feit'.

*De kans is reëel dat de werken grotendeels uitgevoerd zullen zijn vooraleer er een uitspraak van uw Raad in de vernietigingsprocedure zal tussenkomen. Immers blijven op heden er nog steeds aannemers in de bestaande blok voortwerken en heeft de projectontwikkelaar ook duidelijk te kennen te geven, dat hij deze werken spoedig wenst finaliseren. Dit gebeurde voornamelijk via de berichtgeving in de media (zie hiertoe **stuk 9 a tot en met c**) De nog op te richten constructies dreigen dan ook zeer spoedig gefinaliseerd te worden. Het voortwerken zorgt ervoor dat de schade voor huidige bewoners groter en groter wordt, zodat een duidelijk signaal hen dringend dient te bereiken. Voor het nog op te richten blok kan één en ander nog tegengehouden worden.*

Bovendien leert de ervaring dat eenmaal een gebouw is opgetrokken, het bijzonder moeilijk is om het terug te doen afbreken. Dit lukt slechts na het voeren van een lange en kostelijke procedure, waarbij niet eens zeker is of de afbraak zal worden bevolen, en zal in elk geval veel tijd in beslag nemen.

De enige effectieve mogelijkheid om dit te beletten is te vermijden dat de werken worden aangevat, hetgeen veronderstelt dat de tenuitvoerlegging van de vergunning wordt geschorst.

Eén en ander is bovendien hoogdringend, nu de bouwwerkzaamheden reeds werden opgestart en dat de projectontwikkelaar vermoedelijk er alles aan zal willen doen om de werkzaamheden aan het resterende blok op te starten.

*Ook tracht men in deze een situatie door ‘voldongen feiten’ te bestendigen. Dit kan geenszins de bedoeling zijn. Verzoekende partijen hebben jaren gestreden door middel van het indienen van bezwaarschriften, doch zijn nooit gehoord geworden. Ook is er nu duidelijk sprake van een stedenbouwkundige inbreuk....Voor één keer is de stedenbouwkundige inspectie hier mild en laat getijen....
...”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen stellen dat ze door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing “voor een voldongen feit” zullen geplaatst worden, en verwijzen ter staving hiervan naar berichtgeving in de lokale media en de bedrijvigheid die zich op het terrein voordoet. In dezelfde lijn wordt ook gesteld dat “eens het gebouw opgetrokken is, het moeilijk terug af te breken is.”

Uw Raad oordeelde echter reeds eerder dat een dergelijk nadeel niet per definitie tot een schorsing kan leiden:...

Bovendien oordeelde de Raad van State:...

De bouwblokken werden reeds vergund in 2009 en op basis hiervan (deels) opgericht. In hoeverre onderhavige bestreden (regularisatie)vergunning – voor een aantal wijzigingen aan de vermelde vergunning- plots dermate “ernstige nadelen” kunnen veroorzaken die een onmiddellijke (schorsings)beslissing vereisen, is verwerende partij niet duidelijk. Uit het feitenrelaas van verzoekende partijen blijkt duidelijk dat destijds geen beroep is ingesteld – door geen enkele van de 24 bezwaarindieners bij onderhavig dossier (!)- tegen de vergunning voor de bouwblokken.

Bijgevolg kan dit ingeroepen “nadeel” dat te wijten is aan een eerdere vergunningsbeslissing geen argument vormen dat de schorsing van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

Opmerking:

In zoverre verzoekende partijen voorhouden dat de bestreden beslissing er foutief van zou uitgaan dat de bouwblokken vergund zijn (en de vergunning van 2009 dus vervallen zou zijn), betreft dit een zaak van uitvoering, waarvoor de bevoegde diensten al dan niet een bouwvoertreding kunnen vaststellen. Dit kan niet via onderhavige schorsingsprocedure worden aangepakt:...

3.

Vervolgens worden –als ernstige nadelen waardoor één en ander hoogdringend zou zijn– inkijk en verlies aan privacy, schaduwvorming, uitzicht, het tenietgaan van het karakter van de woonwijk en een parkeerproblematiek ingeroepen.

3.1 Inkijk en verlies aan privacy

*Vooreerst moet vastgesteld worden dat zowel de woningen van verzoekende partijen als de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een **Voor woningbouw** bestemd gebied.*

Uw Raad oordeelde reeds:...

De verzoekende partijen kunnen dan ook in alle redelijkheid verwachten dat op de naburige percelen woningen/appartementen zouden gebouwd worden. Niet alleen verwijzen verzoekende partijen zelf naar wat hierin is opgenomen in het structuurplan, bovendien werden de bouwblokken reeds vergund in 2009 zonder dat deze door verzoekende partijen werden aangevochten.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken, dan wel ernstig verstoord.

Vastgesteld moet worden dat het in casu een regularisatievergunning betreft, waarbij een aantal wijzigingen worden gevraagd aan de uitvoering van een vergunning afgeleverd op 30 november 2009.

Uit de feiten blijkt dat het bouwblok A reeds gerealiseerd is en bouwblok B op het ogenblik van de aanvraag (stuk 2 = 14.7.2014) in ruwbouwfase was.

Met de bestreden beslissing wordt voor bouwblok A de inplanting gewijzigd, en worden voor bouwblok B de indeling en oppervlakte van 3 appartementen gewijzigd en wordt een ééngezinswoning omgevormd naar 3 appartementen. Ten slotte worden er nog enkele kleine wijzigingen op kelderniveau uitgevoerd.

Verzoekende partijen tonen niet concreet aan dat deze bestreden beslissing ernstige nadelen veroorzaakt. Minstens niet hoe de bestreden beslissing wel ernstige nadelen zou inhouden, waar ze deze schijnbaar niet ondervonden naar aanleiding van de vergunning in 2009 tot oprichting van de bouwblokken...

In de bestreden beslissing werden trouwens uitdrukkelijk de privacy en inblikmogelijkheden onderzocht:...

Uw Raad oordeelde in dezelfde omstandigheden:...

In casu is dit in de bestreden beslissing ook het geval. Uit onderstaande kaart en foto blijkt dat er een ruime afstand is – en er hoogstammige bomen aanwezig zijn – tussen de woningen van verzoekende partijen (zie paarse omlijning) en de betrokken constructies (zie grijs gebouw A en ondergrondse garage gebouw B te midden van het groen).

Bovendien wordt als voorwaarde in de bestreden beslissing opgenomen (ingevolge de voorwaarde van het naleven van de beslissing van het schepencollege d.d. 20.10.2014): (stuk 27 + stuk 14):...

Door verzoekende partij wordt dit alles niet weerlegd en louter gesteld:...

3.2 schaduwvorming +3.3 uitzicht

Ter staving van deze ingeroepen nadelen wordt in het verzoekschrift gesteld:...

Vooreerst moet vastgesteld worden dat alwaar geen concrete gegevens worden bijgebracht die dit standpunt ondersteunen. Een loutere verwijzing naar foto's opgenomen in de paragraaf van het verzoekschrift mbt 'het belang' volstaan niet.

Uw Raad oordeelde wat dat betreft:...

Specifiek m.b.t. het uitzicht oordeelde uw Raad eerder ook dat niet verwacht kan worden dat in een stedelijke woonomgeving een uitzicht ten allen tijde onaantast zal blijven:...

Uit de foto's die verzoekende partijen bijbrengen volgt net dat het uitzicht gerelativeerd moet worden, gezien bouwblok A reeds is uitgevoerd en voor bouwblok B reeds funderingswerken werden gerealiseerd. Vastgesteld kan worden dat het uitzicht op de eigen tuin en de achterliggende bomen behouden blijft. Enkel vanop de verdiepingen is er een uitzicht op de bouwblokken.

In de betrokken omgeving is het uitzicht – dat overigens niet aanzienlijk wijzigt gezien de afstand (diepe tuinen) ten aanzien van de betrokken constructies, het de bestaande aanwezig groen en de voorwaarde in de vergunning tot behoud en versterking van hiervan – dan ook niet ernstig verhindert en wordt het evenwicht in casu niet verstoord.

M.b.t. schaduwvorming dient te worden vastgesteld dat van enige daadwerkelijk aangetoonde/bewezen schaduwvorming evenmin sprake is. Er wordt geen studie bijgebracht...

3.4 Teniet gaan van het karakter van de woonwijk

Verzoekende partijen brnegen zeer uitgebreid de situatie in kaart zoals die bestond voor het aflveren van de vergunning in 2009.

Opnieuw moet erop gewezen worden dat de betrokken bouwblokken –waardoor het karakter van de woonwijk zou wijzigen- reeds opgericht zijn.

Bovendien is de stelling van verzoekende partijen, dat het karakter van de woonwijk zou gewijzigd zijn ingevolge de bestreden beslissing, niet correct. Zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld (stuk 27):...

Tot slot- en zelfs als wordt aangenomen dat de bestreden beslissing verantwoordelijk zou zijn voor het ernstig wijzigen van het karakter van de wijk, quod non – dan nog laten verzoekende partijen na aan te tonen hoe dit hen een persoonlijk nadeel oplevert...

In casu wordt een uitgebreide historiek gegeven van de betrokken percelen (en de hiervoor afgeleverde vergunningen) en worden de bepalingen uit het structuurplan geciteerd, maar in hoeverre dit een persoonlijk nadeel (voor elk van de verzoekende partijen afzonderlijk) oplevert is niet duidelijk. Er wordt in het verzoekschrift enkel gesteld:...

3.5 parkeerproblematiek

Alweer vervalt verzoekende partij in nietszeggende beweringen ten aanzien van een zgn. parkeer “problematiek”, die niet concreet aantonen dat er sprake is van een daadwerkelijk ernstig nadeel:...

Verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing effectief enige invloed zal hebben op de parkeerproblematiek. Er wordt enkel gesteld dat “dit een parkeerprobleem met zich dreigt mee te brengen”...

Evenmin wordt aangetoond dat de – in de oorspronkelijke vergunning- voorziene aantal parkeerplaatsen (één per woongelegenheid) niet zou volstaan.

4.

Tenslotte dient nog te worden gewezen op vaststaande rechtspraak op grond waarvan het verzoekschrift in de loop van de procedure niet kan worden uitgebreid:...

Conclusie:

*De schorsing dient te worden verworpen omwille van het gebrek aan spoedeisendheid.
...”*

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Samenvattend kan worden gesteld dat de verzoekers van mening zijn dat de werken zonder een schorsing zullen worden gefinaliseerd en dat een vernietigingsarrest te laat zal tussenkomen.

14. *Verzoekers laten echter na de spoedeisendheid, zoals uiteengezet onder randnummer 11, aan te tonen. Zij tonen niet concreet welke schade van een bepaalde omvang of welke ernstige ongemakken kunnen worden voorkomen middels een schorsing van de bestreden beslissing.*

De Raad van State stelt immers het volgende: “De verzoekende partijen moeten concreet aantonen dat zij het resultaat van de procedure tot nietigverklaring niet kunnen afwachten op straffe van zicht in een toestand te bevinden met onherroepelijk schadelijke gevolgen?”

Zij moeten eigen, specifieke gegevens aanbrengen die in concreto aantonen dat de zaak spoedeisend is, gelet op de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.”

15. *Bovendien is recente rechtspraak van zowel de Raad van State als de Raad voor Vergunningbetwistingen zeer duidelijk omtrent de verantwoording voor spoedeisendheid die de verzoekende partijen aanhalen.*

*Het argument dat de bouwheer de **werken verder zal willen uitvoeren** is op zich geen afdoende verantwoording voor de spoedeisendheid. De Raad van State oordeelde als volgt: “Het feit dat de exploitatie werd gestart – dat de beslissing ten uitvoer wordt gelegd – kan uit de aard van de zaak de spoedeisendheid niet verantwoorden.”*

*De verzoekende partijen stellen dat een **annulatiearrest te laten zal komen**. Men verwijst hier naar de doorlooptijd van de annulatieprocedure. Ook op dit punt is de Raad van State zeer duidelijk: “kortweg stellen dat de doorlooptijd van een annulatieprocedure te lang duurt of dat het resultaat van een annulatieprocedure niet kan worden afgewacht, zal niet volstaan. Van een verzoekende partij wordt verwacht dat zij aan de zaak eigen, specifieke gegevens bijbrengt die in concreto aantonen dat de zaak spoedeisend is, gelet op de gevolgen van een tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.”*

Bovendien hebben verzoekende partijen nooit enig beroep (jurisdictioneel of administratief) ingesteld tegen de beslissing van de gemeenteraad van 27 oktober 2009 (wegenis) en van 30 november 2009 (gebouwen). In dit opzicht is het zeer merkwaardig dat er nu wel spoedeisendheid zou zijn, men achtte het immers enkele jaren geleden niet nodig enig actie te ondernemen. Verzoekende partijen verliezen klaarblijkelijk uit het oog dat blok A grotendeels is opgericht en dat voor blok B de nodige funderingswerken werden uitgevoerd. Een schorsing gaat verzoekers dan ook geen baat meer bijbrengen.

16. *Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat in deze zaak de bestreden vergunning een **regularisatievergunning** betreft.*

Hierboven werd reeds aangegeven dat de vergunning d.d. 30 november 2009 niet volledig en niet correct werd uitgevoerd, wat louter en alleen te wijten aan het faillissement van de vorige bouwheer/aannemer.

Uw raad heeft al meermaals het volgende gesteld: “De raad stelt samen met de tussenkomende partijen vast dat met de bestreden beslissing in hoofdzaak een regularisatievergunning wordt verleend. De hinder die eventueel zou voortvloeien uit de reeds uitgevoerde werken kan niet meer worden voorkomen, zodat de vordering tot schorsing voor wat deze aspecten betreft dus doelloos is geworden.”

Verzoekende partijen lijken aan dit gegeven voorbij te gaan.

17. *De spoedeisendheid wordt niet aangetoond zodat de vordering tot schorsing moet worden afgewezen.*

...

B.5. BELANGENAFWEGING.

34. *Zelfs al zou de RvVb in casu beslissen dat er sprake is van hoogdringendheid die een schorsing zou verantwoorden en er ogenschijnlijk ernstige middelen zouden worden voorgebracht, quod certe non, dan nog vraagt tussenkomende partij dat de RvVb zou*

rekening houden met de waarschijnlijke gevolgen van de schorsing van de tenuitvoerlegging voor alle belangen die kunnen worden geschonden, alsook met het algemeen belang, en dat de RvVb zou besluiten de schorsing niet te bevelen vermits de nadelige gevolgen ervan op een klaarblijkelijk onevenredige wijze zwaarder wegen dan de voordelen (art. 40 §1, tweede lid, DBRC-Decreet).

In casu wordt blok A reeds de facto bewoond door een ouder koppel dat zijn woonst reeds had verkocht en die uit puur financiële noodzaak reeds in het appartement zijn moeten gaan wonen. Bovendien is die blok A omzeggens volledig afgewerkt, nog onder het regime van een vergunning uit 2009, waartegen verzoekende partijen nooit enige procedure hebben opgestart. Wat blok A betreft gaat het louter om een regularisatievergunning.

Tussenkomen de partij heeft als rechtspersoon en vergunningaanvrager met heel de voorgeschiedenis van dit dossier niets te maken. Er is de vergunning van 2009 en de enige reden dat die niet integraal (tijdig) werd uitgevoerd is het tussengekomen faillissement van BOUWBEDRIJF VAN HOOFF (Boudewijn Muts).

Het zou bijzonder onbillijk zijn en onevenredige nadelige gevolgen hebben voor deze particulieren indien de laatste afwerkingen aan hun appartementen niet zouden kunnen worden uitgevoerd omwille van een opschorting.

*Het schorsen van de verleende vergunning kan dan ook geen voordelen opleveren voor verzoekende partijen, maar wel bijzonder ernstige nadelen voor deze mensen.
...*

4.

De tweede tussenkomen de partij voegt nog het volgende toe:

“ ...

10. Zonet werd uiteengezet dat verzoekende partijen niet over een rechtmatig belang beschikken teneinde zicht te verzetten tegen de uitvoering van het bestreden besluit (geen overmatig verlies aan privacy – schaduwvorming – ongeschonden uitzicht-tenietgaan karakter van de woonwijk). Voor zover het belang van verzoekende partijen door Uw Raad zou aanvaard worden, moet toch minstens worden vastgesteld dat dit zeer vage belang geen aanleiding geeft tot de vereiste hoogdringendheid om het bestreden besluit te schorsen.

De afwerking van de reeds opgerichte blokken A en B en de oprichting van blok C bezorgen verzoekende partijen immers geen onleefbaar woonklimaat waarbij hun privacy en uitzicht op een kennelijk onredelijke wijze geschonden wordt.

*11. Bovendien blijkt uit vermelde beschrijving van het gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partijen dat zij gekant zijn tegen de oprichting van blok C. Blok A en B zijn immers grotendeels en zonder enig verzet gerealiseerd **[stuk 2 en 3]**. Tegen de oprichtingswerkzaamheden van blok A en B werd nooit verzet of beroep aangetekend.*

Op heden wordt louter de afwerking van de reeds in verregaande mate opgerichte en afgewerkte blokken A en B uitgevoerd en geenszins de oprichting van blok C waarvoor zelfs nog geen stedenbouwkundige vergunning verleend werd.

Het afwerken van de blokken A en B verandert niets aan de bestaande situatie en aan de door de verzoekende partijen opgeworpen hinderaspecten. Verzoekende partijen tonen

dan ook niet aan dat er sprake is van enige hoogdringendheid om de uitvoering van deze werken te laten schorsen.

12. Verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat er sprake is van enige hoogdringendheid om tot schorsing over te gaan van het bestreden besluit.

...

3.

De derde en de vierde tussenkomen partij stellen hierover nog het volgende:

“ ...

II.2. Geen Hoogdringendheid

36. Verzoekende partijen verantwoorden de spoedeisendheid van de vordering summier (p. 30-31 van het verzoekschrift). In essentie betogen zij dat de vergunning uitvoerbaar is, tenzij zij wordt geschorst en dat de werken dus kunnen worden gefinaliseerd. Zij stellen dat de aannemer de werken bovendien snel wil afwerken. Een louter vernietigingsarrest zou te laat komen. Een vordering tot afbraak zou veel tijd en energie kosten, voor zover deze al een ernstige slaagkans zou hebben. Verzoekende partijen trachten het voldongen feit te voorkomen.

37. In het algemeen laten verzoekers na om de spoedeisendheid concreet aan te brengen en deze afdoende te verantwoorden op grond van bewijzen. Verzoekers beweren weinig (zeker in verhouding tot het vuistdikke verzoekschrift), en bewijzen nog minder. Enkel om deze reden kan de spoedeisendheid niet in aanmerking genomen worden.

38. Daarbij komt dat uit de rechtspraak van de Raad van State omtrent het begrip “spoedeisendheid” blijkt dat de verantwoording die verzoekers voor de spoedeisendheid aanvoeren, niet overtuigt:...

Waar verzoekers erop wijzen dat een annulatiearrest te laat zou komen, verwijst dit argument in wezen naar de doorlooptijd van een annulatieprocedure. Een dergelijk argument is echter te algemeen, aldus de Raad van State.

Verder staat het argument in verband met de beweerde moeilijkheidsgraad om een herstelmaatregel te laten opleggen, na een vernietigingsarrest, als verantwoording voor de spoedeisendheid, niet in rechtstreeks verband met de tenuitvoerlegging van de vergunning. Aldus heeft Uw Raad in de zaak nr. S/2013/0177 van 2 juli 2013 GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR overwogen:...

39. Enkel om deze redenen kan de spoedeisendheid niet in aanmerking worden genomen.

40. Maar er is méér.

41. De bestreden vergunning betreft in essentie een regularisatievergunning, nadat de vergunning dd. 30 november 2009 niet correct en onvolledig is uitgevoerd (ten gevolge van het faillissement van de toenmalige aannemer). Enkel om deze reden is de vordering niet spoedeisend; de werken zijn immers essentieel reeds uitgevoerd. “Nu de bestreden beslissing een regularisatievergunning is voor een bestaande parking, waarvan de actuele hinder blijkbaar even groot is als de te verwachten hinder, lijkt een bevel tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid dan ook grotendeels doelloos”, heeft Uw Raad terecht overwogen. Volgens de Franstalige Kamer van de Raad van State is een verzoek tot

schorsing van een bouwvergunning niet spoedeisend, in geval deze vergunning is uitgevoerd

Dit geldt des te meer nu verzoekers zo goed als abstractie maken van het regulariserend karakter van de bestreden vergunning.

Men kan bovendien enkel vaststellen dat de vergunning dd. 30 november 2009 een groter bouwprogramma heeft, dan dit van de thans bestreden vergunning (nl. Blokken A, B en C in 2009, terwijl thans enkel Blokken A en B thans zijn goedgekeurd).

Nochtans moet men vaststellen dat in 2009 geen enkel administratief beroep is ingediend. Dit maakt dan ook dat de huidige verwijten van een “megalomaan” project dat totaal niet zou passen in de bestaande omgeving, geheel ongeloofwaardig voorkomen (reden waarom deze verwijten ook niet bewijskrachtig kunnen worden verantwoord).

42. Ondergeschikt en in de mate dat het omschrijving van het belang moet worden betrokken op de voorwaarde van de spoedeisendheid, wat verzoekende partijen niet doen in hun verzoekschrift, terwijl het verzoekschrift zelf de omschrijving van de spoedeisendheid moet bevatten, geldt wat volgt.

43. Er is geen spoedeisendheid in hoofde van de verzoekers BRINCKMAN en WOUTERS. Deze partijen kijken immers uit op Blok A, dat is opgericht.

Dit blijkt ten andere uit het verzoekschrift zelf (p. 20) : ...

Waar deze verzoekers dus klagen over schaduwslag, zichtproblemen en inbreuken op privacy, moet worden opgemerkt dat dit zaken zijn die de schorsing van de bestreden vergunning niet kan voorkomen. Blok A van het project is immers reeds opgericht en is in gebruik genomen, nog daargelaten dat deze verzoekers deze aspecten slechts op een vage en algemene wijze naar voor brengen. Deze verzoekers kunnen ook niet in de schaduw van het (reeds opgerichte) gebouw vallen, gezien het Blok A ten noorden van hun woning ligt. Vergeefs werpen deze verzoekers een probleem van privacy op : de afstand tussen hun woning en het Blok A bedraagt om en bij 30 m. Binnen het stedelijk gebied (waartoe de stad MORTSEL behoort) zijn dergelijke afstanden zelfs kennelijk groot te noemen.

44. Voor verzoekster JESPERS kan evenmin enige spoedeisendheid in aanmerking genomen worden. Enkel al de tuindiepte van haar eigendom bedraagt om en bij 20 m. Binnen het stedelijk gebied is een dergelijke afstand groot. Bovendien wordt elk mogelijk zicht of elke mogelijk schaduwvorming tegengehouden door het hoogstammig groen dat deze verzoekster achteraan in haar tuin heeft aangeplant, zoals blijkt uit de onderstaande luchtfoto:

Ten onrechte zwijgt verzoekster JESPERS over dit groen, dat elke mogelijke hinder uitgaande van de vergunde bebouwing per hypothese onttrekt aan elke gewaarwording ervan in haar hoofde.

45. Gezien de diepe tuinzones van verzoekende partijen is het niet aanvaardbaar dat verzoekers klagen over schaduwvorming. Daargelaten dat verzoekers deze beweerde schaduwvorming op geen enkele wijze staven (bijvoorbeeld met een schaduwstudie), verliezen zij in ieder geval uit het oog dat de bomen en struiken in hun eigen tuinzone elk schaduweffect van de vergunde bebouwing wegneemt. Overigens maken verzoekers tevens, doch ten onrechte, abstractie van het feit dat de zon nog steeds opkomt in het

oosten en ondergaat in het westen. Verzoekers zijn niet ernstig waar zij voorhouden dat zij nadeel zouden ondervinden van schaduwvorming.

46. In werkelijkheid is er geen parkeerprobleem, voor zover verzoekers dit probleem al zien als een verantwoording voor de spoedeisendheid (wat niet duidelijk is).

Als er al een parkeerprobleem zou zijn, dan kunnen enkel verzoekers BRINCKMAN en WOUTERS zich hierop beroepen. Enkel zij wonen immers in de Stockmanslei, waarop het Terrein toegang neemt. Verzoekster JESPERs woont in de Osylei en maakt het totaal niet aannemelijk dat de vermeende parkeerdruk van op het Terrein, zich zou laten gevoelen tot in de Osylei. Dit is ook niet het geval.

Verder geldt wat volgt.

Vooreerst voorziet het vergunde project zelf in afdoende parkeerplaatsen.

Ten tweede is de Stockmanslei een straat die slechts aan één zijde is bebouwd, omdat zij grenst aan een spoorweg, waardoor het aanvaardbaar is dat er slechts aan de bebouwde zijde van de Stockmanslei parkeerplaatsen zijn voorzien.

Bovendien hebben de bestaande woningen aan de Stockmanslei een eigen garage en/of oprit. Dit geldt minstens voor:

- verzoeker WOUTERS : [afbeelding]

- verzoeker BRINCKMAN: [afbeelding]

Willekeurig uitgekozen fotomateriaal (nl. van google-earth) toont aan dat er zich in werkelijkheid geen enkel parkeerprobleem in de Stockmanslei voordoet (waarbij de pijl de toegang tot het Terrein aanwijst):...

Daarmee is ook aangetoond dat het fotomateriaal betreffende de hoge parkeerdruk, dat verzoekers opnemen in hun verzoekschrift, geen waarheidsgetrouwe weergave van de werkelijke gemiddelde parkeerdruk in de straat vormt.

47. Wat betreft het zgn. “karakter van de woonwijk” dat verloren zou gaan ten gevolge van de bestreden vergunning blijkt dat verzoekers een feitelijk onjuiste voorstelling van de “wijk” maken. Het onderstaande uittreksel uit het kadasterplan (waarop de pijl het Terrein aanduidt) wijst dit uit.

In werkelijkheid wordt het driehoekig gebied gelegen tussen de Stockmanslei (de spoorweg Antwerpen-Brussel), de Cogelslei (spoorweg Antwerpen – Lier) en de Dieseghemlei-Wouter Volcaertstraat, gekenmerkt door:

- een eerder geringere bouwdichtheid, in de noordelijke punt van deze driehoek (aangegeven in het groen)
- een duidelijk densere bouwdichtheid, in de basis van deze driehoek (aangegeven in het rood).

Alle verzoekers zijn te situeren in de densere basis van deze driehoek, zo ook het Terrein waarop de bestreden vergunning betrekking heeft.

Verzoekers houden weliswaar voor dat het vergunde gebouw “megalomaan” is, maar dit is geen geconcretiseerde omschrijving die de spoedeisendheid verantwoordt. Dit geldt des te meer nu verzoekers in 2006 en 2009 geen enkel bezwaar hebben geformuleerd tegen

een bouwprogramma dat beduidend zwaarder was dan het thans bestredene (nl. doordat de vorige vergunningen nog voorzagen in een Blok C).

48. In de mate dat verzoekers de spoedeisendheid zouden verantwoorden, door erop te wijzen dat zij erop zouden mogen vertrouwen dat “het binnengebied ongeschonden zou blijven” en pleiten voor het behoud van een “mooi openruimtegebied”, kan dit niet in aanmerking genomen worden.

Dit verantwoordt geen spoedeisendheid. Vooreerst is het Terrein nooit een groen gebied geweest, maar wel de voormalige vestigingsplaats van een tennisclub. Het Terrein ligt in een woongebied, zodat verzoekers er niet kunnen op vertrouwen dat daarop een bouwverbod rust, zoals zij impliciet vooropstellen.

Ook het gegeven dat er sinds 1995 plannen voor bebouwing worden ontwikkeld en dat hierover bepaalde administratieve of politieke standpunten worden ingenomen, doet aan deze vaststelling niets af.

Sinds het gewestplan, goedgekeurd bij Koninklijk besluit dd. 3 oktober 1979, ligt het Terrein in een woongebied en komt het dus principieel in aanmerking voor bebouwing. Ten onrechte verkeren verzoekers in de mening dat het Terrein moet worden gehandhaafd als een “mooi openruimtegebied”.

Verder wijzen verzoekers erop dat de thans bestreden vergunning betrekking heeft op een project dat niet beantwoordt aan het project waarover de stedelijke stedenbouwkundige ambtenaar zich in 1995 positief heeft uitgelaten. Het is echter onduidelijk wat dit te maken heeft met de notie van “spoedeisendheid”. In ieder geval is het niet vreemd, en zeker niet onwettig, dat de vergunningverlenende overheid, bijna 20 jaar later, een ander oordeel vormt over een andere aanvraag, waarbij rekening gehouden kan, en zelfs moet, worden met gewijzigde feitelijke en juridische omstandigheden.

49. Verzoekende partijen wijzen erop dat de werken aan Blok B snel kunnen worden gerealiseerd, omdat de Burgemeester van de stad MORTSEL op 13 januari 2015 heeft toegelaten dat werken werden uitgevoerd, en insinueren hierbij dat aldus het schorsend effect van hun administratief beroep zou zijn miskend.

Daargelaten dat niet duidelijk is wat dit met het vereiste van de spoedeisendheid te maken heeft en dat verzoekende partijen de wettigheid van de bedoelde Burgemeestersbeslissing terecht niet betwisten (en dit al zeker niet tijdig hebben gedaan voor de Raad van State), is deze Burgemeestersbeslissing een wettige akte en moet deze ook door de Raad voor Vergunningsbeslissingen als een wettige akte worden beschouwd. Deze Burgemeestersbeslissing is genomen op grond van art. 135, tweede lid NGW, omwille van de openbare veiligheid. Nadat de brandweerdienst ter plaatse een onveilige situatie ten gevolge van waterinsijpeling heeft vastgesteld, zijn beperkte veiligheidsingrepen opgelegd, nl. de uitvoering van dakdichtingswerken aan de woning in Blok A en de ondergrondse parking (onder Blok B).

Anders dan verzoekers mogelijk veronderstellen, laat de Burgemeestersbeslissing allerminst toe dat Blok B alsdusdanig wordt opgericht; dit kan enkel op grond van de bestreden vergunning. Anders gesteld: de Burgemeestersbeslissing verantwoordt geen spoedeisendheid.

50. Er is geen spoedeisendheid aangetoond. Enkel om deze reden moet het verzoek tot schorsing worden verworpen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige bestuursrechtscolleges heeft de schorsingsvoorwaarden gewijzigd. Sinds 1 januari 2015 moet een verzoekende partij, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid en minstens een ernstig middel aanvoeren.

De verzoekende partij die zich op de hoogdringendheid beroept dient, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Op de verzoekende partij rust derhalve de bewijslast om concreet, met andere woorden met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal veroorzaken, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen.

De verzoekende partij zal dus moeten aantonen dat, mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen.

De nadelige gevolgen die de verzoekende partij dreigt te ondergaan en waartegen zij zich wenst te verzetten, dienen bovendien hun exclusieve oorzaak te vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing moet immers volstaan om vermelde nadelige gevolgen te voorkomen.

2.

De bestreden beslissing regulariseert de gewijzigde inplanting van het woonblok A en vergunt de gewijzigde indeling en oppervlakte van drie appartementen in het nog op te richten woonblok B en kleine wijzigingen op het kelderniveau.

De verzoekende partijen voeren aan dat uit de lokale media en de bedrijvigheid op het terrein zelf blijkt dat men zeer spoedig de betrokken woonblokken A en B verder wil afwerken en dat men de annulatieprocedure niet kan afwachten, gelet op de ernstige inkijk, schaduwvorming, de visuele hinder en parkeerproblemen die het project voor de verzoekende partijen zal veroorzaken.

3.

Uit de foto's die worden gevoegd bij het verzoekschrift, blijkt dat het woonblok A nagenoeg volledig is opgericht. De appartementen en de woning in dit bouwblok zijn in de afwerkingsfase.

De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning kan de nadelen die volgens de verzoekende partijen uit de inplanting en de omvang van het woonblok A zouden volgen, dus niet meer verhinderen noch ongedaan maken waardoor de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging op dit punt doelloos is.

4.

Uit het inplantingsplan blijkt dat de percelen van de eerste en de tweede verzoekende partij te situeren zijn ter hoogte van het woonblok A, zodat de door hen ingeroepen nadelen ook in hoofdzaak betrekking hebben op dit woonblok A en dus niet meer kunnen worden verhinderd door de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden, gelet op de vaststellingen onder het voorgaande punt.

Uit het inplantingsplan en het reeds gebouwde kelderniveau blijkt echter ook dat het woonblok B zal worden opgericht op een korte afstand van de achterste perceelsgrens van de derde verzoekende partij. Aan de hand van de fotoreportage die de derde verzoekende partij bijvoegt en de impact die het reeds opgerichte gebouw A heeft op de leefomgeving, kan de Raad vaststellen dat de derde verzoekende partij zal worden geconfronteerd met ernstige schadelijke gevolgen wanneer het woonblok B wordt opgericht. Door de inplanting nabij haar perceelsgrens en door de omvang van dit woonblok zal de derde verzoekende partij op haar eigen perceel immers worden geconfronteerd met schaduwvorming en visuele hinder.

Uit de berichtgeving omtrent het project in de lokale media en de foto's van de bedrijvigheid op de projectsite zelf, die de derde verzoekende partij aan haar verzoekschrift toevoegt, blijkt bovendien dat men de intentie heeft om het woonblok B op een korte termijn af te werken. De kans is dus zeer reëel dat de behandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de door de derde verzoekende partij ingeroepen nadelen met betrekking tot dit woonblok B te voorkomen.

5.

De derde verzoekende partij maakt in haar uiteenzetting dan ook voldoende aannemelijk dat de behandeling van de zaak hoogdringend is en dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht. De veeleer financieel-economische belangen die de eerste tussenkomende partij naar voor schuift om de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gedurende de lopende procedure bij de Raad niet te schorsen, wegen op zich, zeker niet zonder meer, naar het oordeel van de Raad niet op tegen het vrijwaren van de belangen van de derde verzoekende partij tijdens deze procedure, gelet op de onder punt 4 gemaakte vaststellingen.

Er is dus voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in het eerste middel de schending in van artikel 4.3.5, §§1-3, artikel 4.6.2, §1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht. De verzoekende partijen lichten dit als volgt toe:

“ ...

Samenvatting:

Samenvattend dient er vastgesteld te worden dat er geen voldoende uitgeruste weg voorhanden is en dat in het kader van huidige vergunningsaanvraag er géén

vergunningsaanvraag werd gedaan voor een nieuwe wegenis. De bestaande vergunning die hiertoe door het College van Burgemeester en Schepenen werd verleend, is vervallen. (zie **stuk nr. 8**) Er kan dan ook geen beroep gedaan worden op de uitzonderingsregeling en er had een nieuwe (voorafgaande) aanvraag moeten gedaan worden met aanleg wegenis. Door dit niet te doen, wordt artikel 4.3.5 VCRO geschonden. De huidige motieven van de deputatie dragen bovendien de huidige beslissing niet nu deze ervan uitgaan dat er nog weldegelijk een stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis voorhanden is, daar waar ook deze bij het verlenen van de vergunning door de deputatie verstreken was. Het materiële motiveringsbeginsel wordt derhalve dus ook geschonden, nu de inhoudelijke motivering die wordt gegeven uitgaat van een onjuiste feitelijke interpretatie.

Uitgebreide toelichting:

Artikel 4.3.5§1 VCRO vereist dat een stedenbouwkundige vergunning voor een woonproject slechts kan verleend worden, indien het woonproject gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

In casu meent de deputatie dat er geen sprake is van een voldoende uitgeruste weg, maar gaat de deputatie wel over tot het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning op basis van de artikel 4.3.5§3 VCRO. De deputatie verleent een stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij motiveert dat artikel 4.3.5 VCRO niet geschonden is. De motivatie luidt als volgt:...

Het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar was in casu afwijkend en luidde als volgt:...

Waarover de deputatie, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de verzoekende partijen het eens zijn, is dat het hier niet gaat om een voldoende uitgeruste weg.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar meent samen met verzoekende partijen dat ook de uitzonderingsregeling voorzien onder artikel 4.3.5§3 VCRO eveneens niet van toepassing kan zijn en dit om navolgende redenen:

- “Uit de aanvraag **blijkt niet dat de wegenis wordt aangevraagd**, gelet op de dossiersamenstelling.
- Er zijn **geen plannen van de weg** bijgevoegd.
- Nieuwe gemeenteraadsbeslissing inzake de wegenis vereist.
- **Het is aangewezen om eerst de wegenis in orde te brengen en daarna een regularisatie van de gebouwen aan te vragen.**”

De deputatie wijkt af van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar door te stellen dat er géén nieuwe gemeenteraadsbeslissing meer dient genomen te worden, nu er omtrent de aanleg van de wegenis nog teruggegrepen kan worden naar de gemeenteraadsbeslissing van 27 oktober 2009.

Artikel 4.3.5 §3 VCRO vereist echter niet enkel en alleen dat er een gemeenteraadsbeslissing voorhanden is, maar ook een beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen inzake de wegenis.

Uit de nota van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar blijkt dat de huidige bestreden aanvraag niet voorziet in een aanvraag voor wegenis en blijkt eveneens dat bijgevoegde plannen niet voorhanden zijn.

*Uit de nota van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt het standpunt (oorspronkelijk) ingenomen door de stad Mortsel inzake het al dan niet vervallen karakter van de voorheen verleende stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegenis gevolgd wordt. In januari 2015 (zie **stuk nr. 8**) is de stad Mortsel echter op dit standpunt teruggekomen.*

De voorheen verleende stedenbouwkundige vergunning is dus vervallen. Artikel 4.6.2 VCRO §1 stelt immers dat een stedenbouwkundige vergunning komt te vervallen, indien de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning niet binnen twee jaar na afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart is, dan wel indien de werken gedurende meer dan twee jaar onderbroken worden, dan wel dat de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen de drie jaar na de aanvang van de werken. Anno 2009 werd er een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van het toenmalige Blok A, Blok B en Blok C en de aanleg van een wegenis.

Verzoekende partijen voegden in hun beroepschrift bij de deputatie navolgende foto toe met daarop een tijdsbepaling:[afbeelding]

*Bovendien werd de datum van **21/6/2010** als aanvang der werken destijds bevestigd door de projectontwikkelaar via email van de heer Boudewijn Muts en dit op 20 oktober 2014 aan curator Bergmans (**Stuk 6n**).*

*Conform artikel 4.6.2.§1 3° VCRO vervalt een stedenbouwkundige vergunning indien drie jaar na aanvang der werken de gebouwen niet winddicht zijn. “(winddicht: d.w.z. met ramen, deuren, dak, enzovoort)” (VI. Parl. 1998-1999, stuk 1332/1, 65) De stedenbouwkundige vergunning is derhalve reeds vervallen sinds minstens **21 juni 2013**.*

De foto's die de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning anno 2014 toevoegen bij de huidige aanvraag geven de stand der werken als volgt weer: [afbeelding]

*Duiding bij foto's supra: uit beide foto's blijkt dat blok A bij aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning niet winddicht was. De woning bij blok A bevat zelfs nog geen dak. Voor wat betreft blok B blijkt dat zelfs de kelderverdieping niet gefinaliseerd was (er was enkel een vloerplaat met hier en daar een kolom, én met hier en daar niet verwijderde bekisting). Blok C werd niet aangevangen met bouwen. Voor wat betreft de privatieve weg (die later overgedragen zou moeten worden aan de stad Mortsel) bevatte de stedenbouwkundige vergunning anno 2009 (zie **stuk nr. 2a**) ook een aanvraag voor de aanleg van de wegenis. Géén der drie blokken is dan ook afgewerkt, waardoor ook niet gesteld kan worden dat de stedenbouwkundige vergunning voor een bepaald blok wel nog zou in voege zijn. Bovendien blijkt ook dat zowel blok A als blok B verkeerd werden ingepland, waardoor er voor de op heden ingeplante constructie, zelfs in het geval dat een gedeelte als winddicht zou worden beschouwd, er géén vergunning voorhanden is, nu de (vervallen) vergunning in de vergunning van een andere constructie voorzag.*

Enig discussiepunt is dan nog of de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis nog in voege zou zijn. Nu de vergunning in haar totaliteit is komen te vervallen, moge het duidelijk zijn dat ook het gedeelte van de wegenis is komen te vervallen. Er is dus geen stedenbouwkundige vergunning meer voorhanden.

De redenering alsof er nog een stedenbouwkundige vergunning voorhanden zou zijn, is dan ook gebaseerd op een foutieve juridische premisse. Het materiële motiveringsbeginsel

is geschonden indien de motieven van de beslissing de beslissing niet kunnen schragen, zoals in casu het geval is.

Nu er geen sprake is van een stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis, kan er ook geen sprake zijn van het toepasselijk maken van de uitzonderingsregeling.

In casu kan er verwezen worden naar een gelijkaardig arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen RvvB nr. S/2014/0069, 13 mei 2014, Spooren. Bij dit arrest is er een noot geschreven door F. SEBREGHTS en V. WILDEMEERSCH in TOO 2015, 125 e.v. waaruit als volgt geciteerd kan worden:...

In casu wordt op identieke wijze echter een stedenbouwkundige vergunning verleend. Nu er nog geen stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis voorhanden is, kan de stedenbouwkundige vergunning (tot regularisatie) van blok A en B dan ook niet verleend worden.

*Het eerste middel is manifest en prima facie gegrond.
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Voor het betrokken terrein werd op 20 maart 2006 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de aanleg van de wegenis, op basis van het besluit van de gemeenteraad d.d. 13 september 2005 waarin het tracé en de weguitrusting worden goedgekeurd. Deze werd echter nooit uitgevoerd. (stuk 17, P.9)

Vervolgens wordt een aanvraag ingediend voor het bouwen van de woonblokken A+B+C en voor de aanleg van een wegenis. Zoals hoger gesteld wordt hiervoor op 30 november 2009 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd (stuk 31), op basis van het besluit van de gemeenteraad d.d. 27 oktober 2009 waarin het tracé en de weguitrusting worden goedgekeurd. (stuk 32).

Uit de feitelijke uiteenzetting blijkt dat de bestreden beslissing een wijziging inhoudt van de vergunning d.d. 30 november 2009 op de volgende punten:...

Bijgevolg betreft voorliggende aanvraag een regularisatie van enkele afwijkingen aan de constructies die op 30 november 2009 werden vergund.

Art. 4.3.5 VCRO stelt:...

In dit artikel zijn vervolgens een aantal uitzonderingen voorzien, met name situaties waarin de vereiste van ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet wordt opgelegd...

In casu blijkt uit het dossier dat de bouwheer zal instaan voor zowel het bouwen/regulariseren van de gebouwen, als voor de noodzakelijke wegeniswerken.

De vergunning van het schepencollege d.d. 30 november 2009 voorziet uitdrukkelijk in de oprichting van gebouwen (A+b+C) en de aanleg van wegenis (stuk 31).

De werken die vergund worden in de bestreden beslissing hebben eveneens betrekking op diezelfde gebouwen gelegen aan dezelfde weg waarvoor de bouwheer zla instaan voor oprichting ervan, zodat ook hiervoor de uitzonderingsgrond die voorzien is in §3 geldt.

2.

Bijkomend kan geoordeeld worden dat de vergunde werken – inmiddels – wel degelijk liggen aan een voldoende uitgeruste weg...

In casu blijkt uit de nota van de gemeente dat er – op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing – voorzien is in aansluiting op een elektriciteitsnet, en dat de aanwezige (weliswaar voorlopige) weg als voldoende uitgerust dient beschouwd te worden (stuk 17, p30).

Op de hoorzitting werd immers een arrest van de Raad van State nr. 68.606 van 2 oktober 1997 neergelegd, waaruit blijkt dat het niet noodzakelijk is dat de voorzieningen daadwerkelijk uitgevoerd zijn om te voldoen aan art. 4.3.5, §1 VCRO (stuk 23):...

3.

Verzoekende partijen stellen- herhaaldelijk – dat de vergunning d.d.30 november 2009 zou vervallen zijn.

Dit is in casu niet het geval.

Het schrijven van de gemeente Morsel d.d. 12 augustus 2013 (stuk 6) vormt hiervoor geen bewijs. Dit schrijven was – zoals blijkt uit het standpunt van de gemeente naar aanleiding van het beroep- enkel ene uitnodiging om opheldering te vragen aan de bouwheer omtrent het al dan niet verder uitvoeren van de vergunning (stuk 17, p.13):...

De aanleg van de wegeniswerken is gestart binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De vereiste inzake het winddichtmaken is hierop uiteraard niet van toepassing, en verzoekende partijen tonen niet aan dat de werken werden stilgelegd gedurende meer dan twee jaar.

4.

in zuiver ondergeschikte orde

Verwerende partij stelde vast dat op het ingediende bouwplan een wegtracé ingetekend werd (stuk 6) dat identiek is aan het wegtracé dat op 30 november 2009 vergund werd...

Bijgevolg kan worden aangenomen, mocht de vergunning van 30 november 2009 toch als vervallen beschouwd worden voor wat het deel van de weg betreft, met onderhavige vergunning eveneens het wegtracé bijkomend wordt gevraagd en ook vergund.

Immers, uw Raad oordeelde reeds eerder dat bij een vraag voor een stedenbouwkundige vergunning gesteund kan worden op een vorige gemeenteraadsbeslissing inzake de aanleg van de weg, indien het tracé niet wijzigt (wat in casu het geval is):...

In de bestreden beslissing wordt dan ook overeenkomstig gemotiveerd (stuk 27):...

Bijgevolg werd in de bestreden beslissing ook opgelegd, via verwijzing naar de voorwaarden in de beslissing van het schepencollege van Morsel van 20 oktober 2014 (waarin vervolgens wordt opgelegd dat aan de voorwaarden van de vergunning van het

schepencollege van 30 november 2009 moet voldaan zijn), dat aan de voorwaarden van vermelde gemeenteraadsbeslissing d.d. 27 oktober 2009 dient voldaan te worden.

5.

Art. 4.3.5 VCRO voorziet nog in een uitzonderingsgrond voor de voorwaarde van ligging aan een voldoende uitgeruste weg:...

In casu betreft de aanvraag, zoals onder punt 1 gesteld, een verbouwing/herbouwing van een bestaande constructie (gebouw A+B) en kan gesteld worden dan in dat geval art. 4.3.5, §4 VCRO van toepassing is, dat voorziet dat voor dergelijke aanvraag de vereiste van het liggen aan een voldoende uitgeruste weg niet geldt.

Conclusie: *Het eerste middel is ongegrond.*

...

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Te dezen heeft de Deputatie terecht overwogen dat de regularisatievergunning de verbouwing van appartementen betreft zodat de uitzondering vermeld in de hierboven vermelde §4 moet worden toegepast.

De Deputatie verwijst terecht naar de bestaande voorafgaande beslissing van de gemeenteraad over de wegenis, nl. de beslissing dd. 27 oktober 2009 (hierop wordt verder teruggekomen).

20. *Bovendien kan er geen twijfel over bestaand dat de werken wel degelijk zijn gelegen aan een voldoende uitgerust weg.*

Het perceel waarop de vergunning betrekking heeft werd als volgt aangeduid op het plan, gevoegd bij de aanvraag:

Om na te gaan of de normale bestemming van een terrein een bouwterrein was, diende onder de organieke wet van 29 maart 1962 (houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw), te worden verwezen naar de door de rechtsleer en de rechtspraak aanvaarde criteria, namelijk: het terrein grenst aan een voldoende uitgeruste verkeersweg, is dicht bij andere bouwterreinen gelegen en is in staat om te worden bebouwd.

Het artikel 48, derde lid van het Stedenbouwdecreet 1996 (Opgeheven bij art. 171 Decr. VI. Parl. 18 mei 1999 (B.S., 8 juni 1999 (eerste uitg.)), zelf vervangen bij art. 38 Decr. VI. Parl. 26 april 2000 (B.S., 29 april 2000 (eerste uitg.)), met ingang van 1 mei 2000 (art. 204, zelf gewijzigd bij art. 2 Decr. VI. Parl. 28 september 1999 (B.S., 30 september 1999 (tweede uitg.) bepaalde wat volgt:...

Art. 100 §1 DRO (Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, B.S., 8 juni 1999) bepaalde:...

En thans bepaalt art. 4.3.5 §1 VCRO:...

De eisen inzake minimale weguitrusting, hebben geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg (art. 3 Besl.VI.Reg. 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting, B.S., 15 december 2006 (tweede uitg.)).

De vereiste dat een perceel goed ontsluitbaar moet zijn, houdt niet noodzakelijk in dat het perceel rechtstreeks op de voldoende uitgeruste weg, zoals vereist in artikel 4.3.5 VCRO, moet uitgeven (RvVb (2e k.) 29 januari 2013 inz. nr. A/2013/0031, TROS-Nieuwsbrief 2013 (weergave BOUCKAERT, J.), afl. 6, 9, noot). De bezwaarindieners gaan er verkeerdelijk van uit dat de oprit, die de door de bestreden beslissing vergunde constructies verbindt met de Amedeus Stockmanslei, ook “voldoende uitgerust” moet zijn (RvVb (2e k.) 26 augustus 2014 inz. A/2014/058; RvVb (1e k.) 14 januari 2014 inz. nr. A/2014/0044). Voorwerp van de aanvraag is o.m. ook perceel A195³ (blauw gemarkeerd):

Dit perceel ligt onmiskenbaar aan een voldoende uitgeruste weg, met name de Amedeus Stockmanslei (het perceel A195I werd aangeduid):

21. Zelfs als dat niet zou worden aangenomen, kan niet ernstig ontkend worden dat de site steeds ontsloten werd langsheen het perceel A195I. Zo is het steeds geweest, zelfs ten tijde dat er nog een tennisclub gevestigd was: [afbeelding] (bron: Agiv, www.geopunt.be, luchtfoto 1979-1990).

Op 8 juni 2003, toen de tennisclub reeds gestopt was, is de toegangsweg naar het complex nog duidelijk te zien: [afbeeldingen] (bron: Google Earth, historiek). (Foto toegangsweg 2009)

Deze weg is dus nog steeds de weg zoals die bestond ten tijde van de tennisclub, toen die frequent gebruikt werd door bezoekers en leveranciers; buurtbewoners parkeerden er dicht op de zijbermen, voor die bij de aanvang van de werken werd afgesloten.

Verder is er voorzien in de aansluiting op een elektriciteitsnet, deze is voorlopig van aard, doch doet dit gaan afbreuk aan de bijdrage tot een voldoende uitgeruste weg.

Men kan zich bij de staat van de weg misschien vragen stellen, maar het gaat alleszins om een voldoende uitgeruste weg waarover zonder enig probleem kan gereden worden.

22. Daarbovenop bestaat er geen twijfel over dat de voorzieningen zullen worden uitgevoerd. Daar zijn twee redenen voor:

(1) het reglementair karakter van de gemeenteraadsbeslissing van 27 oktober 2009 over de zaak van de wegen en de erin voorziene financiële verplichtingen en;

(2) het gegeven dat de bestreden vergunning als voorwaarde oplegt dat de bijzondere voorwaarden van de vergunning d.d. 27 november 2009 moeten worden nageleefd.

De gemeenteraad heeft op 27 oktober 2009 de beslissing over de zaak der wegen, nl. het tracé en uitrusting van de weg, genomen.

Het gemeenteraadsbesluit over de zaak van de wegen is geen akte met een individuele strekking, maar heeft, volgens de meest recente rechtspraak van de Raad van State, een verordenend karakter.

Dit reglement is ook niet aan één of andere vervalregeling onderworpen (en al zeker niet aan de vervalregeling die geldt voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen).

Krachtens art. 3 van dit gemeenteraadsbesluit "zullen de eigenaar(s) en/of verkavelaar(s) en/of vergunninghouder zich verbinden tot" de volgende verbintenissen:

a) Het volledig aanleggen, op zijn/hun kosten, van een definitieve rijwegverharding, van de watergreppels, de parkeerstroken, de voetpaden, de verharding van de voet- en fietsverbinding en het bouwen van riolen met bijhorigheden in de straten zoals voorzien op het plan.

b) het aanbrengen, op zijn/hun kosten, van een openbare elektrische verlichting. c) Het aanbrengen, op zijn/hun kosten, van de vereiste verkeerstekens. d) Het beplanten en voorzien van de nodige aanhorigheden, op zijn/hun kosten, van de straten, de gronden met bestemming openbaar groen, speelplein, verbindingswegen, prieel. e) Het doen aanleggen, op zijn/hun kosten, van alle nutsleidingen, zoals gas, water, elektriciteit, telecomunicatie zoals T.V.-distributie en telefoon. f) Het gratis, vrij en onbelast overdragen aan de gemeente van de gronden die de zate van alle openbare straten, pleinen en nutsleidingen uitmaken, welke op het plan voorzien zijn, alsmede alle wegeninfrastructuur en nutsvoorzieningen zelf.

Het stellen van een bankwaarborg ten bedrage van 394.900,00 euro ten gunste van het stadsbestuur MORTSEL, tot zekerheidsstelling voor de uitvoering van de in de verkaveling / het project opgelegde werken."

Ondertussen werd de waarborg afgeroepen door STAD MORTSEL en zullen de werken eerstdaags aanbesteed worden. Deze elementen volstonden om de stedenbouwkundige vergunning toe te kennen en deze wettig te achten.

..."

4.

De tweede tussenkomenende partij stelt:

"...

*Vooreerst stelt zich de vraag naar het **belang van verzoekende partijen** bij het opwerpen van dit middel. Verzoekende partijen hebben geen belang bij het feit dat de weldegelijk bestaande en uitgeruste wegenis al dan niet voldoende uitgerust zou zijn. Zij hanteren artikel 4.3.5 § 1 VCRO louter om proces-strategische redenen doch tonen niet aan wat hun belang hierbij is. Dit geldt des te meer nu de VME en de bouwheer er uiteraard ook zelf alle belang bij hebben dat deze wegenis wordt afgewerkt. Hiertoe werd recent dan ook een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend.*

Verzoekende partijen verwijzen ter zake naar het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar (PSA) dd. 22 januari 2015. De PSA meent dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag strijdig zou zijn met art. 4.3.5 § 1 VCRO omwille van het feit dat het project niet gelegen zou zijn aan een voldoende uitgeruste weg. De VME betwist dit standpunt.

De PSA baseerde haar verslag op de vaststelling dat de wegenis ter ontsluiting van de bouwblokken met ondergrondse parkings naar de Amadeus Stockmanslei nog niet werd afgewerkt, waardoor deze blokken niet gelegen zouden zijn aan "een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de vergunningsaanvraag reeds bestaat". De bouwheer zou,

in de ogen van de PSA, geen beroep kunnen doen op art. 4.3.5 § 3 VCRO aangezien de bestreden stedenbouwkundige vergunning geen aanleg van wegenis omvat en er bovendien geen voorafgaand besluit van de gemeenteraad omtrent het tracé der wegen zou voorliggen.

De vereniging van mede-eigenaars betwist formeel dit standpunt van de PSA dat wordt bijgetreden door verzoekende partijen. Die visie van de PSA faalt in verschillende opzichten.

Ten eerste blijkt de wegenis conform art. 4.3.5. §2 VCRO reeds duurzaam verhard met een macadamlaag [stuk 3] en is ze voorzien van een elektriciteitsnet.

Ten tweede is het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft (perceel 195L3) weldegelijk gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, met name de Amedeus Stockmanslei. Alleen al op basis van die vaststelling moet besloten worden tot de onjuistheid van de visie van de PSA. Een voorafgaand besluit van de gemeenteraad is conform art. 4.2.25 § 1 VCRO hoe dan ook niet langer vereist. Een voorafgaand besluit van de gemeenteraad is in dit dossier op heden enkel nog vereist in functie van art. 2 en 3 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening. Aangezien de op 27 oktober 2009 goedgekeurde wegenis ongewijzigd blijft en dit gemeenteraadsbesluit gestand blijft, stelt zich hier geen enkel probleem.

Ten derde, en voortvloeiend uit ten tweede, kent de PSA aan de aan te leggen wegenis op het terrein zelf ten einde te voorzien in een verbinding tussen de Amedeus Stockmanslei en de bouwblokken, een statuut toe dat deze wegenis niet heeft. Deze wegenis betreft immers niet de "voldoende uitgeruste weg" aan welke de bouwblokken zouden moeten gelegen zijn. Een en ander wordt bevestigd in de rechtspraak van het Hof van Cassatie. In een arrest van het Hof van Cassatie van 17 december 2009 bevestigde het Hof dat het criterium om na te gaan of aan de voorwaarde van de voldoende uitgeruste weg is voldaan, de vraag betreft of er een louter fysische "verbinding" is tussen een perceel grond en een (voldoende uitgeruste) openbare weg....

De enige relevante vraag is bijgevolg of er een rechtstreekse toegang bestaat van het perceel naar de voldoende uitgeruste weg de Amedeus Stockmanslei.

*Alle percelen die deel uitmaken van bestreden vergunning zijn reeds gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, in casu de Amedeus Stockmanslei. De bestreden stedenbouwkundige vergunning heeft immers betrekking op een stuk grond waarvan perceel 195E3 **rechtstreeks paalt aan de Amedeus Stockmanslei.***

Art. 4.3.5. §1.VCRO bepaalt dat:...

Ten vierde bepaalt artikel 4.3.5. §3.VCRO wat volgt:...

Bij de stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009 werden ook wegeniswerken vergund. Wat deze wegeniswerken betreft, is deze stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009 niet vervallen, welk standpunt ook wordt ingenomen door de stad Mortsel. De wegeniswerken op het stuk grond zelf, die deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009, zijn en blijven aldus vergund (en hoefden dus ook geen deel uit te maken van huidige stedenbouwkundige regularisatievergunning) en kunnen op basis van deze stedenbouwkundige vergunning verder worden uitgevoerd. De uitvoeringswijze van deze wegenwerken blijft immers ongewijzigd t.a.v. 2009.

Tot slot beschikt de Stad Mortsel intussen over een door de bouwheer volstortte waarborg van bijna 400.000 eur. De afwerking van deze wegenis is dus een certitude want in ieders belang en voorzien van de nodige financiële middelen.

Er stelt zich dus op heden noch in rechte, noch in feite enig probleem inzake de ligging van het project aan een voldoende uitgeruste weg.

Ook het normdoel van art. 4.3.5 VCRO is bereikt. De vereiste van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg is ingegeven door de wens van de overheid om te vermijden dat zij zou worden verplicht om de kosten van infrastructuur te dragen ten gevolge van projecten van al te voortvarende "bouwlustigen":...

In casu liggen de percelen aan de voldoende uitgeruste Amedeus Stockmanslei en beschikt de stad Mortsel over een borg van bijna 400.000 euro voor de afwerking van de wegenis die reeds conform art. 4.3.5. §2 VCRO duurzaam verhard is met een macadamlaag [stuk 3] en voorzien is van een elektriciteitsnet. De VME heeft er trouwens zelf alle belang bij dat de wegenis zo spoedig mogelijk verder wordt afgewerkt.

Er is bovendien, zoals ook de deputatie bevestigt, geen nieuw voorafgaand besluit van de gemeenteraad vereist aangezien de in 2009 vergunde wegenis, waarvoor de gemeenteraad op 27 oktober 2009 reeds haar toestemming verleende, ongewijzigd blijft. Er stelt zich ook hier geen enkel probleem.

Het eerste middel is ongegrond.

...

5.

De derde en de vierde tussenkomende partij stellen nog het volgende:

“ ...

De Deputatie verwijst terecht naar de bestaande voorafgaande beslissing van de gemeenteraad over de wegenis, nl. de beslissing dd. 27 oktober 2009 (hierop wordt verder teruggekomen).

55. Verder vergissen verzoekers zich wanneer zij als uitgangspunt nemen dat de weg ook nog voorafgaand uitdrukkelijk stedenbouwkundig vergund moet zijn.

De aansluiting aan het elektriciteitsnet is niet onderworpen aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht. De gemeenteraadsbeslissing dd. 27 oktober 2009 over de zaak der wegen laat toe om de ligging van het elektriciteitsnet te identificeren en uit te voeren.

Daarnaast ontsnappen ook een aantal wegeniswerken aan de vergunningsplicht, in het bijzonder wanneer zij ruimtelijk gesitueerd zijn “op openbaar domein of op een terrein dat na de handelingen tot het openbaar domein zal behoren”. Volgens de gemeenteraadsbeslissing dd. 27 oktober 2009 geldt als bijzondere voorwaarde : “Het gratis, vrij en onbelast overdragen aan de gemeente van de gronden die de zate van alle openbare straten, pleinen en nutsleidingen uitmaken, welke op het plan voorzien zijn, alsmede alle wegeninfrastructuur en nutsvoorzieningen zelf”. De gemeenteraadsbeslissing dd. 27 oktober 2009 over de zaak der wegen laat toe om de ligging van de weg te identificeren en uit te voeren.

Aldus zijn de volgende werken op (toekomstig) openbaar domein 35 vrijgesteld van de vergunningsplicht ...

Verzoekers betwisten niet dat de voorziene wegeniswerken onder de vrijstellingsdrempel (van max. 150 m²) blijft, noch dat de aansluiting van de elektriciteit en de aanleg van ondergrondse constructies en aansluitingen niet vergunningsplichtig zijn gesteld, zodat niet duidelijk is op welke rechtsgrond voor deze werken een vergunning moet (zelfs: kan) worden aangevraagd.

Zodoende is de vergunningsbeslissing van de Deputatie wettig. De Deputatie verwijst terecht naar de beslissing dd. 27 oktober 2009 betreffende de zaak der wegen, welke bepalend is voor de ligging van het tracé en de uitrusting van de weg. Verder dient de Deputatie de wet of een besluit van de Vlaamse regering niet te parafraseren, om te wijzen op het bestaan van de vrijstellingsregels. Het principe dat elkeen wordt verondersteld de wet te kennen, maakt dat de motiveringsplicht niet zover reikt dat het bestuur ook nog eens de verplichting heeft om wettelijke of reglementaire rechtsregels uitdrukkelijk te betrekken in de formele motivering.

Het volstaat dat de vrijstellingsregels in rechte bestaan en dat er toepassing van gemaakt kan worden, opdat wordt vastgesteld dat art. 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zich niet verzet tegen de goedkeuring van de aanvraag. Dit is te dezen ook het geval.

In ieder geval valt niet in te zien welk belang verzoekers hebben bij de grief, nl. dat de beroepen vergunning ten onrechte is goedgekeurd zonder een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de voldoende uitgeruste weg voorligt, nu blijkt dat de realisatie van deze weg helemaal geen vergunning vereist.

56. Verder zijn er nog bijkomende redenen (te over) die maken dat aan de voorwaarden van art. 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt voldaan, zodat verzoekers ook geen belang hebben bij hun kritiek die zij formuleren op de overwegingen uit de bestreden beslissing.

Hieronder wordt aangetoond dat de bestreden akte in overeenstemming met deze bepaling is afgeleverd en zelfs in overeenstemming met elke paragraaf van deze bepaling kan – en dus moet – worden afgeleverd.

57. In zijn vergunningsbeslissing heeft het college terecht geoordeeld dat de regularisatievergunning de verbouwing van appartementen betreft, zodat toepassing moet worden gemaakt van de uitzondering, bepaald in art. 4.3.5, § 4, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Deze beoordeling is perfect wettig. Enkel om deze reden hebben verzoekers geen belang bij het middel.

58. Tevens moet worden opgemerkt dat de vergunde werken wel degelijk liggen aan een voldoende uitgeruste weg (4.3.5, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Een voldoende uitgeruste weg is tenminste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

De aanwezige weg is voldoende uitgerust. Zoals wel vaker bij dit soort grotere projecten, wordt tijdens de uitvoering van de werken eerst een voorlopige wegenis aangelegd, welke definitief wordt afgewerkt op het einde van de werken. De voorlopige wegenis is evenwel op zich te beschouwen als een voldoende uitgeruste weg.

Verder is er voorzien in de aansluiting op een elektriciteitsnet. Mogelijk is deze aansluiting voorlopig van aard, doch decretaal wordt geen onderscheid tussen een voorlopige en definitieve elektriciteitsaansluiting gemaakt.

Bij dit alles weze bedacht dat het volgens de rechtspraak niet noodzakelijk is dat de wegeniswerken daadwerkelijk zijn uitgevoerd om te voldoen aan de verplichting van artikel 4.3.5, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Zo achtte de Raad van State het middel gegrond, waarin de verzoeker opwerpt dat, ten einde te kunnen spreken van een voldoende uitgeruste weg, het niet vereist is dat de voorzieningen reeds aanwezig zijn, maar wel dat ze kunnen worden aangelegd:...

De Raad van State vereist dus niet noodzakelijk dat de voorzieningen voor de voldoende uitgeruste weg daadwerkelijk reeds uitgevoerd zijn.

Te dezen is er geen discussie dat de voorzieningen zullen worden uitgevoerd, gelet op (i) het reglementair karakter van de gemeenteraadsbeslissing van 27 oktober 2009 over de zaak van de wegen en de erin voorziene financiële verplichtingen en (ii) het feit dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning als bijzondere voorwaarde oplegt dat de bijzondere voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning van 27 november 2009 moeten worden nageleefd. Deze twee punten worden verder toegelicht.

59. Daarnaast geldt nog een tweede uitzonderingsgrond, vastgesteld in uitvoering van 4.3.5, § 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het besluit dd. 17 november 2006 van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting bepaalt verder :

60. De regularisatievergunning betreft het bouwen van woningen die in een woongebied liggen.

De regularisatievergunning betreft meerdere woningen die liggen in een gebouwengroep. Men kan enkel vaststellen dat de geregulariseerde werken woningen zijn die liggen in een gebouwengroep, te weten minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Het gaat in het bijzonder om het ruimtelijk aaneengesloten geheel dat begrensd wordt door de A. Stockmanslei, de H. Ullenslei, de Osylei en de Kapellelei. Binnen dit ruimtelijk aaneengesloten geheel liggen méér dan drie gebouwen, ook aan de zijde van de Stockmanslei.

Verder ligt het Terrein aan een openbare weg waar sinds 22 april 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen, waarmee bedoeld wordt de nieuwbouw of herbouw van verschillende woningen, maar niet in een overstromingsgebied.

61. Ook van 4.3.5, § 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan te dezen toepassing worden gemaakt.

Ten onrechte wordt voorgehouden dat de vergunning dd. 30 november 2009³⁶ zou zijn vervallen (art. 4.6.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Het staat buiten discussie dat de aanleg van de wegenis is gestart binnen een termijn van twee jaar na de afgifte van de

vergunning dd. 30 november 2009. Het gaat daarbij over de aanleg van een voorlopige wegenis, die in tweede instantie moet worden afgewerkt als een definitieve wegenis, nl. op het einde van de werken. De vergunning voor de wegeniswerken vormt een afsplitsbaar deel van de vergunningsonderdelen en vervalt niet in geval de werken niet "winddicht" zijn gemaakt binnen drie jaar na aanvang der werken (Wegeniswerken kunnen immers niet winddicht worden gemaakt, zodat de voorwaarde van het winddicht karakter niet geldt voor wegeniswerken. Zo niet zou een vergunning voor wegenis werken steeds na verloop van drie jaar, te rekenen van de aanvang der werken, vervallen. Dit kan niet de bedoeling zijn). Verder zijn de wegeniswerken ook niet onderbroken gedurende twee jaar; er blijkt minstens dat er intussen ook bepaalde uitrustingswerken zijn uitgevoerd (zoals een voorlopige elektriciteitsaansluiting).

Los daarvan bepaalt de bestreden vergunning als vergunningsvoorwaarde dat moet worden voldaan aan de voorwaarden gesteld in de oorspronkelijke vergunning dd. 30 november 2009. De vergunning dd. 30 november 2009 betreft o.m. de wegenisaanlegwerken, waarvan de modaliteiten in de bijzondere vergunningsvoorwaarden zijn bepaald. De vergunning dd. 30 november 2009 heeft ook betrekking op plannen, zodat duidelijk is welke wegenis moet worden aangelegd.

Daargelaten het gegeven dat de weg en uitrusting vrijgesteld is van vergunning, maakt de bijzondere vergunningsvoorwaarde van de bestreden beslissing dat de wegeniswerken derhalve wel degelijk (doch wellicht overbodig, gezien de vrijstellingsregels) stedenbouwkundig zijn vergund. Op te merken is dat geen van de verzoekers de wettigheid van deze vergunningsvoorwaarde in twijfel trekt.

Dus zelfs indien terecht wordt aangevoerd dat de stedenbouwkundige 36 Voor zover al een stedenbouwkundige vergunning vereist is voor de uitvoering van de betwiste werken, een zaak die verzoekers niet aantonen.

vergunning dd. 30 november 2009 zou zijn vervallen, zoals verzoekers stellen, quod non, moet zo'n argument falen. Het is immers de bestreden vergunning die de wegenis vergunt, via de bijzondere vergunningsvoorwaarden.

Aldus kan tevens toepassing gemaakt worden van art. 4.3.5, § 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De bouwheer staat in voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken. De stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

62. Bovendien beschikt de stad MORTSEL over een financiële zekerheid ter uitvoering van de wegenis.

De gemeenteraad heeft op 27 oktober 2009 de beslissing over de zaak der wegen, nl. het tracé en uitrusting van de weg, genomen.

Het gemeenteraadsbesluit over de zaak van de wegen is geen akte met een individuele strekking, maar heeft, volgens de meest recente rechtspraak van de Raad van State, een verordenend karakter. Dit reglement is ook niet aan één of andere vervalregeling onderworpen (en al zeker niet aan de vervalregeling die geldt voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen).

Krachtens art. 3 van dit gemeenteraadsbesluit “zullen de eigenaar(s) en/of verkavelaar(s) en/of vergunninghouder zich verbinden tot” de volgende verbintenissen:...

Tot op heden ligt een bankgarantie in de zin van de voormelde zekerheidsstelling voor. Gelet op het juridisch karakter van de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen, de financiële verplichtingen die aan eigenaar(s) en/of verkavelaar(s) en/of vergunninghouder worden opgelegd, die dan nog worden gewaarborgd door een bankwaarborg, volstaat dit om de stedenbouwkundige vergunning toe te kennen en deze wettig te achten.

*63. Voor zover het middel al ontvankelijk is, is het in ieder geval ongegrond.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de tweede tussenkomenende partij opwerpt dat de verzoekende partijen geen belang zouden hebben bij dit middel en het enkel op proceseconomische redenen opwerpen, is de Raad van oordeel dat deze exceptie op het eerste zicht niet kan worden aangenomen.

De verzoekende partijen wonen immers in de onmiddellijke omgeving van het bouwproject en hebben er dan ook, rekening houdend met de verkeersveiligheid in de omgeving, potentieel belang bij dat het bouwperceel paalt aan een voldoende uitgeruste weg en de gebouwen dus voldoende bereikbaar zijn.

Bovendien is het antwoord op de vraag of het voorwerp van de aanvraag paalt aan een voldoende uitgeruste weg, nog voor elke andere overweging, en dus zonder meer van doorslaggevend belang zo men wil nagaan of de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

2.1.

Artikel 4.3.5, §§1-3 VCRO bepaalt:

...

§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, [of in het geval de

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt,] kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen. ’

2.2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat *“uit de foto’s en uit de nota van de architect blijkt dat de weg op het moment van de aanvraag nog niet bestaat.”* Op dit punt treedt zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij.

Aan de hand van foto’s in het administratieve dossier, de motivatienota bij de aanvraag en het liggingsplan, waarop de weg aangeduid staat als ‘nog aan te leggen’, stelt de Raad op het eerste gezicht vast dat de verwerende partij niet op een kennelijk onredelijke wijze heeft geoordeeld dat het bouwperceel op het moment van de aanvraag niet gelegen is aan een bestaande en voldoende uitgeruste weg.

In zoverre de tussenkomen partijen verwijzen naar de omstandigheid dat het project grenst aan de bestaande Stockmanslei en dat de ‘toegangsweg’ voldoende uitgerust is, lijken zij de bevindingen van de verwerende partij, zij het anderszins dan de verzoekende partijen, evenzeer te bekritisseren.

2.3.

Artikel 4.3.5, §3 VCRO voorziet in een uitzondering op de ligging aan een bestaande voldoende uitgeruste weg wanneer de bouwheer zowel instaat voor het bouwen van de gebouwen als voor de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken. De stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan in dat geval maar worden afgeleverd van zodra er een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegenis is verleend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt zowel in zijn verslag van 22 januari 2015 als in zijn aanvullend verslag van 26 februari 2015 dat de uitzonderingsbepaling van artikel 4.5.3, §3 VCRO niet kan worden toegepast omdat uit de aanvraag niet zou blijken dat de wegenis wordt aangevraagd, er geen plannen van de weg zijn bijgevoegd en omdat een nieuwe gemeenteraadsbeslissing inzake de wegenis vereist is.

De verwerende partij past in de bestreden beslissing de uitzonderingsbepaling uit artikel 4.3.5, §3 VCRO wel toe met de volgende motivering:

“ ...

Een vergunningsbeslissing voor een project dat de aanleg van nieuwe openbare verkeerswegen omvat, kan niet verleend zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent die wegenis.

Uit het voorgaande volgt dat een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent de wegenis essentieel is bij een project dat de aanleg van nieuwe openbare verkeerswegen omvat en dat een vergunningverlenend bestuursorgaan geen stedenbouwkundige vergunning kan verlenen voor het aanleggen van nieuwe wegenis zonder een voorafgaande goedkeuring door de gemeenteraad van die geplande wegenis.

Uit de voorgelegde plannen blijkt dat het tracé van de aan te leggen weg, identiek is aan het tracé van de weg die door de gemeenteraad van Mortsel werd goedgekeurd op 27

oktober 2009. Deze beslissing is een zelfstandige beslissing die niet werd bestreden en dus definitief is geworden.

De beslissing van de gemeenteraad waarbij het wegtracé werd goedgekeurd, blijft geldig in het kader van latere beslissingen van andere gemeentelijke organen of andere overheden.

De adviezen van de brandweer en de dienst toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd.

...

Met de verzoekende partijen moet de Raad vaststellen dat uit de motivering in de bestreden beslissing op het eerste gezicht niet blijkt of de verwerende partij op een concrete en zorgvuldige wijze is nagegaan of er, naast de goedkeuring van het wegtracé door de gemeenteraad, ook een geldende stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor het aanleggen van de wegenis conform het goedgekeurde tracé, die bovendien is verleend vooraleer de *in casu* bestreden stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009 werd afgeleverd.

De verwerende partij verwijst naar ‘*de voorgelegde plannen*’ waaruit zou blijken dat het tracé van de aan te leggen weg identiek zou zijn aan het door de gemeenteraad goedgekeurde tracé. Met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verzoekende partijen moet de Raad echter vaststellen dat uit de huidige aanvraag en de daarbij voorgelegde plannen op eerste zicht niet blijkt dat ook de aanleg van de wegenis wordt aangevraagd. Op het inplantingsplan is weliswaar een ‘nog aan te leggen weg’ aangeduid, maar het dossier bevat verder geen gedetailleerde plannen over de aanleg van een wegenis. Ook uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt op het eerste zicht niet dat de aanvraag de aanleg van wegenis omvat.

Zelfs in de veronderstelling dat met de bestreden beslissing niet enkel wijzigingen aan het woonblok A en het woonblok B worden vergund maar ook de aanleg van wegenis, wordt er op het eerste zicht nog geen correcte toepassing gemaakt van de uitzonderingsbepaling van artikel 4.3.5, §3 VCRO. Uit de bepaling volgt immers dat de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegenis vóór het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen moet worden afgeleverd, en niet gelijktijdig.

2.4.

Dat er ondertussen een waarborg zou zijn betaald voor de uitvoering van de wegeniswerken en dat voor het betrokken bouwproject op 3 augustus 2015 door de college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mortsel ook een nieuwe stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het aanleggen van een wegenis, doet geen afbreuk aan voorgaande vaststelling. Dit laatste gegeven versterkt juist het vermoeden dat er op het moment dat de thans bestreden vergunning werd verleend, geen geldige stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegenis voorhanden was.

3.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht en in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van dit arrest gedane vaststellingen, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van nv TRITONN, van de vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE DERBY PARC II, van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MORTSEL en van de gemeente MORTSEL, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen zijn ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 5 maart 2015 waarbij aan de eerste en de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van wijzigingen aan de stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 28 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER