

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 december 2019 met nummer RvVb/A/1920/0332
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0518/SA/0497

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Peter BRINCKMAN2. de heer Joppe WOUTERS3. mevrouw An JESPERS <p>vertegenwoordigd door advocaat Jeroen DE CONINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 120</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van Antwerpen
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de nv TRITONN <p>vertegenwoordigd door advocaat Koen MAENHOUT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Filip Williotstraat 30 bus 0102</p> <ol style="list-style-type: none">2. de vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE DERBY PARC II <p>vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51</p> <ol style="list-style-type: none">3. de stad MORTSEL, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen4. het college van burgemeester en schepenen van de stad MORTSEL <p>vertegenwoordigd door advocaten Thomas EYSKENS en Arne VANDAELE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

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 verwerende partij van 5 maart 2015.

De verwerende partij 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 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van wijzigingen aan de stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009 op de percelen gelegen te 2640 Mortsel, Amedeus Stockmanslei zn met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 195L3 en 195N6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.1.

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.

1.2.

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.

1.3.

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 juli 2015 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

2.

De Raad wiligt met het arrest van 28 juni 2016 (nummer RvVb/S/1516/1284) de vordering tot schorsing in.

De verzoekende partij, verwerende partij en de tussenkomende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 maart 2017.

De procespartijen verschijnen op de zitting. Advocaat Jeroen DE CONINCK voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Carmine MOONEN *loco* advocaat Koen MAENHOUT voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Claire BUGGENHOUDT *loco* advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES voert het woord voor de tweede tussenkomende partij. Advocaat Thomas EYSKENS voert het woord voor de derde en vierde tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad stelt ambtshalve vast dat de derde en de vierde tussenkomende partij voor het eerst in hun laatste schriftelijke uiteenzetting een exceptie opwerpen aangaande de onontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen.

Nu de derde en de vierde tussenkomende partij deze exceptie eerder in de procedure hadden kunnen opwerpen, weert de Raad bedoelde uiteenzetting uit de debatten. De derde en de vierde tussenkomende partij treden de excepties van de eerste en de tweede tussenkomende partij bij en voegen in hun uiteenzetting argumenten toe aan de uiteenzetting van de tweede verzoekende partij.

Zoals hierna, in onderdeel VI.A van dit arrest zal blijken, formuleert de eerste tussenkomende partij een min of meer vergelijkbare exceptie aangaande het belang van de verzoekende partij, waarover de Raad standpunt inneemt.

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 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.

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 wegen 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 waarbij 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 bestaanbaar 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 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). 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.

<u>TOETSING AAN DE DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN</u>
--

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 woonegelegenheden 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 Mortsel 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 wegenis 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 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.

- *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 is vereist.*
- ***Het is aangewezen om eerst de wegenis 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 wegenis opnieuw dient te worden aangevraagd, wat niet blijkt uit de dossiersamenstelling en de aanvraag, diende het college een nieuwe gemeenteraadsbeslissing te nemen inzake de wegenis.

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 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 watertoets. 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 Morsel d.d. 20/10/2014.
...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Belang van de Verzoekende Partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang als volgt uiteen:

“ ...

Eerste en tweede verzoekende partij zijn woonachtig te A. Stockmanslei. De derde verzoekende partij is woonachtig in de Osylei. Allen zijn woonachtig in woningen die grenzen aan, uitzicht hebben of rechtstreeks in hun woongenot geschaad worden door het voorziene bouwproject.

...”

Zij zullen allen omwille van het voorziene project hinder ondervinden.

Vooreerst wordt er een ongeschonden uitzicht naar het binnengebied afgenomen door huidige aanvraag goed te keuren. Het gedeelte van het gebouw dat reeds (in overtreding) geplaatst is, duidt dit duidelijk aan. De impact zal enkel nog groter worden, door ook het nog te bouwen gedeelte (blok tussen An Jaspers en bestaande blok) in te planten. Dit blijkt duidelijk uit de bouwplannen.

Bovendien zal het project voor een ganse parkeerproblematiek zorgen, voornamelijk voor wat betreft de bewoners van de A. Stockmanslei. Dit is een probleem gelet op het geïsoleerd karakter van de straat, hetgeen anders is in wijken waar er meer uitwijkingsmogelijkheden zijn. Op heden blijkt uit het feitenrelaas en hiernavolgend het middelonderdeel inzake de parkeerproblematiek reeds dat alle parkeerplaatsen volzet zijn en dat het gebied geen bijkomende bezoekers meer kan opvangen. Het project dat voorzien is, voorziet – naar zeggen van de stad Morsel en de deputatie – in 1 parkeerplaats per bezoeker en ‘bezoekersparkings’. Op de plannen van 2009 waren deze ‘bezoekerparkings’ niet aanwezig. Ook nu is het niet geheel duidelijk wat men bedoelt met bezoekersparkings. Over de exacte wegenisaanleg kan er nog niets gezegd worden nu er geen stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd afgeleverd. De vergunning van 2009 is naar zeggen van de stad Morsel zelf immers komen te vervallen. (zie stuk nr. 8)

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). Foto's hieromtrent worden gevoegd in het kader van het bewijs van het MTHEN en de redenering inzake hoogdringendheid.

Bovendien stelt er zich ook een ernstig probleem voor wat betreft de schaduwvorming in de tuin van de Osylei (3de verzoekende partij). Deze problematiek is op heden reeds zichtbaar door het bestaande blok maar zal enkel maar erger worden door het bouwen van het nieuwe woonblok.

Tot slot is het ook zo dat inkijk voorhanden is en er een verlies van privacy hiermee gepaard gaat. Inkijk heeft voornamelijk plaats in de tuinen die tot op heden geen enkele inkijk hadden. Doch ook in de woningen zal er inkijk tot stand komen. Bovendien is de privacy die bestond niet meer voorhanden. De voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning stellen enkel dat het bestaande groen behouden dient te blijven en dat er 'in samenspraak' gezocht dient te worden naar een 'verdichting' van de groenbuffer. Dit biedt geen enkele garantie naar privacy toe van de verschillende bewoners.

Zichten vanuit woning Peter Brinckman naar project Derby toe:

...

Foto 1: Inkijk slaapkamer Stockmanslei 67 vanuit blok A (Peter Brinckman)

Foto 2: Inkijk in tuinen Stockmanslei 67 vanuit blok A (vroeger was 1 en 2 duplex – nu zijn dit twee appartementen) (Peter Brinckman)

...

Panoramafoto genomen vanuit achterkant A. Stockmanslei 67 (Peter Brinckman), merk verschil op tussen hoogte blok A (links) en de woningen Ullenslei (rechts). De achtergevel blok A is ook merkkelijk dichter dan de achtergevels Ullenslei.

...

Zicht vanuit achterkant tuin Stockmanslei 67, daar waar er voorheen een open vlakte was (Peter Brinckman)

...

Zichten vanuit woning An Jespers (Osylei) naar project Derby toe:

...

Zicht vanuit woning Joppe Wouters

Vanuit de woning van Joppe Wouters kan er nu reeds gezien worden wat een weerslag het bouwproject heeft en welke invloed dit heeft op het huidig uitzicht. Ook zal Joppe Wouters door de toegangsweg die hier vlakbij gelegen is, hinder ondervinden van het verkeer dat op en af zal rijden naar project Derby.

Naast het perspectief van de verzoekende partijen, is het eveneens nuttig om na te gaan wat het perspectief is vanuit project Derby zelf. Hieruit blijkt dat het privacy probleem daadwerkelijk voorhanden is:

...

Naast de zichtproblematiek stelt zich eveneens de impact en de verdichting van de wijk. Indien de woningdichtheid (zoals hierna verder uiteengezet zal worden) wordt aangehouden, dan zal het karakter van de wijk volledig verdwijnen. Een rustige groene wijk zal dan stilletjesaan omgevormd worden naar een volgebouwde wijk, hetgeen volledig het karakter van de wijk zal

wegnemen. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan staat nochtans dat dit karakter behouden dient te blijven.

Dat één en ander hinder zal met zich meebrengen staat buiten kijf. Het belang is derhalve afdoende aangetoond.

...

2.

De verwerende partij stelt zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad. Ze merkt evenwel het volgende op ten aanzien van het belang van de derde verzoekende partij:

“ ...

Evenwel blijkt uit het feitenrelaas dat eerste verzoekende partij inmiddels GEEN beroep meer aantekende tegen de vergunning d.d. 22 december 2015 inzake het wegentracé.

Het belang van eerste verzoekende partij beperkt zich dan ook tot de regularisatie van de betrokken bouwblokken A en B. Bovendien blijkt uit onderstaande bespreking van de middelen dat hierdoor eerste verzoekende partij ook haar belang zal verliezen bij een aantal van deze middelen.

...”

3.

De eerste tussenkommende partij betwist het belang van de verzoekende partijen en formuleert 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.

Er rijzen ernstige vragen bij het belang van de heer Wouters aangezien zijn woning momenteel te koop wordt aangeboden.

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.

...

Op de groenkaart Vlaanderen 2013 staat die boom overigens expliciet aangegeven als “hoger dan 3m”:

...

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.

Naar aanleiding van de verkoop van de woning van de heer Joppe Wouters werden er een aantal foto’s op de website van Habicom Vastgoed&Advies geplaatst. Deze foto’s tonen duidelijk aan dat er zelfs vanop het dak van de heer Wouters amper zicht is op het ganse project, laat staan dat er zicht is vanuit de bewoonde verdiepingen. Er kan geen sprake zijn van een schending van het uitzicht, noch van inkijk of een gebrek aan privacy:

...

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 (3de 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, dan wordt die veroorzaakt door de gigantische boom op de perceelsgrens.

Tussenkomende partij heeft een schaduwstudie laten uitvoeren. Het betreft een studie die de invloed van Blok B op de schaduw het perceel van mevrouw JESPERs in kaart brengt. Er werd in studie uitgevoerd met de aanwezige bomen (stuk 1), en een zonder de aanwezige bomen (stuk 2). Uit deze schaduwstudie blijkt duidelijk dat de bomen op het perceel van mevrouw JESPERs meer schaduw veroorzaken dan de aanwezigheid van Blok B.

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.

...

3.

De tweede tussenkomende partij betwist eveneens het belang van de verzoekende partijen:

“...

2. Verzoekende partijen beschikken niet over een afdoende belang om in rechte op te treden tegen de bestreden vergunningsbeslissing.

De bestreden stedenbouwkundige vergunning betreft immers in hoofdorde een regularisatievergunning van een grotendeels opgericht gebouw. In het bijzonder betreft de aanvraag “de regularisatie wijzingen aan 2008/0275, de regularisatie van: 1) gewijzigde inplanting van blok A, 2) gewijzigde indeling van 3 appartementen in 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.

Zij tonen geen afdoende belang aan ten aanzien van de reeds opgerichte blok A, het reeds opgericht huis A en met de nog op richten blok B en het nog op te richten huis B.

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 de 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 hebben 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 verzoekende partijen geen beroep ingesteld.

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

- Het blok A en het woonhuis A zijn reeds integraal opgericht.*
- Voor wat betreft blok B werden de fundamenteën (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 fundamenteën 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 eerste 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.

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 die 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 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 perseelsniveau 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 te niet 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 belang 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.

Vervolgens toont men enkele foto's en besluit men dat een en ander hinder met zich zal meebrengen staat buiten kijf. De 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 20 m tot 40 m + gemiddeld 10 m in het projectgebied) die alle vermeende hinderaspecten teniet doet. Een zone die rondom rond is samengesteld uit hoogstammige bomen.

Feit is en blijft bovendien dat het projectgebied in aanmerking komt voor het oprichten van woningen en dat anno 2015 een andere bouwtypologie wordt gehanteerd dat 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 1995 de omwonenden er op mochten vertrouwen dat "het binnengebied ongeschonden zou blijven" snijdt geen hout. Niet alleen bestaat hiervoor 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. Foto's en plannen van de tennisclub Derby tonen alleszins aan dat het terrein destijds veel meer verhard was dan vandaag [stukken 2 en 3].

Objectief bewijs van mogelijke hinder wordt dus niet voorgelegd. De grote variëteit van beweerde hinderaspecten ('densifiëring', 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.

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

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

3. In het schorsingsarrest van 28 juni 2016 oordeelt Uw Raad dat "de verzoekende partijen de mogelijke hinder en nadelen genoegzaam concretiseren en aannemelijk maken voor elke verzoekende partij afzonderlijk. I.t.t. 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, minstens niet enkel, op de eventuele oprichting van het woonblok C."

Voormelde motivering van Uw Raad is in het kader van de beoordeling van het verzoekschrift ten gronde m.b.t. de vernietiging té summier. Alle tussenkomen partijen hebben Uw Raad in hun respectievelijke uiteenzetting uitvoerig gewezen op het feit dat verzoekende partijen hun mogelijke hinder en nadelen niet genoegzaam concretiseren en aannemelijk maken zodat Uw Raad op gemotiveerde wijze dient aan te tonen op basis van welke stukken hun vermeende belang in het licht van het voorgaande en hetgeen hierna uiteengezet inzake rechtsmisbruik dan wel als afdoende kan worden beschouwd. Uw Raad heeft in haar schorsingsarrest van 28 juni 2016 deze pertinente argumenten van de VME niet inhoudelijk weerlegd en haar arrest dusdanig niet regelmatig met redenen omkleed (cfr. art. 149 GW).

4. De houding van verzoekende partijen maakt bovendien rechtsmisbruik uit. De rechtsuitoefening van de personen die administratief en vervolgens jurisdictioneel beroep hebben ingediend tegen de stedenbouwkundige vergunning van 20 oktober 2014 is onbetamelijk. Zij moeten van huidig beroep worden afgewezen wegens misbruik van recht.

Dat artikel 4.8.11 3° VCRO bepaalt dat het beroep door de in die bepaling opgesomde belanghebbenden kan worden ingesteld, sluit niet uit dat in bepaalde gevallen, afhankelijk van de concrete omstandigheden, het instellen van een dergelijk jurisdictioneel beroep (zoals in casu) misbruik van recht kan uitmaken zodat het beroep alleen al op basis van die vaststelling als onontvankelijk en gegrond moet worden afgewezen.

Uit de concrete omstandigheden van deze zaak blijkt dat het instellen van een jurisdictioneel beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning van 20 oktober 2014 misbruik van recht uitmaakt.

De VME ontwikkelt dit standpunt ondergeschikt aan haar standpunt dat de personen die beroep hebben ingediend bij het instellen van het beroep niet over het vereiste belang beschikken zodat het beroep op grond van die vaststelling onontvankelijk is.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de persoon die een bepaald recht uitoefent zonder daartoe een redelijk aangetoond belang te hebben, misbruik van recht pleegt: de afwezigheid van

redelijk belang laat de aanwezigheid van kwaadwillig oogmerk bij de uitoefenaar van het recht vermoeden¹.

Het recht laat toe dat men een ander schade toebrengt maar dan slechts op voorwaarde dat de schadende partij uit een dergelijke handelswijze een redelijk nut trekt. In casu kunnen de verzoekende partijen geen nut trekken uit het bestrijden van een reeds vergund en reeds gedeeltelijk uitgevoerd project. Zij zijn dan ook – in tegenstelling tot hetgeen zij in hun beroepsschriften doen uitschijnen – niet gekant tegen de blokken A en B (inclusief de huizen A en B) doch wel tegen de komst van een blok C, die niet het voorwerp van de bestreden vergunning uitmaakt.

Misbruik van recht betekent in de eerste plaats foutieve rechtsuitoefening, m.a.w. duidt op schuld in hoofde van de titularis van het betrokken subjectief recht. Een lichte fout volstaat. Het onderzoek naar het redelijk belang van de uitoefenaar van het recht en naar het mogelijk geschade belang van een derde of van de gemeenschap en de afweging van deze twee soorten van belangen strekken ertoe om in hoofde van de rechtstitularis een foutieve gedraging vast te stellen.² In casu is het gedrag van verzoekende partijen foutief aangezien het voorwerp van het bestreden besluit reeds gedeeltelijk is gerealiseerd en bovendien ook het voorwerp uitmaakt van een eerdere niet bestreden vergunning met name die van 30 november 2009. Aangezien verzoekende partijen gekant zijn tegen de oprichting van een (ook op 30 november 2009 vergunde) blok C is hun jurisdictioneel beroep dat de ten uitvoerlegging van het bestreden besluit nu ook effectief schorst, louter schadelijk voor de personen aan wie de vergunning is afgeleverd: dit beroep kan de verzoekende partijen zelf geen enkel voordeel opleveren.

VAN GERVEN vult nog aan wat perfect kan worden toegepast op deze procedure: “Er moge nog verwezen worden naar een laatste gekarakteriseerd geval van rechtsmisbruik. Een bepaalde wijze van rechtsuitoefening kan foutief zijn, omdat zij ingaat tegen bepaalde verwachtingen die de vroegere gedragingen van de rechtstitularis heeft opgewekt bij de persoon, die bij de uitoefening schade ondervindt”.

Met aangetekende brieven van 5 januari 2015 werden de verzoekende partijen formeel in gebreke gesteld voor de schade die de vereniging van mede-eigenaars lijdt als gevolg van het indertijd ingestelde administratief beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning van 20 oktober 2014. De inhoud van deze brief luidde als volgt:

...

De Raadsman van de verzoekende partijen heeft op de ingebrekestelling gereageerd als volgt:

...

Dit standpunt van verzoekende partijen is kennelijk onjuist en gaat helemaal voorbij aan de kern van wat rechtsmisbruik precies is. Een ingebrekestelling is geen intimidatie. Bovendien werd de in gebreke stelling gericht aan de verzoekende partijen, en uiteraard niet aan hun advocaten... Dat men schrijft dat de situatie van sommige eigenaars/bewoners geen afbreuk doet aan het recht om administratief beroep in te stellen, is kenmerkend en bewijst het kennelijk onredelijk procesgedrag van verzoekende partijen.

Het standpunt van verzoekende partij is in elk geval onjuist. Verzoekende partijen bestreden niet twee eerdere vergunningen, verzetten zich niet tegen de uitvoering van een eerdere vergunning en gaan zich dan plots verzetten tegen een regularisatievergunning omdat ze gekant zijn tegen een project dat niet eens het voorwerp uitmaakt van de bestreden vergunning.... Een dergelijk gedrag is niet ernstig en niet redelijk, maar er enkel op gericht de vereniging van mede-eigenaars te schaden.

Het indienen van het administratief beroep tegen het bestreden besluit veroorzaakt een volstrekt nutteloze en overbodige vertraging die de mede-eigenaars ernstige schade oplevert.

...”

4.

De verzoekende partijen voegen toe in hun wederantwoordnota nog toe:

“...

Het belang van verzoekende partijen werd in de vorige procedure tot schorsing aangemerkt als zijnde voorhanden.

Desondanks betwisten tussenkomende partijen het belang van de heer Wouters omdat deze zijn woning te koop heeft aangeboden. De heer Wouters is nog steeds eigenaar van zijn woning te Amedeus Stockmanslei 59, 2640 Mortsel. Zijn belang is nog steeds actueel.

Het is enkel en alleen indien het pand verkocht zou zijn, dat er zich mogelijks een probleem kan stellen aangaande het belang (zie ook RvS 18 november 2011 inzake Geyskens) .

Zolang hij echter eigenaar is, blijft hij echter over het rechtens vereiste belang te beschikken, zoals ook blijkt uit het arrest van de RvS van 2 juli 2014, met nr. 227.966, (cassatie):

...

Ook is het zo dat inzake privacy- en inrijmogelijkheden er niet te kort door de bocht gegaan kan worden. Het feit dat men in een grootstedelijk gebied woont, wil niet zomaar zeggen dat het recht van privacy volledig zou komen te vervallen. Dit is des te meer indien een bestaand evenwicht wordt doorbroken. In betreffende wijk is er immers geen pand te vinden met op de tweede verdieping buitenterrassen én woonruimtes met rechtstreekse inrij bij verzoekende partijen.

Inzake de boom die voor de eigendom van mevrouw Jespers zou staan, dient hier nogmaals vermeld te worden dat deze boom staat voor een andere buur. Inzake de eigendom van de heer Brinckman werd ook reeds aangetoond dat uit de foto's het gebrek aan buffer/privacy blijkt.

Dit blijkt nu ook uit foto's die op internet beschikbaar zijn via een vastgoedmakelaar (en waarbij er geen melding gemaakt wordt van de hangende procedures), waarbij een deel van het project blijkbaar te koop gesteld werd:

...”

6.

De eerste tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe:

“...

In de wederantwoordnota van de verzoekende partijen wordt verwezen naar foto's die op het internet beschikbaar zijn ingevolge “een deel van het project dat te koop zou staan”. Het klopt dat één appartement te koop staat aangezien de kopers ingevolge het faillissement van bouwbedrijf Van Hoof (waar tussenkomende partij geen uitstaan mee heeft) veel geld hebben verloren. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren tonen de foto's (zie o.a. foto hieronder) op deze website net aan dat er, zelfs in de winter, een groene buffer aanwezig is en dat de woningen in de omgeving van het project weinig zichtbaar zijn.

...”

7.

De tweede tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

Beoordeling door de Raad

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.

De verzoekende partijen moeten gedurende de ganse procedure, dit wil zeggen vanaf het inleiden van de vordering tot de beoordeling ervan, doen blijken van het rechtens vereiste belang bij hun vordering. De verzoekende partijen dienen met andere woorden een voortdurend, ononderbroken en actueel belang bij hun vordering te hebben. Enkel dan kunnen de verzoekende partijen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

2.

In het arrest van 28 juni 2016 over de vordering tot schorsing (nummer RvVb/S/1516/1284) heeft de Raad de excepties van de verwerende partij en de eerste en de tweede tussenkomende partij als volgt beoordeeld:

“... ”

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 tussenkomende 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.

...”

Ondanks de geciteerde overwegingen, die weliswaar een slechts voorlopige beoordeling vormen in het kader van de behandeling van de vordering tot schorsing, volharden de verwerende partij en de eerste en de tweede tussenkomende partij in hun excepties.

3.

De verzoekende partijen voeren aan visuele hinder, schaduwvorming, parkeerproblemen en de verdichting van de woonwijk als mogelijke hinder en nadelen te zullen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad is van oordeel dat deze hinder

beschouwd kan worden als voldoende concreet omschreven en er kan evenmin betwist worden dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden vergunningsbeslissing.

De Raad merkt op dat de eerste en de tweede tussenkomende partij onterecht lijken aan te nemen dat er een rechtstreeks causaal verband met de realisatie van de bestreden beslissing dient te bestaan. Zij geven in die zin een al te enge interpretatie aan artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO waarin sprake is van zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder of nadelen en dat allerminst vereist dat de gevreesde hinder en nadelen zich met absolute zekerheid zullen voordoen.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in hun verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De eerste tussenkomende partij voert nog aan dat de tweede verzoekende partij haar belang zou hebben verloren omdat zij haar eigendom te koop heeft gesteld. De Raad dient evenwel op te merken dat de omstandigheid dat de tweede verzoekende partij haar eigendom te koop heeft aangeboden, geen afbreuk doet aan het actueel karakter van haar belang en dit zolang zij eigenaar is.

Anders dan de tweede tussenkomende partij voorhoudt, kan uit het feit dat de verzoekende partijen destijds geen beroep hebben ingesteld tegen de vergunningsbeslissingen van het college van burgemeester en schepenen van 20 maart 2006 en van 30 november 2009 waarmee de oprichting van de blokken A en B werden vergund, evenmin afgeleid worden dat zij geen belang zouden hebben bij het voorliggende beroep. De verzoekende partijen kunnen immers nog steeds een voordeel halen uit het eventueel gegrond bevinden van de gevorderde vernietiging.

4.

De verzoekende partijen maken derhalve voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad verwierpt de excepties van de verwerende partij en van de eerste en de tweede tussenkomende partij.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. 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 VCRO, 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. Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

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 wegnis. 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 wegnis. 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.

...

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 teruggerepen 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:

...

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:

...

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.

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

1.

Nu eerste verzoekende partij geen beroep heeft aangetekend bij uw Raad tegen de (nieuwe) vergunning voor de weg d.d. 22 december 2015, verliest ze meteen ook haar belang bij dit middel inzake de al dan niet ligging aan een voldoende uitgeruste weg.

Daarnaast moet het belang bij een middel niet enkel bestaan op het moment van inleiding van de vordering, maar moet dit ononderbroken aanwezig blijven:

... (RvVB, nr. A/2012/195 van 19 september 2012)

Nu blijkt dat de weg inmiddels is uitgevoerd ingevolge de vergunning d.d. 22 december 2015, heeft geen enkele van de verzoekende partijen nog enig belang bij dit middel.

Tot slot sluit verwerende partij zich aan bij het eerder uitgebrachte standpunt van de derde tussenkomende partij. Benadrukt moet worden dat de tweede en derde verzoekende partijen - in tegenstelling tot wat in het schorsingsarrest wordt gesteld - geen enkel probleem inzake verkeersveiligheid kunnen ondervinden.

Conclusie : Het middel moet worden afgewezen omwille van een gebrek aan belang in hoofde van verzoekende partijen.

2.

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 volgende punten:

Blok A omvat 12 appartementen en 2 eengezinswoningen. Het geheel werd reeds uitgevoerd, maar staat licht geroteerd ingeplant t.o.v. de vergunde toestand d.d. 30/11/2009.

Blok B wordt in de vergunning van 30/11/2009 aan de noordoostzijde afgesloten door een eengezinswoning. De aanvraag omvat tevens de omvorming van deze entiteit naar 2 appartementen.

Bijgevolg betreft voorliggende aanvraag een regularisatie van enkele afwijkingen aan de constructies die op 30 november 2009 werden vergund. Het tracé van de weg zoals in die vergunning werd voorzien, blijft ongewijzigd

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 de 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 zal instaan voor oprichting ervan (ingevolgde de vergunning van 30 november 2009 en ingevolge de bestreden beslissing die uitdrukkelijk oplegt dat de voorwaarden voorzien in de vergunning van 30 november 2009 (inzake de aanleg van de wegenis) dienen te worden nageleefd, zodat ook hiervoor de uitzonderingsgrond die voorzien is in § 3 geldt.

Waar in het schorsingsarrest geoordeeld wordt dat uit de plannen die gevoegd werden bij de bestreden beslissing niet blijkt dat eveneens vergunning voor de weg wordt gevraagd (standpunt van de Raad dat gebaseerd is op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar), is dit in casu voor de toepassing van dit uitzonderingsartikel irrelevant.

In het vermelde art. 4.3.5 § 3 VCRO is immers niet als voorwaarde opgenomen dat de aanvraag voor de weg en de aanvraag voor de bouwwerken SAMEN moeten worden ingediend. De enige voorwaarde -- zoals ook in het schorsingsarrest op p. 48 wordt bepaald - is dat "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 (mbt het wijzigen van de stedenbouwkundige vergunning van 30.11.2009) werd afgeleverd.

Zoals onder dit punt werd aangetoond, werd er wel degelijk een vergunning voor de weg verleend (d.d. 30.11.2009 + via de bijzondere voorwaarde in de bestreden beslissing tot naleven van de voorwaarde inzake de wegenis van de vergunning van 30.11.2009) conform het goedgekeurde tracé (zie GR d.d. 27.10.2009) VOORALEER de stedenbouwkundige vergunning voor de bouwwerken werd verleend (met name de bestreden beslissing d.d. 5 maart 2015)

3.

Bijkomend kan geoordeeld worden dat de vergunde werken 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, p. 30) 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)

...

Waar in het schorsingsarrest wordt verwezen naar een passage uit de bestreden beslissing waarin gesteld werd "dat uit de foto's en de nota van de architect blijkt dat de weg op het moment van de aanvraag nog niet bestaat", dient te worden verduidelijkt dat hiermee uiteraard enkel bedoeld wordt de weg zoals die geconcipeerd werd in de vergunning van 22.11.2009.

Uit de lezing van de totale motivering die opgenomen werd in de bestreden beslissing - en uit de feiten in het dossier - blijkt dat er wel degelijk een weg aanwezig was die als voldoende uitgerust beschouwd moet worden en dat de voorzieningen op basis van de vergunning van 22.11.2009 konden worden aangelegd.

4.

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 Mortsel 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 een 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.

5.

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 aanvraag 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 Mortsel 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.

Waar in het schorsingsarrest geoordeeld wordt dat uit de aanvraag niet zou blijken dat de wegenis wordt gevraagd, is ook dit ter zake irrelevant.

In het arrest wordt niet verduidelijkt welke "gedetailleerde" gegevens op de plannen zouden ontbreken waardoor verwerende partij niet, in staat zou zijn om met kennis van zake over het

dossier te oordelen en op basis van de, ingediende plannen een vergunning voor de weg af te leveren. Alle relevante info hieromtrent is in het dossier aanwezig en bovendien werden de noodzakelijke voorwaarden aan de vergunning toegevoegd opdat vergunning voor het wegtracé kon worden verleend.

...

Art. 4.3.5 VCRO voorziet nóg 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 dat 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.

...”

3.

De eerste tussenkomende partij voegt toe:

“ ...

13. In het schorsingsarrest wordt het belang van de verzoekende partijen bij dit eerste middel weerhouden. In het arrest wordt gesteld dat “in zoverre de tweede tussenkomende partij opwerpt dat de verzoekende partijen geen belang zouden hebben bij dit middel en het enkel om proceseconomische redenen opwerken, is de Raad van oordeel dat deze exceptie op het eerste zicht niet kan worden aangenomen”.

De raad stelt verder het volgende: “de verzoekende partijen wonen immers in de onmiddellijk 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”.

Deze verantwoording gaat niet op. In eerste instantie wordt er door de verzoekende partijen nergens gewezen op een probleem met de verkeersveiligheid, daarnaast is er steeds een weg aanwezig geweest die werd gebruikt als toegangsweg naar de tennisclub door gemotoriseerde voertuigen. De gebouwen zijn steeds voldoende bereikbaar geweest. Gezien de weg er thans ligt kan er al zeker geen sprake meer zijn van problemen op het vlak van verkeersveiligheid.

5. Verzoekers stellen dat het voorwerp van de vergunning niet zou grenzen aan een voldoende uitgeruste weg wat een schending betekent van artikel 4.3.5 VCRO.

...

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).

15. 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:

...

De voormelde bepaling legde aan de vergunningverlenende overheid niet de verplichting op, maar gaf enkel de mogelijkheid, een bouwvergunning te weigeren indien het bouwperceel

gelegen is aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust. Als een bouwperceel volgens de aanduidingen op het inplantingsplan een 4m brede toegang tot een straat waarvan niet wordt betwist dat dat een voldoende uitgeruste weg is, is aan die bepaling voldaan. Het komt niet aan de vergunningverlenende overheid als orgaan van het actief bestuur toe een eigen onderzoek in te stellen naar het bestaan en de omvang van een door de aanvrager beweerde erfdienstbaarheid van losweg indien daarover betwisting bestaat. Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan en de omvang van een erfdienstbaarheid behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Bouwvergunningen worden afgegeven onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. De toenmalige bepaling van artikel 48, derde lid Stedenbouwdecreet 1996 legde aan de vergunningverlenende overheid niet de verplichting op, maar gaf enkel de mogelijkheid, een bouwvergunning te weigeren indien het bouwperceel gelegen is aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, en vereist evenmin dat het bouwperceel zelf onmiddellijk moet palen aan een voldoende uitgeruste weg (RvS nr. 188.775 van 15 december 2008 inz. VAN IMPE).

...

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 atikel 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 A195I3 (blauw gemarkeerd):

...

Dit perceel ligt onmiskenbaar aan een voldoende uitgeruste weg, met name de Amedeus Stockmanslei (het perceel A1951³ werd aangeduid):

...

16. Zelfs als dat niet zou worden aangenomen, kan niet ernstig ontkend worden dat de site steeds ontsloten werd langsheen het perceel A1951³. Zo is het steeds geweest, zelfs ten tijde dat er nog een tennisclub gevestigd was.

...

Op 8 juni 2003, toen de tennisclub reeds gestopt was, is de toegangsweg naar het complex nog duidelijk te zien:

...

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 duchtig op de zijbermen, voor die bij de aanvang van de werken werd afgesloten.

De tennisclub omvatte tevens een cafetaria met eetmogelijkheden en een gebouw met douchemogelijkheden. Al deze zaken vereisten een aansluiting op het elektriciteitsnet, op waterleidingen en dergelijke meer.

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.

Dit alles is bovendien des te meer gebleken bij de uitvoering van de wegeniswerken. Tijdens deze werken kon duidelijk worden vastgesteld dat de voormalige toegangsweg tot de tennisclub nog steeds aanwezig was. Bovendien werd duidelijk dat er een aansluiting op het elektriciteitsnet was voorzien.

17. Daarbovenop bestaat er geen twijfel over dat de voorzieningen zullen worden (en intussen ook zijn) 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 ...

*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 tussenkomende partij voert aan:

"...

1. Voorafgaandelijk dient te worden gewezen op het feit dat de vraag naar de actualiteit van het belang van verzoekende partijen bij het opwerpen van dit middel vandaag eens zo belangrijk is geworden.

Op zich hebben verzoekende partijen er als omwonenden al geen rechtstreeks belang bij dat de (ook eerder bestaande en uitgeruste wegenis) al dan niet voldoende uitgerust zou zijn. Zij dienen deze weg immers zelf niet te gebruiken. Niet valt dus in te zien hoe zij vanuit redenen van "verkeersveiligheid" baat of geen baat zouden hebben bij de realisatie van deze wegenis. Artikel 4.3.5 § 1 VCRO wordt dus louter om proces-strategische redenen gebruikt zonder dat verzoekende partijen hier enig belang bij hebben.

Dit geldt des te meer nu de VME en de bouwheer er uiteraard ook zelf alle belang bij hebben dat deze wegenis wordt heraangelegd hetgeen intussen gebeurd is. Uit een andere schorsings- en vernietigingsprocedure die (enkel) eerste en tweede verzoekende partij ondertussen voor Uw Raad hebben opgestart (1516/RvVb/0404/SA) blijkt immers dat op 3 augustus 2015 een

stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd door de stad Mortsel voor de (her)aanleg van deze ontsluitingsweg. Op heden blijkt deze heraangelegde ontsluitingsweg volledig afgewerkt zodat bouwblokken A en B op heden ten overvloede gelegen zijn een voldoende uitgeruste weg. Het belang van een verzoekende partij, ook bij het opwerpen van een individueel middel, moet gelden tot op het ogenblik dat Uw Raad haar arrest velt:

...

Uw Raad dient ambtshalve vast te stellen dat verzoekende partijen geen belang meer hebben bij hun eerste middel nu de blokken A en B ontegensprekelijk gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg. Het vermeende belang omwille van een gebrek aan “verkeersveiligheid” is dan ook volstrekt onbestaand.

Ten gronde verwijzen verzoekende partijen ter zake opnieuw 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. Ook Uw Raad treedt in haar arrest van 28 juni 2016, waarin louter een prima facie beoordeling wordt uitgevoerd, dit standpunt bij. Ook art. 4.3.5 § 3 VCRO zou niet van toepassing zijn aangezien Uw Raad van oordeel is dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet als voorwerp heeft de aanleg van de ontsluitingsweg. Zelfs indien dit laatste het geval zou zijn, oordeelt Uw Raad dat de vergunning voor de wegeaanleg conform art. 4.3.5 § 3 VCRO voordien diende afgeleverd te zijn, wat in casu niet het geval is. De op 3 augustus 2015 verleende stedenbouwkundige vergunning bevestigt één en ander.

De VME blijft dit standpunt betwisten en zal aantonen dat de prima facie beoordeling van Uw Raad onjuist en achterhaald is.

Ten eerste dient Uw Raad te worden gewezen op het feit dat de toegangsweg in kwestie reeds een voldoende uitgeruste weg betrof conform art. 4.3.5 VCRO alvorens de bestreden stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd en verkregen.

Hiervoor zij onder meer verwezen naar het bestaan van het vroegere ‘clubhuis’ van de tennisclub Derby, dat op de plaats van de huidige Blok A stond [stuk 2]. Het betrof een solide en omvangrijk bakstenen gebouw met meer dan 200 m2 vloeroppervlakte en twee bouwlagen + een zadeldak en bevatte o.a. een restaurant, douches, Tevens was er ruimte voorzien voor het stallen van de voertuigen van het personeel [stuk 3]. Het gebouw en de tennisterreinen waren uiteraard ook voorzien van alle nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, ...) waarvoor tot ver na de afbraak facturen werden opgestuurd [stuk 4]. Ook de toegangsweg naar de tennisclub was voorzien van een laag macadam. Uit geen enkel stuk blijkt dat voormelde weg en nutsvoorzieningen ooit zouden zijn weggenomen. Gelet op het voorgaande blijkt dus duidelijk dat de blokken A en B op het ogenblik dat de vergunningsaanvraag werd ingediend die leidde tot het bestreden besluit, gelegen was aan een voldoende uitgeruste weg. Dat nadien, op 3 augustus 2015, nog een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de (her)aanleg van de toegangsweg spreekt één en ander niet tegen. Deze (her)aanleg beoogt louter de verouderde doch bestaande toegangsweg naar blokken A en B te moderniseren. De conform art. 4.3.5 VCRO vereiste minimale weguitrusting was evenwel reeds decennia aanwezig.

Ten tweede zijn ook ingevolge het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake minimale weguitrusting de bepalingen uit art. 4.3.5 VCRO niet van toepassing. Zo is er voldaan aan zowel artikel 2 als 3 van dit besluit.

Artikel 2 bepaalt:

...

Aan voormelde voorwaarden is integraal voldaan.

Artikel 3 bepaalt dan weer dat:

...

De toegangsweg naar de Amadeus Stockmanslei betreft tot op heden nog steeds een private wegenis. Uit de op 20 oktober 2014 door het CBS Mortsel verleende stedenbouwkundige vergunning blijkt immers duidelijk dat de brievenbussen van de bouwblokken allen ter hoogte van het openbaar domein aan de Amadeus Stockmanslei werden geplaatst. Pas op het ogenblik dat de op heden conform de stedenbouwkundige vergunning van 3 augustus 2015 gerealiseerde weg na haar definitieve oplevering zal overgedragen worden aan de stad Mortsel (hetgeen dus nog niet gebeurde), zal deze een publiek karakter kunnen verkrijgen. En zal hij voldoende uitgerust zijn conform artikel 4.3.5 VCRO.

In deze context verwijzen wij naar een arrest van uw Raad waarin Uw Raad een beslissing van de deputatie om geen vergunning tot regularisatie af te leveren (gezien het ontbreken van een voldoende uitgeruste weg) vernietigde en stelde dat “de verwerende partij [deputatie] kan de aanvraag van de verzoekende partij tot regularisatie dan ook niet zonder meer weigeren omdat het perceel alleen via een strikt private inrit aansluit op een voldoende uitgeruste weg. Dat de verzoekende partij zelf geen eigenaar is van de private inrit doet daar niets aan af”.

Ten derde is het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft (perceel 195L3), weldegelijk gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, met name de Amadeus Stockmanslei. Alleen al op basis van die vaststelling moet besloten worden tot de onjuistheid van de visie van de PSA.

...

De PSA kent aan de aan te leggen wegenis op het terrein zelf ten einde te voorzien in een verbinding tussen de Amadeus 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 Amadeus Stockmanslei. Alle percelen die deel uitmaken van bestreden vergunning zijn reeds gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, in casu de Amadeus Stockmanslei. De bestreden stedenbouwkundige vergunning heeft immers betrekking op een stuk grond waarvan perceel 195L3 rechtstreeks paalt aan de Amadeus Stockmanslei.

...

Art. 4.3.5. §1.VCRO bepaalt dat:

...

Welnu, de percelen in kwestie waarop de gebouwen A en B worden geregulariseerd liggen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. In casu de Amadeus Stockmanslei.

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 hoeften 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 Morsel intussen over een door de bouwheer volstorte 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.

Uw Raad heeft in haar schorsingsarrest van 28 juni 2016 deze pertinente argumenten van de VME niet inhoudelijk weerlegd en haar arrest dusdanig niet regelmatig met redenen omkleed (cfr. art. 149 GW).

10. 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. Deze ligt er heden nog beter uitgerust dan hij voordien reeds was. Het vernietigen van een vergunning voor de afwerking van reeds opgerichte of van fundamentelementen voorziene bouwblokken is dan ook onwettig, onredelijk en doelloos.

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 betrokken percelen aan de voldoende uitgeruste Amedeus Stockmanslei en gebruikt de Stad Morsel de borg van bijna 400.000 euro voor de afwerking van een wegenis op de projectgrond die reeds conform art. 4.3.5 §2 VCRO duurzaam verhard was met een macadamlaag en voorzien van een elektriciteits- en waternet.

Er is bovendien, zoals ook verwerende partij bevestigt, geen nieuw voorafgaand besluit van de gemeenteraad omtrent het tracé der wegen 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 middels is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

6.

De derde en vierde tussenkomende partij stellen in hun schriftelijke uiteenzetting:

“...

6. Volgens het schorsingsarrest zouden verzoekende partijen belang bij dit middel hebben, omdat zij in de onmiddellijke omgeving wonen en, rekening houdende met de verkeersveiligheid in de omgeving, een potentieel belang hebben dat hun bouwperceel paalt aan een voldoende uitgeruste weg, een gegeven dat volgens het schorsingsarrest van doorslaggevend belang is om na te gaan of de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

Het gegeven dat verzoekers in de onmiddellijke omgeving wonen, en er zelfs eigendomsrechten hebben, is niet voldoende om te kunnen besluiten tot de aanwezigheid van een belang bij het middel, zoals blijkt uit de rechtspraak van de Raad van State.

Het beweerde argument van verkeersveiligheid kan niet overtuigen, al is het maar omdat verzoekers zelf nooit op enig vermeend probleem van verkeersveiligheid hebben gewezen. Daarbij moet toch worden opgemerkt dat de bestaande situatie, als deze al geen voldoende

uitgeruste weg was, in ieder geval een weg was, gebruikt en bruikbaar voor gemotoriseerd vervoer. Het al dan niet uitgeruste karakter van een weg is op zich geheel vreemd aan de notie van verkeersveiligheid.

Verzoeker WOUTERS zijn eigendom paalt inderdaad aan een weg, en dit is het geval sinds mensenheugenis.

Bovendien en in ieder geval, is de bestreden vergunning géén vergunning voor de aanleg van een weg, maar betreft zij de regularisatie van een appartementsblok. Voor zover het middel teruggaat op de beweerde afwezigheid van een voldoende uitgeruste weg, kan men voorstellen dat ofwel de betrokken gemeente (te dezen de stad MORTSEL) ofwel de personen die gebruik van de weg dienen te maken (te dezen de bewoners van het appartementsblok) hieromtrent op goede gronden belangenschade kunnen aanvoeren, maar niet de verzoekende partijen, die op geen enkele wijze aannemelijk maken dat zij gebruik willen maken van deze weg. Dit geldt des te meer nu de verzoekende partijen deze belangenschade in ieder geval niet aannemelijk maken.

Overigens gaat de verantwoording uit het schorsingsarrest thans in geen geval langer op, gezien de bewuste weg in ieder geval als een voldoende uitgeruste weg is vergund en uitgevoerd. Dit geldt des te meer voor de derde verzoekende partij, mevrouw JESPERS, die de wettigheid van de stedenbouwkundige vergunning voor de weg (terecht) niet in rechte betwist (zie hiervoor de procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, gekend onder rolnr. 1516/RvVB/0404/SA).

Het belang bij het middel dient niet enkel aanwezig te zijn op het ogenblik van de inleiding van de zaak, maar ook ononderbroken tot de uitspraak. Gezien de weg er thans ligt, is het belang, voor zover al aanwezig bij de aanvang van het rechtsgeschil, in ieder geval teloorgegaan. Verder en ondergeschikt, valt niet goed in te zien welk belang :

- mevrouw JESPERS, derde verzoekende partij, met dit middel kan nastreven, gezien zij de wettigheid van de stedenbouwkundige vergunning voor de weg (terecht) niet in rechte betwist. Ten aanzien van mevrouw JESPERS moet derhalve worden aangenomen dat zij niet langer aandringt op dit middel.*
- Verzoekende partijen BRINCKMAN en WOUTERS betwisten de wettigheid van de vergunning voor de weg wel, maar zolang de vergunning voor de weg niet is vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, kan men enkel vaststellen dat de weg is vergund. Zelfs indien de vergunning voor de weg wordt vernietigd, wat niet kan verwacht worden, ligt deze er als een voldoende uitgeruste weg.*

Gesteld, per hypothese, dat een vernietigingsarrest volgt, valt niet goed in te zien wat de vergunningsverlenende overheid, bij het nemen van de herstelbeslissing, anders kan doen dan het bestaan van de voldoende uitgeruste weg vaststellen en de vergunning om deze reden goedkeuren. Dit toont aan dat verzoekers geen enkel belang bij dit middel hebben.

Zoals hoger toegelicht, moeten vormvereisten, zelfs aangenomen dat er te dezen één zou worden miskend, quod non, niet omwille van zichzelf worden vervuld, maar wel omwille van het doel dat zij moeten dienen. Derhalve, wanneer in een concreet geval blijkt dat het niet vervullen van een niet op straffe van nietigheid voorgeschreven formaliteit het bereiken van het normdoel van het voorschrift niet in de weg heeft gestaan, kan het niet vervullen van die formaliteit niet tot de nietigheid van het besluit dat daarop is gesteund, leiden. Te dezen kan men enkel vaststellen dat dit doel is bereikt, terwijl geen van de partijen, maar evenmin de Raad voor Vergunningsbetwistingen in zijn schorsingsarrest, voorhoudt dat er sprake is van een op straffe van nietigheid voorgeschreven formaliteit. En zelfs indien dit laatste wél het geval zou zijn, geldt

dit middel als een typevoorbeeld van een actio popularis, wat de wetgever met het belangenvereiste bij het middel precies heeft willen vermijden.

Enkel pleegvormen die de openbare orde raken en substantiële pleegvormen waarbij het normdoel niet is bereikt, en waarbij de verzoeker derhalve een belangenschade ondergaat, kunnen leiden tot vernietiging. Hiervan is te dezen geen sprake.

54. Volgens het middel is de bouwaanvraag niet wettig goedgekeurd, omdat de werken niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

14. Artikel 4.3.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt wat volgt:

...

Te dezen heeft de Deputatie terecht overwogen dat de aanvraag aan deze voorwaarde voldoet. 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).

56. Verder vergissen verzoekers zich wanneer zij als uitgangspunt nemen dat de weg ook nog voorafgaand uitdrukkelijk stedenbouwkundig vergund moet zijn, terwijl de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het schorsingsarrest op dit argument ten onrechte niet is ingegaan. Wat niet uit het oog verloren mag en kan worden, is dat er een bestaande weg was, minstens deze welke gebruikt werd voor de tennisclub.

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 vrijgesteld van de vergunningsplicht:

...

Een aantal werken, zoals “de gebruikelijke ondergrondse constructies en aansluitingen” kunnen zonder vergunning worden uitgevoerd.

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 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 het schorsingsarrest legt de Raad voor Vergunningsbetwistingen ook niet uit waarom deze verantwoording niet zou volstaan.

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. Ook aan deze exceptie van belang bij het middel is de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het schorsingsarrest ten onrechte voorbijgegaan.

57. 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. Aan deze exceptie van belang bij het middel is de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het schorsingsarrest eveneens ten onrechte, want met miskennis van art. 149 van de Grondwet, voorbijgegaan.

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.

58. 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.

59. 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.

Voor zover de Raad voor Vergunningsbetwistingen onder punt 2.2. en 2.4. voorhoudt dat de Deputatie niet op een kennelijk onredelijke wijze heeft geoordeeld dat het perceel op het moment van de aanvraag niet is gelegen aan de bestaande en voldoende uitgeruste weg, dat de tussenkomenende partijen dit oordeel van de vergunningverlenende partijen enkel bekritisieren en dat de navolgende vergunning voor de aanleg van een weg het vermoeden staft dat er geen geldige vergunning voor de weg voorhanden was, kunnen deze prima facie-overwegingen niet overtuigen.

Vooreerst verliest de Raad voor Vergunningsbetwistingen uit het oog dat hij uitspraak moet doen over een exceptie van belang bij het middel. Het volstaat dus dat de tussenkomenende partijen aantonen dat de het doel van de bepaling waarvan de schending in het middel wordt opgeworpen is bereikt, opdat het middel als onontvankelijk verworpen moet worden. Tussenkomenende partijen kunnen enkel vaststellen dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen zichzelf de bevoegdheid toegekend ziet om foto's e.d. bij dit onderzoek te betrekken, waar het

gaat om het oordeel van de vergunningverlenende overheid te onderzoeken, zodat dit ook moet gelden om het standpunt van de tussenkomende partijen te onderzoeken. Het feit dat tussenkomende partijen daarbij kritiek zouden formuleren op de bestreden beslissing doet niet terzake, precies omdat deze kritiek, als men dit al zo wenst te omschrijven, erop gericht is om tot het inzicht te komen dat het doel en oogmerk van de regel waarvan de schending wordt aangevoerd, bereikt zijn. Net zoals de Raad van State van oordeel is dat verzoekende partij geen belang heeft bij de opgeworpen schending van de formele motiveringsplicht, eens blijkt dat de materiële motieven door haar gekend zijn. Tenslotte bewijst het feit dat een navolgende vergunning voor de weg is aangevraagd en verkregen, niets omtrent het al dan niet uitdrukkelijk stedenbouwkundig vergund karakter van een bestaande weg, net zomin als een nieuwe vergunning voor de oprichting van een woonhuis het bewijs zou inhouden dat de op het betrokken perceel bestaande woning zonder vergunning of in strijd met de vergunningsplicht gebouwd zou zijn. De Raad voor Vergunningsbetwistingen verliest hierbij tevens de nogal evidente bedenking uit het oog, met name dat het overgrote deel van de private en publieke wegenis op het grondgebied van het Vlaams gewest allerm minst is opgetrokken op grond van een uitdrukkelijke stedenbouwkundige vergunning (maar wel dateert van vóór de stedenbouwkundige vergunningsplicht). Anders gezegd : uit het loutere feit dat een navolgende vergunning voor de weg is aangevraagd, valt eenvoudigweg niets af te leiden, of toch minstens niets pertinent voor de beoordeling van de gegrondheid van het middel.

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

De aanwezige weg is voldoende uitgerust. De stad MORTSEL en haar College hebben recent (nl. n.a.v. de uitvoering van de wegeniswerken eind 2015) vastgesteld dat de oude toegangswegenis van de Derby Tennisclub nog steeds aanwezig was. Tot dan leefden de stad MORTSEL en haar College in de overtuiging dat de aannemer of promotor tijdens de uitvoering van de werken op grond van de stedenbouwkundige vergunning dd. 30 november 2009, zoals wel vaker bij grote werven gebeurt, de nieuwe wegenis had aangelegd als een voorlopige wegenis. Wanneer de bestaande wegenis eind 2015 wordt uitgetrokken, is echter vastgesteld dat dit om de oude wegenis van de Tennisclub Derby ging, waarop een voorlopige wegenis bijkomend was aangelegd. In wezen doet dit alles weinig terzake, in de zin dat eind 2015, bij de uitvoering van de nieuwe wegeniswerken, in ieder geval het bestaan van een wegenis is vastgesteld, daargelaten dat dit nu om de oude of een voorlopige wegenis, dan wel een combinatie van beiden, ging.

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 - en intussen ook zijn -, 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.

60. 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:

...

61. 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. Ten onrechte is de Raad voor Vergunningsbetwistingen in zijn schorsingsarrest voorbijgegaan aan dit argument.

62. 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 2009⁶⁴ 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 (bovenop de bestaande oude 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.

In zijn schorsingsarrest verliest de Raad voor Vergunningsbetwistingen deze bijzondere vergunningsvoorwaarde (ten onrechte) uit het oog, waar hij prima facie overweegt dat niet blijkt dat de wegenis wordt aangevraagd en er geen wegenisplannen zijn gevoegd. Uit de bovenstaande toelichting blijkt immers dat dit allerm minst vereist was, om de bestreden akte op een wettige wijze te kunnen goedkeuren.

Dus zelfs indien terecht wordt aangevoerd dat de stedenbouwkundige 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.

63. 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.⁶⁵ 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.

Daarbij komt dat, in het licht van dit concreet gegeven, niet valt in te zien dat verzoekende partij een belang hebben bij hun wettigheidskritiek, gezien de betrokken weg daadwerkelijk is uitgevoerd en gefinancierd met de betrokken financiële zekerheid.

..."

7.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota nog toe:

“ ...

Het feit dat mevrouw Jespers de wettigheid van de stedenbouwkundige vergunning voor de weg niet in rechte betwist in de andere procedure die hangende is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (onder het rolnr. 1516/RvVB/0404/SA) kan geenszins leiden tot een gebrek aan belang bij dit middel. Het recht op toegang tot de rechter op basis van artikel 13 van de Grondwet en artikel 6 van het EVRM houdt geenszins de verplichting in om in verschillende procedures op te treden als verzoekende partij.

In het schorsingsarrest werd hieromtrent reeds stelling ingenomen:

...

Echter de stelling van tussenkomende partij dat de vergunningverlenende overheid bij het nemen van de herstelbeslissing na een vernietigingsarrest niets anders kan doen dan vaststellen dat er een voldoende uitgeruste weg is en de vergunning om deze reden goedkeuren kan niet gevolgd worden.

Reeds in het schorsingsarrest wordt hieromtrent klaar en duidelijk gesteld:

...

Het middel dat prima facie gegrond werd geacht, is dit nog steeds.

Het belang van verzoekende partijen is nog steeds actueel, nu ook de vergunning voor aanleg van de wegenis (zoals hierboven vermeld) ook wordt aangevochten. (zie nieuw stuk nr. 10), waarbij er intussen een verwerping van het verzoek tot schorsing voorligt en alwaar partijen een verzoek tot voortzetting van de procedure indienden. Deze procedure is dus nog hangende.

Tot slot dient er toch ook vermeld te worden dat volgens de stad Mortsel de wegenis op heden enkel ‘fase 1’ dekt. Er dient dus nog duidelijk een fase 2 opgestart te worden. Zoals nu ook gebleken is in de vergunning voor blok C blijkt dat de hoogtemetingen en dergelijke meer niet correct zijn gebeurd, waardoor er zich ook hier nog een probleem stelt.

...”

8.

De verwerende partij voegt nog toe:

“ ...

Verwerende partij behoudt haar standpunt dat minstens derde verzoekende partij, zijnde mevrouw Jespers, haar belang bij dit middel verloren heeft, nu zij geen beroep heeft aangetekend bij uw Raad tegen de (nieuwe) vergunning voor de weg d.d. 22 december 2015.

Daarenboven blijkt dat de weg inmiddels is uitgevoerd ingevolge de vergunning d.d. 22 december 2015 zodat in casu geen enkele van de verzoekende partijen nog enig belang heeft bij dit middel.

Bijgevolg moet het middel worden afgewezen omwille van een gebrek aan belang in hoofde van verzoekende partijen.

In deze context verwijzen wij naar een arrest van Uw Raad waarin Uw Raad een beslissing van de deputatie om geen vergunning tot regularisatie af te leveren (gezien het ontbreken van een voldoende uitgeruste weg) vernietigde en stelde dat “de verwerende partij [deputatie] kan de aanvraag van de verzoekende partij tot regularisatie dan ook niet zonder meer weigeren omdat

het perceel alleen via een strikt private inrit aansluit op een voldoende uitgeruste weg. Dat de verzoekende partij zelf geen eigenaar is van de private inrit doet daar niets aan af”.

Ten derde 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.

De PSA kent 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 195L3 rechtstreeks paalt aan de Amedeus Stockmanslei.

Welnu, de percelen in kwestie waarop de gebouwen A en B worden geregulariseerd liggen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. In casu de Amedeus Stockmanslei.

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 hoeften 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.

Uw Raad heeft in haar schorsingsarrest van 28 juni 2016 deze pertinente argumenten van de VME niet inhoudelijk weerlegd en haar arrest dusdanig niet regelmatig met redenen omkleed (cfr. art. 149 GW).

10. 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. Deze ligt er heden nog beter uitgerust dan hij voordien reeds was. Het vernietigen van een vergunning voor de afwerking van reeds opgerichte of van fundamenteen voorziene bouwblokken is dan ook onwettig, onredelijk en doelloos.

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 betrokken percelen aan de voldoende uitgeruste Amedeus Stockmanslei en gebruikt de Stad Morsel de borg van bijna 400.000 euro voor de afwerking van een wegenis op de projectgrond die reeds conform art. 4.3.5 §2 VCRO duurzaam verhard was met een macadamlaag en voorzien van een elektriciteits- en waternet.

Er is bovendien, zoals ook verwerende partij bevestigt, geen nieuw voorafgaand besluit van de gemeenteraad omtrent het tracé der wegen 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.

...”

9.

De eerste en tweede tussenkomende partij voegen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

10.

De derde en vierde tussenkomende partij stellen nog het volgende:

“...

Het belang bij het middel dient niet enkel aanwezig te zijn op het ogenblik van de inleiding van de zaak, maar ook ononderbroken tot de uitspraak. Gezien de weg er thans ligt, is het belang, voor zover al aanwezig bij de aanvang van het rechtsgeschil, in ieder geval teloorgegaan. Verder en ondergeschikt, valt niet goed in te zien welk belang:

- *Mevrouw JESPERS, derde verzoekende partij, met dit middel kan nastreven, gezien zij de wettigheid van de stedenbouwkundige vergunning voor de weg (terecht) niet in rechte betwist. Ten aanzien van mevrouw JESPERS moet derhalve worden aangenomen dat zij niet langer aandringt op dit middel. Vergeefs verwijst mevrouw JESPERS op het recht tot toegang tot de rechter, zoals bepaald in art. 13 van de Grondwet en art. 6 EVRM. Mevrouw JESPERS is immers niet het recht ontzegd om de stedenbouwkundige vergunning voor de weg in rechte te betwisten. Zij heeft dit recht echter niet aangewend, wat repercussies heeft op de beoordeling van het belang van mevrouw JESPERS bij dit middel (wat nog iets anders is dan het recht tot toegang tot de rechter). Het spreekt voor zich dat de partij die nalaat de stedenbouwkundige vergunning voor de weg in rechte te betwisten, geen belang meer heeft bij het middel dat de afwezigheid van de voldoende uitgeruste weg aanklaagt.*
- *Verzoekende partijen BRINCKMAN en WOUTERS met dit middel nastreven. Verzoekende partijen BRINCKMAN en WOUTERS betwisten de wettigheid van de vergunning voor de weg wél, maar zolang de vergunning voor de weg niet is vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, kan men enkel vaststellen dat de weg is vergund. Zelfs indien de vergunning voor de weg wordt vernietigd, wat niet kan verwacht worden, ligt deze er als een voldoende uitgeruste weg.*

...

57. Er valt niet in te zien dat verzoekers er belang bij hebben dat het bouwproject voldoende bereikbaar is, door te liggen aan een voldoende uitgeruste weg. Geen van verzoekende partijen woont in het betrokken bouwproject noch houden zij voor dat zij in het betrokken bouwproject een eigendom hebben of wensen te verwerven. Zij hebben dan ook geen enkel belang bij het feit of het project al dan niet bereikbaar is.

Dit geldt des te meer nu de bedoelde weg er daadwerkelijk ligt, zodat er geen sprake kan zijn van een gebrekkige bereikbaarheid.

2. In de mate dat wordt voorgehouden dat geen correcte toepassing van art. 4.3.5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zou zijn gemaakt, doordat de vergunning voor de aanleg van de weg de vergunning voor de gebouwen niet is voorafgegaan, heeft dit argument niets te maken met het vereiste van het belang bij het middel. Dit argument houdt immers verband met de beoordeling van de gegrondheid van het middel, terwijl het vereiste van het belang bij het middel precies beoogt om de ontvankelijkheid van het opgeworpen middel te onderzoeken.

...

Beoordeling door de Raad

1.1

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel aan dat er geen voldoende uitgeruste weg voorhanden is. Zij stellen dat de aanvraag die tot de thans bestreden beslissing heeft geleid geen aanvraag voor de aanleg van nieuwe wegenis omvat terwijl de bestaande vergunning die hiertoe destijds door de vierde tussenkomenende partij werd verleend, inmiddels is vervallen zodat er geen beroep kan worden gedaan op de uitzonderingsregeling vervat in artikel 4.3.5 VCRO.

1.2.

De verwerende en de tussenkomenende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij het eerste middel.

De verwerende partij voert aan dat de eerste verzoekende partij geen belang heeft bij het eerste middel aangezien zij geen beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2015 waarbij aan de eerste tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor wegenis- en rioleringswerken met betrekking tot de toegangsweg van het voorliggende project.

De tussenkomenende partijen voegen hieraan nog toe dat, gelet op de realisatie van de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2015, er op heden een voldoende uitgeruste weg voorhanden is waardoor de verzoekende partijen geen belang meer hebben het eerste middel en bij uitbreiding bij de voorliggende vordering. De derde en vierde tussenkomenende partij voegen nog toe dat de verzoekende partijen zelf niet op een probleem van verkeersveiligheid hebben gewezen en niet eens gebruik maken van de ontsluitingsweg.

1.3.

De verwerende partij en de tussenkomenende partijen kunnen niet worden gevolgd voor zover zij het belang van de verzoekende partijen bij het middel betwisten.

De verzoekende partijen hebben belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel hen een voordeel oplevert en de aangeklaagde onwettigheid hen aldus heeft benadeeld. De Raad is van oordeel dat een mogelijke vernietiging van de bestreden beslissing op basis van het aangevoerde middel de verzoekende partijen wel degelijk voordeel kan opleveren.

De vernietiging van de bestreden beslissing op basis van het aangevoerde middel leidt immers mogelijks tot een heroriëntering van het voorliggende project die kan raken aan de aangevoerde belangen van de verzoekende partijen, die alle drie in de onmiddellijke omgeving van het project wonen. 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 het aangevraagde voor vergunning in aanmerking komt.

Het belang van de verzoekende partijen bij onderhavig beroep gaat niet teloor door de uitvoering van de vergunningsbeslissing van 22 december 2015 inzake de wegenis- en rioleringswerken. Het gegeven dat er op heden sprake zou zijn van een voldoende uitgeruste weg en dat de verzoekende partijen zelf geen gebruik zouden maken van deze weg, ontnaemt hen evenmin het vereiste belang bij het middel, te meer nu de Raad niet kan vooruit lopen op een herbeoordeling van de verwerende partij inzake de toets aan artikel 4.3.5 VCRO.

Eenzelfde vaststelling kan gedaan worden met betrekking tot het belang van de derde verzoekende partij, die geen beroep heeft ingesteld tegen de vergunningsbeslissing van 22 december 2015. In zoverre de derde en vierde tussenkomende partij nog aanvoeren dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het eerste middel aangezien de wegeniswerken vrijgesteld zouden zijn van vergunningsplicht, dient de Raad op te merken dat een dergelijke kritiek betrekking heeft op de grond van de zaak.

De excepties worden verworpen.

2.1.

Artikel 4.3.5, §§1-4 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.*

§4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing:

1° in verkavelingen waar geen of beperkte lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;

2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;

3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

2.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt in zijn verslag van 22 januari 2015 tot de vaststelling dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.3.5 VCRO wat betreft het voorhanden zijn van een voldoende uitgeruste weg. Hij overweegt onder meer:

“ ...

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

- *“De bedding van de wegenis 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 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:

... ”

- *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 vraag kan gesteld worden of de weg nog wel degelijk kàn 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.

... ”

Ook in zijn aanvullend verslag van 26 februari 2015 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.3.5 VCRO aangezien ze niet ligt aan een 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 overweegt 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 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.

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 echter vaststellen dat uit de motivering van de bestreden beslissing 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 alvorens de thans 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 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 niet dat de aanvraag de aanleg van een 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 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 Morsel 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.

3.1.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partijen houden voor dat de aanvraag wel degelijk gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, met name de weg die voorheen gebruikt werd als toegangsweg tot de tennisclub die vroeger aanwezig was op de percelen in kwestie. Zij stellen onder meer dat uit geen enkel stuk blijkt dat de nutsvoorzieningen voor deze weg ooit zouden zijn weggenomen en dat ten tijde van het indienen van de vergunningsaanvraag, de blokken A en B wel degelijk gelegen waren aan een voldoende uitgeruste weg.

De Raad dient echter op te merken dat de verwerende en de tussenkomende partijen met deze uiteenzetting voorbijgaan aan het gegeven dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf besluit dat de weg op het moment van de aanvraag nog niet bestaat en vervolgens stelt dat toepassing gemaakt kan worden van de in artikel 4.3.5, §3 VCRO voorziene afwijkingsmogelijkheid, hierbij verwijzend naar de beslissing van de gemeenteraad inzake het wegentracé die volgens haar nog geldig zou zijn in het kader van onderhavige aanvraag.

Door aan te voeren dat de voldoende uitgeruste weg reeds jaren voorhanden zou zijn waardoor de beslissing van de gemeenteraad over het wegentracé en de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de weg zelfs niet vereist is, gaan zij aldus in tegen de motieven van de bestreden beslissing zelf. Dergelijke bewering vindt evenmin steun in de stukken van het dossier. De verwerende partij en de tussenkomende partijen kunnen dan ook niet worden bijgetreden.

3.2.

De tussenkomende partijen betogen verder dat de artikelen 2 en 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting (hierna: Besluit Minimale Weguitrusting) van toepassing zijn op onderhavige aanvraag.

Zij voeren onder meer aan dat de Amedeus Stockmanslei onmiskenbaar een voldoende uitgeruste weg is, dat de toegangsweg waaraan de betrokken percelen gelegen zijn beschouwd kan worden als een private toegangsweg in de zin van artikel 3 Besluit Minimale Weguitrusting alsook dat de

verzoekende partijen verkeerdelijk voorhouden dat de toegangsweg die het voorliggende project verbindt met de Amedeus Stockmanslei ook voldoende uitgerust moet zijn.

De artikelen 2 en 3 Besluit Minimale Weguitrusting luiden als volgt:

“ ...

Artikel. 2. Er kan in het geval van individuele aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden afgeweken van de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, behoudens voor het elektriciteitsnet, voor het bouwen van een woning, als aan al de volgende voorwaarden voldaan is :

1° de woning komt te liggen in een gebied dat bestemd is voor woningbouw, met uitzondering van woonuitbreidingsgebied voor zover dit gebied op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit deze bestemming heeft;

2° de woning komt te liggen in een gebouwengroep;

3° de woning ligt 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. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan gebiedsgericht voorzien in afwijkingen van het aantal verleende vergunningen;

4° de grond waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ligt niet in een overstromingsgebied, aangeduid met toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

...”

“ ...

Artikel. 3. De eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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.

...”

3.3.

De Raad merkt vooreerst op dat de vraag of de artikelen 2 en 3 Besluit Minimale Weguitrusting van toepassing zijn op de voor het project voorziene wegenis, een feitenkwestie betreft en beoordeeld dient te worden aan de hand van de feitelijke gegevens van het dossier. De Raad kan zijn beoordeling over die feiten niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar kan enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag heeft geoordeeld dat artikel 2 Besluit Minimale Weguitrusting niet van toepassing is op voorliggende aanvraag, aangezien de aanvraag niet gelegen is aan een openbare weg waar minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen van woningen en doordat het project niet te liggen komt in een gebouwengroep. De tweede, derde en vierde tussenkomende partij maken in hun uiteenzetting niet voldoende aannemelijk dat artikel 2 Besluit Minimale Weguitrusting van toepassing is op de aanvraag en dergelijke bewering vindt evenmin steun in de motieven van de bestreden beslissing en de stukken van het dossier.

Wat betreft artikel 3 Besluit Minimale Weguitrusting, wijst de Raad op de overweging in de bestreden beslissing dat *“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 vervolgens aanvoert dat er een beslissing van de gemeenteraad van Morselt van 27 oktober 2009 is voor een identiek wegentracé. De Raad dient derhalve vast te stellen dat de bestreden beslissing zo gelezen kan worden dat de verwerende partij van oordeel is dat de toegangsweg *in casu* geen private toegangsweg is in de zin van artikel 3 Besluit Minimale Weguitrusting.

De tussenkomende partijen tonen het tegendeel ook niet aan.

3.4.

De eerste, derde en vierde tussenkomende partijen voeren verder nog aan dat er toepassing gemaakt kan worden van artikel 4.3.5, §4, 3° VCRO, dat bepaalt dat de voorwaarde inzake de voldoende uitgeruste weg uit artikel 4.3.5, §1 VCRO niet van toepassing is op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

De Raad dient echter samen met de verzoekende partijen vast te stellen dat er *in casu* twijfel bestaat over het voorhanden zijn van “bestaande constructies”. Bovendien moet uit de parlementaire voorbereiding worden afgeleid dat artikel 4.3.5, §4, 3° VCRO veeleer een verduidelijking vormt aangezien de eis betreffende de ligging aan een voldoende uitgeruste weg slechts voor het “bouwen” van een gebouw geldt (*Parl.St. VI.Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, 132), terwijl de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk tot de vaststelling is gekomen dat er overeenkomstig artikel 4.3.5, §3 VCRO afgeweken wordt van de vereiste van de voldoende uitgeruste weg. Dergelijke visie gaat dan ook in tegen de motieven van de bestreden beslissing.

3.5.

De derde en de vierde tussenkomende partij kunnen evenmin worden bijgetreden voor zover zij aanvoeren dat overeenkomstig artikel 10, 1° van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, er geen stedenbouwkundige vergunning vereist is voor de wegeniswerken. Deze bepaling luidde op het ogenblik van de aanvraag als volgt:

“ ...

Artikel 10. Een stedenbouwkundige vergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de uitvoering van de volgende handelingen op openbaar domein of op een terrein dat na de handelingen tot het openbaar domein zal behoren:

1° de aanleg of wijziging van verhardingen waarvan de oppervlakte 150 vierkante meter of minder bedraagt, met een reliëfwijziging van minder dan 50 cm.

...”

Nog daargelaten de vaststelling dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk oordeelt dat er van de vereiste van ligging aan een voldoende uitgeruste weg afgeweken kan worden overeenkomstig artikel 4.3.5, §3 VCRO en aldus aangeeft dat er wel degelijk een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de toegangsweg vereist is, dient de Raad op te merken dat de bewering van de derde en vierde tussenkomende partij, met name dat de aanleg van verhardingen voor de weg een oppervlakte van minder dan 150 m² zou omvatten, geen steun vindt in de stukken van het dossier.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv TRITONN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE DERBY PARC II is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de stad MORTSEL is ontvankelijk.
4. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad MORTSEL is ontvankelijk.
5. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 maart 2015, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van wijzigingen aan de stedenbouwkundige vergunning van 30 november 2009 op de percelen gelegen te 2640 Mortsel, Amedeus Stockmanslei zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 195L3 en 195N6.
6. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
7. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 825 euro, ten laste van de verwerende partij.
8. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 december 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER