

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0047 van 13 september 2016
in de zaak 1314/0403/SA/3/0386

In zake:

1. de heer **Andre HOUDART**
2. mevrouw **Sylvie BRUYNINCKX**
3. de heer **Mark DEMYTTENAERE**
4. de heer **Peter BELLEMANS**
5. de heer **Christian VEROUGSTRAETE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Greg JACOBS en Bruno VANTOMME
kantoor houdende te 1210 Brussel, Kunstlaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Laura VALGAEREN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 maart 2014, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 19 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 27 september 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de bvba RAYCIMO (hierna de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van bestaande bebouwing met gedeeltelijk behoud van de gevels en het bouwen van 17 studio's, appartementen en horecagelegenheid; het renoveren en omvormen van twee loodsen tot een hotel met 21 hotelkamers en twee loft appartementen; de nieuwbouw van een studentenwoningcomplex van 39 studentenkamers, een gemeenschappelijke keuken en een ontspanningsruimte en het aanleggen van een kelder onder het gehele perceel met 37 parkeerplaatsen, fietsenstallingen, technische lokalen en verschillende (vuil)opslagruimten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2000 Antwerpen, Ankerrui 34-40 en Stijfselrui 33-35 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 227 T, 227 S, 238 F2, 233 H2, 233 N2, 233 R2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 16 december 2014 met nummer S/2014/0174 heeft de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de derde kamer. Vermeld arrest is aan de verwerende partij betekend met een aangetekende brief van 23 december 2014.

De verwerende partij heeft met een aangetekende brief van 12 januari 2015 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, eerste lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lies VAN QUATHEM die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Laura VALGAEREN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 8 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een bestaande bebouwing met gedeeltelijk behoud van de gevels en het bouwen van 17 studio's, appartementen en horecagelegenheid; het renoveren en omvormen van twee loodsen tot een hotel met 21 hotelkamers en twee loft appartementen; de nieuwbouw van een studentenwoningcomplex van 39 studentenkamers, een gemeenschappelijke keuken en een ontspanningsruimte; en het aanleggen van een kelder onder het gehele perceel met 37 parkeerplaatsen, fietsenstallingen, technische lokalen en verschillende (vuil)opslagruimten”*.

De percelen zijn 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. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Binnenstad', goedgekeurd op 8 juni 2012. Volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn de percelen gelegen in een zone voor wonen, zone voor centrumfuncties en stedelijke functies.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 14 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie brengt op 23 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Antwerpen brengt op 29 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling onroerend erfgoed brengt op 30 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 27 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling

...

De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag wijkt hiervan af. Zo mag de nieuwe zinken dakbedekking niet in ongecoat zink uit te voeren en moet de fietsenberging uitgebreid worden tot 148 m². De te kleine ramen in een aantal hotelkamers kunnen gedoogd worden, enerzijds omdat het tekort aan lichtdoorlatende oppervlakte miniem is, anderzijds omdat het om hotelkamers gaat die niet permanent en langdurig gebruikt zullen worden. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de verordening toegankelijkheid, moeten de voorwaarden vermeld in het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen nageleefd worden.

De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is hiermee verenigbaar. De woonfuncties en horecafunctie zijn inpasbaar in deze zones voor wonen en centrumfuncties. De wijziging van de volumes langs de Ankerrui zijn beperkt t.a.v. de bestaande toestand en werken niet storend. Met de toevoeging van een nieuw volume aan de Stijfselrui wordt de draagkracht van de site niet overschreden en wordt tegelijkertijd een storend, groot gat in de straatwand opgevuld. De welstandscommissie verklaarde zich eerder ook al akkoord met het ontwerp. De aanwezigheid van een dakterras vooraan op Ankerrui 36 is echter allerm minst kenmerkend voor een mansardedak bij een dergelijke klassieke gevel.

Mits naleving van de gestelde voorwaarden voldoen de woongelegenheden en horecafuncties aan de actuele normen betreffende gebruiksgenot.

Om geen geluidshinder voor de omwonenden te veroorzaken, mag de binnenkoer niet gebruikt worden als horecaterras of voor de circulatie of het parkeren van gemotoriseerde voertuigen. Omdat de uitmonding van de luchtextractiekoker zich dicht tegen de perceelsgrens bevindt, mag deze koker enkel in geval van calamiteiten gebruikt worden. Omwille van de privacy voor de omwonenden, moeten de zones die als terrassen gebruikt worden ook strikt beperkt blijven tot de zones die op het plan met een raster zijn aangeduid. Het dakterras achteraan op de eerste verdieping van het volume aan de Ankerrui moet zelfs verder beperkt worden tot een zone die zich bevindt binnen een verticaal vlak dat onder een hoek van 45 graden vertrekt vanaf de rechterperceelsgrens, om ongewenste inkijk om het aanpalende perceel rechts te voorkomen. Voor dezelfde reden mag de trap die vanaf dit dak tegen de rechterperceelsgrens naar het gelijkvloers leidt, enkel in geval van calamiteiten gebruikt worden.

Gezien de ligging van de aanvraag in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en de opname van in de aanvraag betrokken constructies in de Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Stad Antwerpen, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 3NC, zoals vastgesteld door de administrateur van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed op 8 november 2012, moet de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarde van de in de aanvraag betrokken constructies en de omgeving beoordeeld worden en staat de wenselijkheid van behoud voorop.

In dit kader meldt de stedelijke dienst archeologie dat het geplande bouwproject gelegen is in een zone die op de Lokale Archeologische Advieskaart wordt aangegeven als archeologisch onderzoeksgebied, met name de historische binnenstad. Het projectgebied behoort reeds tot de vierde stadsuitbreiding die tot stand kwam in de veertiende, vijftiende eeuw. Op historische kaarten kan worden afgelezen dat bebouwing in deze noordoostelijke hoek van de stad eerder beperkt is, maar dat erven talrijk zijn. Uit recent archeologisch onderzoek in de historische binnenstad blijkt dat de kans op aanwezigheid van archeologische sporen op historische erven groot is. Vanuit het oogpunt van archeologische erfgoedzorg worden bijgevolg voorwaarden opgelegd. Een archeologische prospectie met ingreep in de bodem is noodzakelijk om de archeologische potentie van het gebied in kaart te brengen alsook de impact van de nieuwe ingreep op de archeologische bodem. Gelijkaardige voorwaarden worden vooropgesteld door de cel archeologie van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Met betrekking tot de bovengrondse constructies kan worden vastgesteld dat de aanwezige constructies met erfgoedwaarde, meer bepaald het stallengebouw en de gevels van de bebouwing aan de Ankerrui, grotendeels behouden en geïntegreerd worden in het project en zodoende tegemoetgekomen wordt aan de vraag tot behoud.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag onder voorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

- de bouwwerken te laten voldoen aan de geldende reglementering wat betreft brandveiligheid;*
- de voorwaarden vermeld in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij strikt na te leven; - de voorwaarden vermeld in het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen strikt na te leven;*
- de voorwaarden vermeld in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed cel archeologie strikt na te leven;*
- de nieuwe zinken dakbedekking niet in ongecoat zink uit te voeren; - de fietsenberging uit te breiden tot 148 m²;*
- de binnenkoer niet te gebruiken als horecaterras of voor de circulatie of het parkeren van gemotoriseerde voertuigen;*
- de luchtextractiekoker naar de ondergrondse parking enkel in geval van calamiteiten te gebruiken;*
- de zones die als terrassen gebruikt worden strikt te beperken tot de zones die op het plan met een raster zijn aangeduid;*
- het dakterras achteraan op de eerste verdieping van het volume aan de Ankerrui verder te beperken tot een zone die zich bevindt binnen een verticaal vlak dat onder een hoek van 45 graden vertrekt vanaf de rechterperceelsgrens;*

- de trap die vanaf het platte dak bovenop het gelijkvloers achteraan het volume aan de Ankerrui tegen de rechterperceelsgrens naar het gelijkvloers leidt, enkel in geval van calamiteiten te gebruiken;
- de geplande werken laten voorafgaan door een archeologische prospectie met proefputten, conform de Bijzondere Voorwaarden voor een archeologische prospectie met ingreep in de bodem en hiervoor bij het Agentschap Onroerend Erfgoed - Antwerpen de Bijzondere Voorwaarden op te vragen voor een archeologische prospectie met ingreep in de bodem;
- de archeologische dienst van de stad Antwerpen en het Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen te betrekken bij werf- en coördinatieoverleg;
- indien archeologische sporen worden aangetroffen, na overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke archeologische dienst een volwaardige opgraving uit te voeren, gefinancierd door de bouwheer.
- Geen vergunning wordt verleend voor het dakterras vooraan op Ankerrui 36

“ ... ”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 12 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 december 2013 om dit beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 december 2013 beslist de verwerende partij op 19 december 2013 om het beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ... ”

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage II van het project-m.e.r.- besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III, namelijk onder rubriek 10b stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

*1. Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken:
Het betreft een nieuwbouw van 17 studio's, appartementen en horecagelegenheid. Onder het gehele complex wordt een ondergrondse parking aangelegd, met fietsenberging, opslag- en technische ruimte.*

2. De aanvraag is gelegen in het centrum van Antwerpen aan de noordzijde, grenzend tussen de kaai en de leien. De Ankerrui vormt een drukke verbindingssas tussen linker- en rechteroever, meer bepaald langs de nabij gelegen Waaslandtunnel

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

...

3. Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, gelet op de centrale ligging. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid en trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact.

Uit recent archeologisch onderzoek in de historische binnenstad blijkt dat de kans op aanwezigheid van archeologische sporen op historische erven groot is. Vanuit het oogpunt van archeologische erfgoedzorg worden bijgevolg voorwaarden opgelegd. Een archeologische prospectie met ingreep in de bodem is noodzakelijk om de archeologische potentie van het gebied in kaart te brengen alsook de impact van de nieuwe ingreep op de archeologische bodem. Gelijkaardige voorwaarden worden vooropgesteld door de cel archeologie van het agentschap Onroerend Erfgoed. Deze voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.

Conclusie: Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.

...

De aanvraag is gelegen in het centrum van Antwerpen aan de noordzijde, grenzend tussen de kaai en de leien. De Ankerrui vormt een drukke verbindingsas tussen linker- en rechteroever, meer bepaald langs de nabij gelegen Waaslandtunnel.

De bebouwing in de omgeving is zeer gevarieerd, met opvallend een vrij hoge bouwhoogte (7 á 8 bouwlagen). Vooral gekenmerkt door meergezinswoningen en kantoren, afgewisseld met handel.

In de Stijfseelrui bevinden zich nog enkele eengezinswoningen, doch wordt de straat grotendeels gekenmerkt door meergezinswoningen en opslag gebouwen. De bouwhoogte is zeer gevarieerd, van 2 tot maximaal 5 bouwlagen.

De binnenstad is het kerngebied voor toerisme. Het winkelhart van de stad ligt in dit plangebied, verweven tussen de grootste concentratie horecakernen. En deze functies dienen allemaal vervlochten te worden met een dichte woonomgeving. Ook hier staat de mix van functies centraal. Dit is een weefsel waar hoofdzakelijk grotere bestaande gebouwen voorkomen (vroegere kantoren of bedrijfsgebouwen), die gebouwd zijn langs assen met een betere bereikbaarheid van openbaar vervoer of autoverkeer zoals de as van de Meir, de Lange Gasthuisstraat en de randen van het plangebied. Deze zone is meer geclusterd en minder verweven tussen de woonzones waardoor meer functies hier onbeperkt toegelaten zijn.

De voorgestelde functies zijn aldus inpasbaar in de omgeving.

Er wordt een ondergrondse parking voorzien met in totaal 37 parkeerplaatsen. Vermits een groot deel uit studentenkamers of hotel bestaat, kan men stellen dat dit voldoende parkeermogelijkheden biedt. Men dient echter wel voldoende fietsenberging te voorzien, dit is immers het meest gebruikt door studenten. Er bevinden zich eveneens voldoende openbaar vervoer mogelijkheden in de directe omgeving, bovendien is alles centraal gelegen. Men kan stellen dat de mobiliteitsimpact beperkt gaat zijn.

De binnenkoer is echter niet geschikt om gemotoriseerde voertuigen toe te laten. Dit zal voor teveel hinder zorgen.

Er werd op een kwalitatieve manier naar verdichting gestreefd.

De wijziging van de volumes langs de Ankerrui zijn beperkt t.a.v. de bestaande situatie en werken niet storend. Met de toevoeging van een nieuw volume aan de Stijfse Rui wordt de draagkracht van de site niet overschreden en wordt tegelijkertijd een storend "gat" in het straatbeeld opgevuld. De aanvraag sluit voldoende aan bij de omliggende bebouwing.

De leefgedeeltes van zowel de studio's, lofts, studentenkamers en hotelkamers, zijn voldoende kwaliteitsvol ingericht. Er werd voldoende buitenruimte voorzien. Elke studentenkamer beschikt over een eigen sanitaire ruimte. Op het gelijkvloers, aan de straatzijde, werd een levendige gemeenschappelijk ruimte ingericht voor de studenten. Het combineren met de hotelfunctie sluit aan bij de levendige sfeer.

Het creëren van een kwaliteitsvol binnengebied zorgt voor een luchtig en open ontwerp, midden in het stadscentrum en zal een meerwaarde bieden voor de omliggende functies.

Het ontwerp respecteert de geledingen in het straatbeeld, sluit aan op de scheidingsprofielen van de aanpalende gebouwen en strookt qua materiaalgebruik met het algemeen aanvaardbare in de omgeving.

Omwille van de privacy voor de omwonenden, moeten de zones die als terrassen gebruikt worden, ook strikt beperkt blijven tot de zones die op het plan met een raster zijn aangeduid. Het dakterras achteraan op de eerste verdieping van het volume van de Ankerrui moet zelfs verder beperkt worden tot een zone die zich bevindt binnen een verticaal vlak dat onder een hoek van 45° vertrekt vanaf de rechter perceelsgrens, om ongewenste inkijk bij het aanpalende perceel rechts te voorkomen. Voor dezelfde reden mag de trap die vanaf dit dak tegen de perceelsgrens naar het gelijkvloers leidt niet gebruikt worden als extra toegangsweg, maar enkel als noodtrap.

Voor het overige kan men stellen dat er niet meer hinder te verwachten valt, dan deze eigen aan het stedelijk gebied centrum Antwerpen. Het argument dat te veel studentenhuysvesting automatisch zou leiden tot getto vorming, wordt niet weerhouden. In de omgeving bevinden zich inderdaad vele hoge scholen en universiteiten. Het kwaliteitsvol huisvesten van de deze studenten is dan ook een noodzaak. ook de horecafunctie en hotelfunctie zijn eigen aan en veel voorkomend in een stadscentrum.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

“ ...
schending van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO en artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, evenals uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het redelijkheidsbeginsel en van het motiveringsbeginsel.
...”

Zij lichten dit middel als volgt toe:

“ ...
Krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO dient de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning getoetst te worden aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, welke op zichzelf dient beoordeeld te worden overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen (art. 4.3.1, §2, eerste lid VCRO):

1. *Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.*
2. *Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen.*

Zoals hierna zal blijken bevat de bestreden beslissing geen draagkrachtige en afdoende motieven waaruit een degelijke en zorgvuldige toetsing blijkt van het project met de goede ruimtelijke ordening en waaruit blijkt dat er rekening werd gehouden met de bezwaren van verzoekende partijen in het kader van de beoordeling van de aanvraag.

a) *Aangaande de inrichting van de parking, verkeersdrukke en de mobiliteitsimpact.*

Verzoekende partijen stellen vast dat in de bestreden beslissing de problematiek van de mobiliteit nauwelijks of niet wordt onderzocht en dat er geen motieven terug te vinden zijn

die betrekking hebben op het gebruik van de ruimte of de verkeersveiligheid. Er wordt volledig voorbijgegaan aan de klacht van verzoekende partijen, gemotiveerd in hun beroepsschrift, aangaande de verkeersoverlast die het project zou veroorzaken in de tot nu toe rustige woonstraat waar verzoekende partijen wonen.

In hun bezwaarschrift wordt immers door verzoekende partijen duidelijk gewezen op de te verwachten problemen inzake mobiliteit, de parkeerproblematiek en de veiligheid in het algemeen. Zij stellen:

*“het project aan de Stijfselrui een in- en uitrit van een parking van 1.177m² voorziet, daar waar de normale in- en uitrit aan de Ankerrui zou moeten liggen, nl. zo dicht mogelijk bij de grote verkeersassen, in plaats van in een smalle eenrichtingsstraat, waar reeds frequente verkeersoverlast heerst door de ligging van magazijnen van de firma Engels. De schaarse bestaande parkeerruimte recht tegenover de Hessenresidentie 3, die thans door onze bezoekers en door andere bewoners van de Stijfselrui gebruikt wordt, zal geheel moeten verdwijnen zonder alternatief.” (zie **beroepsschrift, stuk 7**)*

De problematiek van de mobiliteit en van de te verwachten parkeerproblemen en verkeersonveiligheid zoals geuit in het kader van de bezwaarschriften is een essentieel en pertinent beoordelingsmotief dat beantwoord moet worden, temeer daar krachtens art. 4.3.1. §2, 1° VCRO de mobiliteitsimpact en de hinderaspecten als beoordelingscriteria wordt weerhouden om de overeenstemming van het project met de goede ruimtelijke ordening te kunnen beoordelen.

In de bestreden beslissing beperkt men zich tot een standaardzin om dit decretaal beoordelingsmonument dat bovendien expliciet in de bezwaarschriften wordt aangehaald te motiveren:

“Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, gelet op de centrale ligging.” (zie bestreden beslissing, pag. 11, 2^e alinea).

Beslissingen inzake bouwvergunningen moeten gesteund zijn op motieven die verband houden met de goede plaatselijke aanleg of een degelijke ruimtelijke ordening. Stijlformules zijn daarbij uit den boze. (zie I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, die Keure, 199, 193 met verwijzing naar RvSt., Lecompte, nr. 47.826, 9 juni 1994; R.v.St., Mons, nr. 52.135, 9 maart 1995; R.v.St., gemeente Retie, nr. 54.108, 29 juni 1995; R.v.St. Rondelez, nr. 74.105, 3 juni 1998.

Bovendien moet uit de motieven van de bestreden beslissing blijken dat de ingediende bezwaren werden onderzocht, alsook om welke motieven zij werden verworpen en de constructie toch verenigbaar werd geacht met de onmiddellijke omgeving. Wanneer uit de bestreden beslissing niet duidelijk blijkt waarom de bezwaren werden afgewezen, is de formele motiveringsplicht geschonden. (R.v.St., Dhont, nr. 42.639, 22 april 1993; R.v.St., vzw Ligue des amis de la forêt de Soignes, nr. 47.439, 11 mei 1994; R.v.St., Tufano, nr. 47.961, 15 juni 1994; R.v.St., Rouweze, nr. 49.948, 26 oktober 1994; R.v.St., De Smet, nr. 74.273, 12 jun 1998)

Dit gebrek aan motivering manifesteert zich herhaaldelijk in de bestreden beslissing:

In het concrete geval wordt er in de bestreden beslissing met geen woord gerept over de redenen waarom de normale in- en uitrit niet beter aan de Ankerrui zou moeten liggen, nl. zo dicht mogelijk bij de grote verkeersassen, in plaats van in een smalle eenrichtingsstraat, waarom er geen rekening dient gehouden te worden met de reeds frequente verkeersoverlast die in de straat en omgeving heerst door de ligging van de magazijnen van de firma Engels, waarom er geen rekening wordt gehouden met het feit dat de schaarse bestaande parkeerruimte recht tegenover de Hessenresidentie 3, die thans door de bezoekers en door andere bewoners van de Stijfse Rui gebruikt wordt, geheel zal moeten verdwijnen zonder alternatief.

Het is zo dat de in- en uitrit van de parking niet uitmondt op de Ankerrui. De Ankerrui vormt een drukke verbindingssas tussen linker-en rechteroever, meer bepaald langs de nabij gelegen waaslandtunnel. De voorziene in-en uitrit van de parking met 35 parkeerplaatsen mondt daarentegen uit op de Stijfse Rui. Indien men de parking wenst uit te rijden dient men een omweg te maken, bijvoorbeeld via de smalle straat Hessenplein, om de grotere verkeersassen te kunnen bereiken.

*...
De Stijfse Rui, is een zeer smalle eenrichtingsstraat waarin verzoekende partijen woonachtig zijn. In de straat heerst reeds verkeersoverlast ingevolge de aanwezigheid van de magazijnen van de Firma Engels.*

*...
Het is duidelijk dat het project een toestroom van personen met zich zal meebrengen, namelijk de hotelgangers voor de 21 hotelkamers, studenten voor de 39 studentenkamers, de bewoners van de 17 appartementen en daar bovenop de klanten voor de horecagelegenheid, die wellicht veelvuldig gebruik zullen maken van de parking. Bij een toestroom van auto's naar de parking in deze smalle straat zal de verkeersonveiligheid en drukte ingevolge stilstaand verkeer nog toenemen. Bovendien is de parking te klein gedimensioneerd voor slechts 37 voertuigen.*

Het is dan ook moeilijk te verantwoorden dat men de in- en uitrit voor de ondergrondse parking met een oppervlakte van 1.177 m² zonder meer voorziet ter hoogte van de daartoe niet aangepaste en niet voorziene Stijfse Rui, terwijl de inplanting daarvan ter hoogte van de Ankerrui veel minder hinder en mobiliteitsproblemen met zich mee zou brengen.

Een afdoende motivering houdt in dat elk van de criteria opgelegd in het kader van bovenvermelde wetgeving aan een zorgvuldig onderzoek wordt onderworpen en dat er een afdoende beoordeling over wordt uitgebracht, gesteund op concrete en controleerbare gegevens, zodat de belanghebbende in het besluit zelf met voldoende klaarheid en zekerheid een beoordeling over ieder criterium terugvindt, en dat de algemene beoordeling betrekking dient te hebben op het geheel ervan. (R.v.St. 16 juni 1992, Superconfex, nr. 39.735)

Van dergelijke motivering is in de bestreden beslissing klaarblijkelijk geen sprake.

- b) Aangaande de hinder, het ruimtegebruik, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.*

In het bezwaarschrift van verzoekende partijen werd daaromtrent gesteld:

“het project met (minstens) 39 studentenkamers een onredelijk overlast met zich meebrengt in een woongebied waar alle vrijkomende ruimte reeds ingepalmd wordt door

studentenhuisvesting, in het bijzonder door een nieuw vergund project in de Stijfse Rui 32-34 waar 109 studentenkamers en 12 studentenappartementen gebouwd zullen worden. De mede-eigenaars van de Hessenresidentie verwelkomen initiatieven die een oplossing bieden voor het braakliggend terrein bij de overburen, maar de studentenconcentratie leidt tot een onleefbare gettovorming in wat tot voor kort een rustige woonstraat was.” (stuk 6)

De bestreden beslissing stelt de volgende zaken:

- *de voorgestelde functies van het project, namelijk hotelfunctie, horecafunctie en studentenhuisvesting inpasbaar in de omgeving zijn aangezien in de desbetreffende zone meer “geclusterd” is en minder verweven tussen de woonzones, waardoor meer functies hier onbeperkt toegelaten zijn.*
- *Door een nieuw volume aan de Stijfse Rui de draagkracht van de site niet wordt overschreden en tegelijkertijd een storend “gat” in het straatbeeld opgevuld. De aanvraag sluit voldoende aan bij de omliggende bebouwing.*
- *Op het gelijkvloers, aan de straatzijde, werd een levendige gemeenschappelijke ruimte ingericht voor de studenten.*
- *Er zijn geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid, trillingen en lucht. Op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.*

In antwoord op het bewaar dat het leefklimaat van de rustige woonstraat zal worden aangetast wordt enigszins laconiek in de bestreden beslissing gesteld dat op het gelijkvloers, aan de straatzijde, een levendige gemeenschappelijke ruimte ingericht wordt voor studenten.

Op het feit dat er recent reeds in de straat een nog groter studentenkamerproject werd vergund en dat de draagkracht van het gebied voor wat betreft de aanwezigheid van een concentratie van studentenkamers wordt aangetast, wordt met geen woord gerept in de bestreden beslissing. Het huidige project voorziet 37 studentenkamers aan de Stijfse Rui. In dezelfde straat, in het gebouw aan de Stijfse Rui 32-34 zullen eveneens 109 studenten kamers en 12 studentenappartementen gebouwd worden. Bovendien is het perfect mogelijk dat de hotelfunctie voor het project economisch niet leefbaar is, en vlug ook zal omgevormd worden tot studentenkamers. Dit zal ervoor zorgen dat de Stijfse Rui, zijnde een rustige woonstraat , plots middenin een studentenbuurt zal komen te liggen.

Ongetwijfeld zal dit de nodige overlast en hinder meebrengen voor de bewoners, door samenkomende en feestende studenten in deze smalle straat. De nachtrust van de bewoners zal permanent verstoord worden.

De Bestendige Deputatie verwijst in de bestreden beslissing enkel over de noodzaak van huisvesting van studenten, zonder rekening te houden met de hinder die deze hoge studentenconcentratie voor de andere bewoners zullen hebben. De draagkracht van deze smalle woonstraat, waar nu opeens minstens 160 à 180 studenten zullen gehuisvest worden (rekening houdende met het feit dat de studentenappartementen meer dan één student kunnen huisvesten), wordt manifest overschreden.

Er werd geen enkel onderzoek gevoerd welke gevolgen deze dichte studentenconcentratie in de buurt zal hebben voor de overige buurtbewoners. De bestreden beslissing geeft daarvan alvast geen blijk.

c. aangaande het aanzienlijke verlies van lichtinval

In hun bezwaarschriften stelden de verzoekende partijen:

“de kroonlijst van het gebouw van de studentenkamers is aan de Stijfselrui op 13m40 getekend, doch daar hoort nog een opbouw tot 14m50 bij, hetgeen beduidend hoger is dan het bestaande gebouw aan de overzijde van een zeer smalle straat (Hessenresidentie 3) en van het daarnaast gelegen appartementencomplex. Niet alleen wordt hierdoor de harmonieregel overtreden, maar bovendien wordt belangrijke schade geleden door het wegvallen van natuurlijk licht en door het creëren van inkijk.”(stuk 6)

In de bestreden beslissing wordt totaal niet gereageerd op deze toch wel belangrijke en pertinente grieven. In de beslissing wordt enkel gesteld:

“In de Stijfselrui bevinden zich nog enkele eengezinswoningen, doch wordt de straat grotendeels gekenmerkt door meergezinswoningen en opslag gebouwen. De bouwhoogte is zeer gevarieerd, van 2 tot maximaal 5 bouwlagen.” (bestreden beslissing, pag. 12)

Er wordt met ander woorden op geen enkel van de ingeroepen bezwaren een afdoend antwoord gegeven.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Vooreerst moet opgemerkt worden dat Uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het aan Uw Raad opgedragen wettigheidscontrole is Uw Raad enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De beoordeling of de aanvraag al dan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening behoort tot de discretionaire bevoegdheid behoort van de deputatie. De marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad reikt niet verder dan het nagaan of deze beoordeling kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De „in de omgeving bestaande toestand" is de voor het dossier „relevante" in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant voor de aanvraag, onderzocht moeten worden.

Omwille van de aard van de aanvraag zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Dit heeft dan vooral betrekking op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten en de hinderaspecten.

Met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, moet de bestreden beslissing duidelijk de met die ordening verband houdende redenen vermelden, waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

De bestreden beslissing bevat volgende uitvoerige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

"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 gelegen in het centrum van Antwerpen aan de noordzijde, grenzend tussen de kaai en de leien. De Ankerrui vormt een drukke verbindingssas tussen linker- en rechteroever, meer bepaald langs de nabij gelegen Waaslandtunnel.

De bebouwing in de omgeving is zeer gevarieerd, met opvallend een vrij hoge bouwhoogte (7 á 8 bouwlagen). Vooral gekenmerkt door meergezinswoningen en kantoren, afgewisseld met handel.

In de Stijfselrui bevinden zich nog enkele eengezinswoningen, doch wordt de straat grotendeels gekenmerkt door meergezinswoningen en opslag gebouwen. De bouwhoogte is zeer gevarieerd, van 2 tot maximaal 5 bouwlagen.

De binnenstad is het kerngebied voor toerisme. Het winkelhart van de stad ligt in dit plangebied, verweven tussen de grootste concentratie horecakernen. En deze functies dienen allemaal vervlochten te worden met een dichte woonomgeving. Ook hier staat de mix van functies centraal. Dit is een weefsel waar hoofdzakelijk grotere bestaande gebouwen voorkomen (vroegere kantoren of bedrijfsgebouwen), die gebouwd zijn langs

assen met een betere bereikbaarheid van openbaar vervoer of autoverkeer zoals de as van de Meir, de Lange Gasthuisstraat en de randen van het plangebied. Deze zone is meer geclusterd en minder verweven tussen de woonzones waardoor meer functies hier onbeperkt toegelaten zijn.

De voorgestelde functies zijn aldus inpasbaar in de omgeving.

Er wordt een ondergrondse parking voorzien met in totaal 37 parkeerplaatsen. Vermits een groot deel uit studentenkamers of hotel bestaat, kan men stellen dat dit voldoende parkeermogelijkheden biedt. Men dient echter wel voldoende fietsenberging te voorzien, dit is immers het meest gebruikt door studenten. Er bevinden zich eveneens voldoende openbaar vervoer mogelijkheden in de directe omgeving, bovendien is alles centraal gelegen. Men kan stellen dat de mobiliteitsimpact beperkt gaat zijn.

De binnenkoer is echter niet geschikt om gemotoriseerde voertuigen toe te laten. Dit zal voor teveel hinder zorgen.

Er werd op een kwalitatieve manier naar verdichting gestreefd.

De wijziging van de volumes langs de Ankerrui zijn beperkt t.a.v. de bestaande situatie en werken niet storend. Met de toevoeging van een nieuw volume aan de Stijfse Rui wordt de draagkracht van de site niet overschreden en wordt tegelijkertijd een storend "gat" in het straatbeeld opgevuld.

De aanvraag sluit voldoende aan bij de omliggende bebouwing.

De leefgedeeltes van zowel de studio's, lofts, studentenkamers en hotelkamers, zijn voldoende kwaliteitsvol ingericht. Er werd voldoende buitenruimte voorzien. Elke studentenkamer beschikt over een eigen sanitaire ruimte. Op het gelijkvloers, aan de straatzijde, werd een levendige gemeenschappelijk ruimte ingericht voor de studenten. Het combineren met de hotelfunctie sluit aan bij de levendige sfeer.

Het creëren van een kwaliteitsvol binnengebied zorgt voor een luchtig en open ontwerp, midden in het stadscentrum en zal een meerwaarde bieden voor de omliggende functies.

Het ontwerp respecteert de geledingen in het straatbeeld, sluit aan op de scheidingsprofielen van de aanpalende gebouwen en strookt qua materiaalgebruik met het algemeen aanvaardbare in de omgeving.

Omwille van de privacy voor de omwonenden, moeten de zones die als terrassen gebruikt worden, ook strikt beperkt blijven tot de zones die op het plan met een raster zijn aangeduid. Het dakterras achteraan op de eerste verdieping van het volume van de Ankerrui moet zelfs verder beperkt worden tot een zone die zich bevindt binnen een verticaal vlak dat onder een hoek van 45° vertrekt vanaf de rechter perceelsgrens, om ongewenste inkijk bij het aanpalende perceel rechts te voorkomen. Voor dezelfde reden mag de trap die vanaf dit dak tegen de perceelsgrens naar het gelijkvloers leidt niet gebruikt worden als extra toegangsweg, maar enkel als noodtrap.

Voor het overige kan men stellen dat er niet meer hinder te verwachten valt, dan deze eigen aan het stedelijk gebied centrum Antwerpen. Het argument dat te veel studentenhuysvesting automatisch zou leiden tot getto vorming, wordt niet weerhouden. In de omgeving bevinden zich inderdaad vele hoge scholen en universiteiten. Het kwaliteitsvol huysvesten van de deze studenten is dan ook een noodzaak. ook de horecafunctie en hotelfunctie zijn eigen aan en veel voorkomend in een stadscentrum."
(eigen onderlijning)

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Zoals uit de bestreden beslissing blijkt, werden afdoende motieven opgegeven die de beslissing in rechte en in feite verantwoorden.

Verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing de problematiek van de mobiliteit niet onderzocht heeft en dat de bestreden beslissing geen motieven bevat m.b.t. het gebruik van de ruimte of de verkeersveiligheid. Verzoekende partijen verwijzen naar het feit dat zij woonachtig zijn in een rustige woonstraat.

Uw Raad heeft in haar schorsingsarrest van 16 december 2014 geoordeeld dat de bestreden beslissing geen afdoende onderzoek zou hebben verricht naar de mobiliteitsimpact van de aanvraag.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat verzoekende partijen zichzelf tegenspreken. Enerzijds wordt door hen voorgehouden dat zij woonachtig zijn in een rustige woonomgeving. Anderzijds wordt door verzoekende partijen in hun verzoekschrift gesteld dat "het feit dat er recent reeds in de straat een nog groter studentenkamerproject werd vergund en dat de draagkracht van het gebied voor wat betreft de aanwezigheid van een concentratie van studentenkamers wordt aangetast", waaruit blijkt dat zij dan toch weer niet woonachtig zijn in een rustige woonstraat.

In de bestreden beslissing wordt wel degelijk afdoende aandacht besteed aan de inrichting van de parking, de verkeersdrukte en de mobiliteitsimpact :

"De aanvraag is gelegen in het centrum van Antwerpen aan de noordzijde, grenzend tussen de kaai en de leien. De Ankerrui vormt een drukke verbindingssas tussen linker- en rechteroever, meer bepaald langs de nabij gelegen Waaslandtunnel.

(...)

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, gelet op de centrale ligging.

(...)

Er wordt een ondergrondse parking voorzien met in totaal 37 parkeerplaatsen. Vermits een groot deel uit studentenkamers of hotel bestaat, kan men stellen dat dit voldoende parkeermogelijkheden biedt. Men dient echter wel voldoende fietsenberging te voorzien, dit is immers het meest gebruikt door studenten. Er bevinden zich eveneens voldoende openbaar vervoer mogelijkheden in de directe omgeving, bovendien is alles centraal gelegen. Men kan stellen dat de mobiliteitsimpact beperkt gaat zijn.

(...)

Voor het overige kan men stellen dat er niet meer hinder te verwachten valt, dan deze eigen aan het stedelijk gebied centrum Antwerpen. Het argument dat te veel studentenhuysvesting automatisch zou leiden tot getto vorming, wordt niet weerhouden. In de omgeving bevinden zich inderdaad vele hoge scholen en universiteiten. Het kwaliteitsvol huisvesten van deze studenten is dan ook een noodzaak.

Ook de horecafunctie en hotelfunctie zijn eigen aan en veel voorkomend in een stadscentrum."

Verwerende partij heeft m.a.w. geoordeeld dat de aanvraag geen aanzienlijke negatieve mobiliteitseffecten genereert en dit omwille van verschillende redenen: (1) omwille van haar centrale ligging, meer in het bijzonder in het centrum van Antwerpen, (2) omwille van het feit dat de aanvraag voorziet in een ondergrondse parking met 37 parkeerplaatsen, (3) er voldoende fietsenberging wordt voorzien, (4) er zich voldoende openbaar vervoer mogelijkheden bevinden in de directe omgeving.

Verder zijn er in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag eveneens parkeerplaatsen op het openbaar domein. Zo zijn er openbare parkeerplaatsen in de Stijfselrui (kasseien) en in de Ankerrui (asfalt).

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting van een handelshuis met appartementen, een studentenhuys en een hotel en lofts. Onder het gehele complex wordt een ondergrondse parking aangelegd bestaande uit 37 parkeerplaatsen en een fietsenberging.

Er kan moeilijk voorgehouden worden dat studenten allemaal over een eigen wagen beschikken. Het merendeel van de studenten zal voor zijn verplaatsingen de fiets/openbaar vervoer gebruiken. Gezien de centrale ligging en de talrijke openbare vervoermogelijkheden, kan er tevens verondersteld worden dat de hotelgasten en restaurantgasten zich via het openbaar vervoer zullen begeven naar het hotel en restaurant. Verwerende partij kon in alle redelijkheid besluiten dat 37 parkeerplaatsen voldoende zijn.

Wat betreft de mobiliteitsimpact heeft verwerende partij voldoende onderzoek verricht en heeft zij dit aspect in redelijkheid beoordeeld. In tegenstelling tot de vaststelling van Uw Raad in het schorsingsarrest van 16 december 2014 heeft verwerende partij zich niet enkel beperkt tot de stellingname dat het voorzien van 37 parkeerplaatsen volstaat om te kunnen oordelen dat de mobiliteitsimpact beperkt zal zijn. Neen, verwerende partij is tot deze conclusie gekomen op basis van diverse motieven, waaronder (1) het voorzien in een ondergrondse parking met 37 parkeerplaatsen maar ook (2) omwille van haar centrale ligging, meer in het bijzonder in het centrum van Antwerpen, (3) er voldoende fietsenberging wordt voorzien en (4) er zich voldoende openbaar vervoer mogelijkheden bevinden in de directe omgeving.

De in de bestreden beslissing opgenomen motieven zijn afdoende pertinent om de verenigbaarheid van de aanvraag m.b.t. het aspect mobiliteit te verantwoorden.

Verder verwijten verzoekende partijen verwerende partij dat zij zou nagelaten hebben het door verzoekende partijen in het beroepsschrift voorgestelde alternatief te onderzoeken, m.n. waarom de in- en uitrit niet voorzien aan de Ankerrui? Echter is het niet de taak van de verwerende partij om bij de beoordeling van de aanvraag op zoek te gaan naar of te adviseren over voorstellen en alternatieven. Het spreekt voor zich dat verwerende partij zich, bij het beoordelen van een aanvraagdossier, uitsluitend dient uit te spreken over het concrete dossier zoals het voorligt. Verwerende partij heeft afdoende gemotiveerd waarom

zij van oordeel is dat de aanvraag, in de vorm en de wijze zoals zij in het kader van de beroepsprocedure voorlag, geen negatieve mobiliteitseffecten genereert. Bijgevolg was er geen enkele reden voorhanden om alternatieve projecten op hun vergunbaarheid te toetsen.

Het loutere feit dat geen expliciet standpunt ingenomen wordt over een alternatief dat door verzoekende partijen werd voorgesteld impliceert op geen enkele wijze dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd zou zijn.

Verzoekende partijen zijn tevens van mening dat de bestreden beslissing geen afdoende motivatie bevat aangaande de hinder, het ruimtegebruik, gezondheid, gebruiksgenot, veiligheid in het algemeen en het verlies van lichtinval.

Ook hier kan het standpunt van verzoekende partijen niet bijgetreden worden. In de bestreden beslissing werd hieromtrent volgende motivatie opgenomen:

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

(...)

De bebouwing in de omgeving is zeer gevarieerd, met opvallend een vrij hoge bouwhoogte (7 á 8 bouwlagen). Vooral gekenmerkt door meergezinswoningen en kantoren, afgewisseld met handel.

In de Stijfselrui bevinden zich nog enkele eengezinswoningen, doch wordt de straat grotendeels gekenmerkt door meergezinswoningen en opslag gebouwen. De bouwhoogte is zeer gevarieerd, van 2 tot maximaal 5 bouwlagen.

De binnenstad is het kerngebied voor toerisme. Het winkelhart van de stad ligt in dit plangebied, verweven tussen de grootste concentratie horecakernen. En deze functies dienen allemaal vervlochten te worden met een dichte woonomgeving. Ook hier staat de mix van functies centraal. Dit is een weefsel waar hoofdzakelijk grotere bestaande gebouwen voorkomen (vroegere kantoren of bedrijfsgebouwen), die gebouwd zijn langs assen met een betere bereikbaarheid van openbaar vervoer of autoverkeer zoals de as van de Meir, de Lange Gasthuisstraat en de randen van het plangebied. Deze zone is meer geclusterd en minder verweven tussen de woonzones waardoor meer functies hier onbeperkt toegelaten zijn.

De voorgestelde functies zijn aldus inpasbaar in de omgeving.

Er wordt een ondergrondse parking voorzien met in totaal 37 parkeerplaatsen. Vermits een groot deel uit studentenkamers of hotel bestaat, kan men stellen dat dit voldoende parkeermogelijkheden biedt. Men dient echter wel voldoende fietsenberging te voorzien, dit is immers het meest gebruikt door studenten. Er bevinden zich eveneens voldoende openbaar vervoer mogelijkheden in de directe omgeving, bovendien is alles centraal gelegen. Men kan stellen dat de mobiliteitsimpact beperkt gaat zijn.

(...)

Omwille van de privacy voor de omwonenden, moeten de zones die als terrassen gebruikt worden, ook strikt beperkt blijven tot de zones die op het plan met een raster zijn aangeduid. Het dakterras achteraan op de eerste verdieping van het volume van de Ankerrui moet zelfs verder beperkt worden tot een zone die zich bevindt binnen een

verticaal vlak dat onder een hoek van 45° vertrekt vanaf de rechter perceelsgrens, om ongewenste inkijk bij het aanpalende perceel rechts te voorkomen. Voor dezelfde reden mag de trap die vanaf dit dak tegen de perceelsgrens naar het gelijkvloers leidt niet gebruikt worden als extra toegangsweg, maar enkel als noodtrap.

Voor het overige kan men stellen dat er niet meer hinder te verwachten valt, dan deze eigen aan het stedelijk gebied centrum Antwerpen. Het argument dat te veel studentenhuysvesting automatisch zou leiden tot getto vorming, wordt niet weerhouden. In de omgeving bevinden zich inderdaad vele hoge scholen en universiteiten. Het kwaliteitsvol huisvesten van de deze studenten is dan ook een noodzaak. ook de horecafunctie en hotelfunctie zijn eigen aan en veel voorkomend in een stadscentrum. (eigen onderlijning)

In het schorsingsarrest van 16 december 2014 oordeelde Uw Raad dat de bestreden beslissing met geen woord rept over de verminderde lichtinval die door verzoekende partijen werd aangehaald in hun administratief beroepsschrift. Niets is echter minder waar. Vooreerst wordt hiervan melding gemaakt op pag. 6 van de bestreden beslissing. Onder punt 5. "Argumentatie beroepers" wordt het volgende opgenomen: "Er wordt schade geleden door het wegvallen van natuurlijk licht en door het creëren van inkijk."

Door verwerende partij wordt dit onderdeel van het beroepsschrift als volgt beantwoord en weerlegd: "Met de toevoeging van een nieuw volume aan de Stijfselrui wordt de draagkracht van de site niet overschreden en wordt tegelijkertijd een storend gat in het straatbeeld opgevuld. (...) Voor het overige kan men stellen dat er niet meer hinder te verwachten valt, dan deze eigen aan het stedelijk gebied centrum Antwerpen."

Van de bewoners in een centrumgebied mag een normale mate van tolerantie verwacht worden alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in de leefomgeving en het woongenot van de verzoekende partijen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is in het bestreden besluit geenszins kennelijk onzorgvuldig of onredelijk gebeurd, integendeel. Uit het bestreden besluit blijkt zeer duidelijk welke beoordelingsgronden aan de basis lagen van het besluit van de deputatie dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Klaarblijkelijk zijn verzoekende partijen het niet eens met de beoordeling die in casu door verwerende partij werd gemaakt. Evenwel toont het loutere feit dat verzoekende partijen een andere persoonlijke invulling geven dan verwerende partij aan wat toelaatbaar is binnen de betrokken omgeving niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is.

Zoals hoger reeds werd aangehaald mag Uw Raad zich niet positioneren in de opportuniteitstoetsing zoals door verzoekende partijen wordt nagestreefd. Uw Raad kan enkel nagaan of verwerende partij de bestreden beslissing heeft afgewogen aan de hand van werkelijk bestaande feiten, waarvan zij zich een duidelijke voorstelling heeft kunnen vormen en die van zulke aard zijn dat zij de genomen beslissing naar recht en redelijkheid kunnen dragen. De beleidsvrijheid die bij deze opportuniteitsbeoordeling wordt gehanteerd, dient door de rechter gerespecteerd te worden, tenzij deze vaststelt dat de grenzen van het redelijke worden overschreden.

De onwenselijkheid van de gevraagde vergunning in hoofde van verzoekende partijen toont alleszins niet de onwettigheid van de door de verwerende partij afgeleverde vergunningsbeslissing aan. De beoordeling van verwerende partij is gestoeld op concrete gegevens en een concrete toetsing aan de onmiddellijke omgeving, zonder dat voorgehouden kan worden dat deze toetsing kennelijk onredelijk zou zijn.

Verzoekende partijen lijken met hun beroep enkel aan te sturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van de bestreden beslissing. Uw Raad is hiervoor echter niet bevoegd.

...

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“...

- In tegenstelling tot hetgeen verwerende partij in haar antwoordnota tracht voor te houden sturen verzoekende partijen geenszins aan op een opportuniteitsbeoordeling, laat staan op een marginale toetsing van de opportuniteit van de bestreden beslissing.

In het eerste middel wordt enkel vastgesteld dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is.

Het middel werd trouwens in dezelfde zin begrepen door uw Raad, doordat deze heeft vastgesteld in het schorsingsarrest dat (1) in de bestreden beslissing met geen woord gerept werd over de verminderde lichtinval, (2) noch afdoende werd gemotiveerd in welke mate het vergunde project wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, gelet op de bezwaren die werden geformuleerd m.b.t. de gevolgen ten opzichte van de verkeersproblematiek en de verkeershinder ten opzichte van een kleine en smalle eenrichtingsstraat die de Stijfse Rui is.

De opmerking van verwerende partij m.b.t. de beweerd door verzoekende partijen nagestreefde opportuniteitsbeoordeling is dus niet relevant en niet pertinent.

- Wat betreft de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing, maakte Uw Raad reeds in haar arrest van 16 december 2014 een eerste beoordeling van het eerste middel, dat toen ernstig werd bevonden. Verwerende partij slaagt er in haar antwoordnota niet in de wettigheidskritiek die verzoekende partijen hebben geformuleerd in het kader van de gebrekkige motivering, en die werd bevestigd door Uw Raad, te weerleggen.

Zo stelt verwerende partij wat betreft de problematiek van de mobiliteit, dat deze wel degelijk afdoende werd onderzocht en dat dit ook uit de bestreden beslissing blijkt. Nochtans blijkt uit de bestreden beslissing - specifiek wat betreft de mobiliteit en de verkeersdrukke - dat enkel wordt gesproken over de Ankerrui doch niet over de Stijfse Rui waar verzoekende partijen wonen.

Uw Raad heeft in haar schorsingsarrest m.b.t. de verkeersproblematiek in de Stijfse Rui terecht geoordeeld:

"De verzoekende partijen hebben in hun administratief beroepsschrift tevens opgemerkt dat de in- en uitrit van de parking voor een dergelijk omvangrijk project,

niet hoort in deze smalle eenrichtingsstraat, waar reeds frequente verkeersoverlast heerst omwille van de omliggende magazijnen.

In deze omstandigheden, met name gelet op de bezwaren van de verzoekende partijen en gelet op de omvang van het project en de smalle eenrichtingsstraat waarin het zal worden opgericht, dient de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder de hinderaspecten, zoals de verminderde lichtinval en de mobiliteitsproblematiek, des te zorgvuldiger te worden onderzocht en beoordeeld."

De motieven die de verwerende partij bijkomend in haar antwoordnota ontwikkelt, onder andere m.b.t. de alternatieve vervoersmogelijkheid van respectievelijk de studenten en de hotelgasten, zijn niet dienend nu de motivering moet blijken uit de bestreden beslissing en niet uit de nota die in het kader van deze procedure werd opgesteld.

De kritiek van verwerende partij als zou uw Raad ten onrechte hebben vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid zich enkel beperkt heeft tot de stellingname dat het voorzien van 37 parkeerplaatsen volstaat om te kunnen oordelen dat de mobiliteitsimpact beperkt zal zijn, is trouwens niet juist en onterecht. Uw Raad heeft enkel vastgesteld:

"In de bestreden beslissing wordt weliswaar gemotiveerd waarom de verwerende partij van oordeel is dat het aantal voorziene parkeerplaatsen voor het voorgenomen project volstaat, maar met deze motivering wordt geenszins geantwoord op het bezwaar van de verzoekende partijen dat het voorzien van de in- en uitrit van de parking voor een dergelijk omvangrijk project in de bestaande smalle eenrichtingsstraat (Stijfse Rui), een zware en bijkomende verkeersoverlast zal veroorzaken, terwijl er nu reeds een frequente verkeersoverlast heerst, omwille van de omliggende magazijnen.

Er kan niet worden ontkend dat het oprichten van het geplande project bestaande uit 17 studio's en appartementen, een horecagelegenheid, een hotel met 21 hotelkamers, twee loft appartementen, een studentenwoningcomplex van 39 studentenkamers en een parking van 37 parkeerplaatsen en fietsenstallingen waarvan de in- en uitrit voorzien is in de Stijfse Rui, dat een smalle eenrichtingsstraat is, een mobiliteitsimpact met zich mee zal brengen.

De verwerende partij kan dan ook niet in redelijkheid oordelen dat het feit dat voldoende parkeerplaatsen worden voorzien, impliceert dat de "mobiliteitsimpact beperkt zal zijn. Uit deze motivering blijkt immers niet dat de verwerende partij de verkeersdrukke en de mobiliteitsimpact van het project heeft onderzocht en in redelijkheid heeft beoordeeld. Gelet op deze vaststelling oordeelt de Raad dat de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij onzorgvuldig werd beoordeeld."

Eigenlijk beperkt de bestreden beslissing zich in hoofdzaak ertoe te stellen dat "er geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn inzake mobiliteit, gelet op de centrale ligging". Met andere woorden wordt er niets gezegd over de toestand van de Stijfse Rui.

Het argument dat het niet toekomt aan de bestendige deputatie om eventuele door de beroepsindieners voorgestelde alternatieven te onderzoeken, gaat niet op, te meer als blijkt

dat deze alternatieven er net toe strekken te wijzen op de tekortkomingen van het vergunde project. Minstens had men moeten motiveren waarom het voorgestelde alternatief niet dienend was of waarom er geen noodzaak was aan een alternatief.

Wat betreft de verminderde lichtinval, wordt in de bestreden beslissing enkel aangehaald:

"In de Stijfselrui bevinden zich nog enkele eengezinswoningen, doch wordt de straat grotendeels gekenmerkt door meergezinswoningen en opslag gebouwen. De bouwhoogte is zeer gevarieerd, van 2 tot maximaal 5 bouwlagen."

Deze motivering betreft echter enkel een beschrijving van de bestaande plaatselijke toestand, zonder na te gaan welke de impact is van het vergunde project op de bestaande toestand.

Verder wordt in de door verwerende partij aangehaalde motivering gewezen op de gevolgen van het project ten opzichte van de privacy, doch deze motieven hebben enkel betrekking op de toestand ter hoogte van de Ankerrui, en zijn dus niet dienend als antwoord op het door verzoekende partijen geformuleerde bezwaar:

"Omwille van de privacy voor de omwonenden, moeten de zones die als terrassen gebruikt worden, ook strikt beperkt blijven tot de zones die op het plan met een raster zijn aangeduid. Het dakterras achteraan op de eerste verdieping van het volume van de Akerrui moet zelfs verder beperkt worden tot een zone die zich bevindt binnen een verticaal vlak dat onder een hoek van 45° vertrekt vanaf de rechter perceelsgrens, om ongewenste inblik van het aanpalende perceel rechts te voorkomen."

Het motief, dat met de toevoeging van een nieuw volume aan de Stijfselrui de draagkracht van de site niet wordt overschreden, en tegelijk "een storend gat in het straatbeeld opvult", zegt evenmin iets over de invloed van het project op de beperking van het leefklimaat en de verminderde lichtinval die verzoekende partijen ervaren.

Tot slot is het motief dat dergelijke hinder eigen is aan het stedelijk gebied Antwerpen, evenmin draagkrachtig, laat staan afdoende. Uw Raad heeft daarover reeds geoordeeld in het schorsingsarrest van 16 december 2014:

"Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat in de bestreden beslissing met geen woord wordt gerept over de verminderde lichtinval die door de verzoekende partijen werd aangehaald in hun administratief beroepsschrift. Hoewel de verwerende partij niet alle argumenten waarom het administratief beroep van de verzoekende partijen steunt punt na punt dient te beantwoorden, kan in redelijkheid niet worden geteld dat de door de verzoekende partijen aangehaalde verminderde lichtinval irrelevant zou zijn bij het antwoord op de vraag of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening."

en

" Hoewel de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en de meergezinswoning waarin de verzoekende partijen zijn gehuisvest zijn zich in een sterk verstedelijkt gebied bevinden, kan van de verzoekende partijen niet worden

verwacht dat zij elk nadeel, dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat zogenaamd inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer voor lief dienen te nemen."

De verzoekende partijen hebben aldus voldoende aangetoond dat de verwerende partij voor de bestreden beslissing geen afdoende onderzoek gevoerd heeft naar de mobiliteitsimpact, noch naar de impact van het project op het leefklimaat van verzoekende partijen, minstens dat dit alvast niet uit de bestreden beslissing valt af te leiden.
..."

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunningsaanvraag moet toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening moet worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij gelet op de bezwaren van de verzoekende partijen en gelet op de omvang van het project en de smalle eenrichtingsstraat waarin het zal worden opgericht, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder de hinderaspecten, zoals de verminderde lichtinval en de mobiliteitsproblematiek, des te zorgvuldiger dient te onderzoeken en beoordelen.

2.

De verzoekende partijen splitsten hun eerste middel in onderdelen, voor elk onderdeel bevat de bestreden beslissing geen daadkrachtige en afdoende motivering in het kader van de toetsing met de goede ruimtelijke ordening, gelet op de bezwaren van de verzoekende partijen in de administratieve procedure.

Vooreerst stellen de verzoekende partijen dat in de bestreden beslissing totaal niet gereageerd wordt op hun bezwaar aangaande het aanzienlijk verlies van lichtinval. De verwerende partij stelt dat de bestreden beslissing dit wel meldt onder punt 5. "Argumentatie beroepers" en als volgt beantwoordt dat "voor het overige (...) er niet meer hinder te verwachten valt, dan deze eigen aan het stedelijk gebied centrum Antwerpen."

Er kan in alle redelijkheid bezwaarlijk worden betwist dat de natuurlijke lichtinval waarvan de verzoekende partijen thans genieten ongetwijfeld in aanzienlijke mate zal verminderen door de beperkte breedte van de eenrichtingsstraat en de hoogte van het gebouw dat tegenover het

appartementengebouw van de verzoekende partijen zal worden opgericht. Bijgevolg kon de verwerende partij dan ook niet zonder meer oordelen dat 'voor het overige', namelijk het verlies aan lichtinval, niet meer hinder te verwachten valt dan eigen aan het stedelijk gebied centrum Antwerpen.

3.

Verder stellen de verzoekende partijen dat inzake de problematiek van de mobiliteit, de te verwachten parkeerproblemen en verkeersonveiligheid de motivering in de bestreden beslissing zich beperkt tot een standaardzin. Terwijl de verzoekende partijen in hun bezwaar erop wijzen dat het voorzien van de in- en uitrit van de parking voor een dergelijk omvangrijk project in de bestaande smalle eenrichtingsstraat (Stijfselrui) een zware en bijkomende verkeersoverlast zal veroorzaken, gelet op de reeds frequente verkeersoverlast omwille van de omliggende magazijnen en de schaarse bestaande parkeerruimte.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing motiveert waarom de ondergrondse parking met in totaal 37 parkeerplaatsen voldoende parkeermogelijkheden biedt gegeven dat een groot deel van de aanvraag uit studentenkamers of hotel bestaat, maar niet ingaat op de overige elementen uit het bezwaar van de verzoekende partijen. De verwerende partij beperkt zich verder tot het volgende:

“ ...

Men dient echter wel voldoende fietsenberging te voorzien, dit is immers het meest gebruikte door studenten. Er bevinden zich eveneens voldoende openbaar vervoer mogelijkheden in de directe omgeving, bovendien is alles centraal gelegen. Men kan stellen dat de mobiliteitsimpact beperkt gaat zijn.

... ”

In haar antwoordnota zet de verwerende partij uiteen dat zij tot bovenstaande conclusie is gekomen op basis van diverse motieven, waaronder de ondergrondse parking met 37 parkeerplaatsen, de centrale ligging in het centrum van Antwerpen, dat er voldoende fietsenberging wordt voorzien en er zich voldoende openbaar vervoer mogelijkheden bevinden in de directe omgeving.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij nogmaals verwijst naar de parkeermogelijkheden, maar verder slechts algemeen enkele elementen opsomt waaruit niet blijkt dat de verwerende partij de verkeersdrukte en de mobiliteitsimpact van het project *in concreto* heeft onderzocht.

Er kan niet worden ontkend dat het oprichten van het geplande project bestaande uit 17 studio's en appartementen, een horecagelegenheid, een hotel met 21 hotelkamers, twee lofts, een studentenwoningcomplex van 39 studentenkamers en een parking van 37 parkeerplaatsen en fietsenstallingen waarvan de in- en uitrit voorzien is in de Stijfselrui, zijnde een smalle eenrichtingsstraat is, een negatieve impact op de mobiliteit zal hebben.

4.

De verwerende partij kon dan ook niet in redelijkheid oordelen dat het verlies aan lichtinval valt onder hinder die niet meer dan eigen is aan het stedelijk gebied centrum Antwerpen, en dat de mobiliteitsimpact beperkt zal zijn. Gelet op deze vaststellingen oordeelt de Raad dat de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij onzorgvuldig werd beoordeeld.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel en derde middel

Standpunt van de partijen

1.1

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

“ ...
schending van artikel 4.4.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het motiveringsbeginsel.
...”

Zij lichten dit middel toe als volgt:

“ ...
- Toelichting bij het middel

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“In een vergunning kunnen, **na een openbaar onderzoek**, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen”.

Het begrip “stedenbouwkundig voorschrift” is in artikel 2, §1, 17° van het aanvullings- en aanpassingsdecreet van 18 maart 2009, thans artikel 4.4.1 VCRO, gedefinieerd als “een reglementaire bepaling opgenomen in een (gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk) RUP, plan van aanleg (gewestplan, APA of BPA) **of stedenbouwkundige verordening**.” (zie B. ROELANDTS en P.J. DEFOORT, Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, T.R.O.S., 2009, 136.

Op grond van deze bepalingen dient er m.a.w. een openbaar onderzoek te worden georganiseerd indien de vergunning een afwijking behelst van onder meer een stedenbouwkundige verordening. De Bouwcode is een stedenbouwkundige verordening, zodat afwijking daarvan eveneens vallen onder de vereiste van voorafgaand openbaar onderzoek zoals bepaald in artikel 4.4.1., §1 VCRO.

In de bestreden beslissing wordt gesteld:

“De aanvraag dient getoetst aan de bouwcode van Antwerpen.

De aanvraag wijkt af op de volgende artikels:

(...)

“Artikel 28: Minimale lichtinval

§1 Elke verblijfsruimte dient openingen te hebben voor de toetreding van daglicht. Deze openingen moeten aan elk van de volgende eisen voldoen:

1° de lichtdoorlatende oppervlakte van de opening is minimaal 10% van de bruto-vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1 vierkante meter.

De lichtdoorlatende oppervlakte van de ramen in de hotelkamers zijn niet overal groter dan 10 % van de vloeroppervlakte.

Vermits het slechts een minimaal verschil betreft, en hotelkamers niet permanent en langdurig worden gebruikt, kan men stellen dat dit slechts een beperkte afwijking is.

Men kan een afwijking toestaan op basis van artikel "95 gelijkwaardigheidsbeginsel" van de bouwcode van Antwerpen."

Er werd dus een afwijking toegestaan wat betreft de afmetingen van de constructies, meer bepaald de afmetingen van de lichtdoorlatende oppervlakte, waardoor artikel 4.4.1, § VCRO toepassing vindt en er m.a.w. slechts een afwijking van de Bouwcode had kunnen worden afgeleverd mits het uitvoeren van een voorafgaand openbaar onderzoek.

..."

1.2

De verwerende partij antwoordt als volgt op het tweede middel:

"...

Artikel 4.4.1 VCRO bepaalt :

..."

Voormeld artikel is bijgevolg van toepassing wanneer er een afwijking wordt toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van bv. een stedenbouwkundige verordening.

Wanneer geen afwijkingen worden toegestaan is voormeld artikel niet van toepassing.

In casu wordt er geen afwijking toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwcode. Het is zo dat de aanvraag voorzag in afwijkingen op de Bouwcode, maar deze afwijkingen werden door verwerende partij niet toegestaan.

Door verwerende partij worden voorwaarden opgelegd met als doel de aanvraag in overeenstemming te brengen met de bouwcode. Er worden geen afwijkingen - zoals bedoeld in art. 4.4.1 VCRO - toegestaan.

De bestreden beslissing bepaalt het volgende:

"Artikel 19: Materialen

"§2 De volgende materialen zijn niet toegelaten voor de uitwendige afwerking van gebouwen, constructies en afsluitingen:

2° Ongecoat lood, ongecoat zink, ongecoat koper en ongecoate legeringen van deze metalen."

De dakbedekking dient bijgevolg te worden voorzien in gecoat zink.

Artikel 44: Fietsenbergplaats

"§1 Bij elke functie dient een fietsenbergplaats voorzien te worden.

§2 De fietsstalplaats, of de ruimte voor het stallen van een fiets van een gebruiker van een functie, zijnde een bewoner, werknemer of scholier, dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

1° Een fietsstalplaats heeft een afmeting van minimaal 1,5 vierkante meter per fiets."

Er dienen in totaal 92 fietsstalplaatsen en 10 fietsparkeerplaatsen te zijn. De voorziene fietsenberging is kleiner dan de vereiste 148m². De fietsenberging gelegen aan de voorzijde in de kelder kan worden uitgebreid, om zo alsnog te voldoen aan de vereiste oppervlakte.

Artikel 28: Minimale lichtinval

"§1 Elke verblijfsruimte dient openingen te hebben voor de toetreding van daglicht. Deze openingen moeten aan elk van de volgende eisen voldoen:

1° De lichtdoorlatende oppervlakte van de opening is minimaal 10% van de bruto-vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1 vierkante meter."

De lichtdoorlatende oppervlakte van de ramen in de hotelkamers zijn niet overal groter dan 10% van de vloeroppervlakte.

Vermits het slechts een minimaal verschil betreft, en hotelkamers niet permanent en langdurig worden gebruikt, kan men stellen dat dit slechts een beperkte afwijking is.

Men kan een afwijking toestaan op basis van artikel "95 gelijkwaardigheidsbeginsel" van de bouwcode van Antwerpen." (eigen onderlijning)

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing gesteld dat de afwijking inzake de minimale lichtinval als zeer beperkt kan worden beschouwd en heeft **toepassing gemaakt van artikel 95 van de Bouwcode** zelf, en dus niet van artikel 4.4.1. VCRO dat een openbaar onderzoek vereist.

Er is bijgevolg geen sprake van afwijkingen op de bouwcode. De voorwaarden worden opgelegd om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de bouwcode.

Verzoekende partijen zijn van oordeel dat er een afwijking wordt toegestaan op de afmetingen van de lichtdoorlatende oppervlakte. Echter voorziet de bouwcode in artikel 95 zelf een afwijkingsmogelijkheid op artikel 28 van de bouwcode:

"Artikel 95 Gelijkwaardigheidsprincipe

§1 De vergunningverlenende overheid kan een afwijking toestaan op de voorschriften vermeld in deel 3 en 4 van deze verordening.

De afwijking kan pas toegestaan worden indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat door de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de voorschriften in deel 3 en 4 van de deze verordening. De gelijkwaardigheid dient beschouwd te worden over het geheel van

deze voorschriften en dus bijeengenomen minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, welstand en duurzaamheid te bieden.

§3 De afwijking dient tevens in overeenstemming te zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de historische waarde van het gebouw of het stadsgezicht."
(eigen onderlijning)

Verwerende partij heeft toepassing gemaakt van artikel 95 om de afwijking inzake de minimale lichtinval (deel 3, artikel 28) toe te staan. Verwerende partij heeft dit als volgt gemotiveerd:

"De lichtdoorlatende oppervlakte van de ramen in de hotelkamers zijn niet overal groter dan 10% van de vloeroppervlakte.

Vermits het slechts een minimaal verschil betreft, en hotelkamers niet permanent en langdurig worden gebruikt, kan men stellen dat dit slechts een beperkte afwijking is.

Men kan een afwijking toestaan op basis van artikel "95 gelijkwaardigheidsbeginsel" van de bouwcode van Antwerpen."

Over deze "afwijking" diende geen openbaar onderzoek te worden georganiseerd aangezien deze "afwijking" niet vergund werd met toepassing van artikel 4.4.1. VCRO, maar op grond van artikel 95 van de Bouwcode.

Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de bouwcode. Artikel 4.4.1 VCRO is niet van toepassing.

..."

1.3

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen omtrent het tweede middel nog:

" ...

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota enerzijds dat er geen afwijkingen werden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwcode. Het tegendeel blijkt uit de letterlijke lezing van de bestreden beslissing die het volgende stelt:

"Vermits het slechts een minimaal verschil betreft, en hotelkamers niet permanent en langdurig worden gebruikt, kan men stellen dat dit slechts een beperkte afwijking is."

De verwerende partij spreekt zich zelf dus tegen wanneer zij stelt dat er geen afwijkingen werden toegestaan, nu in de bestreden beslissing duidelijk werd gesteld dat dit wel het geval is.

Bovendien stelt de verwerende partij onterecht dat zij zich kan steunen op artikel 95 van de Bouwcode dat een afwijking toestaat op basis van de Bouwcode zelf om de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek te moeten onderwerpen.

Bij toepassing van de hiërarchie der normen dient men vast te stellen dat een gemeentelijke verordening (de Bouwcode) niet kan afwijken van een decreet (de V.C.R.O.) zonder dat een decreet voorziet in dergelijke mogelijkheid om af te wijken.

*Art. 4.4.1. V.C.R.O onderwerpt de mogelijkheid tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften aan de vereiste van het voorafgaand uitvoeren van een openbaar onderzoek. De lezing en de interpretatie die verwerende partij tracht te geven aan artikel 95 Bouwcode is dan ook strijdig met de inhoud van de hiërarchisch hogere norm vervat in artikel 4.4.1 VCRO, die een openbaar onderzoek oplegt, en die geen uitzonderingen bevat op dat principe (bijvoorbeeld in het geval dat een verordening een vrijstelling zou voorzien op deze verplichting).
...*

2.1

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

*“...
schending van artikel 28 en 95 van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening dd. 25 maart 2001, hierna “de Bouwcode”, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het redelijkheidsbeginsel en van het motiveringsbeginsel.
...”*

Zij lichten dit middel toe als volgt:

*“...
-Toelichting bij het middel*

Met betrekking tot de gevraagde afwijkingen bepaalt de bestreden beslissing:

“De aanvraag dient getoetst aan de bouwcode van Antwerpen.

De aanvraag wijkt af op de volgende artikels:

(...)

“Artikel 28: Minimale lichtinval

§1 Elke verblijfsruimte dient openingen te hebben voor de toetreding van daglicht. Deze openingen moeten aan elk van de volgende eisen voldoen:

1° de lichtdoorlatende oppervlakte van de opening is minimaal 10% van de bruto-vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1 vierkante meter.

De lichtdoorlatende oppervlakte van de ramen in de hotelkamers zijn niet overal groter dan 10 % van de vloeroppervlakte.

Vermits het slechts een minimaal verschil betreft, en hotelkamers niet permanent en langdurig worden gebruikt, kan men stellen dat dit slechts een beperkte afwijking is.

Men kan een afwijking toestaan op basis van artikel “95 gelijkwaardigheidsbeginselen” van de bouwcode van Antwerpen.”

...”

2.2

De verwerende partij antwoordt als volgt op het derde middel:

“ ...

Verzoekende partijen zijn van oordeel dat er een afwijking wordt toegestaan op de afmetingen van de lichtdoorlatende oppervlakte. Echter voorziet de bouwcode in artikel 95 zelf een afwijkingsmogelijkheid op artikel 28 van de bouwcode:

"Artikel 95 Gelijkwaardigheidsprincipe

§1 De vergunningverlenende overheid kan een afwijking toestaan op de voorschriften vermeld in deel 3 en 4 van deze verordening.

§2 De afwijking kan pas toegestaan worden indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat door de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de voorschriften in deel 3 en 4 van de deze verordening. De gelijkwaardigheid dient beschouwd te worden over het geheel van deze voorschriften en dus bijeengenomen minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, welstand en duurzaamheid te bieden.

§3 De afwijking dient tevens in overeenstemming te zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de historische waarde van het gebouw of het stadsgezicht." (eigen onderlijning)

Verwerende partij heeft toepassing gemaakt van artikel 95 om de afwijking inzake de minimale lichtinval (deel 3, artikel 28) toe te staan. Verwerende partij heeft dit als volgt gemotiveerd:

"De lichtdoorlatende oppervlakte van de ramen in de hotelkamers zijn niet overal groter dan 10% van de vloeroppervlakte.

Vermits het slechts een minimaal verschil betreft, en hotelkamers niet permanent en langdurig worden gebruikt, kan men stellen dat dit slechts een beperkte afwijking is.

Men kan een afwijking toestaan op basis van artikel "95 gelijkwaardigheidsbeginsel" van de bouwcode van Antwerpen." (eigen onderlijning)

De bestreden beslissing bevat de afdoende en pertinente motieven op grond waarvan werd geoordeeld om de "afwijking" toe te staan.

..."

2.3

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen omtrent het derde middel nog:

“ ...

Ook al houdt de toegestane afwijking op de Bouwcode slechts een minimaal verschil in, dan nog dient men nog steeds te onderzoeken, althans op grond van artikel 28 en 96 Bouwcode, of de voorgestelde alternatieve werken of uitvoeringswijzen al dan niet gelijkwaardig zijn, en moet dat laatste uit de bestreden beslissing blijken.

In de bestreden beslissing wordt echter nergens verantwoord in welke mate of op grond van welke motieven wordt afgeweken van de bepalingen van de Bouwcode, laat staan dat

wordt gemotiveerd in welke mate het aangebrachte alternatief als gelijkwaardig kan worden beschouwd.

Het enig motief dat werd gegeven is dat het om een minimaal verschil zou gaan, wat uiteraard niet kan gezien worden als een afdoende en draagkrachtig motief.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing een afwijking toestaat van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 25 maart 2011 (hierna de bouwcode). Deze afwijking valt onder de vereiste van voorafgaand openbaar onderzoek zoals bepaald in artikel 4.4.1, §1 VCRO.

2.

Artikel 4.4.1 VCRO bepaalt:

“ ...

§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dak vorm en de gebruikte materialen.

...”

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundig voorschrift een reglementaire bepaling is die ondermeer in een stedenbouwkundige verordening kan zijn opgenomen. De bouwcode bevat aldus stedenbouwkundige voorschriften die het vergunningverlenend bestuursorgaan bindt, tenzij er op geldige wijze werd van afgeweken.

3.

Er wordt niet betwist dat de aanvraag afwijkt van enkele stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwcode. De bestreden beslissing stelt dit expliciet:

“ ...

De aanvraag dient getoetst aan de bouwcode van Antwerpen.

De aanvraag wijkt af op volgende artikels:

Artikel 19: Materialen

...

Artikel 44: Fietsenbergplaats

...

Artikel 28: Minimale lichtinval

...

De lichtdoorlatende oppervlakte van de ramen in de hotelkamers zijn niet overal groter dan 10% van de vloeroppervlakte.

Vermits het slechts een minimaal verschil betreft, en hotelkamers niet permanent en langdurig worden gebruikt, kan men stellen dat dit slechts een beperkte afwijking is.

*Men kan een afwijking toestaan op basis van artikel “95 gelijkwaardigheidsbeginsel” van de bouwcode van Antwerpen.
...”*

Artikel 95 van de bouwcode luidt als volgt:

*“ ...
Artikel 95 Gelijkwaardigheidsprincipe
§1 De vergunningverlenende overheid kan een afwijking toestaan op de voorschriften vermeld in deel 3 en 4 van deze verordening.
§2 De afwijking kan pas toegestaan worden indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat door de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de voorschriften in deel 3 en 4 van deze verordening. De gelijkwaardigheid dient beschouwd te worden over het geheel van deze voorschriften en dus bijeengenomen minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, welstand en duurzaamheid te bieden.
§3 De afwijking dient tevens in overeenstemming te zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de historische waarde van het gebouw of het stadsgezicht.
...”*

4.

De verwerende partij schendt artikel 4.4.1 VCRO door zonder openbaar onderzoek afwijkingen toe te staan, terwijl artikel 4.4.1 VCRO bepaalt dat afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften slechts mogelijk zijn na een openbaar onderzoek en voor zover deze beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Het feit dat volgens artikel 95 van de bouwcode afwijkingen kunnen worden toegestaan, doet geen afbreuk aan de vereiste van artikel 4.4.1 VCRO om enkel beperkte afwijkingen toe te staan na een openbaar onderzoek. Het is dus niet voldoende om, zoals de verwerende partij heeft gedaan in de bestreden beslissing, zich te steunen op de afwijkingsmogelijkheid van de stedenbouwkundige verordening.

5.

Verder stelt de Raad samen met de verzoekende partij vast dat de verwerende partij nalaat te motiveren waarom de afwijking onder artikel 95 van de bouwcode toegestaan is. Het motief dat *“het slechts een minimaal verschil betreft, en hotelkamers niet permanent en langdurig worden gebruikt, kan men stellen dat dit slechts een beperkte afwijking is”* is onvoldoende en toont niet aan dat de verwerende partij de vereiste ‘gelijkwaardigheid’ van de voorgestelde werken die afwijken van het voorschrift heeft onderzocht.

Het tweede en derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 december 2013, waarbij aan de bvba RAYCIMO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van bestaande bebouwing met gedeeltelijk behoud van de gevels en het bouwen van 17 studio's, appartementen en horecagelegenheid; het renoveren en omvormen van twee loodsen tot een hotel met 21 hotelkamers en twee loft appartementen; de nieuwbouw van een studentenwoningcomplex van 39 studentenkamers, een gemeenschappelijke keuken en een ontspanningsruimte; en het aanleggen van een kelder onder het gehele perceel met 37 parkeerplaatsen, fietsenstallingen, technische lokalen en verschillende (vuil)opslagruimten op een perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Ankerrui 34-40 en Stijfselrui 33-35 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 227 T, 227 S, 238 F2, 233 H2, 233 N2, 233 R2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1.375 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 13 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER