

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0190 van 18 maart 2014
in de zaak 1213/0166/A/4/0148

In zake:

1. de heer **Herman CAUWENBERGHS**
2. de heer **Jean BIBOT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Laura VALGAEREN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **stad ANTWERPEN**
2. de **stad ANTWERPEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ciska SERVAIS
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

3. de nv **Px3 DEVELOPMENT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carlos DE WOLF
kantoor houdende te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 november 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 30 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen, en van Eduard TRUYTS tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 16 mei 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de derde tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 319 kavels voor eengezinswoningen en 23 kavels voor meergezinswoningen en de aanleg van nieuwe wegen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2100 Deurne, Constant Jorislaan 25 en met als kadastrale omschrijving afdeling 31, sectie B, nummers 371Y2, 379M, 389B3, 389C2, 390A2, 390D2, 390F2, 390M2, 390X2, 391P, 392K3, 392L3, 396B2, 396C2, 396D2, 396F2, 396G2, 396H2, 407W2, 408N2, 408S2, 410H, 412F, 423R, 425D2, 425F3, 425G2, 425G3, 425H2, 425H3, 425K3, 425N2, 425S, 425S3, 425T3, 425V3, 425Y3, 426H4, 426K4, 426P2, 426R3, 426X, 427A14, 427D10, 427M10, 427N10, 427T7, 427F15, 427V13, 427X14, 431D2 en 431Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 december 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo VAN LOMMEL die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Laura VALGAEREN die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Philippe VAN WESEMAEL die loco advocaat Ciska SERVAIS verschijnt voor de eerste en tweede tussenkomende partij en advocaat Carlos DE WOLF die verschijnt voor de derde tussenkomende 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. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ANTWERPEN en de stad ANTWERPEN zelf verzoeken met een aangetekende brief van 26 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 februari 2012 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

1.1

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang. Het college legt tevens een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is ontvankelijk.

1.2

Een gemeente kan verzoeken om tussen te komen in een procedure bij de Raad. Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt immers dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing een beroep kan instellen voor de Raad en artikel 4.8.21, §1 VCRO, bepaalt dat elk van de belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO, in de zaak kan tussenkomen.

Een tussenkomst op grond van de vermelde bepalingen kan echter slechts ontvankelijk worden bevonden indien het verzoekschrift een uiteenzetting bevat van hinder en nadelen. Dit volgt uit artikel 17 van het procedurereglement dat onder meer bepaalt:

“Art. 17. Een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend bij verzoekschrift, ondertekend door de verzoeker tot tussenkomst of door zijn raadsman.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat :

(...)

4° een omschrijving van het belang van de verzoeker tot tussenkomst;

(...)”

Aangenomen dat een gemeente kan opkomen ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid, moet zij, indien zij tussenkomt in een procedure voor de Raad, uiteenzetten hoe het bestreden besluit interfereert met dit beleid. Het volstaat in het licht van de hiervoor aangehaalde bepalingen niet te verwijzen naar artikel 2 van het Gemeentedecreet en in het algemeen te stellen dat een gemeente beroep kan instellen ter bescherming van haar stedenbouwkundig beleid.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is onontvankelijk.

2.

De nv Px3 DEVELOPMENT verzoekt met een aangetekende brief van 27 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 februari 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De derde tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. De derde tussenkomende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 30 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de derde tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een terrein in 319 kavels voor eengezinswoningen en 23 kavels voor meergezinswoningen en de aanleg van nieuwe wegen”.

De percelen van de verkavelingsaanvraag zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', deels gelegen in woongebied en deels gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 januari 2012 tot en met 25 februari 2012, worden acht bezwaarschriften ingediend.

De gemeenteraad van de stad Antwerpen keurt op 23 april 2012 het tracé van de wegenis goed.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 16 mei 2012 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. Het college overweegt onder meer:

" ...

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 23 maart 2012 (jaarnummer 2991) om de overeenkomst tussen stad en verkavelaar goed te keuren voor het uitvoeren van de infrastructuurwerken in de verkaveling "Eksterlaer" in het district Deurne.

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 30 maart 2012 (jaarnummer 3089) om zich integraal aan te sluiten bij de bespreking van de ingediende bezwaren zoals geformuleerd in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en deze beoordeling tot zijn eigen standpunt te maken.

De gemeenteraad besliste in zitting van 23 april 2012 (jaarnummer 431) om:

- de bezwaren inzake het nieuwe wegtracé te verwerpen op basis van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wat betreft de bespreking van deze bezaren en de beoordeling ervan tot zijn eigen standpunt te maken;*
- zijn goedkeuring te hechten aan het nieuwe wegtracé onder toevoeging van:*
 - de witte strook tussen kavels 46 en 47 (deel van perceel 389/b/3) op verkavelingsplan dient mee te worden opgenomen in het wegtracé en kosteloos te worden overgedragen aan de stad. Deze strook moet vooraf voorzien zijn van de nodige infrastructuur en aanzet van nutsleidingen om de mogelijkheden van de ontwikkelingen van het betreffende binnengebied aan de Constant Jorislaan te maximaliseren;*
 - de witte strook binnen de verkavelingsgrenzen naast kavel 243 op het verkavelingsplan dient mee te worden opgenomen in het wegtracé en kosteloos te worden overgedragen aan de stad. Deze strook moet vooraf voorzien zijn van de nodige infrastructuur en nutsleidingen conform de rest van de ontworpen straat H.*

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivering.

..."

Op 29 juni 2012 verleent de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken.

De verzoekende partijen tekenen tegen de hiervoor vermelde vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 27 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 30 augustus 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

...

De te verkavelen percelen zijn deels gelegen in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

Met de aanvraag wordt de bestemming 'wonen' voorzien, zodat het project voor het deel gelegen in woongebied in overeenstemming is met deze gewestplanbestemming.

De woonuitbreidingsgebieden zijn ingevolge artikel 5.1.1 KB van - 28 december 1972 uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist.

- Voorliggende aanvraag betreft geen groepswoningbouw behalve de kavels 18, 19, 64 en 65.

- Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State kan een woonuitbreidingsgebied worden geordend door een BPA of een verkaveling van voldoende omvang. Verschillende arresten (...) verduidelijken dat voormeld KB ook toelaat dat een woonuitbreidingsgebied aangesneden mag worden middels een verkaveling die de ordening van een substantieel en isoleerbaar deel van een woonuitbreidingsgebied tot stand brengt.

Voorliggende aanvraag betreft de ontwikkeling van het volledige resterende woonuitbreidingsgebied.

De aanvraag is in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag ligt binnen de grenzen van het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen dd. 19 juni 2009.

Er is geen gedetailleerd plan voorhanden, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de huidige gewestplanbestemming.

...

In wat volgt wordt de argumentatie van de beroepers puntsgewijs besproken. Punt 1 en 2 zijn van toepassing op hetgeen wordt aangehaald door de bewoners in de appartementsgebouwen aan de Dascottelei. In punt 3 wordt de ontwikkelbaarheid van het woongebied besproken, waarvan de derde beroeper eigenaar is van een percelen, gelegen in dit woongebied. Tevens wordt de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

1 De voorziene parkeergarages

Voor de volledige site worden ondergrondse parkeergarages voorzien. In totaal zijn er 9

ondergrondse garages verspreid over het ganse terrein. Enkel voor bezoekers worden bovengronds een aantal parkeerstroken voorzien. Deze zijn evenwel beperkt in aantal en goed verspreid over het terrein

Ter hoogte van de parkflats worden half ondergrondse garages voorzien. Deze vormen een onderlinge verbinding met de flats. Beroepers (bewoners van de appartementen aan de Dascottelei) stellen dat het zicht vanuit de appartementen van de Dascottelei op deze halfondergrondse parkeergarages nefast is en dit de goede ruimtelijke ordening niet ten goede komt.

In de verkavelingsvoorschriften wordt inderdaad toegestaan dat de parkeergarage voor deze parkflats halfondergronds mag voorzien worden. De afgewerkte vloerpas van het dak van deze garage mag maximaal 1,5m boven de straatpas uitsteken. Terecht voert de mandataris namens de aanvrager aan dat de bestemmingszone waarin dergelijke halfondergrondse parkeergarages kunnen voorzien worden zich op min. 5m van de perceelsgrens bevindt. Bovendien bevinden zich ter hoogte van deze perceelsgrens op de aangrenzende percelen bestaande garages. De mogelijke hinder die kan ontstaan omwille van de hoogte van deze garages zal eerder beperkt zijn, gelet op de afstand tot de bestaande. appartementsgebouwen. Bijkomend dient te worden opgemerkt dat deze volledige zone, zichtbaar vanaf de bestaande appartementen van de Dascottelei bestemd als groenzone waar de inrichting als tuin primeert. De halfondergrondse garages worden mee opgenomen in deze tuinzone.

2 Hoogte van de parkflats

Beroepers stellen dat de parkflats, onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Het gaat specifiek over de meergezinswoningen die zullen voorzien worden op de terreinen vlak achter de bestaande appartementsgebouwen van de Dascottelei, namelijk de 'parkflats'. Op de loten 121 en 176 worden in totaal 5 meergezinswoningen voorzien met telkens een totale oppervlakte van 16m x 20m.

De gebouwen zullen een zelfde hoogte hebben als de bestaande meergezinswoningen, meer bepaald mag de kroonlijsthoogte nooit hoger zijn dan 25m en de nokhoogte mag nooit hoger zijn dan die van de bestaande appartementen.

Er blijft tussen de verschillende gebouwen voldoende groene ruimte aanwezig. De zichtassen tussen deze gebouwen zijn voldoende groot en wijds. Het voorzien van meergezinswoningen in een dergelijk groot project draagt bij tot het creëren van een mix aan bebouwing, dat tevens past in de huidige tendensen van verdichting in stedelijk gebied. In tegenstelling tot de bestaande bouwblokken die een aaneengesloten wand vormen, worden de nieuwe blokken zorgvuldig ten opzichte van elkaar op het terrein ingeplant, zodat er toch een andere belevingswaarde zal optreden, zowel voor de bewoners van de nieuwe meergezinswoningen, als voor de omringende bewoners. De locatiekeuze voor de nieuwe appartementsgebouwen is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Ook bevinden deze nieuwe gebouwen zich op een voldoende. grote afstand ten opzichte van de bestaande gebouwen. De minimale afstand bedraagt immers ca. 35m.

Door deze grote afstanden en de inplanting van de nieuwe gebouwen ten opzichte van elkaar blijft er een zekere doorwaadbaarheid van het gebied aanwezig en start hier de overgang naar het binnengebied met een lagere bebouwing.

Het argument omtrent verlies aan zonlicht dient genuanceerd te worden. Ten eerste is een verlies aan zonlicht eigen aan het wonen in een dicht bebouwde en stedelijke woonkern. Ten tweede liggen de appartementen, zoals reeds eerder werd aangehaald, op voldoende grote afstand van de bestaande appartementsgebouwen. Advocaat namens de aanvrager stelt dat de 45° regel hier voldoende werd toegepast. Het terrein is voldoende groot om een mogelijke negatieve impact qua wegname van zonlicht en inijk

op de omwonenden tot verwaarloosbaar te beperken.

3 Een ontwikkelbaar woongebied kan niet meer worden ontsloten

Wat betreft de ontsluiting van het aangehaalde binnengebied is er wel degelijk in het project aandacht besteed aan de noodzaak voor de ontsluiting van deze gronden. In de onderliggende zone is immers een strook voorzien die bezwaard wordt met een erfdienstbaarheid van niet-bebouwing en die de ontsluiting van het binnengebied verzekerd. Voorliggende verkavelingsaanvraag hypothekeert geenszins de ontwikkeling van de gronden.

Het argument met betrekking tot waardeverlies is niet van stedenbouwkundige aard en wordt niet weerhouden.

4 Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is, op grote schaal gezien; gelegen in Deurne, in de woonzone begrepen tussen het Rivierenhof en de luchthaven van Antwerpen. Het terrein zelf betreft een groot, vrij liggende, nietontwikkelde zone dat volledig omringd wordt door bebouwing. Het te ontwikkelen terrein wordt thans gekenmerkt door de aanwezigheid van bomen, struikgewas en volkstuinjes.

Het nieuwe grootschalige project voorziet een zeer diverse mix aan woontypologieën, waardoor dit een aantrekkelijk project wordt voor een grote diverse populatie. Een dergelijke visie draagt bij tot woonbeleidsplan van Vlaanderen en kadert ook binnen het woonbeleid van de stad Antwerpen. Er wordt een totale woondichtheid van 38 woningen per hectare voorzien, wat aanvaardbaar is in een stedelijke omgeving.

Door op bepaalde plaatsen te kiezen voor gebouwen met drie of meer bouwlagen kan elders meer open ruimte voorzien worden wat de leefbaarheid van het gebied vergroot. De centrale groenas doorheen het project zorgt voor een baken in deze verkaveling, Elders in de verkaveling worden rijwoningen voorzien, met telkens een andere inplanting. Voor de inplanting van de woningen werd voldoende rekening gehouden met de bestaande woningen. Doorheen de volledige projectzone zijn er nog een aantal groenzones voorzien die de leefbaarheid van het gebied ten goede komen. De voorziene bebouwing past zich in in haar omgeving. De beoogde verdichting is noodzakelijk in stedelijke gebieden en deze wordt in voorliggend project voldoende gerespecteerd met de nodige aandacht voor groenvoorzieningen zodat de ruimtelijke kwaliteit van het gehele project, stedenbouwkundig aanvaardbaar blijft.

Het project wijkt qua woondichtheid weliswaar af van de karakteristieken van de omringende bestaande woningen, maar tracht met haar nieuwe invulling te zoeken naar een gepaste inpassing waarbij er wordt gekozen voor bescheiden kavels met compacte bebouwing en voldoende buitenruimte om een kwalitatief wonen te garanderen en voldoende groene ruimte te behouden.

De verkavelingsvoorschriften geven duidelijk per lot weer wat de maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte is. Ook in het bepalen van de kroonlijsthoogte en nokhoogte werd rekening gehouden met de bestaande omgeving.

Functionele inpasbaarheid

Voorwat betreft de functionele inpasbaarheid bestaat de verkaveling uit een mix van bebouwing allen bestemd voor wonen. Beperkte nevenbestemmingen binnen het wonen worden toegestaan via de voorschriften.

Mobiliteitsaspect

De verkaveling voorziet de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met ca. 560 tot 580 wooneenheden, een nieuw buurtpark en enkele commerciële functies. Het projectgebied wordt ontsloten via de Dascottelei, Herentalsebaan, Kerkhofweg en

Manebruggestraat. In de bijgevoegde mobiliteitsstudie werd voldoende aangegeven hoe het project zich situeert tov het bestaande openbaar vervoersnet, welke fietsmogelijkheden er zijn en hoe de algemene ontsluiting van het gebied zal gebeuren. Volgens de mobiliteitsnota wordt het sluipverkeer door de geplande verkeerssignalisatie zoveel mogelijk tegen gehouden.

Het project voorziet ondergrondse parkeergarages. Tevens worden er verspreid op het terrein openbare parkeerplaatsen toegelaten. Er worden in totaal 682 parkeerplaatsen voorzien. Alle parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk geclusterd voorzien. Voor elke woning wordt de mogelijkheid voorzien voor het stallen van fietsen. De wijk is vanuit de bestaande omringende omgeving bereikbaar door middel van fiets- en wandelpaden. Gelet op het woonkarakter van deze site valt te verwachten dat deze parkings enkel benut zullen worden door bewoners of bezoekers.

Het voorliggende verkavelingsproject zal bijkomende verkeer genereren. De mobiliteitsimpact is evenwel aanvaardbaar, gelet op de stedelijke context waarin het project gesitueerd is. Op 23 april 2012 werd door de gemeenteraad het tracé van de nieuwe wegenis goedgekeurd,

Schaal en ruimtegebruik

De schaal van de toekomstige bebouwing werd vastgelegd in de voorschriften die duidelijk een maximale kroonlijst en nokhoogte vermelden, evenals het aantal woningen dat kan voorzien worden op elk lot.

De verkaveling heeft een dichtheid van 38 woningen per ha. Dit sluit aan bij de gewenste dichtheden in een stedelijke woonkern.

Visuele en vormelijke elementen

De aanvraag betreft een verkaveling met een verscheidenheid aan bebouwing.

Gelet op voorgaande bespreking kan worden geoordeeld dat het project vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking kan komen.

De argumentatie van de beroepers wordt niet weerhouden, ook de bezwaarschriften hieromtrent worden niet weerhouden.

Er wordt uitdrukkelijk aangesloten bij de beoordeling gemaakt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen en de opgenomen voorwaarden in haar collegebesluit van 16 mei 2012 worden als voorwaarde bij de verkavelingsvergunning opgenomen.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 28 september 2012. Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld met een aangetekende brief van 14 november 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

30. De percelen van verzoekende partijen grenzen aan het binnengebied dat zal worden ontwikkeld door de verkaveling. Verzoekers zijn belanghebbenden zoals bepaald in art. 4.8.11, §1, 3° VCRO.

31. Verzoekers vochten in het verleden eveneens de voorgaande en nagenoeg identieke verkavelingsvergunningen aan bij de Raad van State (zie feitenrelaas). De Raad oordeelde in arrest van 6 oktober 2011 dat verzoekers over het vereiste belang beschikken. Enkel al om deze reden dient te worden gesteld dat verzoekers als onmiddellijk omwonenden van het enorme inbreidingsproject over een voldoende belang beschikken.

32. De **verzoekende partijen** wonen in de onmiddellijke nabijheid van het gebied waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Zij zijn tevens eigenaar van de appartementen die zij bewonen. De eigendomsakte van de beide verzoekende partijen wordt gevoegd als **stuk 2** resp. **stuk 3**. Zij hebben rechtstreeks zicht op het binnengebied waar de nieuwe verkaveling wordt voorzien. Het binnengebied wordt aangelegd met nieuwe weginfrastructuur, en volledig volgebouwd. Hierdoor wordt niet enkel het groene karakter van het gebied aangetast (zichtverlies), doch neemt ook de verkeersdruk in het thans rustige gebied toe. Het groen waarop verzoekers uitkijken is voor hen bijzonder waardevol aangezien dit hun zicht bepaalt.

33. De verzoekende partijen hebben dan ook alleszins belang om deze beslissing bij uw Raad te bestrijden.

34. De verzoekende partijen wonen aan de Dascottelei. Onmiddellijk achter hun appartementen worden verschillende nieuwe straten gepland: verlengde van de Schoggestraat, verlengde Vuurwerkstraat, ontworpen straat C,... Langs deze straat worden honderden woningen voorzien en worden geplande woontorens van 25 meter hoogte ontsloten.

35. Eerste en tweede verzoekende partij wonen in een appartementsgebouw gelegen te Dascottelei hetwelk onmiddellijk grenst aan het verkavelingsgebied en hier op uitgeeft. Het appartementsgebouw bevindt zich te midden van de Schoggestraat en de Vuurwerkstraat waarlangs de toekomstige verkaveling zal uitwegen. De verkaveling zal voornamelijk langs deze zijde ontsluiten zoals weergegeven op onderstaande luchtfoto, en zoals ook bevestigd wordt in de bestreden beslissing.

(...)

36. Op onderstaande luchtfoto worden de appartementen van eerste en tweede verzoekende partij weergegeven. Het appartement van eerste verzoekende partij bevindt zich op de derde verdieping. Het appartement van tweede verzoekende partij bevindt zich op de vijfde verdieping. Dit blijkt uit de eigendomsaktes die worden gevoegd als stuk 2 en 3. Uit deze aktes blijkt eveneens dat beide partijen beschikken over een terras aan de achterkant, evenals twee kamers. Er kan niet redelijk worden betwist dat eerste en tweede verzoeker rechtstreeks uitzien op het verkavelingsgebied en het groen.

(...)

37. Beide appartementen beschikken heden met andere woorden over een mooi zicht op het achtergelegen groen zoals blijkt uit bovenstaande foto's. Op bovenstaande foto's blijkt ook dat de parkflats vlak achter de appartementen van eerste en tweede verzoekende partij zullen worden ingeplant. Het behoeft dan ook geen breedvoerige beschouwingen dat hun uitzicht wezenlijk zal verslechteren door de komst van de verkaveling en het kappen van het groen.

38. De enorme appartementsgebouwen worden door de ontwikkelaar bewust ingeplant aan de rand van het perceel omdat deze een enorme visuele impact met zich meebrengen die de ontwikkelaar liever niet ziet in het midden van zijn eigen verkaveling. De ontwikkelaar wenst deze torens niet in het midden van zijn verkaveling plaatsen aangezien de aanwezigheid van deze enorme gebouwen een nefaste impact zal hebben op zijn project en de waarde van de daarin gelegen wooneenheden. De torens worden om deze reden aan de rand van de verkaveling geplaatst zodat de hinder voor een groot deel wordt afgewimpeld op de omliggende percelen en gebouwen, waaronder die van eerste en tweede verzoekende partij.

39. Eerste en tweede verzoekende partij hebben een rechtstreeks zicht op het te verkavelen binnengebied en het groen dat zal verdwijnen.

40. Om deze reden alleen al beschikken verzoekende partijen over vereiste belang.

41. Verder beschikken verzoekende partijen over het vereiste belang aangezien de verkeersdruk in het thans rustig en groen gebied enorm zal toenemen. Dit is logisch. Waar er nu geen enkele verkeersbeweging is in het 15 hectare grote binnengebied zal er in de toekomst d.m.v. de verkaveling worden voorzien in 560 tot 580 wooneenheden. Dit brengt uiteraard een enorme verkeerstoename, en drukte met zich mee. Zeker als men ziet dat twee van de zes ontsluitingswegen van het binnengebied pal naast het appartementsgebouw van eerste en tweede verzoekende partij zijn gelegen (zie foto boven).

42. Het vereiste rechtstreeks, persoonlijk, rechtmatig en actueel belang bij het instellen van onderhavige procedure is derhalve evident aanwezig.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

2.

Louter eigenaarschap volstaat volgens vaste rechtspraak van Uw Raad niet om het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO te verschaffen.

De verzoekende partijen moeten het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd moeten aantonen 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. (...).

Verzoekende partijen stellen beiden woonachtig te zijn aan de Dascottelei in Deurne, net buiten het plangebied, in een appartementsgebouw gelegen te midden van de

Schroggestraat en de Vuurwerkstraat, en wonen er respectievelijk op de derde en vijfde verdieping.

De uiteenzetting van de verzoekende partijen is echter niet van die aard te kunnen overtuigen dat de bestreden beslissing hen nog rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan opleveren.

Wat betreft het argument dat het appartementsgebouw zich te midden van de Schoggestraat en Vuurwerkstraat bevindt, waarlangs de toekomstige verkaveling in hoofdzaak zal uitwijken, staat op heden vast dat verzoekende partijen de gemeenteraadsbeslissing van 23 april 2012 over het tracé van de wegen niet voor de Raad van State aanvochten, en evenmin een vordering tot vernietiging van de op 29 juni 2012 door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar verleende stedenbouwkundige vergunning voor aanleg van wegen - en rioleringswerken (stuk 8), inleidden.

Verzoekende partijen stelden bij de Raad van State geen beroep in tegen de beslissing van de gemeenteraad van 23 april 2012 om het tracé van de wegen goed te keuren (stuk 3), terwijl als gevolg van die beslissing het tracé en uitrusting uiteraard de 'ontsluiting' van gebied dat verzoekende partijen aanhalen als hinderaspect in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO, wordt bepaald.

De in art. 4.2.17, §2 VCRO bedoelde beslissingsbevoegdheid over de zaak van de wegen vloeit voort uit de in art. 42, § 1 van het gemeentedecreet bedoelde "volheid van bevoegdheid" van de gemeenteraad voor de gemeentelijke verkeerswegen. De laatstgenoemde bevoegdheid is autonoom en dient te worden onderscheiden van de autonome bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen voor verkavelingsaanvragen (...).

De beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen betreft volgens gevestigde rechtspraak van de Raad van State geen voorbereidende rechtshandeling ten aanzien van de door het college van burgemeester en schepenen af te geven verkavelingsvergunning(...) en betreft bijgevolg een op zich staande voor vernietiging vatbare administratieve rechtshandeling.

Hoewel de vernietiging van de beslissing van de gemeenteraad als gevolg van artikel 4.2.17, §2 VCRO de onwettigheid van de verkavelingsvergunning met zich meebrengt, heeft de vernietiging van de verkavelingsvergunning niet de onwettigheid van de beslissing over de zaak van de wegen tot gevolg (...).

Onder "de zaak van de wegen" wordt het bepalen van het tracé van de wegen, alsook de uitrusting ervan verstaan.

Voor zover verzoekende partijen hun belang puur uit hinder als gevolg van de keuze voor het tracé van de weg, dient bijgevolg vastgesteld dat zij tevens de gemeenteraadsbeslissing hadden dienen aanvechten, en het gebrek daaraan het belang van verzoekende partijen op dat punt ondergraaft.

Er is meer, nu verzoekende partijen kennelijk evenmin een beroep instelden tegen de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 29 juni 2012 houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van wegenis - en rioleringswerken voor de verkaveling 'Eksterlaer' te Deurne (stuk 8).

Px3 Development diende op 23 december 2011 immers een parallelle stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor aanleg van de wegenis in.

Nu verzoekende partijen hun belang kennelijk tevens halen uit 'de verkeersdruk die in het thans rustig en groen gebied enorm zal toenemen, maar nalieten beroep in te stellen tegen de beslissing die de effectieve aanleg van die wegen eveneens vergunde, staat vast dat zij hun belang op dat punt eveneens hebben verloren nu door het nalaten van het instellen van een beroep tegen de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, met de aanleg van wegenis een aanvang kan worden genomen.

Ook wat het element van 'zichthinder' betreft, beperken verzoekende partijen zich tot een stijlformulering in die zin dat zij beweren dat verzoekende partijen aan achterzijde beschikken over een mooi zicht op het achtergelegen groen, en het verband met de door hen bestreden beslissing louter motiveren als dat het 'ook geen breedvoerige beschouwingen [behoeft] dat hun uitzicht wezenlijk zal verslechteren door de komst van de verkaveling en het kappen van groen'.

Verzoekende partijen houden daarbij geen rekening met het werkelijke voorwerp van de aanvraag, die ter hoogte van het appartementsgebouw voorziet in weliswaar een zone voor zgn. 'park-flats' met een kroonlijsthoogte van maximaal 25m, waarbij 3 park-flats met een diepte van 20m en een breedte van 16m toegelaten zijn die zich zullen situeren op een afstand van minimaal 35m, en ter hoogte van de woningen van verzoekende partijen minimaal 35,78 m en 47,56 m (blok 1 en 2).

De 'park- flats' worden echter omgord door een zone voor tuinen en (half)ondergrondse parkeergarages, een zone voor tuinen (parkflats en tuinen samen met een oppervlakte van 5673m²) en een ruime zone voor openbaar groen met een oppervlakte ter hoogte van beiden wegenissen van ruim 8000m².

Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat verzoekende partijen nog steeds zullen kunnen uitkijken op een 12.000m² aan 'groen' (bestaande uit privé- tuinen en openbaar groen), zodat het loutere gegeven dat verzoekende partijen op de verkaveling uitkijken en 'groen zal worden gekapt', op zich niet langer kan begrepen worden als een voldoende belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO, aangezien zij onvoldoende concreet omschrijven dat er een causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of realisatie van de vergunningsbeslissing in haar concrete vorm en de beweerde zichthinder.

De omstandigheid dat verwerende partij eerder besliste dat verzoekende partijen bij het instellen van een beroep over een voldoende belang in de zin van artikel 4.7.21, §2 VCRO beschikten, is niet relevant nu verzoekende partijen hun belang wat betreft de ligging van het tracé, de uitrusting ervan en de gevolgen wat verkeer, verloren nu zij de beslissing over de zaak van de wegen en de stedenbouwkundige vergunning voor wegen - en rioleringswerken niet aanvochten, en de beslissing van verwerende partij een tijdsgebonden oordeel betreft, rekening houdend met de dan gekende gegevens en een samenspel van hinderaspecten.

Verzoekende partijen getuigen - gelet hetgeen voorafgaat - niet langer van een belang bij het instellen van een verzoek tot vernietiging.

...

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

2.

Beroepers stellen eigenaar te zijn van een appartement aan de Dascottelei en gelegen naast/in de onmiddellijke nabijheid van het gebied waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Zij voeren aan rechtstreeks zicht te hebben op het binnengebied waar de verkaveling wordt voorzien.

Niet enkel het "zichtverlies" door de aantasting van het groene karakter van het gebied grieft hen, zo stellen zij, ook de verkeersdruk zal toenemen in het thans rustige gebied.

3.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft reeds meermaals geoordeeld dat het loutere nabuurschap of de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten m.b.t. aanpalende percelen op zich niet zonder meer volstaat om zich te kunnen beroepen op het rechtens vereiste belang bij een nietigverklaring (...).

In casu hebben de appartementsgebouwen aan de Dascottelei, waar beroepers beweren te wonen, aan de achterzijde, waar de gronden Eksterlaer gelegen zijn, alleen slaapkamers.

Wat hun "uitzicht" betreft, moet derhalve een en ander worden genuanceerd, te meer daar beroepers nalaten precies aan te geven in welke mate de verkaveling hen zou grieven.

Van beroepers wordt evenwel verwacht dat zij met zeer precieze en concrete feiten en gegevens aantonen waarin hun belang bij de nietigverklaring gelegen is.

De appartementen aan de Dascottelei zijn gebouwd in een "Atlantic wal/"-stijl, d.w.z. grote, mastodonte flatgebouwen die een quasi ononderbroken scherm vormen t.o.v. de achterliggende gebieden.

Het gaat daarbij om honderden appartementen, gaande van het gelijkvloers tot op de hoogste verdieping.

Van geen van beide beroepers mogen verzoeksters in het inleidend verzoekschrift vernemen om welk appartement het precies gaat. Zij beperken zich er integendeel in het enig verzoekschrift toe hun woonst aan te duiden middels een luchtfoto, waarbij het dan uiteraard om volledige buildings gaat.

Er moet dus vastgesteld worden dat beroepers zeer vaag en algemeen blijven.

Nochtans is het aanleveren van de eigen, huidige concrete toestand niet alleen noodzakelijk, maar ook perfect mogelijk en bovendien bijzonder relevant om het belang van de beroepers te kunnen beoordelen, te meer daar beroepers zelf hun belang beperken tot de genoemde twee elementen ("zichtsverlies" en toename verkeersdruk).

Nu beroepers nalaten concrete gegevens betreffende hun belang aan te leveren, moet hen het belang bij de vordering tot nietigverklaring worden ontzegd.

...”

De derde tussenkomende partij stelt:

“ ...

In toepassing van artikel 4.8.11, §1, 3°, VCRO dienen Verzoekende Partijen, in casu een derde partij, aan te tonen dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de Bestreden Beslissing.

Het maakt vaste rechtspraak van uw Raad uit dat louter nabuurschap niet volstaat als een voldoende “belang” met het oog op het instellen van een vernietigingsberoep voor uw Raad.

(...)

Verzoekende Partijen verantwoorden hun belang bij het ingestelde beroep op basis van het nabuurschap.

Met name stellen Verzoekende Partijen dat zij actueel over een mooi zicht op het achtergelegen groen beschikken wat door de “enorme appartementsgebouwen” die in uitvoering van de Bestreden Beslissing zullen worden ingeplant aan de rand van het perceel, tot een aantasting van hun uitzicht zal leiden.

Verder wordt door Verzoekende Partijen gewezen op de verkeersdruk die in het thans rustig en groen gebied enorm zal toenemen.

Tussenkomende Partij is van oordeel dat deze argumentatie met betrekking tot het belang bij het vernietigingsberoep niet kan overtuigen. Immers, zoals reeds aangegeven, is de ontwikkeling op basis van de Bestreden Beslissing in overeenstemming met de stedenbouwkundige bestemming van het gebied en bijgevolg is er dan ook geen sprake van een rechtstreeks persoonlijk belang bij het instellen van het vernietigingsberoep.

Op basis van de stedenbouwkundige bestemming van het gebied kunnen Verzoekende Partijen immers geen aanspraak maken op een blijvend mooi zicht op het achtergelegen groen en evenmin kunnen Verzoekende Partijen een rechtsmatig belang ontleen aan de verkeersdruk die noodzakelijkerwijze met de ontwikkeling van het projectgebied, overeenkomstig de actueel stedenbouwkundige bestemming, zal gepaard gaan.

M.a.w., Verzoekende Partijen steunen hun belang in essentie op het loutere feit dat, middels de Bestreden Beslissing, een ontwikkeling wordt gegeven aan de in het projectgebied gelegen onroerende goederen die principieel overeenstemt met de stedenbouwkundige bestemming van de betreffende onroerende goederen, m.n. woongebied en woonuitbreidingsgebied.

Tussenkomende Partij is bijgevolg van oordeel dat Verzoekende Partijen niet getuigen over het rechtens vereiste belang met betrekking tot de door hen ingeleide vordering tot vernietiging bij uw Raad, en dit op basis van de toelichting die ter zake in het verzoekschrift is opgenomen.

...”

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

32. De percelen van verzoekende partijen grenzen aan het binnengebied dat zal worden ontwikkeld door de verkaveling. Verzoekers zijn belanghebbenden zoals bepaald in art. 4.8.11, §1, 3° VCRO.

33. Verzoekers vochten in het verleden eveneens de voorgaande en nagenoeg identieke verkavelingsvergunningen aan bij de Raad van State (zie feitenrelaas). De Raad oordeelde in arrest van 6 oktober 2011 dat verzoekers over het vereiste belang beschikken. Enkel al om deze reden dient te worden gesteld dat verzoekers als onmiddellijk omwonenden van het enorme inbreidingsproject over een voldoende belang beschikken.

34. Uit de gevoegde stukken blijkt dat verzoekende partijen eigenaar zijn van een appartement op de derde en vijfde verdieping. Dit blijkt uit de authentieke aankoopaktes. Hieronder worden eveneens foto's gevoegd genomen vanaf het terras van de respectievelijke appartementen van verzoekers. Het is duidelijk dat zij onmiddellijk grenzen aan het te ontwikkelen gebied en onder meer op de enorme woontorens die zullen worden voorzien. Hun belang is evident.

35. De opgeworpen excepties kunnen niet worden aanvaard.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, beroep kan instellen bij de Raad.

Het aangevraagde betreft een verkaveling op een thans grotendeels onbebouwd terrein, waarbij wordt voorzien in 319 kavels voor eengezinswoningen, 23 kavels voor meergezinswoningen en de aanleg van nieuwe wegenis.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen wonen in een appartement, gelegen aan de Dascottelei, dat rechtstreeks uitzicht heeft op het betrokken terrein. Bovendien blijkt uit de gegevens van het dossier dat de appartementen van de verzoekende partijen zo gelegen zijn ten aanzien van de nieuwe verkaveling dat zij rechtstreeks zicht zullen hebben op de drie appartementen die in de verkaveling worden gepland ter hoogte van de Dascottelei.

Het kan niet ontkend worden dat de bestreden beslissing een ernstige wijziging van de leefomgeving zal meebrengen voor de verzoekende partijen. De verzoekende partijen zetten de hinder en nadelen van de bestreden beslissing bovendien op een voldoende wijze uiteen in hun verzoekschrift, waarbij zij onder meer wijzen op de ernstige wijziging van hun uitzicht en de ernstige toename van verkeer ten gevolge van de bestreden beslissing.

2.

De exceptie van de verwerende partij die betrekking heeft op het gegeven dat de verzoekende partijen het gemeenteraadsbesluit inzake de wegenis en het vergunningsbesluit van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet hebben aangevochten, wordt aangevoerd om zowel de onontvankelijkheid van het beroep als van het eerste middel te bepleiten.

Aangezien voor de beoordeling van deze exceptie het door de verzoekende partijen aangevoerde eerste middel relevant is, wordt de exceptie behandeld bij de bespreking van het enig middel.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 §1, lid 1, b) en §2, 1° VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

“ ...

VI.1.2 Eerste onderdeel : kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

A HINDERASPECTEN

50. Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van een enorm binnengebied van om en bij de 15 hectare. In totaliteit zullen er 560 tot 580 wooneenheden worden voorzien. De verkaveling bestaat uit een mix van verschillende woontypes gaande van gesloten bebouwing, tot halfopen bebouwing en appartementsgebouwen. Wat betreft dit laatste type gebouwen (appartementen) zijn de parkflats de meest ruimtelijk aanwezige – en dus ook storende – gebouwen. Deze flats worden ingeplant in het project ter hoogte van de eigendommen van verzoekers. Deze parkflats hebben een breedte van 16m, diepte van 20m en hoogte van 25m. Dit betreft een massa van 8.000m³ dat in de onmiddellijke omgeving komt te staan van de eigendommen van verzoekers, en dit maal drie (m.n. drie parkflats). (...)

51. Uit het verkavelingsplan blijkt duidelijk dat de enorme woontorens worden gebufferd van de rest van het gebied door een grote centrale groenas. Ook hieruit blijkt zeer duidelijk dat de aanvrager zelf de mening is toegedaan dat een buffering van de negatieve impact van deze enorme zuilen noodzakelijk is. De negatieve impact van deze gebouwen blijkt ook uit de bestreden beslissing zelf dewelke stelt dat ‘door op bepaalde plaatsen te kiezen voor gebouwen met drie of meer bouwlagen elders meer open ruimte kan worden voorzien wat de leefbaarheid van het gebied vergroot’. Hieruit is duidelijk af te leiden dat ‘gebouwen met drie of meer bouwlagen (zoals de parkflats) de leefbaarheid van de omgeving niet ten goede komt, doch dat dit wordt gecompenseerd met groenaanleg ‘elders in de verkaveling’.

52. Het is duidelijk dat de aanvrager alle – ruimtelijke - hinder heeft trachten af te wentelen op de bestaande omgeving in de rand – meer bepaald de appartementen op de Dascottelei - om op deze manier het eigen project groener en leefbaarder te maken. Het hoeft geen breedvoerige beschouwingen dat dergelijk standpunt niet als uitgangspunt kan worden genomen voor de realisatie van grote stadsvernieuwingsprojecten. De Deputatie kan dan ook niet worden gevolgd waar deze ‘gratuite’ stelt dat ‘een verlies aan zonlicht eigen is aan het wonen in een dicht bebouwde en stedelijke woonkern’.

53. Door de inplanting van de parkflats aan de rand van het enorme verkavelingsproject en dit aan de zijde van de woning van verzoekers wordt er onder meer zicht- en lichthinder gecreëerd in hun hoofde.

54. Het groene gebied en de open ruimte waarop verzoekers zicht hebben, verdwijnt. Dit betreft nochtans biologisch waardevol gebied zoals ook blijkt uit de biologische waarderingskaart. (...)

55. Dit volledige waardevolle gebied (volgens de Biologische Waarderingskaart bestaande uit verruigd grasland, soortenarm permanent cultuurgrasland en bomenrij met dominantie van populier) zal verdwijnen ten gevolge van de bebouwing. (...)

56. In de plaats daarvan komen er drie enorme parkflats met de nodige zicht- en lichthinder. Dit werd eveneens aangehaald in de beroepsnota die door verzoekers werd ingediend n.a.v. de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen van 16 mei 2012 (stuk 7).

57. Het groene uitzicht dat de bewoners hebben van de appartementen gelegen langsheen de Dascottelei zal vervangen worden door een zicht op een stenen muur, nl. de verschillende parkflats. Vooraan hebben de bewoners van de Dascottelei reeds uitzicht op een muur van appartementen. Indien zij nu ook nog achteraan het vrije zicht zien verdwijnen, tast zulks de leefbaarheid van de appartementen erg aan. Zoals hierboven aangehaald houdt de verkavelaar en de Deputatie weliswaar rekening met de leefbaarheid van het eigen vergunde project, doch wordt op onvoldoende wijze rekening gehouden met de aanwezige omringende bebouwing en de bewoners aldaar.

58. De bestreden beslissing ontkracht evenmin dat er sprake is van lichthinder. Meer nog, het college stelde in haar beslissing wat het element van lichthinder betreft enkel dat de appartementen langsheen de Dascottelei aan de achterzijde enkel in de voormiddag zonlicht genieten (p. 65 beslissing stuk 7). Dit is ook de reden dat verschillende van de bewoners van de appartementen van de Dascottelei hun terras aan de achterzijde van het gebouw gebruiken om van dit zonlicht te genieten. Dit blijkt ook uit onderstaande foto die reeds werd gevoegd in het kader van de eerder gevoerde Raad van State procedures. (...)

59. De terrassen van verzoekers uitkijkend op het binnengebied hebben enkel in de voormiddag zonlicht. Aan de voorzijde van de appartementen (zijde Dascottelei) zijn er geen terrassen.

60. De torens aan de achterzijde van de bestaande appartementen op de Dascottelei zullen ook zeer dicht ingeplant worden (op nauwelijks 35 meter van de achtergevel van de bestaande appartementen). Samen met hun hoogte zal zulks leiden tot een groot verlies aan bezonning en lichtinval en een vermindering van de privacy. In het MER dat werd opgemaakt n.a.v. de eerste verkavelingsaanvraag wordt deze problematiek van de lichthinder erkend (stuk 5).

61. De aanvrager heeft bij voorliggende aanvraag geen enkele lichtstudie gevoegd. Nochtans mag dit worden verwacht bij de inplanting van dergelijk enorm stadsinbreidingsproject. Het getuigt van weinig zorgvuldig bestuur dat de Deputatie een vergunning verleend zonder dat het project beschikt over duidelijke gegevens omtrent de afname van licht. Wat dit aspect betreft kan worden verwezen naar een recent arrest van Uw Raad van 10 oktober 2012, nr. A/2012/0406 waarin Uw Raad stelde dat indien het aspect van lichthinder reeds aan bod kwam in het kader van de vergunningsprocedure doordat hieromtrent bezwaar werd ingediend door één van de partijen, de vergunningverlenende overheid de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening nog

zorgvuldiger dient uit te voeren. Dit is in casu geenszins gebeurd zoals boven reeds aangehaald.

62. De Deputatie stelt voor dit megalomaan project, en wetend dat in het verleden reeds verkavelingsvergunningen voor het zelfde project werden ingetrokken door de overheid en vernietigd door de Raad van State, voor wat betreft het aspect lichthinder enkel : (...)

63. De Deputatie stelt enkel dat 'het verlies aan zonlicht eigen is aan het wonen in een dicht bebouwde omgeving'. Verder stelt de Deputatie dat is voldaan aan de '45° regel'. Dit betreft wederom stijlclausules. Hieromtrent stelde Uw Raad reeds in het aangehaalde arrest van 10 oktober 2012, nr. A/2012/0406 dat verwijzingen naar algemene kenmerken van een verstedelijkte omgeving niet op gaan, net omdat het een stijlformule betreft. (...)

64. Het is duidelijk dat de verkavelaar de parkflats wenst in te planten tegen de bestaande appartementen van de Dascottelei en niet centraal in het binnengebied ten einde de nadelen van dergelijke omvangrijke bebouwing te kunnen afwenden op de omgeving en niet op de woningen in het plangebied.

65. De inplanting van de parkflats is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar op de huidige locatie.

Desgevallend dienen deze te worden verplaatst meer naar het binnengebied toe.

66. De bestreden beslissing houdt op onvoldoende wijze rekening met de zicht en lichthinder die de parkflats creëren t.a.v. verzoekers. De bestreden beslissing geeft hierdoor een kennelijk onredelijke invulling van de goede ruimtelijke ordening. Bovendien dient te worden vastgesteld dat het onzorgvuldig is een vergunning af te leveren zonder dat een lichtstudie werd uitgevoerd en gevoegd ten einde de exacte impact op de bestaande appartementen langsheen de Dascottelei na te gaan. Minstens dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit niet afdoende werd gemotiveerd en hierdoor art. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet schendt.

B SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID

67. Ook wat betreft de invulling omtrent de gehanteerde schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid schiet de bestreden beslissing te kort.

68. In het bestreden besluit wordt op geen enkele manier stil gestaan bij de dichtheid van de voorziene bebouwing en bewoning. Het bestreden besluit stelt (op p. 13) hieromtrent enkel : (...)

69. De verwijzing naar 'de gewenste dichtheden in een stedelijke woonkern' betreft een loutere stijlformule. Het zijn algemene bewoordingen zonder dat de Deputatie zich enig onderzoek of motivering eigen maakt. Ook wat dit punt betreft kan worden verwezen naar het eerder aangehaalde arrest van Uw Raad van 10 oktober 2012 waarin Uw Raad stelde dat een motivering die van toepassing kan zijn op 'iedere stedelijke omgeving' niet als afdoende kan worden beschouwd. Uiteraard kan in zulks geval een motivering zoals in casu evenmin als afdoende worden beschouwd. Er is sprake van een schending van art. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet.

C MOBILITEIT

70. *Eén van de aspecten die aan bod dient te komen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is het mobiliteitsaspect. Ook wat dit betreft dient te worden vastgesteld dat de aanvrager alle verkeer (en bijgevolg alle nieuwe voertuigbewegingen die worden gecreëerd) afwentelt aan de zijde van de woning van verzoekers.*

71. *Het verkavelingsconcept bestaat uit verticale assen en horizontale assen. De verticale assen zullen zorgen voor de ontsluiting van het project, en dan voornamelijk de noordelijke ontsluiting langs de Schoggestraat en de Vuurwerkstraat. Nagenoeg de volledige site zal worden ontsloten langs beide vermelde straten waardoor ook alle bijkomende voertuigbewegingen en de daarmee gepaard gaande hinder wordt afgewenteld op de bewoners van het centraal gelegen appartement aan de Dascottelei, waarin verzoekers woonachtig zijn. (...)*

72. *Zoals blijkt uit bovenstaande luchtfoto beschikken deze appartementen over een garage aan de achterzijde. Deze garages ontsluiten langs de Schoggestraat desgevallend de Vuurwerkstraat. Het is duidelijk dat zij enorme hinder zullen ondervinden bij het verlaten van hun parkeergarages aangezien het volledige projectgebied wordt ontsloten langs beide straten. Hieromtrent wordt niets gesteld in de bestreden beslissing.*

73. *De bestreden beslissing stelt verder omtrent de daadwerkelijke mobiliteitsimpact van het project op de omgeving dat “de mobiliteitsimpact evenwel aanvaardbaar is, gelet op de stedelijke context waarin het project gesitueerd is.” Wederom verwijst de bestreden beslissing louter en alleen naar ‘de stedelijke context’ waarbinnen de ontwikkeling wordt voorzien. De Deputatie maakt geen eigen beoordeling van het MOBER dat bij de aanvraag werd gevoegd. De Deputatie verwijst nergens naar dit MOBER, laat staan dat de Deputatie zelf een onderzoek doet van en oordeel velt over dit MOBER en de conclusies die hierin worden gemaakt. De Deputatie stelt enkel dat het project aanvaardbaar is ‘binnen de stedelijke omgeving’.*

74. *Dit is niet afdoende om als motivering te dienen, zoals hierboven reeds aangehaald. Er is sprake van een schending van art. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet. Minstens is de Deputatie niet zorgvuldig opgetreden.*

VI.1.3 Tweede onderdeel: het bestreden besluit werd niet afdoende gemotiveerd

75. *Een verkavelingsvergunning dient conform art. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet van 29 juli 1991 uitdrukkelijk gemotiveerd zijn. In casu is er geen sprake van een afdoende motivering, zoals hierboven aangehaald.*

76. *Nochtans dient de vergunningverlenende overheid wetende dat een identieke verkavelingsvergunning in het verleden reeds werd ingetrokken, een volgende verkavelingsvergunning werd vernietigd door de Raad van State middels arrest van 6 oktober 2011, nr. 215.583, en huidig verzoekers gelijkaardige bezwaren opwierpen in het kader van het openbaar onderzoek, een (meer dan normale) zorgvuldigheid aan de dag leggen en meer dan omstandig te motiveren. Indien geen meer dan afdoende motivering wordt verstrekt is er sprake van een schending van de motiveringsverplichting. Dit werd recent nog uitdrukkelijk bevestigd door Uw Raad in het aangehaalde arrest van 10 oktober 2012 waarin Uw Raad oordeelde dat – gelet op de historiek van het perceel de afweging des te zorgvuldiger diende te gebeuren.*

77. *Gelet op de uiteenzetting in het eerste onderdeel dient te worden vastgesteld dat de*

vergunning niet op afdoende wijze werd gemotiveerd voor wat betreft de aspecten van goede ruimtelijke ordening cfr. art. 4.3.1, §2 VCRO, meer bepaald omtrent de zicht- en lichthinder, de schaal, ruimtegebruik en mobiliteit van het project.

78. Het eerste middel is gegrond.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Volgens inmiddels gevestigde rechtspraak van Uw Raad in navolging van de vaste rechtspraak van de Raad van State, moeten verzoekende partijen ook belang tonen bij een middel (...)

Wat betreft het argument dat het appartementsgebouw zich te midden van de Schoggestraat en Vuurwerkstraat bevindt, waarlangs de toekomstige verkaveling in hoofdzaak zal uitwegen, staat op heden vast dat verzoekende partijen de gemeenteraadsbeslissing van 23 april 2012 over het tracé van de wegen niet voor de Raad van State aanvochten, en evenmin een vordering tot vernietiging van de op 29 juni 2012 door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar verleende stedenbouwkundige vergunning voor aanleg van wegen - en rioleringswerken (stuk 8), inleidden, zodat verzoekende partijen alvast geen belang hebben bij een vernietiging op grond van mobiliteitsoverwegingen.

(...)

4.

Het middel gaat voor wat het aspect van licht - en lichthinder, de ruimtelijke draagkracht en het aansnijden van groen betreft, voorbij aan de feitelijke gegevens van de vergunningsaanvraag, alsook de effectieve motivering als werd opgenomen in de bestreden vergunningsaanvraag, zodat een schending van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 VCRO geenszins kan worden aangenomen.

De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid van de zgn. 'parkflats' met de goede ruimtelijke ordening - in functie van het beroepsschrift van verzoekende partijen van 27 juni 2012 (stuk 2) - als volgt: (...)

Uit voormelde motivering moet bijgevolg worden begrepen dat verwerende partij de aanvraag wat betreft de zgn. park-flats verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening om reden dat:

(1) de gebouwen - waarvan de afmetingen worden omschreven - niet hoger kunnen zijn dan de bestaande meergezinswoningen ter hoogte van de Dascottelei;

(2) tussen de verschillende gebouwen en de bestaande bebouwing voldoende groene ruimte aanwezig is, versterkt door het gegeven dat de nieuwe parkflats geen aaneengesloten wand zullen vormen, zodat de belevingswaarde voor aanpalende bewoners aanzienlijk hoger kan zijn;

(3) de inplanting van de gebouwen ten opzichte van de bestaande gebouwen ruimtelijk verantwoord is, doordat een minimale afstand van 35m gevrijwaard blijft, zodat een zekere doorwaadbaarheid van het gebied aanwezig is;

(4) het verlies aan zonlicht dient genuanceerd te worden, niet alleen omdat het verlies aan zonlicht eigen is aan wonen in een dicht bebouwde en stedelijke woonkern - zoals ontegensprekelijk het geval is – maar ook voldoende afstand wordt bewaard tot de appartementen, onder meer door het handhaven van de algemeen gehanteerde 45° regel.

Verzoekende partijen brengen geen stavingstukken bij waar zij beweren dat er - de concrete inplanting van de gebouwen in acht genomen - effectief verlies aan zonlicht zal plaatsvinden, en beperken hun betoog tot een ongenueanceerde en daardoor misleidende voorstelling van de aanvraag.

De verkavelingsvoorschriften (artikel 2.7 loten 121 en 176) schrijven voorts voor: (...)

De verkavelingsvergunning voorziet achter de woningen van verzoekende partijen, gevolgd door garages, bijgevolg in een zone voor zgn. 'park-flats' met een kroonlijsthoogte van maximaal 25m, en een nokhoogte die maximaal gelijkloopt met die van de aangesloten appartementenrij ter hoogte van de Dascottelei - waar ook verzoekende partijen wonen.

De bebouwing ter hoogte van de Dascottelei wordt in hoofdzaak gekenmerkt door hoge aaneengesloten appartementsgebouwen van 7 tot 8 bouwlagen (zie foto Google StreetView ter hoogte van feitenrelaas), zodat verzoekende partijen bezwaarlijk nog kunnen stellen dat een dergelijke bebouwing in het bedoelde gebied niet voorkomt en ruimtelijk niet in de omgeving kan worden ingepast, nu vaststaat dat ook de maximaal toegelaten bouwhoogte niet hoger kan zijn dan de bebouwing ter hoogte van de Dascottelei.

De hoogte van de park -flats is bijgevolg geen unicum in de bestaande omgeving - zoals verzoekende partijen dat pogen weer te geven - maar een in de onmiddellijke omgeving frequent voorkomend gegeven.

Ook waar verzoekende partijen stellen dat een afstand van amper 35 meter wordt gehouden tot de bestaande appartementsgebouwen, dient vastgesteld dat de inplanting van de park-flats zoals weergegeven op het verkavelingsplan minimaal 35,50 m bedraagt, en ter hoogte van de woningen van verzoekende partijen zelfs meer (blok 1 en 2).

Wat het argument van het 'verdwijnen van groen' betreft, verkiezen verzoekende partijen geen melding te maken van de gezamenlijke oppervlakte aan privé- tuinen (ca. 4500m²) en openbaar groen (ca. 8000m²) die de park-flats van de overige bestaande en voorziene bebouwing in de omgeving scheidt.

De motivering wat betreft inval van zonlicht geven zij weer als zou de bestreden beslissing op dat punt geen enkel concreet onderzoek voeren, terwijl niet louter werd vastgesteld dat het verlies aan zonlicht eigen is aan wonen in een dicht bebouwde en stedelijke woonkern - waarin het projectgebied ontegensprekelijk gelegen is maar ook voldoende afstand wordt bewaard tot de appartementen, onder meer door het handhaven van de algemeen gehanteerde 45° regel.

Ook de inhoud van het arrest van 10 oktober 2012 (nr. A/2012/0403) geven verzoekende partijen eerder op misleidende wijze weer, aangezien Uw Raad haar beslissing als volgt motiveerde: (...)

De ligging in stedelijk gebied betreft in casu slechts één van de overtuigingselementen, terwijl het meest decisieve gegeven vormt dat voldoende afstand tussen de gebouwen - de bestaande gebouwen en nieuwe gebouwen en nieuwe gebouwen onderling - wordt bewaard om een onverantwoorde afname van licht in het bedoelde - onbetwistbaar stedelijke - gebied, te vermijden.

Het arrest waarnaar verzoekende partijen verwijzen had dan ook betrekking op het plaatsen van een blinde wachtmuur op ca. 3 meter van de woning van verzoekende partij, en heeft bijgevolg in casu geen verwijzingswaarde.

De ligging in stedelijk gebied betreft geen stijlformule, maar een objectief gegeven, dat in combinatie met de concrete vaststelling dat tussen de gebouwen voldoende afstand wordt bewaard (de minimale afstand wordt tevens weergegeven), de vaststelling dat de parkflats niet voor overdreven lichthinder zorgen, afdoende kan schragen.

Verwerende partij sluit in de bestreden beslissing bovendien uitdrukkelijk aan bij de motivering van het college van burgemeester en schepenen van 16 mei 2012, dat op het punt van zicht - en lichthinder bepaalt wat volgt: (...)

Uit hetgeen voorafgaat volgt dat een beperking van zoninval slechts mogelijk is in de voormiddagen tussen einde september en begin maart, en vanaf einde maart tot einde september de zon op de middag niet zal worden gehinderd door de huidige appartementsblokken, noch door de "parkflats", zodat het geheel – in combinatie met de gehouden afstanden - een qua lichthinder verantwoord gegeven vormt.

Het spreekt voor het overige voor zich dat de samenstelling van een verkavelingsdossier door de Vlaamse Regering bepaald wordt, meer bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, en verwerende partij de aanvrager van een vergunning niet op dwingende wijze kan vragen een lichtstudie bij te brengen, laat staan dat zij een vergunning kan weigeren omwille van het ontbreken ervan.

Een wetenschappelijk oordeel werd bovendien gemaakt in het kader van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, en verzoekende partijen brengen geen enkel element bij waaruit zou blijken dat de gemaakte beoordeling foutief is.

5.

Het 'groenelement' wordt in de bestreden beslissing wel degelijk behandeld, de motieven luiden immers als volgt: (...)

Ook op dat punt werd bijgevolg vastgesteld dat verwerende partij vaststelde dat voldoende groene ruimte zal worden behouden, alsook de nodige aandacht aan groenvoorzieningen werd besteed.

In eerste aanleg kwam het aspect van het zgn. 'verdwijnen van groen' ook ruim aan bod, en was het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen meer bepaald van oordeel (p. 77-78): (...)

Het verdient benadrukt dat verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk heeft aangegeven zich bij voormeld besluit, en aldus voormelde motivering, aan te sluiten.

6.

Ook de bouwdichtheid, schaal en het ruimtegebruik worden door verwerende partij afdoende gemotiveerd: (...)

Bijgevolg wordt niet louter vastgesteld dat woningdichtheid van 38 woningen per hectare aansluit bij de gewenste dichtheden in stedelijke gebieden, tevens wordt vastgesteld dat

het project qua woondichtheid afwijkt van de bestaande woningen (aan andere zijde van het project) maar er een gepaste inpassing werd gekozen met voldoende buitenruimte en voldoende groene ruimte.

Het betoog van verzoekende partijen beperkt zich tot loutere beweringen, zonder enige vorm van weerlegging van de beslissing van de verwerende partij.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen - waarnaar de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst - staat tevens opgenomen: (...)

Er valt overigens niet in te zien hoe de verwijzing naar een bepaalde woningdichtheid een 'stijlformule' zou kunnen betreffen, aangezien een dergelijke vaststelling kennelijk een concrete beoordeling vergt, nog los van de vaststelling dat de verwijzing naar die concrete woondichtheid als gewenst in stedelijk gebied lang niet het enige motief betreft ter verantwoording van de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het vergunde project.

De verwerende partij verklaart bovendien uitdrukkelijk zich bij de beoordeling gemaakt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, aan te sluiten, zodat het standpunt van verzoekende partijen ook op dat punt kant noch wal raakt.

7.

In ondergeschikte orde - voor zover Uw Raad zou oordelen dat verzoekende partijen wel nog belang hebben bij het middelonderdeel - meent verwerende partij dat het mobiliteitsaspect afdoende bij de beoordeling van aanvraag werd betrokken.

Ter hoogte van de Schoggestraat wordt de wegenis doorgetrokken in een straat (breedte 9m) van de appartementsgebouwen van verzoekende partijen weg gelegen en een wegenis voor traag verkeer, ter hoogte van de Vuurwerkstraat wordt de straat eveneens doorgetrokken zodat die plaatselijk een breedte van 20m verkrijgt, om verder af te lijnen naar een breedte van 14,65 en 7,5 m.

Het verdient benadrukt dat het ganse project geenszins uitsluitend wordt ontsloten langsheen de Dascottelei ter hoogte van de Schoggestraat en Vuurwerkstraat- zoals verzoekende partijen beweren - maar tevens wordt ontsloten via de Kerkhofweg, Manebruggestraat en de Constant Jorislaan.

Verzoekende partijen tonen niet aan eigenaar te zijn van de garages die ontsluiten ter hoogte van de Vuurwerkstraat en Schoggestraat, en in tegendeel lijkt te moeten worden afgeleid dat zij niet beschikken over een eigen garage, zodat verzoekende partijen geen belang hebben de beslissing op grond van een dergelijk argument vernietigd te zien. Een dergelijk argument voerden verzoekende partijen evenmin in het kader van de beroepsprocedure bij verwerende partij aan (stuk 2).

De bestreden beslissing motiveert het mobiliteitsaspect meer dan afdoende: (...)

Waar verzoekende partijen stellen dat verwerende partij niet verwijst naar het MOBER en geen eigen beoordeling van het MOBER maakt, , vraagt verwerende partij zich af of verzoekende partijen louter aan 'wortspielerei' doen, dan wel over het hoofd zagen dat de bestreden beslissing wel degelijk melding maakt van de gedane mobiliteitsstudie en de inhoud ervan wel degelijk bij haar beoordeling betreft. Alleszins staat vast dat

verwerende partij de gedane mobiliteitsstudie of het mobiliteitseffectenrapport wel bij haar beoordeling betrok.

Verzoekende partijen brengen geen enkel gegeven aan waaruit blijkt dat het oordeel van verzoekende partijen kennelijk onredelijk of zelfs maar onredelijk zou zijn, terwijl vaststaat dat zij zelf tekortschoten in hun zorgvuldigheidsplicht door hun nalaten de beslissing over de zaak van de wegen, dan wel de stedenbouwkundige vergunning voor de wegen - en rioleringswerken, aan te vechten.

Bovendien dient opnieuw te worden vastgesteld dat het college van burgemeester en schepenen haar beoordeling wat het mobiliteitsaspect betreft - waarbij verwerende partij zich uitdrukkelijk aansloot – tevens uitgebreid motiveert: (...)

Verzoekende partijen bekritisieren de gedane vaststellingen van het MOBER niet, en brengen geen enkel gegeven aan waaruit blijkt dat de gedane vaststellingen en beoordelingen het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel niet kunnen doorstaan.

Het middelonderdeel is bijgevolg geheel ongegrond.

8.

Wat de schending van de formele motiveringsplicht betreft, dient vastgesteld verzoekende partij uit de toelichting bij haar eerste middel duidelijk te kennen geeft dat zij weet op grond van welke motieven de verwerende partij het aangevraagde verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening acht. De verzoekende partij meent dat de gebruikte motieven de vereiste pertinentie missen en niet volstaan om de bestreden beslissing op afdoende wijze te schragen. De ingeroepen schending van de motiveringsplicht kan derhalve enkel gelezen worden als een bewering van schending van de materiële motiveringsplicht (...), zodat het onderzoek naar de schending van de formele motiveringsplicht niet aan de orde is.

Het middelonderdeel is onontvankelijk.

Ondergeschikt verwijst verwerende partij naar haar uiteenzetting ter hoogte van het eerste middelonderdeel, waaruit onmiskenbaar blijkt dat ook na lezing van de bestreden beslissing kan begrepen worden op grond van welke motieven verwerende partij haar beslissing entte.

Het vernietigingsarrest van de Raad van State van 6 oktober 2011 (nr. 215.583) is het gevolg van de verzaking van de tussenkomende partij aan de hen verleende verkavelingsvergunning, waarna de Raad van State het besluit van het college van burgemeester en schepenen vernietigde 'voor de duidelijkheid van het rechtsverkeer' (stuk 7).

Er bestaat dus geen enkele reden verwerende partij te verwijten niet 'des te zorgvuldiger' te hebben beoordeeld, nu zij haar beslissing meer dan afdoende heeft gemotiveerd, heeft geënt op de beslissing van het college van burgemeester van de stad Antwerpen (die maar liefst 95 pagina's telt), alle verstrekte adviezen (voorwaardelijk) gunstig zijn, een vorige aanvraag een ander voorwerp had, de Raad van State zich over die vorige aanvraag bovendien niet ten gronde, d.w.z. n.a.v. een bespreking van de middelen, heeft gebogen, en de aanvraag tenslotte verschilt van de voorgaande aanvraag.

Het tweede middelonderdeel dient bijgevolg tevens te worden verworpen.

...

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

1.

Tussenkomende partijen stellen vooreerst vast dat de wettigheidskritiek van beroepers zich in essentie richt tegen het feit dat het projectgebied wordt ontwikkeld overeenkomstig de bestemming die de gronden hebben krachtens het gewestplan, m.n. woongebied en woonuitbreidingsgebied.

De rode draad doorheen de verweermiddelen die sinds meer dan tien jaar door beroepers worden aangevoerd met betrekking tot de stedenbouwkundige initiatieven die door de NV Px3 DEVELOPMENT worden genomen, is de fundamentele onvrede met het feit dat het projectgebied zou worden ontwikkeld overeenkomstig de van toepassing zijnde stedenbouwkundige bestemming, m.n. woongebied en woonuitbreidingsgebied.

Het spreekt nochtans voor zich dat deze ontwikkeling een aantal gevolgen heeft voor de leefomgeving van beroepers, doch deze dienen niet noodzakelijkerwijze als negatief te worden geconcipieerd.

Tussenkomende partijen stellen vast dat de voornaamste bekommernissen van beroepers handelen over het verlies van het actueel uitzicht en een verhoogde mobiliteit. In die zin is er geen sprake van enige kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. (...)

2.

Zo werd vooreerst de keuze wat betreft de inplanting van de parkflats vanuit de vereiste van een goede ruimtelijke ordening op uitvoerige wijze gemotiveerd in de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing werd dit bezwaar behandeld onder de hoofding "Hoogte van de parkflats", waarbij o.m. wordt overwogen dat de gebouwen een zelfde hoogte zullen hebben als de bestaande meergezinswoningen, er voldoende groene ruimte aanwezig blijft tussen de verschillende gebouwen, de zichtassen tussen de gebouwen voldoende groot en wijds zijn.

Tevens stelt de Deputatie dat, i.t.t. de bestaande woonblokken, waarin beroepers woonachtig zijn, en die een aaneengesloten wand vormen, de nieuwe parkfiats zorgvuldig ten opzichte van elkaar op het terrein worden ingeplant, zodat er een andere belevingswaarde zal optreden, zowel voor de nieuwe bewoners als voor de reeds aanwezige bewoners.

Dat geen rekening zou worden gehouden met de aanwezige bewoners, zoals door beroepers wordt beweerd, is aldus manifest onwaar.

3.

Daarnaast werden ook de gevolgen voor de mobiliteit wel degelijk onderzocht en in het kader van de besluitvorming meegenomen en beoordeeld.

Dienaangaande dient trouwens voorafgaandelijk te worden opgemaakt dat beroepers geen administratief beroep hebben ingesteld tegen de beslissing d.d. 23 april 2012 van de gemeenteraad van de stad Antwerpen waarbij het wegenistracé werd vastgelegd.

Deze administratieve rechtshandeling heeft bijgevolg een definitief en niet meer voor administratief beroep vatbaar karakter verworven.

In de bestreden beslissing werd, wat betreft het mobiliteitsaspect, o.m. overwogen dat uit de mobiliteitsstudie bij de aanvraag voldoende blijkt hoe het project zich situeert t.o.v. het bestaande openbaar vervoersnet, welke fietsmogelijkheden er zijn en hoe de algemene ontsluiting van het gebied zal gebeuren.

Tevens blijkt uit de aanvraag dat er voldoende ondergrondse parkeergarages worden voorzien, alsook bovengrondse openbare parkeerplaatsen.

Er wordt geconcludeerd dat, gelet op de stedelijke context waarin het project is gesitueerd, de mobiliteitsimpact aanvaardbaar is.

Beroepers tonen de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling door de Deputatie niet aan.

Evenmin wordt de onwettigheid van de beoordeling in de bestreden beslissing aangetoond.

Integendeel volstaan de in het bestreden besluit uiteengezette motieven om de beslissing te dragen.

Beroepers verliezen overigens uit het oog dat, in tegenstelling tot een rechtscollege, het actief bestuur er in het kader van de motiveringsplicht niet toe gehouden is een antwoord te geven op de diverse feitelijke en juridische argumenten die een belanghebbende aanbrengt, zodat niet systematisch moet worden geantwoord op de verscheidene argumenten aangevoerd in de beroepsakte.

Het volstaat dat uit de motivering impliciet of expliciet blijkt dat deze argumenten in de besluitvorming betrokken werden en dat hieruit minstens impliciet kan worden afgeleid waarom de argumenten in het algemeen niet worden aanvaard.

*Het eerste middel is niet ernstig en ongegrond.
...*

De derde tussenkomende partij stelt tevens het volgende:

“... ”

Met betrekking tot het eerste door Verzoekende Partijen aangevoerde middel wenst Tussenkomende Partij volgende verweermiddelen te formuleren:

- (a) De wettigheidskritiek van Verzoekende Partijen richt zich in essentie tegen het feit dat de onroerende goederen, gericht binnen het projectgebied, worden ontwikkeld overeenkomstig hun actuele stedenbouwkundige bestemming, m.n. woongebied en woonuitbreidingsgebied*

De rode draad doorheen de verweermiddelen die sinds meer dan tien jaar door Verzoekende Partijen worden aangevoerd met betrekking tot de stedenbouwkundige initiatieven die door Tussenkomen de Partij worden genomen, is de fundamentele onvrede met het feit dat het projectgebied zou worden ontwikkeld overeenkomstig de van toepassing zijnde stedenbouwkundige bestemming, m.n. woongebied en woonuitbreidingsgebied, en dit op basis van de inhoud van de Bestreden Beslissing.

Deze ontwikkeling heeft immers noodzakelijkerwijze een aantal gevolgen, m.n.

- het verlies voor de aangelanden (waaronder Verzoekende Partijen) van het actueel uitzicht; en*
- een verhoogde mobiliteit in het projectgebied die noodzakelijkerwijze voortvloeit uit deze ontwikkeling en de daarbij gecreëerde woonfuncties om tegemoet te komen aan de maatschappelijke woonbehoeften.*

Verzoekende Partijen hebben zich steeds tegen het principe van de ontwikkeling verzet, waarbij, met betrekking tot eerdere genomen administratiefrechtelijke beslissingen, door Verzoekende Partijen wettigheidskritieken werden geformuleerd die, voor zover zij terecht waren, allemaal in het kader van de voorliggende vergunningsrechtelijke procedure werden geremediateerd.

- (b) De keuze wat betreft de inplanting van de parkflats vanuit de vereiste van een goede ruimtelijke ordening werd op uitvoerige wijze gemotiveerd, zowel in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen d.d. 16 mei 2012 als in de Bestreden Beslissing*

In de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen werd, naar aanleiding van de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek, een uitgebreide motivering opgenomen met betrekking tot de bezwaren die ter zake door Verzoekende Partijen waren geformuleerd.

Onder randnummer 17 van de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen is hierbij overwogen:

(...)

In de Bestreden Beslissing werd dit bezwaar behandeld onder de hoofding "Hoogte van de parkflats", waarbij m.n. wordt overwogen: (...)

Tussenkomen de Partij stelt vast dat opnieuw, zoals trouwens ook het geval was in de administratieve beroepsprocedure die werd gevoerd voor Verwerende Partij, Verzoekende Partijen hun kritiek met betrekking tot dit onderdeel van de Bestreden Beslissing beperken tot het louter hernemen van het bezwaar zonder dat evenwel een inhoudelijke kritiek wordt geformuleerd met betrekking tot de weerlegging van het bezwaar zoals dit op uitvoerige wijze is opgenomen zowel in de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen als in de Bestreden Beslissing.

De inhoudelijke weerlegging, zoals deze vooral is opgenomen in de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, waarbij de effecten van het project op de belevingswaarden vanuit de bestaande appartementen op een gedetailleerde wijze wordt geanalyseerd, wordt, vanuit feitelijk oogpunt, door Verzoekende Partijen niet weerlegd.

Verzoekende Partijen beperken zich immers enkel en uitsluitend tot het vermeendelijk aanvoeren dat de betreffende aspecten vanuit inhoudelijk oogpunt niet werden

onderzocht en dat Verwerende Partij zich met name heeft beperkt tot stijlformules; kennelijk beogen Verzoekende Partijen door deze aanpak te vermijden dat de feitelijke juistheid van de overwegingen zoals deze door zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen als Verwerende Partij zijn gemaakt, moeten worden erkend.

(c) De gevolgen wat betreft de mobiliteit van het project werden wel degelijk onderzocht en in het kader van de besluitvorming meegenomen en beoordeeld

Wat het mobiliteitsaspect betreft, wenst Tussenkomen de Partij vooreerst op te merken dat Verzoekende Partijen geen administratief beroep hebben ingesteld tegen de beslissing d.d. 23 april 2012 van de gemeenteraad van de stad Antwerpen waarbij het wegenistracé werd vastgelegd, zoals bekrachtigd bij beslissing d.d. 29 juni 2012 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (stuk 13).

Deze administratieve rechtshandeling heeft bijgevolg een definitief en niet meer voor administratief beroep vatbaar karakter verworven.

Daarnaast heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen in haar beslissing d.d. 16 mei 2012, wat betreft de bezwaren inzake de ontsluiting van het projectgebied overwogen:

- Wat betreft het 4^{de} bezwaar: (...)*
- Wat betreft het 6^{de} bezwaar: (...)*

*In de Bestreden Beslissing werd, wat betreft het mobiliteitsaspect, overwogen:
(...)*

M.a.w., opnieuw moet worden vastgesteld dat, in het kader van het voorliggend eerste middel, Verzoekende Partijen hun wettigheidskritiek betreffende het mobiliteitsaspect beperken tot het hernemen van de bezwaren die zij reeds in het kader van het openbaar onderzoek hebben geformuleerd, zonder dat inhoudelijk wordt ingegaan op de argumenten die door zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen als Verwerende Partij werden naar voor gebracht om deze bezwaren te weerleggen.

Bovendien wenst Tussenkomen de Partij er op te wijzen dat de beslissing van de gemeenteraad van de stad Antwerpen d.d. 23 april 2012, zoals bekrachtigd bij beslissing d.d. 29 juni 2012 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (stuk 13), houdende goedkeuring van het tracé van de nieuwe wegenis binnen het projectgebied niet door Verzoekende Partijen werd aangevochten zodat prima facie Verzoekende Partijen dan ook geen belang hebben bij het onderdeel van het eerste middel dat ontleend is aan de vermeende mobiliteitsimpact die zou voortvloeien uit de Bestreden Beslissing.

Tussenkomen de Partij is dan ook van oordeel dat het eerste door Verzoekende Partijen ingeroepen middel in de twee aangevoerde onderdelen, vooreerst wat het mobiliteitsaspect betreft, onontvankelijk is bij gebrek aan belang en, wat betreft de overige ingeroepen schendingen, niet ernstig is en bijgevolg als ongegrond moet worden verworpen.

...

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen enkel toe dat de stad Antwerpen voor 1/3 eigenaar is van de gronden. Hierdoor is de zorgvuldigheidsplicht in hoofde van de overheid groter en dient deze dan ook strenger beoordeeld te worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Inzake het belang van de verzoekende partijen.

1.1

Het voorwerp van het beroep tot vernietiging betreft de beslissing van de verwerende partij die een verkavelingsvergunning heeft verleend. In het enig middel bekritiseren de verzoekende partijen in essentie dat de verwerende partij bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening van de verkavelingsaanvraag bepaalde aspecten op ondeugdelijke wijze heeft beoordeeld, meer bepaald de hinderaspecten door het aangevraagde project, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid van het project en het aspect mobiliteit, of die beoordeling alleszins niet afdoende heeft gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Uit de argumentatie van de verzoekende partijen blijkt dat zij hun middel betrekken op de strijdigheid van het vergund project met de goede ruimtelijke ordening.

1.2

Zoals reeds is aangegeven in de feitenuitlegging heeft de gemeenteraad van Antwerpen op 23 april 2012 de wegengenis van het verkavelingsproject goedgekeurd en heeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 29 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van deze wegen en riolering.

Het wordt niet betwist dat deze beslissingen door de verzoekende partijen niet zijn aangevochten. Deze vaststelling kan echter, in tegenstelling tot wat de verwerende partij aanvoert, niet leiden tot het onontvankelijk moeten bevinden van het beroep of het middel.

Artikel 4.2.17, § 2, eerste lid VCRO bepaalt dat indien een verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, de gemeenteraad dan een beslissing over de zaak van de wegen neemt, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

Uit deze bepaling blijkt dat de gemeenteraad enkel bevoegd is om te beslissen over de zaak van de wegen en derhalve over het tracé en de uitrusting van de wegen. De gemeenteraad kan niet beslissen over de verkavelingsaanvraag en kan derhalve niet beslissen over de goede ruimtelijke ordening van deze aanvraag.

De vergunningsbeslissing van de stedenbouwkundige ambtenaar die betrekking heeft op de wegengenis van de betrokken verkaveling en de uitrusting ervan, heeft evenmin de verkavelingsaanvraag als voorwerp en er wordt in deze beslissing ook niet geoordeeld over de goede ruimtelijke ordening van het verkavelingsproject.

Bovendien is de bestreden beslissing een noodzakelijke voorwaarde om het verkavelingsproject te kunnen realiseren en het is dit project dat de verzoekende partijen viseren in hun middel, waarbij ze onder meer het mobiliteitsaspect bespreken. In de bestreden beslissing wordt

overigens uitdrukkelijk geoordeeld over het beroepsargument met betrekking tot het mobiliteitsaspect.

Het niet aanvechten van de vermelde beslissingen berooft de verzoekende partijen niet van hun belang om een beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing en ontnemt hen evenmin een belang bij het aanvoeren van het eerste middel.

2.

Inzake de gegrondheid.

2.1

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

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;

”
...

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 het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij de beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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.

2.2

In een eerste onderdeel bekritisieren de verzoekende partijen in essentie de inplanting van de zogenaamde woontorens of parkflats in het project van de aanvraag.

De kritiek is grotendeels een herhaling van grieven die de verzoekende partijen tevens hebben aangevoerd tijdens het administratief beroep.

De grieven werden in de bestreden beslissing als volgt beoordeeld:

“ ...

Beroepers stellen dat de parkflats, onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Het gaat specifiek over de meergezinswoningen die zullen voorzien worden op de terreinen vlak achter de bestaande appartementsgebouwen van de Dascottelei, namelijk de 'parkflats'. Op de loten 121 en 176 worden in totaal 5 meergezinswoningen voorzien met telkens een totale oppervlakte van 16m x 20m.

De gebouwen zullen een zelfde hoogte hebben als de bestaande meergezinswoningen, meer bepaald mag de kroonlijsthoogte nooit hoger zijn dan 25m en de nokhoogte mag nooit hoger zijn dan die van de bestaande appartementen.

Er blijft tussen de verschillende gebouwen voldoende groene ruimte aanwezig. De zichtassen tussen deze gebouwen zijn voldoende groot en wijds. Het voorzien van meergezinswoningen in een dergelijk groot project draagt bij tot het creëren van een mix aan bebouwing, dat tevens past in de huidige tendensen van verdichting in stedelijk gebied. In tegenstelling tot de bestaande bouwblokken die een aaneengesloten wand vormen, worden de nieuwe blokken zorgvuldig ten opzichte van elkaar op het terrein ingeplant, zodat er toch een andere belevingswaarde zal optreden, zowel voor de bewoners van de nieuwe meergezinswoningen, als voor de omringende bewoners. De locatiekeuze voor de nieuwe appartementsgebouwen is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Ook bevinden deze nieuwe gebouwen zich op een voldoende grote afstand ten opzichte van de bestaande gebouwen. De minimale afstand bedraagt immers ca. 35m.

Door deze grote afstanden en de inplanting van de nieuwe gebouwen ten opzichte van elkaar blijft er een -zekere doorwaadbaarheid van het gebied aanwezig en start hier de overgang naar het binnengebied met een lagere bebouwing.

Het argument omtrent verlies aan zonlicht dient genuanceerd te worden. Ten eerste is een verlies aan zonlicht eigen aan het wonen in een dicht bebouwde en stedelijke woonkern. Ten tweede liggen de appartementen, zoals reeds eerder werd aangehaald, op voldoende grote afstand van de bestaande appartementsgebouwen. Advocaat namens de aanvrager stelt dat de 45° regel hier voldoende werd toegepast. Het terrein is voldoende groot om een mogelijke negatieve impact qua wegname van zonlicht en inkijk op de omwonenden tot verwaarloosbaar te beperken.

...

De verzoekende partijen tonen niet aan dat hun argumentatie zou moeten doen besluiten tot een schending van de aangevoerde bepalingen of beginselen. De argumentatie van de verzoekende partij wordt immers nauwelijks betrokken op de aangehaalde beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing, en, daar waar de verzoekende partijen deze beoordeling wel in hun kritiek betrekken is die kritiek beperkt tot de bewering dat de verwerende partij zou steunen op stijlclausules bij het weerleggen van het bezwaar van verlies van zonlicht. Uit de aangehaalde overwegingen blijkt echter het tegendeel en blijkt dat de verwerende partij steunt op verschillende redenen om te besluiten dat “een mogelijke negatieve impact qua wegname van zonlicht en inkijk op de omwonenden tot verwaarloosbaar” is beperkt. Gelet op de aangehaalde redenen in de bestreden beslissing overtuigen de verzoekende partijen evenmin dat de zorgvuldigheidsplicht de verwerende partij noopte tot een lichtstudie vooraleer een beslissing te nemen.

2.3

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij geen aandacht heeft besteed aan de dichtheid van de voorziene bebouwing en bewoning om vervolgens enkel te verwijzen naar de passus in de bestreden beslissing waarin wordt vastgesteld dat de verkaveling een dichtheid heeft van 38 woningen per hectare, hetgeen volgens de verwerende partij aansluit bij de gewenste dichtheden in een stedelijke woonkern.

De verzoekende partijen negeren in hun argumentatie echter volgende passus in de bestreden beslissing:

“ ...

De beoogde verdichting is noodzakelijk in stedelijke gebieden en deze wordt in voorliggend project voldoende gerespecteerd met de nodige aandacht voor groenvoorzieningen zodat de ruimtelijke kwaliteit van het gehele project, stedenbouwkundig aanvaardbaar blijft.

Het project wijkt qua woondichtheid weliswaar af van de karakteristieken van de omringende bestaande woningen, maar tracht met haar nieuwe invulling te zoeken naar een gepaste inpassing waarbij er wordt gekozen voor bescheiden kavels met compacte bebouwing en voldoende buitenruimte om een kwalitatief wonen te garanderen en voldoende groene ruimte te behouden.

...”

2.4

De verzoekende partijen kunnen evenmin gevolgd worden in hun argumentatie dat de verwerende partij het mobiliteitsaspect onvoldoende heeft beoordeeld. Vooreerst blijkt dat het projectgebied wordt ontsloten via de Dascottelei, Herentalsebaan, Kerkhofweg en Manebruggestraat. Ten tweede blijkt uit de overwegingen van het bestreden besluit dat de bij de aanvraag gevoegde mobiliteitsstudie werd beoordeeld. Tenslotte maken de verzoekende partijen niet aannemelijk, laat staat dat ze dit zouden aantonen, dat de verwerende partij kennelijk onredelijk oordeelde dat de mobiliteitsimpact aanvaardbaar is in de stedelijke context van het project. De verzoekende partijen brengen geen enkel concreet gegeven aan waaruit dit zou blijken.

2.5

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen geen schending aantonen van de aangevoerde bepalingen en beginselen.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 8 §1 en §2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van de artikelen 2, 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

“ ...

87. De watertoets die in de bestreden beslissing werd uitgevoerd voldoet niet aan de vereisten zoals deze blijken uit de hierboven aangehaalde rechtspraak. Wel integendeel, ondanks het feit dat verwerende partij vaststelt dat door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater beperkt wordt, schuift zij de door te voeren compenserende maatregelen door naar de later in te dienen aanvragen tot

stedenbouwkundige vergunning. Voor wat de watertoets betreft, luidt de bestreden beslissing immers als volgt: (...)

88. Dit is de standaardformulering die de Deputatie aanwendt in al haar verkavelingsvergunningen. Het betreft stijformules, niet meer dan dat. Dit is niet afdoende. Er is sprake van een schending van art. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet.

89. Verder verwijst de Deputatie naar de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, en verwijst deze naar de adviezen van de administraties zonder de inhoud hiervan weer te geven of te stellen op welke manier de verkavelaar tegemoet komt aan de regelgeving inzake de watertoets. De Deputatie stelt enkel dat is voldaan aan “de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid”. Ook dit betreft wederom een stijformule. Het komt toe aan de Deputatie als vergunningverlenende overheid om zelf een oordeel te vellen omtrent de regelgeving inzake water, en omtrent het gegeven of al dan niet is voldaan aan de doelstellingen en beginselen zoals bepaald in de regelgeving. Dit dient de Deputatie in concreto te doen. Hierbij mag zij niet in algemene termen/formules vervallen. De stelling van de Deputatie dat “Eventuele op te treden schadelijke effecten zullen voldoende worden ondervangen” mist iedere feitelijke grondslag. Er is sprake van een schending van art. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet.

90. Het decreet integraal waterbeleid en het daarin voorziene instrument van de watertoets, is net in het leven geroepen ten einde wateroverlast te voorkomen. De Deputatie dient als vergunningverlenende overheid op zeer diligente wijze om te springen met deze regelgeving en de beoordeling ervan om de toekomstige bewoners van het project te beschermen enerzijds, doch eveneens om de aangrenzende – en dus bestaande - bewoners van het project te beschermen tegen wateroverlast anderzijds. Het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden.

91. De Deputatie stelde i.c. vast dat het perceel voor een deel gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. (...)

92. Uit vergelijking van het verkavelingsplan en de overstromingskaart blijkt dat de verkavelaar juist een zeer grote woondensiteit gaat creëren te midden van het overstromingsgevoelig gebied. Deze ruimte zal substantieel worden verhard met uiteraard zijn gevolgen op het watersysteem.

93. Uit nazicht van de overstromingskaart blijkt dat er zich eveneens een overstromingsgevoelig gebied bevindt ten oosten van het verkavelingsproject dat het voorwerp uitmaakt van de betwiste verkavelingsvergunning. Het is net aan de zijde van dit – tweede - overstromingsgevoelig gebied dat een zeer zware ontwikkeling wordt voorzien. Hierbij dient uiteraard rekening te worden gehouden door de vergunningverlenende overheid bij het nemen van een beslissing. (...)

94. De Deputatie houdt onvoldoende rekening met de gegevens van het dossier. De Deputatie schuift de eigenlijke watertoets vooruit naar het niveau van de stedenbouwkundige vergunning. Dit wordt expliciet gesteld in de bestreden beslissing. De rechtspraak van Uw Raad hieromtrent is duidelijk en inmiddels vast staand.

95. Gelet op wat voorafgaat is het duidelijk dat de watertoets niet werd doorgevoerd zoals wordt vereist in dit middel aangehaalde bepalingen en deze in de geciteerde rechtspraak worden toegepast.

96. Het tweede middel is gegrond.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

3.

De bestreden beslissing motiveert de watertoets ruimer dan verzoekende partijen laten uitschijnen, en vermeldt meer bepaald: (...)

4.

Gevolgtrekking betreft aldus dat conform artikel 4 van het watertoetsbesluit enerzijds wordt nagegaan of de vergunning van die aard is een schadelijk effect te kunnen veroorzaken, waarbij wordt vastgesteld dat de toename van de verharde oppervlakte van die aard is de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk te beperken en dient gecompenseerd - noodgedwongen - tevens in het kader van stedenbouwkundige aanvragen,

Anderzijds stelt verwerende partij vast dat het gestelde project -waarbij in een hydraulische nota wordt voorgesteld het hemelwater af te voeren naar een centraal gelegen open bufferbekken met een buffervolume van 2450m³ - mits naleving van de voorwaarden opgenomen in de adviezen van Rio - link, de dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen en de VMM, de gestelde mogelijke schadelijke effecten reeds voldoende ondervangt.

Tevens verklaart verwerende partij - hetgeen uit voormelde motivering kan blijken - de aanvraag te hebben '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.'

Verzoekende partijen brengen geen enkel gegeven bij waaruit zou blijken dat verwerende partij de aanvraag niet of onvoldoende zou getoetst hebben aan de kenmerken van het watersysteem en de doelstellingen en beginselen van artikel 5,6 en 7 DIWB.

Door het zich eigen maken van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 mei 2012 kan tevens dienstig worden verwezen naar de motivering in voormeld besluit omtrent de watertoets (p. 82 -83 van voormeld besluit): (...)

Het verdient bovendien benadrukt dat in het advies van de VMM van 29 februari 2012 - waarnaar verwerende partij in het kader van de bestreden beslissing eveneens verwees - tevens een watertoetsmotivering wat het aspect 'grondwater' werd opgenomen: (...)

Uit het voorgaande volgt dat zowel bij de berekening van de verharde oppervlaktes als wat betreft het oprichten van de individuele woningen reeds voorwaarden werden opgenomen, bij realisatie waarvan verwerende partij meent dat het project de watertoets kan doorstaan en geen schadelijke effecten zal genereren.

Voor zover verzoekende partijen verwijzen naar de ligging van een deel van het verkavelingsproject in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, dient vastgesteld dat dat deel van de verkaveling op een afstand van ruim 200m van het perceel van verzoekende partijen gelegen is en slechts betrekking heeft op een marginaal deel van het

verkavelingsproject (ter hoogte van Kerkhofweg en ontworpen straat G), zodat niet valt in te zien welk belang verzoekende partijen zouden hebben bij de heroverweging van de vergunningsaanvraag op dit punt.

Het past op dit punt opnieuw te verwijzen naar de voorwaardelijk gunstige adviezen van Rio-link, VMM en de dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen, alsook naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waarin bevestigd wordt dat 'de verkaveling T...] voor een marginaal gedeelte gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied [ligt]. Evenwel ligt de hele verkaveling niet in een effectief overstromingsgevoelig gebied, zoals de watertoets- en overstromingskaart weergeeft.

Verzoekende partijen verduidelijken niet nader in welke zin verwerende partij in de voorliggende omstandigheden onvoldoende rekening zou hebben gehouden met de gegevens van het dossier.

Het middel is ongegrond.

...”

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

3.

In casu beperken beroepers zich tot een kritiek op het feit dat de watertoets zou worden doorgeschoven naar de individuele aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen, en de adviezen waarnaar wordt verwezen, niet werden meegedeeld.

Beroepers gaan hiermee voorbij aan het feit dat deze adviezen wel degelijk worden aangehaald in het bestreden besluit, en ook de inhoud ervan wordt weergegeven, zodat het middel feitelijke grondslag mist.

Uit de adviezen blijkt voorts dat er wel degelijk een passende beoordeling van de watertoets heeft plaats gevonden, conform het besluit van 20 juli 2006.

Het tweede middel is dan ook niet ernstig en ongegrond.

...”

De derde tussenkomende partij stelt:

“ ...

Welnu, met betrekking tot het tweede door Verzoekende Partijen ingeroepen middel wenst Tussenkomende Partij vooreerst een exceptie van onontvankelijkheid op te werpen: naar aanleiding van het openbaar onderzoek, dat werd georganiseerd met betrekking tot de door Tussenkomende Partij ingediende verkavelingsaanvraag werden bezwaren geformuleerd die specifiek betrekking hebben op de verplichtingen, voortvloeiende uit het Decreet Integraal Waterbeleid, d.w.z. het uitvoeren van de watertoets.

In de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen werden deze bezwaren behandeld en weerlegd, m.n. als bezwaar nr. 9.

Naar aanleiding van het administratief beroep dat Verzoekende Partijen hebben ingesteld met als voorwerp de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en

schepenen van de stad Antwerpen hebben Verzoekende Partijen geen enkele wettigheidskritiek ontleend aan de vermeende schending van het Decreet Integraal Waterbeleid, zodat mocht worden aangenomen dat Verzoekende Partijen konden instemmen met de inhoudelijke overwegingen die ter zake waren opgenomen in de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, inzonderheid wat betreft de watertoets.

Bijgevolg missen Verzoekende Partijen dan ook het rechtens vereiste belang om alsnog, in het kader van de vernietigingsprocedure voor uw Raad, dit middel op te werpen.

In ondergeschikte orde en voor zover uw Raad alsnog het tweede door Verzoekende Partijen opgeworpen middel als ontvankelijk zou aanvaarden, dient het te worden verworpen nu het betreffende middel niet ernstig is.

Immers, uw Raad zal vaststellen dat in essentie Verzoekende Partijen zich beperken tot het hernemen van het bezwaar dat zij, in het kader van het openbaar onderzoek, hebben opgeworpen zonder een inhoudelijke repliek te formuleren met betrekking tot de weerlegging van dit bezwaar, zoals dit is opgenomen in de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen.

Op geen enkele wijze tonen Verzoekende Partijen immers aan dat de weerlegging van dit bezwaar zou berusten op onjuiste elementen, hetzij in feite, hetzij in rechte.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“
...

87. *Artikel 8 §§ 1 en 2 van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 luidt als volgt: (...)*

88. *Hoe deze watertoets inhoudelijk moet worden gemotiveerd, wordt vervolgens verduidelijkt in artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid dat als volgt luidt: (...)*

89. *Overigens blijkt ook uit de rechtspraak van de Raad van State dat een vergunningsbeslissing formeel moet worden gemotiveerd voor wat de watertoets betreft. Zo stelde de Raad van State in een arrest van 15 december 2008 het volgende: (...)*

90. Deze rechtspraak van de Raad van State werd recent ook bevestigd door Uw Raad. *Zo stelde Uw Raad in een arrest van 24 november 2010 met betrekking tot de watertoets het volgende: (...) (eigen accentuering)*

91. *Hier komt nog bij dat de vergunningverlenende overheid niet alleen bij de beoordeling van bouw aanvragen, maar ook bij de beoordeling van een verkavelingsaanvraag een watertoets moet doorvoeren. Dit laatste impliceert overeenkomstig de vaststaande rechtspraak dat de overheid bij de beoordeling van een verkavelingsaanvraag het doorvoeren van de watertoets niet mag doorschuiven naar de later te verlenen stedenbouwkundige vergunningen.*

92. In een recent arrest van 11 oktober 2011 heeft Uw Raad dit als volgt verwoord: (...) (eigen accentuering)

93. In een recent arrest van 12 september 2012, A/2012/0361 oordeelde Uw Raad nog : (...)

94. Verzoekende partij maakt zich de motivering zoals hierboven in de aangehaalde arresten ontwikkeld eigen en ziet deze in dit middels als uitdrukkelijk herhaald.

95. De watertoets die in de bestreden beslissing werd uitgevoerd voldoet niet aan de vereisten zoals deze blijken uit de hierboven aangehaalde rechtspraak. Wel integendeel, ondanks het feit dat verwerende partij vaststelt dat door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater beperkt wordt, schuift zij de door te voeren compenserende maatregelen door naar de later in te dienen aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Voor wat de watertoets betreft, luidt de bestreden beslissing immers als volgt: (...) (eigen accentuering)

96. **Dit is de standaardformulering die de Deputatie aanwendt in al haar verkavelingsvergunningen. Het betreft stijlfomules, niet meer dan dat. Dit is niet afdoende. Er is sprake van een schending van art. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet. Dit wordt ook niet weerlegd door de betrokken partijen inzake.**

97. **De rechtspraak van uw Raad hieromtrent is bekend en vaststaand. De andere partijen inzake weerleggen deze niet. Uw Raad vernietigde reeds verkavelingsvergunningen zoals verleend door de deputatie van de provincie Antwerpen omwille van de identieke - en foutieve - formulering die werd gehanteerd. De watertoets dient op afdoende wijze te gebeuren in de verkavelingsvergunning zelf en niet in een latere fase (lees bij de bouwvergunning).**

98. **Gelet op het bovenstaande kan het tweede middel reeds gegrond worden verklaard.**

99. Volledigheidshalve merken verzoekende partijen echter nog het volgende op. De Deputatie verwijst in haar besluit naar de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, en verwijst naar de adviezen van de administraties zonder de inhoud hiervan weer te geven of te stellen op welke manier de verkavelaar tegemoet komt aan de regelgeving inzake de watertoets. De Deputatie stelt enkel dat is voldaan aan "de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid". Ook dit betreft wederom een stijlfomule. Het komt toe aan de Deputatie als vergunningverlenende overheid om zelf een oordeel te vellen omtrent de regelgeving inzake water, en omtrent het gegeven of al dan niet is voldaan aan de doelstellingen en beginselen zoals bepaald in de regelgeving. Dit dient de Deputatie in concreto te doen. Hierbij mag zij niet in algemene termen/formules vervallen. De stelling van de Deputatie dat "Eventuele op te treden schadelijke effecten zullen voldoende worden ondervangen" mist iedere feitelijke grondslag. Er is sprake van een schending van art. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet.

100. Het decreet integraal waterbeleid en het daarin voorziene instrument van de watertoets, is net in het leven geroepen ten einde wateroverlast te voorkomen. De Deputatie dient als vergunningverlenende overheid op zeer diligente wijze om te springen met deze regelgeving en de beoordeling ervan om de toekomstige bewoners van het project te beschermen enerzijds, doch eveneens om de aangrenzende - en dus

bestaande - bewoners van het project te beschermen tegen wateroverlast anderzijds. Het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden.

101. De Deputatie stelde i.c. vast dat het perceel voor een deel gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

[kaarten]

102. Uit vergelijking van het verkavelingsplan en de overstromingskaart blijkt dat de verkavelaar juist een zeer grote woondensiteit gaat creëren te midden van het overstromingsgevoelig gebied. Deze ruimte zal substantieel worden verhard met uiteraard zijn gevolgen op het watersysteem. Dergelijke configuratie van het perceel kan niet als zorgvuldig worden beschouwd. Zoals reeds aangehaald dient er in voorliggend dossier conform de recente rechtspraak van uw Raad een 'dubbele' zorgvuldigheid te worden gehanteerd.

103. Uit nazicht van de overstromingskaart blijkt dat er zich eveneens een overstromingsgevoelig gebied bevindt ten oosten van het verkavelingsproject dat het voorwerp uitmaakt van de betwiste verkavelingsvergunning. Het is net aan de zijde van dit - tweede - overstromingsgevoelig gebied dat een zeer zware ontwikkeling wordt voorzien. Hierbij dient uiteraard rekening te worden gehouden door de vergunningverlenende overheid bij het nemen van een beslissing.

[kaart]

104. De Deputatie houdt onvoldoende rekening met de gegevens van het dossier. De Deputatie schuift de eigenlijke watertoets vooruit naar het niveau van de stedenbouwkundige vergunning. Dit wordt expliciet gesteld in de bestreden beslissing. De rechtspraak van Uw Raad hieromtrent is duidelijk en inmiddels vaststaand.

105. Gelet op wat voorafgaat is het duidelijk dat de watertoets niet werd doorgevoerd zoals wordt vereist in dit middel aangehaalde bepalingen en deze in de geciteerde rechtspraak worden toegepast.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De exceptie van de derde tussenkomenende partij met betrekking tot het belang bij het middel kan niet worden aangenomen.

De kritiek van de verzoekende partijen, zoals aangevoerd in het verzoekschrift, betreft de overwegingen in het bestreden besluit betreffende de watertoets. Artikel 4.7.21 VCRO bepaalt dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag onderzoekt in haar volledigheid, hetgeen onder meer impliceert dat zij de aanvraag moet onderwerpen aan de watertoets. Het gegeven dat de watertoets reeds in eerste administratieve aanleg werd uitgevoerd, doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk.

Er bestaat evenmin een vereiste dat een verzoekende partij slechts ontvankelijke middelen kan aanvoeren bij de Raad voor zover deze reeds als grief zijn aangevoerd tijdens de administratieve beroepsprocedure.

2.

In hun uiteenzetting citeren de verzoekende partijen overwegingen die niet de overwegingen zijn van de bestreden beslissing. De kritiek op deze overwegingen betreft niet de bestreden beslissing en is derhalve niet ontvankelijk.

3.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden zijn de motieven in de bestreden beslissing met betrekking tot de watertoets niet beperkt tot het doorschuiven van de waterproblematiek naar de later in de dienen aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen.

De motieven in de bestreden beslissing luiden onder meer als volgt:

“ ...

Watertoets:

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 gelegen te zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden 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 in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.

Er wordt een totale verharde oppervlakte (wegenis en woningen) van ongeveer 60900m² voorzien.

De ontworpen verkaveling zal worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. De verkavelaar heeft tevens een 'hydraulische nota' opgemaakt. Het hemelwater wordt afgevoerd naar een centraal gelegen open bufferbekken met een buffervolume van 2450m³.

De verkaveling is voor een marginaal gedeelte gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Zowel Rio-Link, VMM als de provinciale dienst Waterbeleid brachten een voorwaardelijk gunstig advies uit omtrent dit project. Deze adviezen dienen strikt te worden nageleefd.

Mits het naleven van de gestelde voorwaarden is de verkavelingsaanvraag in overeenstemming met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid. Eventuele op te treden schadelijke effecten zullen voldoende worden ondervangen. Prioriteit moet steeds uitgaan van hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

“ ...

Uit deze overwegingen blijkt dat de beoordeling van de verwerende partij ruimer is dan voorgehouden door de verzoekende partijen en dat de verwerende partij haar standpunt afstemt

op gunstige adviezen van drie verschillende instanties. Op deze motieven gaan de verzoekende partijen niet in.

4.

De verzoekende partijen doen de overwegingen in de bestreden beslissing evenmin eer aan door te stellen dat de verwerende partij vaststelt dat “het perceel voor een deel gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied”. In de passussen die hiervoor zijn aangehaald blijkt dat de verwerende partij vaststelt dat de verkaveling voor een “marginaal” gedeelte gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De bewering van de verzoekende partijen dat de verkavelaar een zeer grote woondensiteit creëert “te midden van het overstromingsgevoelig gebied”, stemt derhalve niet overeen met de bevindingen in het bestreden besluit. En de verzoekende partijen tonen ook niet aan dat deze bevindingen foutief zouden zijn.

5.

Door de dupliek van de verzoekende partijen in de wederantwoordnota dat de verwerende partij bij de beoordeling van de watertoets de inhoud van de adviezen niet weergeeft in de bestreden beslissing, noch weergeeft op welke wijze de verkavelaar tegemoet komt aan de regelgeving inzake de watertoets, geven zij een andere wending aan de kritiek die zij hebben uiteengezet in hun verzoekschrift onder het tweede middel. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen, in de mate dat het middel ontvankelijk is, geen schending aantonen van de aangevoerde bepalingen en beginselen.

Het tweede middel is, in zoverre ontvankelijk, ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 16 §1 van het decreet natuurbehoud, van artikel 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

97. Het natuurbeleid is gericht op de bescherming, de ontwikkeling, het beheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu, op de handhaving of het herstel van de daartoe vereiste milieukwaliteit en op het scheppen van een zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak waarbij educatie en voorlichting van de bevolking inzake natuurbehoud wordt gestimuleerd (art. 6 Natuurdecreet). (...)

99. De natuurtoets wordt verwoord in art. 16 Natuurdecreet. De natuurtoets impliceert dat in het geval van een vergunningsplichtige activiteit de overheid ervoor dient te zorgen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door een vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden om de schade te voorkomen, te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen (art. 16, §1 Natuurdecreet).

100. De opbouw van de natuurtoets is analoog aan deze van de watertoets, nl. voorkomen, beperken, en indien dit niet mogelijk is, herstellen. De rechtspraak van Uw Raad omtrent de watertoets – zoals hierboven aangehaald – is inmiddels duidelijk. De watertoets (nl. de controle of men een schadelijk effect op het watersysteem vermijdt) dient in de beslissing zelf te gebeuren en dient omstandig gemotiveerd te zijn. Zo dient onder meer te worden onderzocht of er schade is, deze schade kan worden voorkomen, of beperkt, en zo niet of deze schade kan worden hersteld.

101. In de bestreden beslissing wordt met geen woord gerept over de regelgeving inzake natuurbehoud, laat staan dat op afdoende wijze een natuurtoets werd uitgevoerd zoals decretaal voorzien. Op geen enkele wijze weegt de vergunningverlenende overheid af, of het project kan worden gerealiseerd zonder vermijdbare schade te verrichten. Een deel van het projectgebied is nochtans als biologisch waardevol en complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen te kwalificeren. (...)

102. Het betreft nl. verruigd grasland, soortenarm permanent cultuurgrasland en bomenrij met dominantie van populier. Conform de code goede natuurpraktijk (bijlage 1 bij Omzendbrief van 10 november 1998, LNW/98/01 betreffende algemene maatregelen inzake natuurbehoud en wat de voorwaarden voor het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen betreft volgens het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (stuk 8)) betreft dit historisch permanent grasland. Rubriek 1.3.6 stelt omtrent historisch permanent grasland : (...)

104. Dit advies handelt enkel omtrent het Bosdecreet en de voldoening aan de boscompensatie regeling omdat bomen worden gekapt. Omtrent het biologisch waardevol karakter van een deel van het binnengebied en het verlies hiervan wordt ook door de bevoegde administratie niets vermeld.

105. Zoals eerder aangehaald heeft dit dossier een zekere historiek hetgeen tot gevolg heeft dat conform Uw Raad de vergunningverlenende overheid des te zorgvuldiger dient te zijn (cfr. arrest 10 oktober 2012, nr. A/2012/0406).

106. Art. 16 Natuurdecreet is geschonden doordat op geen enkele wijze rekening werd gehouden met de vermijdbare schade die wordt aangericht aan de natuur, en op welke wijze deze kan voorkomen, hersteld, dan wel gecompenseerd kan worden.

107. Gelet op het bovenstaande dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing wat dit punt betreft niet afdoende werd gemotiveerd zoals vereist conform art. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, minstens dat de overheid op onzorgvuldige wijze is tewerk gegaan.

108. Het derde middel is gegrond.
...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

2.

Een analoge behandeling van de 'watertoets' en 'natuurtoets' is vooreerst niet aan de orde.

De Raad van State oordeelde in het arrest NV RONACO van 14 juni 2004 (nr. 132.388) met betrekking tot natuurschade als vervat in artikel 14 Decreet Natuurbescherming ook reeds dat de natuurschade er niet toe kan leiden dat de door het gewestplan vastgestelde bestemming niet kan worden gerealiseerd.

Op basis van voormeld arrest moet dan ook worden besloten dat de Raad van State van oordeel is dat de natuurschade in beginsel niet zover kan gaan dat de realisatie van de ruimtelijke bestemming onmogelijk wordt (...)

In het arrest B.V.B.A. BELGICA-PLANT van 7 december 2006 (nr. 165.644) was de Raad van State van oordeel dat het begrip 'vermijdbare schade' uit artikel 16 van het Decreet Natuurbescherming derwijze dient te worden geïnterpreteerd dat het gaat om schade die de exploitant kan vermijden door het aanpassen van zijn exploitatie, door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, en dies meer, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de onwerkbaarheid van de exploitatie, zodat niet kan worden aanvaard dat de vermijdbaarheid van schade er precies in zou bestaan de exploitatie op een andere locatie in te richten.

*De Raad van State gaf ook telkens aan wat betreft de natuurtoets als vervat in artikel 16 Decreet. Natuurbescherming betreft, slechts over een **marginale toetsingsbevoegdheid** te beschikken, zodat een beroep op de schending van de natuurschade altijd gesteund moet zijn op voldoende concrete elementen, zodat de natuurschade niet als het ware wordt 'misbruikt' om projecten tegen te houden. (...)*

De vergunningverlenende overheid doet de toets van artikel 16 Decreet Natuurbescherming op grond van een eigen beoordeling en is hierbij niet gebonden door een eerdere beoordeling door een andere overheid, ook niet wanneer voor het realiseren van een bepaalde activiteit meerdere vergunningen en/of toestemmingen zijn vereist. (...).

*In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen aanvoeren, legt artikel 16 van het Decreet Natuurbescherming **geen bijzondere formele motiveringsplicht** op, zodat niet elk vergunningsbesluit een afzonderlijke formele 'natuurparagraaf' dient te bevatten. Dat de vergunningverlenende overheid de haar door artikel 16, § 1 van het decreet Natuurbescherming opgelegde zorgplicht is nagekomen moet blijken, **zoniet uit het bestreden besluit zelf, dan toch uit de stukken van het dossier**. (...).*

De Raad van State oordeelde in dat kader dat een verwijzing naar het compensatiedossier, opgesteld in samenspraak met de afdeling Natuur, bij de beoordeling van de ingeroepen schending op de zorgplicht moet worden betrokken, en stelde ter zake vast dat niet aannemelijk werd gemaakt dat de verwerende partij te kort is geschoten aan die zorgplicht (...).

3.

De verzoekende partijen beweren echter niet dat verwerende partij de materiële motiveringsplicht zou hebben geschonden. Evenmin kan nog worden voorgehouden dat zij doelden op de schending van de materiële motiveringsplicht, nu zij de vergelijking maken met de formele motiveringsplicht vervat in artikel 8, §2 DIWB.

Voor de goede orde dient vastgesteld dat uit het administratief dossier genoegzaam kan blijken dat verwerende partij de natuurschade naleefde.

Het Agentschap Natuur en Bos heeft over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 26 januari 2012. Dit advies luidt samengevat als volgt: (...)

Verzoekende partijen gaan er in hun inleidende verzoekschrift (p. 44) ten onrechte van uit dat het advies van het Agentschap Natuur en Bos wat betreft het waardevol karakter van een deel van het binnengebied geen standpunt zou innemen, terwijl het Agentschap vaststelde dat de recente spontane verstruiking niet te compenseren is en het bestaande bos een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde heeft.

Wat het argument van het 'verdwijnen van groen' betreft, verkiezen verzoekende partijen geen melding te maken van de gezamenlijke oppervlakte aan privé- tuinen (ca. 4500m²) en openbaar groen (ca. 8000m²) die de park-flats van de overige bestaande en voorziene bebouwing in de omgeving scheidt

Het 'groenelement' wordt in de bestreden beslissing weldegelijk behandeld, de motieven luiden immers als volgt: (...)

Ook op dat punt werd bijgevolg vastgesteld dat verwerende partij vaststelde dat voldoende groene ruimte zal worden behouden, alsook de nodige aandacht aan groenvoorzieningen werd besteed.

In eerste aanleg kwam het aspect van het zgn. 'verdwijnen van groen' ook ruim aan bod, en was het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen meer bepaald van oordeel (p. 77-78): (...)

Het college van burgemeester en schepenen nam aldus - los van enige verplichting daartoe – een natuurzorg paragraaf in de zin van artikel 16 Decreet Natuurbehoud op.

Ook in de gedane milieueffectenscreening (p. 7 - 8 beslissing CBS) kwam het bestaande groen en de compensatie ervan aan bod: (...)

Uit het administratief dossier kan m.a.w. genoegzaam blijken dat het groen uit de omgeving wel naar waarde geschat werd, en de vergunningverlenende organen alsook het bevoegde agentschap van oordeel waren dat het nieuwe project een meer dan fatsoenlijk alternatief biedt voor de vegetatie die als gevolg van de realisatie van het project zal verdwijnen.

4.

Het spreekt tot slot voor zich dat van een biologische waarderingskaart geen bindende waarde uitgaat en een vermelding van het betrokken gebied op de biologische waarderingskaart geen dwingende gevolgen heeft voor de overheid (...).

De Raad van State stelde vast dat 'uit de vaststellingen [volgt] dat de kwalificatie van historisch permanent grasland volledig en uitsluitend steunt op de biologische waarderingskaart en deze kaart geen bindende en verordenende waarde heeft, zodat het Milieuhandavingscollege wettig kon afleiden dat het bestaan van het milieumisdrijf niet is geleverd. (...).

Verzoekende partijen kunnen van een aanduiding op de biologische waarderingskaart dan ook geen verstrekkende gevolgen afleiden.

Ten slotte dient vastgesteld dat noch van de Code goede natuurpraktijk, noch van de bijhorende Omzendbrief van 10 november 1998 LNW/98/01 betreffende de algemene maatregelen inzake natuurbehoud en wat de voorwaarden voor het wijzigen van kleine landschapselementen betreft volgens het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, enige bindende waarde uitgaat.

Los van de vaststelling van afwezigheid van bindende waarde, kan niet blijken dat 'verruigd' grasland (code hr) of soortenarm permanent cultuurgrasland (hp) als 'historisch permanent grasland' kan worden beschouwd.

Rubriek 1.3.6 van de Code goede natuurpraktijk stelt omtrent 'historisch permanent grasland': (...)

De codes 'hp' (zonder meer) en hr verwijzen aldus niet naar 'historisch permanent grasland' in de zin van de Code goede natuurpraktijk.

Het middel is in zijn geheel niet gegrond.

...

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Artikel 16 §1 van het Decreet Natuurbehoud bepaalt dat, in geval van een vergunningsplichtige activiteit, de bevoegde overheid er zorg voor draagt dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

In het bestreden besluit wordt in dit verband verwezen naar het advies van het Agentschap Natuur en Bos en het feit dat de stad Antwerpen in eerste aanleg uitvoerig onderzoek heeft verricht naar de fauna en flora van het betrokken gebied en aldus tot de vaststelling is gekomen dat er geen milieueffectrapport moest worden opgesteld.

Zulks volstaat in het licht van de geschonden genoemde decreetsbepaling (vgl. R.v.St., Levreau e.a., nr. 220.822 van 2 oktober 2012).

Het derde middel is niet ernstig en ongegrond.

...”

De derde tussenkomende partij stelt tevens het volgende:

“ ...

Op basis van voormelde overwegingen is Tussenkomende Partij dan ook van oordeel dat vooreerst Verzoekende Partijen niet getuigen van het rehtens vereiste belang bij het door hen aangevoerde derde middel.

Naar analogie met de argumentatie, ontwikkeld met betrekking tot het tweede middel, stelt Tussenkomende Partij vast dat Verzoekende Partijen in het kader van hun beroep bij Verwerende Partij, geen enkel bezwaar hebben geformuleerd met betrekking tot de overwegingen die werden opgenomen in de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen wat betreft de in het

projectgebied aanwezige fauna en flora, met inbegrip van de adviezen die ter zake door het Agentschap Natuur en Bos werden geformuleerd.

In ondergeschikte orde is Tussenkomen de Partij van oordeel dat het derde middel ook feitelijke grondslag mist: uit zowel de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen als uit de Bestreden Beslissing blijkt dat wel degelijk een “natuurtoets” werd uitgevoerd in het kader van de vergunningsprocedure. Meer nog, er werd uitdrukkelijk voorzien in een boscompensatie.

Tenslotte is het standpunt van Verzoekende Partijen feitelijk onjuist wat betreft de natuurwaarde die het projectgebied kenmerkt.

Het Agentschap Natuur en Bos heeft immers aangegeven dat het bos slechts “een geringe ecologisch en/of landschappelijke waarde” heeft en dat er voor het overige enkel sprake is van een “spontane verstruiking” binnen het gebied.

Deze feitelijke beoordeling, zoals opgenomen in de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen werd en wordt door Verzoekende Partijen niet weerlegd; in ieder geval wordt geen stavend en wetenschappelijk onderbouwd bewijs aangereikt dat de beoordeling van het Agentschap Natuur en Bos feitelijk onjuist zou zijn.

Samenvattend is Tussenkomen de Partij dan ook van oordeel dat, in hoofdorde, het derde middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang in hoofde van Verzoekende Partijen. In ondergeschikte orde dient dit middel in ieder geval als niet ernstig te worden afgewezen nu het zowel feitelijke als juridische grondslag mist.

...

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 16, § 1 van het decreet natuurbehoud bepaalt:

“In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen”.

Deze bepaling betreft een zorgplicht voor het vergunningsverlenend bestuursorgaan. De naleving van die zorgplicht moet blijken hetzij uit het vergunningsbesluit zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijken de hierna volgende gegevens.

De betrokken percelen zijn deels gelegen in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

De beslissing in eerste administratieve aanleg, waar de verwerende partij zich uitdrukkelijk bij aansluit, vermeldt:

“Het enige groen op het terrein betreft enkel wilde opslag van zowel esthetisch als ecologisch weinig waardevolle bomen en struiken. De feitelijke toestand vormt geen logisch en volledig ontwikkeld ecosysteem en is niet als waardevol te beschouwen. Daarentegen zijn in het verkavelingsproject verscheidene waardevolle groene zones en waterpartijen voorzien, die zeker zullen bijdragen tot een ecologische verrijking van het gebied. De recreatieve functie van het projectgebied zelf beperkt zich tot het buurniveau. Binnen een straal van 1 km zijn er wel diverse parken en sportvoorzieningen, onder meer het Boekenbergpark en Rivierenhof, waar men kan op terugvallen en deze situeren zich nog op het grondgebied van het district Deurne. Voornamelijk het gebied waarnaar de volkstuinten verhuizen zal op recreatief vlak een deel opvangen.”

De aanvraag werd onderworpen aan het advies van het agentschap voor Natuur en Bos. In een advies van 26 januari 2012 stelt het agentschap dat een oppervlakte van 6270 m² zal worden ontbost voor de aanleg van een wegenis in functie van de realisatie van een verkaveling, dat het bos een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde heeft en dat het compensatievoorstel wordt goedgekeurd.

In de bestreden beslissing wordt aangehaald dat voor het project in eerste administratieve aanleg de disciplines ‘mens en mobiliteit’, ‘fauna en flora’, ‘water’, ‘landschap’, ‘bouwkundig erfgoed en archeologie’, ‘mens en ruimtelijke aspecten’, ‘bodem’ en ‘geluid en trillingen’ werden besproken en dat uit deze bespreking werd besloten dat er geen milieueffectenrapport moet worden opgesteld en de voorziene milderende en randvoorwaarden voldoende zijn om de hinder tot een minimum te beperken.

3.

Uit de voormelde gegevens blijkt dat bij het onderzoeken van de aanvraag aandacht is besteed aan het “groen” aan de “flora en fauna” en aan het “bos” van het projectgebied. In het licht van deze gegevens kunnen de verzoekende partijen niet gevolgd worden dat “op geen enkele wijze rekening werd gehouden met de vermijdbare schade die wordt aangericht aan de natuur, en op welke wijze deze kan voorkomen, hersteld, dan wel gecompenseerd kan worden”. Nog daargelaten de vraag of er sprake is van “vermijdbare schade” aan de natuur, moet worden vastgesteld dat uit het dossier blijkt dat de natuuraspecten van het projectgebied bij de beoordeling zijn betrokken. De verzoekende partijen bespreken in het derde middel deze beoordelingen niet en tonen derhalve niet aan dat de zorgplicht zoals bepaald in artikel 16 van het decreet natuurbehoud zou zijn geschonden.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.2.19 §1 VCRO en artikel 4.3.1 §1, tweede lid VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partijen ontwikkelen hun middel als volgt:

“ ...

109. Art. 4.2.19, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat de voorwaarden die worden opgelegd in de vergunning (dus eveneens voor de verkavelingsvergunning) voldoende precies

moeten zijn. Indien in de vergunning ruimte wordt gelaten aan de begunstigde van de vergunning omtrent de wijze waarop een vergunningsvoorwaarde wordt uitgevoerd stelt de rechtspraak dat deze voorwaarde onvoldoende duidelijk en precies is. De rechten van derden, zoals in casu verzoekende partijen, worden hierdoor geschonden.

(...)

113. Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat het college het bezwaar gegrond verklaard en ten einde de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te garanderen (art. 4.3.1, §1 VCRO) stelt dat de verkavelingsvoorschriften omtrent de parkflats moeten worden aangepast zodat 'de 45° regel' wordt nageleefd. In de vergunningsvoorwaarde geeft het college een uiteenzetting wat de 45° regel inhoudt, doch stelt deze niet in concreto vast op welke manier hieraan dient voldaan te worden door de verkavelaar (m.n. door het verlagen van de bestaande gebouwen?, door het verder inplanten van deze gebouwen van de perceelsgrenzen? (...)

114. De bestreden beslissing herneemt deze vergunningsvoorwaarde doordat deze op p. 14 stelt dat "vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte, onder de volgende voorwaarden : - het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 16 mei 2012 dient strikt te worden nageleefd. De verkaveling wordt in 7 fasen uitgevoerd, zoals opgenomen in de collegebeslissing van 16 mei 2012."

115. De bestreden beslissing herneemt gewoon het collegebesluit van 16 mei 2012, met inbegrip van de onduidelijke voorwaarde zoals hierboven aangehaald.

116. De daadwerkelijke in concreto invulling van deze voorwaarde wordt volledige over gelaten aan de aanvrager/begunstigde van de vergunning. De voorwaarde is bijgevolg manifest onduidelijk en in strijd met art. 4.2.19, §1 VCRO.

117. Meer nog, indien de vergunningverlenende overheid deze voorwaarde verder zou concretiseren zou men tot de vaststelling komen dat er een essentiële wijziging plaatsvindt van het voorwerp van de aanvraag aangezien ofwel de bouwhoogte dient te worden aangepast, dan wel de inplanting van het gebouw. Ook hier is de rechtspraak van de Raad van State duidelijk waar deze stelt dat wijzigingen en aanpassing van afmetingen als essentieel worden beschouwd.

Essentieel is bijvoorbeeld "de wijziging van de kroonlijsthoogte van 11.20m naar 10.60m, terwijl de gemachtigde ambtenaar de laatste kroonlijsthoogte als voorwaarde oplegt" (RvS 23 november 1995, nr. 56.428 inzake MENTEN). Of "indien op het inplantingsplan de afstandsvermelding '15m' tussen de perceelsgrens aan de openbare weg en de bouwlijn doorgehaald is" (RvS 11 februari 1997, nr. 64.474, inzake LAPAGE).

118. Bovenstaande rechtspraak van de Raad van State wordt sedert 1 september 2009 uitdrukkelijk decretaal geregeld in art. 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Dit artikel stelt dat de aanpassingen die men doorvoert in de vergunningsvoorwaarden slechts betrekking mogen hebben op "kennelijk bijkomstige zaken". De voorwaarde zoals opgelegd in het bestreden besluit heeft – zo blijkt uit de eerder aangehaalde rechtspraak van de Raad van State – geen betrekking op kennelijke bijkomstigheden.

119. De bestreden beslissing schendt art. 4.2.19, §1 VCRO en art. 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

120. Gelet op de historiek van het dossier diende de vergunningverlenende overheid – conform de aangehaalde rechtspraak van Uw Raad - des te zorgvuldiger op te treden. Er is eveneens sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

121. Het vierde middel is gegrond.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

2.

Exceptie van gebrek aan belang

Verzoekende partijen hebben geen belang bij huidig middel dat er in bestaat een voorwaarde te bekritisieren die uitsluitend de uitvoerder van de vergunning aangaat, en die verzoekende partijen geen enkel nadeel kan berokkenen.

De Raad van State bevestigde in het arrest Verheyen (nr. 87.880, 7 juni 2000) dan ook reeds dat 'een derde geen belang [heeft] om zich te beklagen over de onwettigheid van de voorwaarden die aan de aanvrager opgelegd worden, zodat een dergelijk middel onontvankelijk is.

Het door verzoekende partijen aangehaalde bezwaar wat betreft de afstand tot de vuurwerkflats dienden zij bovendien niet zelf in, maar werd ingediend door de eigenaars van Dascottelei 122-124, wonend tussen de Vuurwerkstraat en de Herentalsebaan, en heeft het betrekking op de oprichting van de zgn. 'vuurwerkflats' op lot 177.

Verzoekende partijen verwijzen in hun uiteenzetting van hun belang niet naar de hinder ten gevolge van oprichting van de Vuurwerkflats, laat staan dat zij verduidelijken in welke zin de toepassing van de 45° regel - wat impliceert dat het gebouw op een ruimere afstand zal worden ingeplant - van die aard is hen schade te kunnen berokkenen. Verzoekende partijen hebben bijgevolg geen belang bij het middel dat kan kaderen in hun eerder uiteengezette belang. (...)

5.

In tegenstelling dat wat verzoekende partijen voorhouden, laat de opgelegde voorwaarde geen ruimte voor interpretatie, aangezien de verkavelaar de verkavelingsvoorschriften eenvoudigweg zal moeten aanvullen met hetgeen de beslissing in eerste aanleg de verkavelaar letterlijk dicteert, namelijk het opnemen van de zinsnede dat "voor "Blok Zuid" van de vuurwerkappartementen op lot 177: de beoogde bebouwing dient binnen de 45° regel te vallen. Deze regel bestaat erin dat de hoogte van de bebouwing wordt uitgezet in functie van de afstand tot de perceelsgrens, te vermeerderen met de hoogte van de tuinmuur of de hoogte en diepte van de constructies op de perceelsgrens."

De voorwaarde is - gelezen in combinatie met de bestaande verkavelingsvoorschriften die de inplantingsplaats en hoogte van gebouwen bepalen - meer dan voldoende precies en vergt van de aanvrager bijgevolg louter het opnemen van de wijziging van verkavelingsvoorschriften.

Hoewel volgens Uw Raad het proportionaliteitsbeginsel tevens inhoudt dat voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken en daarom essentiële wijzigingen aan de plannen niet kunnen (...), dient vastgesteld dat de toepassing van de 45° -regel geen dergelijke aanpassing tot gevolg heeft.

Immers volgt uit de verkavelingsvoorschriften, waarop de 45° -regel slechts een aanvulling vormt, dat de inplanting van het gebouw nog steeds dient te geschieden binnen de bouwzone zoals aangeduid op plan, en voor Blok Zuid tevens de voorgevelbouwlijn dient gelegen te zijn op de rooilijn Vuurwerkstraat, alsook wat de bouwhoogte betreft dat de kroonlijsthoogte nog steeds maximaal 19,50m kan bedragen.

Een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal aldus aan alle gestelde vereisten dienen te voldoen, d.w.z. een inplanting in de bouwzone als aangeduid op plan, met voorgevelbouwlijn gelegen op de rooilijn Vuurwerkstraat, een maximale bouwhoogte van 19,50m én de toepassing van de 45° regel.

Verzoekende partijen beweren niet, laat staan dat zij aantonen, dat hetgeen vereist wordt niet in een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag kan worden gegoten.

Verzoekende partijen maken opnieuw abstractie van de concrete verkavelingsaanvraag met verkavelingsvoorschriften en slaan zo de bal grondig mis wanneer zij stellen dat de opgelegde voorwaarde in het kader van een verkavelingsvergunning tot gevolg heeft dat de maximale bouwhoogte kan worden aangepast of doen uitschijnen dat buiten de op het plan aangeduide bouwzone kan worden ingeplant, quod certe non.

Het opleggen van aanvullende verkavelingsvoorschriften in het kader van een verkavelingsvergunning – dat slechts het verordenende kader biedt waaraan toekomstige woningen dienen te voldoen - kan dan ook geenszins gelijkgesteld worden met aanpassingen in bouwhoogte of inplanting in het kader van een concrete stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Vermits de arresten waarnaar verzoekende partijen verwijzen betrekking hebben op voorwaarden opgelegd bij stedenbouwkundige vergunningen, ontberen zij ipso facto elke vorm van pertinentie.

Het middel is ongegrond.

...

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

Uit de door beroepers aangehaalde bepalingen, m.n. de artikelen 4.2.19. §1 en 4.3.1. §1 VCRO blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning die principieel onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen.

Hiertoe is vereist dat die voorwaarden niet dienen om een leemte van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, dat de aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen enkel betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken en in eerste administratieve aanleg wordt opgelegd en dat de voorwaarden niet worden gekoppeld aan een bijkomende beoordeling door de overheid (cf. R.v.St., VZW Natuurpunt Oost-Brabant, nr. 211.387 van 21 februari 2011).

Het bestreden besluit bevestigt de in eerste aanleg door de stad Antwerpen opgelegde voorwaarde dat de beoogde bebouwing dient binnen de 45°-regel te vallen. Deze regel

bestaat erin dat de hoogte van de bebouwing wordt uitgezet in functie van de afstand tot de perceelsgrens, te vermeerderen met de hoogte van de tuinmuur of de hoogte en de diepte van constructies op de perceelsgrens.

I.t.t. wat beroepers beweren, voldoet deze voorwaarde wel degelijk aan de vereisten van de hierboven aangehaalde bepalingen.

Uit de gegevens van de zaak blijkt immers zeer duidelijk dat deze voorwaarde géén aanpassing van de plannen behoeft. Het gaat hier niet om een essentieel gegeven van de aanvraag.

Het vierde middel is niet ernstig en ongegrond.

...

De derde tussenkommende partij stelt:

“ ...

In het kader van een administratief beroep tegen de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen hebben Verzoekende Partijen er zich in essentie toe beperkt om hun bezwaar te hernemen en op geen enkele wijze danig de motivering te weerleggen, op grond waarvan het, in het kader van het openbaar onderzoek, ingediende bezwaar door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen niet werd aanvaard.

Verzoekende Partijen beperken zich bijgevolg, zonder enige onderbouwde weerlegging, tot het formuleren van een kritiek tegen de door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen uitgeoefende discretionaire beoordelingsbevoegdheid, die prima facie getuigde van een zorgvuldig en deskundig onderzoek.

In de Bestreden Beslissing wordt specifiek ingegaan op de problematiek van de hoogte van de parkflats, waarbij door Verzoekende Partijen werd aangevoerd dat deze niet in overeenstemming waren met een goede ruimtelijke ordening.

In de Bestreden Beslissing wordt, wat de parkflats betreft, volgende overweging opgenomen:

(...)

M.a.w., de Bestreden Beslissing bevestigt uitdrukkelijk het verkavelingsvoorschrift, ingevoegd in de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen als antwoord op bezwaar 11 en m.n. dat de beoogde bebouwing binnen de 45°-regel dient te vallen waarbij deze regel ook wordt geconcretiseerd: de hoogte van de bebouwing wordt uitgezet in functie van de afstand tot de perceelsgrens, te vermeerderen met de hoogte van de tuinmuur of de hoogte en de diepte van de constructies op de perceelsgrens.

Op het tijdstip dat bijgevolg een stedenbouwkundige vergunning zal worden uitgereikt in toepassing van de Bestreden Beslissing, en met betrekking tot de vuurwerkflats, zal de aanvrager moeten aantonen dat voormelde 45°-regel is in acht genomen.

Samenvattend: Tussenkommende Partij is van oordeel dat Verzoekende Partijen geen belang hebben met het vierde door hen ingeroepen middel, minstens is deze wettigheidskritiek ongegrond.

Immers, (i) deze wettigheidskritiek werd immers opgeworpen in het kader van het openbaar onderzoek, en (ii) door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen werd, aansluitend op het geformuleerde bezwaar met betrekking tot de vuurwerkflats een duidelijke en concrete voorwaarde opgenomen in de verkavelingsvergunning, verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen bij beslissing d.d. 16 mei 2012, m.n. de naleving van de 45°-regel.

Deze voorwaarde is ook inhoudelijk omschreven en Verzoekende Partijen beperken er zich toe te stellen dat deze regel niet in concreto zou kunnen worden toegepast, doch laten na om dit aan te tonen. Integendeel, de verkavelingsvoorwaarde zoals deze werd bevestigd in de Bestreden Beslissing is duidelijk en kan in concreto, naar aanleiding van het beoordelen van de stedenbouwkundige aanvraag in concreto worden toegepast of als beoordelingscriterium worden gehanteerd.

*Het aangevoerde vierde middel is in ieder geval ongegrond.
...*

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets essentieel toe.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.2.19 §1 VCRO bepaalt:

“Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

De verzoekende partijen stellen terecht dat de verwerende partij de voorwaarden die zijn opgelegd in de beslissing in eerste administratieve aanleg herneemt in de bestreden beslissing.

De voorwaarde die het college van burgemeester en schepenen heeft opgelegd en die gevisieerd wordt door de verzoekende partijen onder het vierde middel, betreft volgende voorwaarde:

“in aanvulling van artikel 2.8.1 (...) het volgende strikt na te leven (...) op lot 177: de beoogde bebouwing dient binnen de 45°-regel te vallen. Deze regel bestaat erin dat de hoogte van de bebouwing wordt uitgezet in functie van de afstand tot de perceelsgrens, te vermeerderen met de hoogte van de tuinmuur of de hoogte en de diepte van de constructies op de perceelsgrens”

De verwerende partij stelt terecht dat de voorwaarde impliceert dat de verkavelingsvoorschriften voor lot 177 (Vuurwerkappartementen) inzake bestemming, bebouwingswijze, bouwhoogte, dakvorm, verschijningsvorm en ondergrondse parkeergarage, moeten worden aangevuld met de zogenaamde 45°-regel, die in de opgelegde voorwaarde uitdrukkelijk wordt verduidelijkt. Het is derhalve duidelijk dat door de opgelegde voorwaarde de verkavelingsvoorschriften voor lot 177 moeten aangevuld worden met een voorschrift dat uitdrukkelijk wordt bepaald en voldoende verduidelijkt in de opgelegde voorwaarde. Zoals de verwerende partij terecht stelt heeft dit tot gevolg dat een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor lot 177 aan dit aanvullend voorschrift zal moeten voldoen.

Nog daargelaten de vraag naar het belang van de verzoekende partijen bij het aanvoeren van het middel, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geen schending aantonen van de aangehaalde bepalingen of beginselen.

Het vierde middel is ongegrond.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 2, 3 en 4, lid 2 en 3 van de Richtlijn 85/337/EEG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, zoals gewijzigd bij richtlijn 2003/35/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 mei 2003, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III bij de richtlijn, van artikel 4 van het EU-verdrag en artikel 260 van het verdrag betreffende de werking van de EU, van artikel 4.3.7, §1, 1°, g) en 2° b) DABM van 15 april 1995, en bijlage II van vermeld decreet, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen ontwikkelen hun middel als volgt:

“...

126. Bij arrest van 24 maart 2011 met nummer C-435/09 heeft het Hof van Justitie geoordeeld dat voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, dit niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3 van die richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, voldoet. Het Hof van Justitie oordeelde vervolgens dat met betrekking tot de regelgeving van het Vlaamse Gewest de verplichtingen niet zijn nagekomen die volgen uit de richtlijn 85/337 doordat niet de nodige maatregelen zijn genomen om artikel 4, leden 2 en 3, van deze richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, correct of volledig uit te voeren.

127. Daaruit volgt dat bijlage II, 10. b) van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, buiten toepassing moet worden gelaten. (H.v.J., 24 oktober 1996 in de zaak C-72/95, Kraaijeveld)

128. Het Hof van Justitie heeft in zijn arrest van 7 januari 2004 met nummer C-201/02 overwogen dat artikel 2, eerste lid van de richtlijn 85/337/EEG, gelezen in samenhang met artikel 1, tweede lid en artikel 4, tweede lid ervan, rechtstreekse werking heeft.

129. Uit het voorgaande moet besloten worden dat “stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen” op grond van artikel 2, eerste lid en artikel 4, tweede lid van de richtlijn 85/337/EEG, in samenhang met bijlage II, 10.b), in principe plan-MER plichtig zijn, minstens screeningsplichtig.

130. Bovenstaande werd reeds uiteengezet in arrest van Uw Raad van 30 mei 2012, nr. A/2012/0217.

131. In de bestreden beslissing wordt niet betwist dat een MER screening diende te gebeuren.

132. In de regelgeving wordt bepaald met welke effecten dient rekening te worden gehouden i.k.v. een project MER, en dus eveneens bij de beoordeling die gebeurd n.a.v. een MER screening. (...)

137. De aanvrager heeft een MER-screening gevoegd. Het college van burgemeester en schepenen heeft in haar besluit van 16 mei 2012 geoordeeld dat uit deze screening blijkt dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Deze MER-screening dient – conform de omzendbrief – o.m. rekening te houden met “de kwetsbaarheid van het milieu”. Zoals eerder aangehaald wordt een groot deel van het projectgebied aangeduid als Biologisch Waardevol gebied. Deze aanduiding gebeurt door de Vlaamse overheid zelf. Zo wordt een deel van het gebied zelfs aangeduid als historisch permanent grasland, meer bepaald soortenarm permanent cultuurgrasland. Dit betreft een vegetatie die als zeer waardevol wordt beschouwd. Dit blijkt ook uit de code goede natuurpraktijken zoals deze in bijlage (stuk 9) wordt gevoegd.

138. In de MER-screening wordt onder de titel ‘Fauna en Flora’ met geen woord gerept omtrent het biologisch waardevolle karakter van een deel van het perceel. Er werd m.a.w. geen rekening gehouden met de effecten van het project op deze waardevolle natuur. Het hoeft geen breedvoerige beschouwingen dat een MER screening die bij de beoordeling van de effecten op het milieu geen rekening houdt met het biologisch waardevol karakter van een deel van de percelen, niet op correcte manier doorgang heeft gevonden. De Deputatie diende dit op te merken als vergunningverlenende overheid. De Deputatie maakte hieromtrent geen enkele opmerking doch stelde enkel dat de stad Antwerpen concludeert dat er geen milieueffectrapport moet worden opgesteld en dat de opgelegde en voorziene milderende randvoorwaarden voldoende zijn om de hinder tot een minimum te beperken.

139. De Deputatie maakt met andere woorden geen eigen beoordeling van de MER screening. Dergelijke houding kan niet als zorgvuldig worden beschouwd.

140. De uitgevoerde MER screening is niet correct gebeurd en schendt hierdoor art. 2, lid 1, 3 en art. 4 van de Richtlijn, art. 4.3.7, §1, 1°, G) en 2° b) DABM, bijlage II DABM en de omzendbrief van 22 juli 2011.

141. De bestreden beslissing is niet afdoende gemotiveerd en schendt art. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet.
...

De verwerende partij repliceert:

“ ...
2.

Het spreekt vooreerst voor zich dat van een biologische waarderingskaart geen bindende waarde uitgaat en een vermelding van het betrokken gebied op de biologische waarderingskaart geen dwingende gevolgen heeft voor de overheid (...).

De Raad van State stelde vast dat 'uit de vaststellingen [volgt] dat de kwalificatie van historisch permanent grasland volledig en uitsluitend steunt op de biologische waarderingskaart en deze kaart geen bindende en verordenende waarde heeft, zodat het

Milieuhandhavingscollege wettig kon afleiden dat het bestaan van het milieumisdrijf niet is geleverd. (...).

Verzoekende partijen kunnen van een aanduiding op de biologische waarderingskaart dan ook geen verstrekkende gevolgen afleiden, alsook zou in het kader van een MERscreening verplichtend en afzonderlijk de teloorgang van bepaalde soorten grasland moeten worden besproken.

Noch van de Code goede natuurpraktijk, noch van de bijhorende Omzendbrief van 10 november 1998 LNW/98/01 betreffende de algemene maatregelen inzake natuurbehoud en wat de voorwaarden voor het wijzigen van kleine landschapselementen betreft volgens het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, gaat enige verbindende waarde uit.

Los van de vaststelling van afwezigheid van bindende waarde, kan niet blijken dat 'verruigd' grasland (code hr) of soortenarm permanent cultuurgrasland (hp) als 'historisch permanent grasland' kan worden beschouwd. (...)

3.

Gelet hetgeen voorafgaat, en ook zonder hetgeen voorafgaat, moet worden vastgesteld dat de milieueffectenscreening die het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg voerde, en waarbij verwerende partij zich nadrukkelijk aansloot ("Volgende disciplines werden door de gemeente in eerste aanleg uitvoerig besproken: mens en mobiliteit, fauna en flora, water, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, mens en ruimtelijke aspecten, bodem, geluid en trillingen. Uit deze bespreking werd door de stad Antwerpen geconcludeerd dat er geen milieueffectenrapport moet worden opgesteld en dat de opgelegde en voorziene milderende en randvoorwaarden voldoende zijn om de hinder tot een minimum te beperken. In wat volgt wordt tevens een toetsing gedaan aan de goede ruimtelijke ordening (...), ook het op vlak van de bespreking inzake 'fauna en flora' meer dan afdoende is: (...)

Verzoekende partijen gaan er in hun inleidende verzoekschrift (p. 44) ten onrechte van uit dat het advies van het Agentschap Natuur en Bos wat betreft het waardevol karakter van een deel van het binnengebied niets zou stellen, terwijl het Agentschap vaststelde dat de recente spontane verstruiking niet te compenseren is en het bestaande bos een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde heeft.

Wat het argument van het 'verdwijnen van groen' betreft, verkiezen verzoekende partijen geen melding te maken van de grote oppervlakte dat het project reeds voor groen voorbehoudt.

Het 'groenelement' wordt in de bestreden beslissing wel degelijk behandeld, de motieven luiden immers als volgt: (...)

Verzoekende partijen gaan er in hun inleidende verzoekschrift (p. 44) ten onrechte van uit dat het advies van het Agentschap Natuur en Bos wat betreft het waardevol karakter van een deel van het binnengebied niets zou stellen, terwijl het Agentschap vaststelde dat de recente spontane verstruiking niet te compenseren is en het bestaande bos een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde heeft.

Wat het argument van het 'verdwijnen van groen' betreft, verkiezen verzoekende partijen geen melding te maken van de grote oppervlakte dat het project reeds voor groen voorbehoudt.

Het 'groenelement' wordt in de bestreden beslissing wel degelijk behandeld, de motieven luiden immers als volgt: (...)

4.

Wat het beweerdelijk "onzorgvuldig" karakter van het handelen van de verwerende partij betreft door zgn. geen eigen beoordeling van de MERscreening te maken, dient vastgesteld dat verwerende partij zich wel een oordeel over de door het college van burgemeester en schepenen – op initiatief van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar – doorgevoerde MERscreening vormde: (...)

De bestreden beslissing dateert bovendien van na de inwerkingtreding van het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20/4/2012), dat het prerogatief om te beslissen of er een projectMER moet worden opgesteld, uitdrukkelijk aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorbehoudt (artikel 4.7.14/1, §1 en §2).

Het middel is bijgevolg geheel ongegrond.

...”

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Tussenkomende partijen stellen vast dat het vijfde middel vertrekt van een verkeerde premisse, m.n. dat een deel van het projectgebied als biologisch waardevol moet worden beschouwd.

Evenwel blijkt dit nergens uit.

Integendeel stellen tussenkomende partijen vast dat zowel de MER-screening die werd uitgevoerd door de stad Antwerpen als het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos tot de conclusie komen dat er geen bijzondere natuurwaarden te vinden zijn in het gebied.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt letterlijk dat er slechts sprake is van een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde".

Het vijfde middel mist zodoende feitelijke grondslag en is alleszins niet ernstig en ongegrond.

...”

De derde tussenkomende partij stelt tevens het volgende:

“ ...

Welnu, op basis van voorgaande overwegingen meent Tussenkomende Partij dat het vijfde door Verzoekende Partijen ingeroepen middel als onontvankelijk moet worden afgewezen bij gebrek aan belang bij het middel.

Immers, opnieuw dringt zich de vaststelling op dat, niettegenstaande het feit dat de bezwaren met betrekking tot de toepassing van de MER met betrekking tot het voorgestelde project, zoals geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek, werden onderzocht en weerlegd in de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, Verzoekende Partijen met betrekking tot deze bezwaren geen enkele kritiek hebben geformuleerd naar aanleiding van de administratieve beroepsprocedure bij Verwerende Partij.

Bijgevolg hebben Verzoekende Partijen dan ook het rechtens vereiste belang verloren om alsnog deze wettigheidskritieken op te werpen voor uw Raad.

Bovendien moet worden vastgesteld dat, in het kader van het aangevoerde middel, Verzoekende Partijen erkennen dat een MER-screening werd uitgevoerd door de stad Antwerpen in de loop van het vergunningstraject.

Echter, Verzoekende Partijen zijn van oordeel dat de conclusies van deze MER-studie, met name dat er geen sprake is van aanzienlijke milieu-effecten, niet kunnen worden aanvaard, nu er geen rekening wordt gehouden met het biologisch waardevolle karakter van een deel van het perceel.

Welnu, zoals Tussenkommende Partij reeds uitvoerig heeft toegelicht in het kader van het derde middel, is er in casu geen sprake van een, vanuit biologisch oogpunt, bijzonder waardevol gebied. In het kader van de vergunningsprocedure heeft het Agentschap Natuur en Bos immers geoordeeld dat er slechts sprake is van een “gering ecologische en/of landschappelijke waarde” en louter een recente verstruiking of bebossing aanwezig is die niet moet worden gecompenseerd.

Verzoekende Partijen laten na om dit standpunt van het Agentschap Natuur en Bos vanuit feitelijk oogpunt te weerleggen, zodat dan ook, in ieder geval, het vijfde middel als niet ernstig moet worden verworpen.

...

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijk toe.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen stellen dat in de MER-screening “met geen woord gerept (wordt) omtrent het biologisch waardevolle karakter van een deel van het perceel” en dat de verwerende partij hieromtrent geen enkele opmerking formuleerde.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij zich uitdrukkelijk heeft aangesloten bij de beoordeling van de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen, waaronder de conclusie na de MER-screening.

Bij de bespreking van het derde middel werd vastgesteld dat bij de beoordeling van de aanvraag aandacht werd besteed aan de natuuraspecten van het projectgebied. Uit geen enkel gegeven van het dossier blijkt dat het projectgebied waardevolle natuur herbergt. Tegenover de verwijzing door de verzoekende partijen naar de biologische waarderingskaart, staan de beoordelingen over het “groen” van het projectgebied en het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos, aangehaald bij de bespreking van het derde middel. De verzoekende partijen brengen geen gegevens aan die zou kunnen doen twijfelen aan de beoordeling van de natuuraspecten door de

vergunningverlenende overheid. De loutere verwijzing naar de biologische waarderingskaart volstaat daartoe niet.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad ANTWERPEN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de stad ANTWERPEN is onontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de nv Px3 DEVELOPMENT is ontvankelijk.
4. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
6. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ