

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0128
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0138/A

Verzoekende partijen	1. de heer August DESMEDT 2. mevrouw Greta DE KESEL met woonplaatskeuze te 2018 Antwerpen, Desguinlei 90 bus 9A
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de nv CORES DEVELOPMENT vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 5 juni 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van appartementen met ondergrondse parking op het perceel gelegen te 2018 Antwerpen, Desguinlei 86, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie K, nummer 2183A2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 februari 2017.

August DESMEDT die voor de verzoekende partijen verschijnt en advocaat Nele ANSOMS die *loco* advocaat Yves LOIX voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 10 februari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met ondergrondse parking op een perceel gelegen te 2018 Antwerpen, Desguinlei 86.

De bouwplaats ligt op de hoek van de Desguinlei met de Karel Oomsstraat. De aangevraagde meergezinswoning telt 207 wooneenheden en bestaat uit twee woontorens met een hoogte van 56,86 meter. Een glazen windscherm verbindt beide torens. De ondergrondse garage heeft een capaciteit van 258 autostaanplaatsen en 652 fietsstallingen.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met een koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 4 maart 2015 tot en met 2 april 2015 gehouden wordt, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn brengt op 9 maart 2015 voorwaardelijk gunstig advies uit.

De lokale politie Antwerpen brengt op 9 april 2015 voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het agentschap Wegen en Verkeer brengt op 10 april 2015 voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies stelt als voorwaarde dat de toegang tot de ondergrondse parking voor autoverkeer enkel langs de in- en uitrit aan de Karel Oomsstraat genomen wordt.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 5 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 15 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De dienst Mobiliteit van de provincie Antwerpen brengt op 10 september 2015 een gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 10 september 2015 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 15 september 2015 beslist de verwerende partij op 17 september 2015 om het beroep niet in te willigen en aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied en parkgebied.

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming. De aanvraag voldoet ook aan de bijzondere voorschriften van het gewestplan m.b.t. de bouwhoogte. De Maximale bouwhoogte is afgestemd op de In de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten, de eigen aard van het gebied en de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein. Zie hiervoor verder de bespreking goede ruimtelijke ordening.

Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden van alle adviezen.

De aanvraag is in overeenstemming met de bouwcode, op voorwaarde dat voldoende oplaadpunten worden voorzien voor elektrische fietsen in alle fietsenbergingen. Tevens dient er een elektrisch oplaadpunt voor auto's voorzien te worden.

Wat betreft de nabijheid van het beschermde landschap 'Domein Hertoghe': het goed grenst niet rechtstreeks aan dit domein. De residentie Hertoghe ligt daar nog tussen. Gelet op de parkachtige aanleg van de site van de aanvraag met behoud van de meeste bomen en zichtschermen kan geoordeeld worden dat de Impact op het 'Domein Hertoghe' nihil is.

MER-screening

De kenmerken van het project en de omgeving werden uitgebreid onderzocht (zie ook de hierna volgende toetsing van de goede ruimtelijke ordening). Er kan worden geoordeeld dat hiermee rekening houdend de opmaakt van een MER niet noodzakelijk is. M.b.t. de verkeersimpact werd wel een MOBER opgesteld.

(...)

De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

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

Bij de beoordeling van het aangevraagde Is rekening gehouden met de In de omgeving bestaande toestand.

Omschrijving omgeving:

De aanvraag is gelegen in een dense stedelijke omgeving, op een perceel gelegen op de hoek van de Desguinlei en de Karel Oomsstraat. Belde zijn brede ontsluitingswegen waarbij de Desguinlei deel uitmaakt van de Singel rond Antwerpen en de Karel Oomsstraat een belangrijke invalsweg naar het centrum van de stad vormt. De omgeving ten westen van de Karel Oomsstraat kenmerkt zich door de aanwezigheid van hoogbouw met een hoogte van meer dan 50m. Tevens is er in de nabijheid (achter de residentie Hertogenpark) het beschermde parklandschap 'Domein Hertoghe'. Ten oosten van de Karel Oomsstraat bevindt zich een dichte woonblok met lagere gebouwen van 3 tot 5 bouwlagen hoog. Er komen zowel zuiver residentiële panden voor als handelspanden. Zo bevindt er zich in deze rij een recente supermarkt 'Albert Heijn'. Aan de overzijde van de Desguinlei bevindt zich het topsportzwembad Wezenberg en bijhorende sporthal met daaraan gekoppeld een grote bovengrondse parking en het buffetrestaurant Colmar.

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag betreft het oprichten van een appartementencomplex met 207 wooneenheden. De functie is uitsluitend wonen. In de omgeving komen nog meer gezinswoningen en zelfs woontorens voor. De functie is inpasbaar in het stedelijke weefsel.

Ruimtelijke inpasbaarheid - schaal:

Het gevraagde volume sluit qua schaal aan op de voorkomende bebouwing langs de Desguinlei. Het is de visie van de stad (visienota 'Strategische ruimte Groene Singel') om te streven naar een samenhangend geheel van solitaire torenvolume(s) op locaties als deze. Zo dienen sporadische clusters van hoogbouw als het ware als keien in de groene rivier (de Singel) beschouwd te worden. Deze concentraties aan dichtheid zorgen ervoor dat belangrijke open ruimte tussen binnen- en buitenstad behouden kan blijven en maakt het mogelijk dat groene zones buiten de singels verbonden kunnen worden met het binnenstedelijke groen. De parkachtige aanleg in combinatie met een beperkte footprint van de beide woontorens sluit perfect op deze visie aan. Het achterliggende park wordt als het ware tussen beide torens doorgetrokken naar de Singel.

Zowel de gebouwen langs de Desguinlei als de achterliggende residentie Hertogenpark hebben een aanzienlijke hoogte. T.o.v. de referentiepas (de stoep in de Karel Oomsstraat) heeft het Viviumgebouw een hoogte van 67m, het Ramada Plaza hotel een hoogte van 50,3m en de residentie Hertogenpark een hoogte van 59m. Het gebouw van de aanvraag heeft een hoogte van 56,8m, wat overeenstemt met de overige hoogbouw aan deze zijde van de Karel Oomsstraat. Het gevraagde gebouw vormt een cluster met de overige hoogbouw en vormt een zichtlocatie ter hoogte van de Desguinlei. Er wordt dan ook niet ingezien waarom op deze hoek zou moeten afgebouwd worden naar een lager gebouw.

De grotere hoogte vormt evenmin een schaalbreuk met de lagere bebouwing ten oosten van de Karel Oomsstraat. Deze brede bovenlokale weg vormt immers een visuele barrière tussen de cluster hoogbouw en de lagere panden aan de overzijde van de straat. Gelet op de breedte van deze straat die bestaat uit meerdere vakken in beide richtingen en een brede middenberm met parkeerstroken, is er visueel nauwelijks een band tussen de hoogbouwcluster en het lagere bouwblok. Bovendien staat het gevraagde gebouw ook nog op een afstand ingeplant t.o.v. het openbaar domein ter hoogte van de Karel Oomsstraat (5,82m) zodat de afstand tussen de woontorens en de bebouwing aan de overzijde van de

Karel Oomsstraat minstens 46m bedraagt. Daarbij is de toren aan de zijde van de Karel Oomsstraat zodanig ingeplant dat zij zich nagenoeg recht tegenover de supermarkt Albert Heijn bevindt en niet tegenover de lagere residentiële panden die meer naar de hoek van de Karel Oomsstraat en de Desguinlei gelegen zijn. Ter hoogte van deze gebouwen zal juist een groene parkachtige zone worden aangelegd wat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zeker ten goede zal komen.

T.o.v. het links aanpalende Vivium gebouw (op 50,75m afstand) en de achterliggende residentie Hertogenpark (op 41,7m afstand) wordt aan alle zijden voorzien in een groene aanleg met een aanzienlijk groenscherm ter hoogte van de noord-noordwestelijke perceelsgrens. Hierbij worden nagenoeg alle bestaande bomen behouden, waaronder ook de bomenrij tussen het project en de residentie Hertogenpark. Slechts enkele bomen uiterst links In deze bomenrij, waar deze rij een knik maakt, worden gesupprimeerd om een deel van de brandweg te kunnen verwezenlijken. De opmerking van de beroeper dat deze bomenrij zou verdwijnen, wordt dan ook niet begrepen. Daarnaast wordt er op op het perceel voorzien in een uitgebreide aanplant van nieuwe hoogstambomen. Verhardingen beperken zich tot de zone tussen beide torens met een lob in de richting van de Desguinlei. Alle parkeerplaatsen bevinden zich ondergronds. In verhouding tot de totale oppervlakte van het terrein wordt een relatief kleine oppervlakte effectief bebouwd. Zodoende wordt het mogelijk een parkachtige omgeving te creëren rondom het gevraagde complex, wat de inpasbaarheid van de site alleen maar kan verhogen.

Visueel-vormelijke elementen:

De woontorens vormen een sober, strak en modern ogend geheel, beide torens worden onderling verbonden door een futuristisch ogend glazen scherm. Het kwalitatieve materiaalgebruik past bij de overige hoogbouw in de omgeving. Het gebouw is opgevat als landmark langsheen de Singel, waar wel mag opgefallen worden, echter zonder naar een al te buitenissige vormgeving te streven zodat aangesloten wordt op de vormgeving van reeds aanwezige gebouwen.

Mobiliteit:

Er werd een MOBER opgemaakt door een erkend studiebureau. In deze MOBER wordt geconstateerd dat door de centrale ligging van het plangebied er een waaier aan vervoersmogelijkheden zijn, dat er oog is voor zwakke weggebruikers door twee toegangswegen te creëren voor voetgangers en fietsers, dat er voldoende auto- en fietsenstallingen voorzien worden en dat er geen problemen verwacht worden qua verkeersleefbaarheid, verkeersafwikkeling of parkeerdruk.

De MOBER houdt wel degelijk reeds rekening met de op dat moment nog toekomstige Albert Heijn-vestiging en de uitbreiding van het sportzwembad Wezenberg, dat blijkt uit de tekst van de MOBER waar letterlijk over beide projecten gesproken wordt. Uiteraard heeft de supermarkt een impact op het verkeer maar deze blijkt in praktijk binnen het redelijke te vallen. De supermarkt bedient vooral een lokaal cliënteel waarbij veel mensen met de fiets komen. Bovendien passeert enkel een deel van het uitrijdende cliënteel langsheen de residente Hertogenpark en de site van de aanvraag, zodat er geen sprake is van een volledige cumulatie van vervoersbewegingen. De parkeerdruk zal ten gevolge van de nieuwe Albert-Heijn vestiging niet toenemen. Verder voorziet de supermarkt in een parkeerruimte op de waarbij zelfs meer parkeerplaatsen ingericht zijn dan noodzakelijk voor de supermarkt zelf. De parkeerdruk zal ten gevolge van de nieuwe Albert-Heijn vestiging

niet toenemen, wel integendeel. De toename van vervoersbewegingen ten gevolge van de aanleg van het topsportbad zal eerder beperkt zijn, vermits het gaat om een zwembad voor een heel specifieke doelgroep. Wel zullen er meer zwem-uren ter beschikking zijn van particuliere zwemmers doordat het Olympisch bad minder bezet wordt door topsporters. Er moet hierbij geconstateerd worden dat het merendeel van de bezoekers vanuit de Desguinlei aanrijden en dus niet de Karel Oomsstraat passeren en dus ook niet voor een cumulatie van het aantal vervoersbewegingen zorgen. Daarnaast moet opgemerkt worden dat vele bezoekers van het zwembad alsook de supermarkt met de fiets of het openbaar vervoer komen.

De beroeper verwijst naar de meer dan 1800 vervoersbewegingen per dag waar in de MOBER naar verwezen wordt. Er wordt echter verzuimd te vermelden dat het hier niet alleen gaat om verplaatsingen met de wagen, maar ook om fietsers- en voetgangersbewegingen. De MOBER voorziet een opsplitsing per soort beweging tijdens het spitsuur (het drukste uur - volgens MOBER tussen 8 en 9 uur). Tijdens de ochtendspits en komt tot een 63-tal extra wagens op de weg 's morgens ten gevolge van de bijkomende bebouwing. Gelet op de locatie van het complex in de nabijheid van openbaar vervoer en dichtbij de kern van Antwerpen, in de nabijheid van diensten, voorzieningen en werkgelegenheid, is het realistisch te stellen dat een groot aantal bewoners van deze woontorens gebruik zal maken van het openbaar vervoer of zich zal verplaatsen met de fiets. Het ontwerp voorziet in een zeer groot aantal fietsenstallingen, wat het gebruik van de fiets zeker zal aanmoedigen.

Verder wordt geconstateerd dat door de ligging van het project onmiddellijk kan aangetakt worden op de Singel (Desguinlei) die perfect in staat is om de extra mobiliteit afkomstig van een 200-tal bijkomende woongelegenheden te slikken. De keuze van de in- en uitrit naar de ondergrondse parkeergarage aan de kant van de Karel Oomsstraat vloeit voort uit de projectdefinitie horende bij de wedstrijdvaart van het project. In deze projectdefinitie werd geoordeeld dat omwille van de verkeersveiligheid het beter is om de in- en uitrit niet aan de Desguinlei te organiseren. Volgens de beroeper zou deze projectdefinitie achterhaald zijn. De bedenking dat een bijkomende ontsluiting langs de Desguinlei onveilig is, blijft echter gelden. De beroeper is van mening dat het fietsverkeer op het drukgebruikte fietspad aan de Karel Oomsstraat in gevaar wordt gebracht door de gevraagde in- en uitrit. Aan de zijde van de Desguinlei ligt evengoed een zo mogelijk nog intensiever gebruikt, recent vernieuwd fietspad. Bovendien vergroot een ontsluiting aan de Desguinlei, vlak na het drukke kruispunt ter hoogte van de Karel Oomsstraat het risico op kop-staart botsingen ten gevolge van afremmende wagens die deze inrit zouden willen nemen. De verkeersintensiteit op de Singel met veel doorrijdend verkeer à 70km/uur is veel hoger dan die van de Karel Oomsstraat. Obstructie van de Singel ten gevolge van op- en afrijdende wagens dient zoveel mogelijk vermeden te worden om de vlotte doorstroom zoveel mogelijk te garanderen.

Ter hoogte van de in- en uitrit aan de Karel Oomsstraat kunnen wagens maar van één kant komen, vermits beide rijrichtingen van elkaar gescheiden zijn door een middenberm. Afrijdende wagens dienen nooit de baan geheel over te steken vermits er enkel rechtsaf geslagen kan worden. Aangezien er twee vakken zijn hoeft afslaand verkeer het passerende verkeer niet te hinderen. Aangezien de snelheid in de Karel Oomsstraat veel lager ligt dan ter hoogte van de Desguinlei en er tegelijk ook een lichtengestuurd kruispunt genaderd wordt waardoor wagens in dit deel van de Karel Oomsstraat op dat ogenblik toch al vaart verminderen, is het risico op ongevallen ten gevolge van de in- en uitrit veel lager dan aan de Desguinlei.

De in- en uitrit bevindt zich op een 8-tal meters van de openbare weg en is zodanig aangelegd dat de wagens volledig bovengronds en in open lucht kunnen uitrijden, waarbij ruimschoots zicht kan genomen worden op fietsers die komen aanrijden. Daarnaast voorziet het project ook in een fiets-en wandelpad dat zich achteraan door de parkachtige aanleg slingert en een verbinding creëert tussen de Karel Oomsstraat en de Desguinlei. Dit zal wellicht maken dat het laatste deel van het fietspad ter hoogte van de Karel Oomsstraat minder Intensief zal gebruikt worden. Het is immers makkelijker om het nieuwe fietspad door de projectzone te nemen, wanneer men naar rechts de Desguinlei op wilt.

De beroepers zijn van mening dat er onvoldoende parkeerplaatsen voorzien worden voor het project. Enerzijds voldoet het gevraagde nochtans aan de normen die vanuit de bouwcode worden opgelegd. Er moeten volgens de bouwcode 256 parkeerplaatsen aanwezig zijn, de aanvraag voorziet er 258. Daarnaast wordt een zeer groot aantal fietsenstallingen voorzien. Zoals reeds vermeld wordt verwacht dat er veel gebruik zal gemaakt worden van deze fietsenstalling alsook het openbaar vervoer. Het gegeven aantal parkeerplaatsen wordt dan ook voldoende geacht.

Het binnengebied heeft een semi-publiek karakter en is in principe autovrij. Het is uiteraard niet de bedoeling dat hier aan wildparkeren gedaan wordt. Het ontwerp is echter zodanig opgevat dat het hier niet toe zal aanzetten. Wagens rijden rechtstreeks de parkeergarage in.

Wat betreft de parkeermogelijkheid van verhuishagens, leveranciers en dergelijke wordt voorzien dat zij gebruik kunnen maken van de brandweg/fiets- en voetpad. Dit zijn vervoersbewegingen die slechts zeer sporadisch plaats vinden. Door de aanleg van de toerit en door signalisatie zal duidelijk gemaakt moeten worden dat deze weg in eerste instantie bedoeld is voor fietsers en voetgangers en voor hulpdiensten.

Ten slotte wordt wat betreft mobiliteit nog verwezen naar het advies van de provinciale dienst mobiliteit. Dit advies luidt als volgt:

“De stad Antwerpen leverde een bouwvergunning af voor het project Marie Louise te Desguinlei 96 te Antwerpen. In het bezwaarschrift dat door verschillende omwonenden werd ingediend, worden verscheidene argumenten aangehaald, die betrekking hebben op de mobiliteitsimpact van dit project.

Belangrijkste kritieken in het bezwaarschrift:

- De parkeergarage zou beter uitkomen op de Desguinlei in plaats van de Karel Oomsstraat.*
- Er worden te weinig ondergrondse parkeerplaatsen voorzien.*
- De omgeving kan de bijkomende verkeerdrukke, die door het project gegeneerd wordt niet aan.*
- De impact van het nieuwe grootwarenhuis en het uitbreiden van het Wezenberg-zwembad werd niet berekend in het project.*

“Er worden te weinig ondergrondse parkeerplaatsen voorzien.”

Dit klopt niet. Voor de 207 appartementen worden 258 parkeerplaatsen voorzien. Volgens de bouwcode dienen er 256 parkeerplaatsen te worden voorzien. Volgens de lokale statistieken van de Vlaamse overheid ligt het autobezit in de stad Antwerpen op 0,83 auto's per huishouden. Volgens dit gemiddelde dienen er dus slechts 172 parkeerplaatsen te worden voorzien. Het aantal parkeerplaatsen lijkt dus eerder te ruim, dan te beperkt, maar is wel conform de nieuwe bouwcode in de stad Antwerpen.

“De parkeergarage zou beter uitkomen op de Desguinlei in plaats van de Karel Oomsstraat.”

In het bezwaarschrift wordt gesteld dat de parkeergarage beter op de Desguinlei uitkomt dan op de Karel Oomsstraat. Dit is echter niet het geval. De Desguinlei is in het mobiliteitsplan van de stad Antwerpen geselecteerd als een verbindende steenweg. Om deze verbindende functie ten volle te kunnen laten functioneren, is het beter om het aantal aansluitingen te beperken. Vanuit deze optiek is een ontsluiting via de Karel Oomsstraat te verkiezen.

Het argument dat dit voor potentiële conflicten bij het kruisen van het fietspad in de Karel Oomsstraat zorgt, geldt evenzeer voor het eveneens drukke fietspad in de Desguinlei.

“De omgeving kan de bijkomende verkeerdrukke, die door het project gegeneerd wordt niet aan.”

Na realisatie van project Marie Louise worden er 68 bijkomende autobewegingen (zowel van bewoners als van bezoekers) gedurende het drukste ochtendspitsuur verwacht. De conclusie in de MOBER dat de bijkomende verkeersintensiteiten zeer beperkt zijn, klopt.

“De impact van grootwarenhuis en het uitbreiden van het Wezenberg-zwembad werd niet berekend in het project.”

Het uitbreiden van het Wezenberg-zwembad zal slechts zeer beperkt extra autoverkeer generen. Het nieuwe grootwarenhuis heeft uiteraard meer impact. Hoewel de bezwaarders het tegendeel beweren, werd er bij de opmaak van de MOBER wel degelijk rekening gehouden met de vergunningsaanvraag van dit nieuwe warenhuis. Zo werd het parkeergebeuren geanalyseerd en vastgesteld dat er voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers en ook omwonenden voorzien werden. Doordat de MOBER werd uitgevoerd voor de opening van het grootwarenhuis zijn de tellingen van het aantal voertuigen in de Karel Oomsstraat wel exclusief klanten van dit grootwarenhuis. Met 1591 autobewegingen in beide richtingen is er echter nog duidelijk voldoende restcapaciteit in de Karel Oomsstraat.

De dienst Mobiliteit adviseert om het project Marie Louise (Desguinlei 86, Antwerpen) niet te weigeren op basis van de mobiliteitsgerelateerde motieven, die in het bezwaarschrift werden aangehaald.”

Hinderaspecten:

“Geluidshinder afkomstig van verkeer”

De beroeper is van mening dat het project geluidshinder afkomstig van een toename van het verkeer met zich mee zal brengen. Het tegendeel is echter waar. Vooreerst heeft voorgaande aangetoond dat de toename qua verkeer relatief beperkt is, zelfs tijdens het drukste moment in de ochtendspits. Daarbij worden vertrekkende wagens gedwongen om rechts af te slaan bij het verlaten van de oprit zodat enkel inrijdende wagens de residentie Hertogenpark passeren. Daarnaast wordt aangetoond dat het glazen windscherm eveneens een geluidsdempend effect heeft voor het lawaai dat afkomstig is van het verkeer op de Desguinlei, sowieso een meer luidruchtige verkeersader dan de Karel Oomsstraat. Het project zal als het ware een geluidsbuffer vormen tussen de residentie Hertogenpark en de Desguinlei. Voor de beroeper aan de Karel Oomsstraat (nummer 59) geldt dit laatste natuurlijk niet maar gelet op het beperkt aantal bijkomende vervoersbewegingen van enkel de toekomstige wagens en gelet op het reeds aanwezige veelvuldige verkeer, wordt

verwacht dat de extra geluidshinder afkomstig van de bijkomende wagens te verwaarlozen is t.o.v. de huidige verkeersstromen.

"Toename fijn stof"

Volgens de beroeper zou het project ook Impact hebben op de gezondheid van de omwonenden. Zo worden er nu reeds hoge waarden aan fijn stof gemeten in de omgeving van het project. Deze worden uiteraard veroorzaakt door de ligging in een grote stadskern en de nabijheid van de Singel en de Ring. De toename aan fijn stof zou te wijten zijn aan de bijkomende vervoersbewegingen. Zoals hiervoor reeds vermeld zijn deze in verhouding tot het project beperkt te noemen. De impact op de nu reeds hoge waarden van fijn stof zal dan ook verwaarloosbaar klein zijn. Bovendien heeft het centraal wonen in een stadskern juist een positief effect op fijn stof emissies. De bewoners van een stadscentrum gebruiken immers veel minder de wagen en zullen dus minder deelname hebben in de productie van fijn stof.

"Verstoring uitzicht"

De beroepers zijn van mening dat door de grote hoogte van het gebouw zij niet langer kunnen genieten van het wijde uitzicht dat zij aan de zijde van project hadden. Uiteraard zal dit uitzicht veranderen naar aanleiding van het project. Maar om een laagbouw te gaan opleggen op deze potentieel beeldbepalende locatie langs de Singel, zuiver omwille van het uitzicht van een aanpalende en gelijksoortige woontoren, lijkt een brug te ver. Het is immers eigen aan het dichte bebouwde stedelijke weefsel dat het uitzicht beperkt kan worden door bebouwing. Bovendien doet het ontwerp er alles aan om dit verlies aan uitzicht te remediëren. Zo is de inplanting van het gebouw zodanig dat er nog veel doorzichten zijn tussen beide woontorens door. Beide gebouwen staan met hun kopse zijde gericht naar de Desguinlei. Het windscherm dat noodzakelijk is voor een kwalitatieve tussenruimte tussen beide torens wordt voorzien in een doorzichtig materiaal (glas).

De zichtverstoring geldt niet voor de beroeper woonachtig in een laagbouw rijwoning in de Karel Oomsstraat.

"Privacyhinder"

Volgens de beroepers zouden de woontorens de gelegenheid tot inkijk bieden op de achterliggende residentie Hertogenpark. Dit lijkt een onrealistische opvatting aangezien beide gebouwen op meer dan 40m van elkaar komen te liggen en gelet op de aanwezige groenbuffer waaronder de zeer hoge, te behouden populieren.

Ook t.o.v. de woningen aan de Karel Oomsstraat wordt een aanzienlijke afstand bewaard, waardoor inkijk onmogelijk lijkt.

"Schaduwhinder"

Uit een 3D-studie gevoerd n.a.v. de vergunningsaanvraag blijkt dat de schaduwhinder afkomstig van het geplande gebouw naar de residentie Hertogenpark eerder miniem is, gelet op de afstand tussen beide gebouwen. Enkel gedurende de wintermaanden en het najaar is er sprake van wegnamen van licht ter hoogte van de lagere verdiepingen en dan nog maar gedurende een paar uur per dag. Door de positionering van de torens met hun kopse zijde naar de Desguinlei wordt de schaduwhinder nogmaals beperkt. Wat betreft de woning van de beroeper aan de Karel Oomsstraat is er geen sprake van schaduwhinder,

gelet op de ligging van diens woning aan de overzijde van de Karel Oomsstraat en gelet op de westelijk gerichte oriëntatie van de voorgevel.

"Hinder afkomstig van het glazen windscherm"

De beroeper maakt zich zorgen over de aanwezigheid van het glazen windscherm dat beide torendelen met elkaar verbindt. Volgens de beroeper zou het scherm enerzijds een opwarming van de omgeving betekenen door de combinatie van zonlicht dat op de enorme glazen wand zal invallen en anderzijds een nadelige windimpact veroorzaken. Verder merkt de beroeper ook op dat de transparantie van het scherm enkel kan gegarandeerd worden als er kan bewezen worden dat dit glazen scherm regelmatig zal gereinigd worden.

Het zogenaamde 'venturi effect' met betrekking tot wind betekent grosso modo de toename van windsnelheid doordat de luchtstroom langs een versmalling moet passeren (tussen twee torens door). Ook hier worden de bemerkingen van de beroeper niet gevolgd, aangezien het glazen windscherm net bedoeld is om een verhoogde windsnelheid tussen beide torens tegen te gaan. Onderaan is een opening gelaten met een hoogte van ongeveer 2,7m. Deze opening is te smal om effect te hebben op de luchtverplaatsing tussen beide gebouwen. Bovendien bevindt er zich een heuveltje net achter deze opening. Uit de windstudie blijkt dat het windklimaat tussen beide torendelen minstens 'matig' tot 'goed' is (uitgaande van 'slentergebied'). Volgens de studie biedt de opening onderaan enkel een lokale windgestuurde ventilatie van de achterliggende speelzone. Daarnaast geeft het scherm nog een extra voordeel, het zal namelijk ook functioneren als geluidscherm naar de Singel toe. Het nieuwe gebouw met scherm zal een buffer vormen voor de residentie Hertogenpark zodat deze wellicht net minder geluidsoverlast van het verkeer zal ervaren dan andersom.

Het windscherm biedt inderdaad een transparant doorzicht tussen beide woonblokken zodat enerzijds een beschermt binnengebied ontstaat tussen beide torens en anderzijds de huidige doorzichten vanuit de achterliggende bebouwing niet volledig teniet gedaan worden. Er kan niet als voorwaarde opgelegd worden dat het glazen scherm regelmatig geïmagineerd wordt. Dit is een kwestie van beheer van het complex als een goede huisvader en is niet van stedenbouwkundige aard. Bovendien laat de aanvrager in diens aanvraag duidelijk verstaan dat er een installatie ter reiniging van het glas zal voorzien worden.

Dat het scherm zou kunnen leiden tot een lokale opwarming van de omgeving is een stelling die geenszins door de beroeper bewezen wordt. Het wordt evenmin mogelijk geacht, vermits een 'serre-effect' eerder ontstaat bij gesloten ruimtes met veel glas waar de warmte als het ware wordt opgesloten. Vermits de wind er nog onderdoor kan passeren en het tussengebied erachter open is wordt het niet aannemelijk geacht dat het scherm voor een opwarming van de omgeving zal zorgen en lijkt het al helemaal niet aannemelijk dat deze opwarming zich zou uitstrekken tot de residentie Hertogenpark of zelfs de Karel Oomsstraat. Als er al sprake zou zijn van een dergelijke opwarming zal deze zich eerder beperken tot de zone tussen de beide torens en zou deze gestopt worden door de aanwezigheid van de aanzienlijke groenbuffer achteraan.

De reflectie van de glazen wand zal te vergelijken zijn met die van een glazen gevel van een hoogbouwappartementengebouw, met dat verschil dat er zich geen gebouw achter bevindt.

Naar de woningen aan de overzijde van de Karel Oomsstraat toe wordt eveneens geen negatieve effecten afkomstig van het windscherm verwacht, aangezien het scherm zich eerder richt naar de Desguinlei en zich op grote afstand van deze huizen bevindt.

Dat het project een mogelijk verlies aan waarde van de residentie Hertogenpark met zich meebrengt is een hypothetische aanname die niet van stedenbouwkundige aard is.

Ook de bezorgdheid van de beroepers dat de uitvoering van de werken stabiliteitsproblemen kunnen veroorzaken voor de omliggende bestaande gebouwen is geen aspect van stedenbouwkundige aard, maar eerder een technische uitvoeringskwestie.

...

Dat is de bestreden beslissing.

Ook de heer Leo MICHIELSEN en anderen vorderen met een aangetekende brief van 9 november 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0136/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij voert in een exceptie aan dat de verzoekende partijen geen enkel stuk neerleggen dat de tijdigheid van hun verzoekschrift aantoonst. Wegens het ontbreken van een stuk waaruit de datum van betekening blijkt, kan er volgens de tussenkomende partij enkel met de datum van de bestreden beslissing rekening worden gehouden en moet er tot de niet-ontvankelijkheid van het beroep worden besloten.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.8.11, §2, 1°, a VCRO volgt dat, wat vergunningsbeslissingen betreft, de vervalttermijn van vijfenveertig dagen voor het instellen van beroep ingaat de dag na de betekening wanneer een dergelijke betekening vereist is.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing met een op 29 september 2015 gedateerde zending aan de verzoekende partijen betekend heeft. Het verzoekschrift werd met een aangetekende brief van 9 november 2015 ingediend. Het beroep is dus tijdig ingesteld.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Voor het overige blijkt dat het verzoekschrift regelmatig ingesteld is. Er worden ter zake geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen leiden een eerste middel af uit de schending van artikel 4.3.1. §2 VCRO.

Zij stellen het volgende:

“ ...

II. MOBILITEITSIMPACT

1.

In hun verzoekschrift inhoudende beroep bij de bestendige deputatie van de Provincie Antwerpen hebben verzoekers volgende nadelige impact op de mobiliteit aangehaald :

"1. M.B.T. DE VEILIGHEID

De Antwerpse Bouwcode is, m.b.t. het realiseren van een nieuwbouwproject, gebaseerd op volgende principes :

Veiligheid, in het bijzonder de "ruimtelijke" veiligheid en mobiliteit

(...)

Bovendien valt op dat het project op geen enkele wijze rekening houdt 'met de huidige dan wel toekomstige ontwikkelingen in de onmiddellijke nabijheid, die eveneens verkeerstoename meebrengen.

a) De Nederlandse warenhuisketen Albert Heijn heeft de oude Peugeot-garage aan de Karel Oomsstraat omgebouwd tot een supermarkt van 2.000 m² op de gelijkvloerse verdieping. De eerste en tweede verdieping werden ingericht als parkeergarage en op de derde verdieping werden de kantoren voor de administratieve medewerkers van Albert Heijn België NV gevestigd.

Een supermarkt van dergelijke omvang trekt gemakkelijk 7.500 á 9.500 bezoekers per week, hetgeen dus wekelijks voor vele duizenden bijkomende verkeersbewegingen zal zorgen, niet alleen van cliënteel, maar ook van werknemers en leveranciers.

b) De uitbreiding van het Olympisch zwembad Wezenberg, gevestigd in de Desguinlei 17-19, wordt momenteel gerealiseerd.

Vanaf het najaar 2015 zullen de topsporters zwemmen in het nieuwe topsportzwembad en er zullen niet veel extra verkeersbewegingen door topsporters bijkomen. De topsporters van voorheen stappen over naar het topsportzwembad en dit brengt dus inderdaad praktisch geen extra verkeersbewegingen bij.

Doordat de topsporters uit het bestaande zwembad verdwijnen, krijgt het bestaande zwembad extra ruimte voor zwemmers - niet-topsportzwemmers.

Deze extra capaciteit (de huidige bezetting van de topsportzwemmers in het bestaande zwembad is minstens 3 van de 8 zwembanen) zal veel nieuwe zwemmers aantrekken omdat er voor de niet-topsportzwemmers nu veel meer ruimte vrijkomt.

Dit zal uiteraard wel heel wat extra verkeersbewegingen bijbrengen.

Gelet op voornoemde verkeerstoename, is het uiteraard des te belangrijker om in de voorliggende plannen een aangepaste verkeersafwikkeling te voorzien."

2.

De bestendige deputatie meent, net als eerder de stad Antwerpen dit deed, te mogen verwijzen naar het gegeven dat bij de stedenbouwkundige aanvraag van de nv Cores Development een MOBER studie was gevoegd:

(...)

Dit is niet correct.

Het is niet omdat in het MOBER wordt 'gesproken' over deze projecten, dat er ook rekening mee werd gehouden.

Integendeel, in het MOBER wordt geen rekening gehouden met de concrete en aanzienlijke extra verkeersstroom ten gevolge van de opening van de Albert Heijn vestiging in de Karel Oomsstraat :

"(...)

De ontwikkeling (lees : AH) zal dus geen negatieve invloed hebben op het woonproject. Integendeel, het is een opportuniteit voor het plangebied aangezien de bewoners te voet naar de supermarkt kunnen. Er zullen bijgevolg minder autobewegingen worden gemaakt door de bewoners van het project.

Verwacht wordt dat de bezoekers van de toekomstige supermarkt voornamelijk omwonende en passanten zullen zijn. De supermarkt zal slechts weinig nieuwe bezoekers aantrekken gezien de ligging van het project." (p. 29 Mober)

Zelfs in de stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van de Albert Heijn supermarkt wordt reeds beaamd dat de supermarkt een extra verkeersdruk met zich zal brengen :

"Het is correct dat de verkeersbewegingen aan de zijde van de Karel Oomsstraat zullen verhogen"

In de Mobiliteitsstudie gehecht aan de stedenbouwkundige aanvraag voor de oprichting van Albert Heijn wordt een verkeersgeneratie vooropgesteld van 968 tot 1.832 per dag, waarvan 162 tot 333 tijdens het piek uur.

3.

De opening van de Albert Heijn supermarkt is inmiddels een feit en het blijkt dat de stedelijke dienst mobiliteit zich terdege heeft vergist.

Immers brengt de supermarkt Albert Heijn op dit ogenblik reeds terwijl het Cores project nog niet eens is gerealiseerd - 7.500 tot 9.500 bezoekers per week mee.

Dit is gemiddeld meer dan 1.200 bezoekers per dag.

Dat de bewoners van het nieuwe project te voet zullen winkelen, is nogal evident.

De meeste bezoekers komen echter per auto of met de fiets.

Ook al heeft Albert Heijn op niveau 1 en 2 parkeergelegenheid, men moet vaststellen dat alle parkeergelegenheid op de straat benomen wordt door Albert Heijn bezoekers.

Men rijdt slechts naar het niveau 1 of 2 wanneer er op straat geen plaats is.

Bovendien kan de supermarkt Albert Heijn geenszins worden aanzien als een 'buurtwinkel'.

De kwestieuze supermarkt Albert Heijn in de Karel Oomsstraat, die zich pal tegenover het project van de nv Cores Development bevindt, is de grootste Albert Heijn van België alwaar op de benedenverdieping de volledige administratie van AH België werd ondergebracht.

Het is algemeen geweten en inmiddels bewezen dat mensen van heinde en verre de winkels van de Albert Heijn keten komen bezoeken. Vroeger geschiedde dit richting Nederland, thans ook richting de in België geopende winkels.

De Albert Heijn supermarkt verkoopt immers diverse producten die enkel daar te verkrijgen zijn en die nu precies een massa klanten lokken.

De supermarkt is geopend van maandag t/m zaterdag van 8 tot 20 uur én op zondag van 9 uur tot 12 uur.

Men moet nu reeds vaststellen dat het verkeer in de Karel Oomsstraat en het parkeren ter hoogte of in de omgeving van de nieuwe Albert Heijn veel intenser is geworden.

4.

Albert Heijn heeft haar extra verkeersdruk menen op te kunnen vangen middels het voorzien van voldoende parkeerplaatsen in haar bovengrondse parking waarin 146 parkeerplaatsen zouden worden voorzien.

De nv Cores Development heeft zich mede op dit gegeven gesteund, hierin op haar beurt gevolgd door de bestendige deputatie.

De realiteit bestaat er echter in dat de parking van Albert Heijn geenszins wordt benut, niet door haar bezoekers en nog minder door de buurtbewoners die de parkeerplaatsen zouden kunnen/mogen aanwenden.

Foto's tonen aan dat de parking van Albert Heijn tijdens haar openingsuren zo goed als leeg staat doch dat de parkeerplaatsen buiten in de Karel Oomsstraat daarentegen steeds volledig worden bezet.

Nazicht leert bovendien dat aan het gebruik van een parkeerplaats in de parking van Albert Heijn een kostenplaatje is verbonden van maar liefst 25,00 € per dag. Onnodig te melden

dat niemand van de omwonende bereid zal kunnen worden gevonden om een parkeerplaats binnen Albert Heijn te benutten.

5.

De bestendige deputatie heeft haar besluit gebaseerd op louter theoretische doch incorrecte gegevens.

Er had een concrete meting moeten plaatsvinden alsmede een studie naar de reële en actuele situatie.

De argumentatie vanwege de bestendige deputatie als zou de impact van de supermarkt en de uitbreiding van het zwembad 'binnen het redelijke' vallen, kan geenszins worden aanvaard.

De reële impact zoals deze zich inmiddels voordoet, valt immers geenszins binnen het redelijke.

Indien een concrete en correcte studie uitgevoerd was geworden die effectief met de nieuwe toestand rekening zou hebben gehouden, zou deze impact niet zonder meer als 'binnen het redelijke' omschreven zijn geworden.

In toepassing van artikel 4.3.1 dient de bestreden beslissing vernietigd en geweigerd te worden indien deze niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

III. HINDERASPECT : GLAZEN WAND, GEEN GARANTIE VAN TRANSPARANTIE

In hun verzoekschrift inhoudende beroep bij de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen hebben verzoekers onder meer volgend hinderaspect aangehaald :

"Leefbaarheid en beeldkwaliteit

Het uitzicht wordt ten eerste beperkt door de twee woontorens en door het oprichten van een glazen wand verstevigd met een stalen frame en gevat in een betonstructuur. De doorkijk door deze wand zal zeer beperkt zijn.

Het reinigen en proper houden van deze wand zal bovendien een haast onmogelijke karwei zijn.

Het valt dus te verwachten dat vrij snel de wand geen enkele doorkijkmogelijkheid meer zal hebben.

Regelmatig een glazen wand reinigen met een hoogte van 46 meter en een breedte van 20 meter is een haast onmogelijke dan wel een bijzonder kostelijke aangelegenheid.

Uit niets blijkt dat de VME van het op te richten project de verplichting heeft deze glazen wand regelmatig te reinigen opdat de beperkte doorkijkmogelijkheid permanent zou worden gegarandeerd.

Het blijkt trouwens nergens uit dat deze glazen wand voorzien is van de nodige installaties om regelmatige reiniging mogelijk te maken."

Niettegenstaande de nv Cores Development tijdens de hoorzitting van de bestendige deputatie zelf heeft voorgesteld om een verplichting tot regelmatig reinigen van het glazen scherm als voorwaarde te koppelen aan het inwilligen van haar stedenbouwkundige aanvraag, is de bestendige deputatie hierop geenszins ingegaan.

2.

Integendeel zouden onderhoud en de daaraan verbonden kosten volgens de bestendige deputatie een louter burgerrechtelijke aangelegenheid betreffen :

(...)

Dit is niet correct.

De glazen wand is inherent aan het bouwproject en kan dan 'ook bezwaarlijk worden afgewimpeld als zijnde een loutere burgerrechtelijke aangelegenheid die losstaat vanuit een stedenbouwkundige beoordeling.

De nv Cores Development tracht de voorziening van de glazen wand precies te verantwoorden als zijnde een tegemoetkoming aan o.m. de visibiliteit vanuit de residentie Hertogenpark naar de achterliggende omgeving (de 3 Antwerpse parken).

Indien men een glazen wand wenst te creëren teneinde het stedenbouwkundig aspect "beeldkwaliteit" te verantwoorden, moet het wel mogelijk blijven, ook in de toekomst, om het zicht doorheen deze glazen wand te "behouden".

Het door deze glazen wand kunnen blijven doorkijken, betreft dus wel degelijk een stedenbouwkundig element.

Eenvoudige navraag leert dat het reinigen van een glazen wand een kostprijs met zich brengt van 3 á 4,5 €/m².

In casu heeft het glazen scherm een oppervlakte van 1.600 m² (20 meter breed x 40 meter hoog = 800m² x 2 zijden is 1.600m²).

De glazen wand dient, teneinde te blijven voldoen aan de inhoud van de stedenbouwkundige vergunning (transparant !) minstens 4 maal per jaar te worden schoongemaakt.

Dit brengt een kostprijs met zich van 24.000,00 €, kosten te verdelen over 207 mede-eigenaars (1.600,00 m² x 3,75 €/m² x 4 = 24.000,00 €).

Het is dan ook niet meer dan een evidente verwachting van verzoekers dat hen voorafgaand de nodige garanties worden geboden omtrent de wijze waarop de glazen wand proper zal worden gehouden, omtrent de verbintenis dat deze glazen wand op regelmatige basis zal worden gereinigd, omtrent de kosten daarvan en de wijze waarop deze kosten verdeeld en betaald zullen worden,...

Immers, bij gebreke aan afdoende reiniging is er geen doorkijk meer mogelijk en doorkijk is precies het argument dat in het project wordt aangevoerd ter verantwoording van de regelgeving omtrent de beeldkwaliteit.

Niettegenstaande het aangehaalde hinderaspect voor verzoekers heeft de bestendige deputatie geoordeeld dit aspect conform artikel 4.3.1. §2 VCRO niet verder te moeten toetsen aan de aanvraag van de nv Cores Development.

De verleende vergunning biedt ter zake geen - of onvoldoende garanties.

3.

Vervolgens zijn ook andere hinderaspecten bestaande uit de vermeerdering van fijn stof, de extra warmteontwikkeling door de glazen wand, de schaduweffecten, e.d.m. opgeworpen geworden in de procedure voor de bestendige deputatie.

De bestendige deputatie heeft al deze hinderaspecten één voor één moeten beamen. Desalniettemin vindt de bestendige deputatie dat verzoekers deze hinder maar "moeten aanvaarden".

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

"...

Uit de feiten blijkt dat deputatie in het voorliggende dossier geen kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen.

I. Mobiliteit

(...)

In het aanvraagdossier werd inderdaad een mobiliteitsstudie toegevoegd. (stuk 5)

Aan de provinciale dienst mobiliteit werd vervolgens in beroep bijkomend advies gevraagd over deze studie, en werd gevraagd na te gaan of deze studie rekening heeft gehouden met de warenhuisketen en het zwembad.

In dit advies wordt vooreerst bevestigd dat "de conclusie - dat de bijkomende verkeersintensiteiten zeer beperkt zijn" - klopt. Bijkomend wordt gesteld (stuk 23) :

(...)

Dit uitgebrachte advies is volledig in overeenstemming met de MOBER (stuk 5, p. 29) :

(...)

Benadrukt moet worden dat op het ogenblik van het opmaken van de MOBER (januari 2015) nog geen tellingen inzake aantal voertuigbewegingen konden gebeuren, want dat het warenhuis nog niet geopend was.

Er werd echter afdoende gemotiveerd dat uit de MOBER gebleken is dat er - met 1591 autobewegingen in beide richtingen - nog voldoende restcapaciteit is, zodat er op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing geen bijkomende tellingen dienden te gebeuren.

M.b.t. het aantal voertuigbewegingen wordt in de MOBER gesteld :

(...)

In de bestreden beslissing werd omtrent het aspect mobiliteit dan ook volgende motivering opgenomen, die volledig in overeenstemming is met de feiten (stuk 27) :

(...)

Verzoekende partij verwijst nog naar de MOBER die bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de Albert Heijn werd gevoegd, en waarin een verkeersgeneratie van 968 tot 1832 per dag zou worden vooropgesteld. (stuk 31)

In de MOBER ivm Albert Heyn wordt inderdaad een verkeersgeneratie van 968 tot 1832 per dag vooropgesteld. In die MOBER wordt dit echter verder verfijnd tot 162 tot 333 pae per piekuur. (stuk 31, MOBER in Plan-MER, p. 6/10)

Indien dit aantal pae per piekuur worden opgeteld bij de piekuurintensiteit van vandaag + bijkomende belasting door het bouwproject, dan kom je tot volgende som:
 $333 \text{ pae per piekuur} + 1591 \text{ pae per piekuur} = 1924 \text{ pae per piekuur}$.

Dit is echter nog in beide rijrichtingen, dus moet dit getal gedeeld worden door 2 om het aantal pae per piekuur per rijrichting te kennen : $1924 \text{ pae per piekuur gedeeld door } 2 = 962 \text{ pae per piekuur per rijrichting}$.

Aangezien de capaciteit ifv verkeersleefbaarheid werd bepaald op 2000 pae/uur per rijrichting (stuk 31 MOBER in Plan-MER, p. 7/10) is er nog duidelijk voldoende marge.

3.

Verzoekende partijen kunnen dan ook niet voorhouden dat er zich een probleem zou stellen inzake mobiliteit, alleszins tonen ze dit niet aan, noch kunnen ze met goed gevolg de motivering van verwerende partij - die zeer uitgebreid en concreet is - weerleggen.

(...)

Verzoekende partijen stellen dat de Albert Heijn supermarkt inmiddels geopend is en dat de supermarkt "7.500 tot 9.500 bezoekers per week meebrengt". Ze tonen echter niet concreet aan uit welke stukken deze cijfers blijken.

Bovendien, gesteld dat dit cijfermateriaal correct is, dan nog wordt niet bewezen dat er zich ten gevolge van de supermarkt een probleem stelt, noch dat de voorliggende aanvraag een mobiliteitsprobleem zou veroorzaken.

(...)

Door verzoekende partij wordt nog benadrukt dat Albert Heijn geen buurtwinkel is, maar "dat het de grootste Albert Heijn van België betreft alwaar op de benedenverdieping de volledige administratie van AH België werd ondergebracht" en "de mensen van heinde en verre de winkels van Albert Heijn komen bezoeken" daar "deze supermarkt diverse producten verkoopt die enkel daar te verkrijgen zijn en die nu precies een massa klanten lokken". Vervolgens wordt hieruit geconcludeerd "dat het verkeer in de Karel Oomsstraat en het parkeren ter hoogte of in de omgeving van de nieuwe Albert Heijn veel intenser is geworden."

Evenwel kan hieruit niet afgeleid worden dat er zich een probleem zou gaan stellen inzake mobiliteit.

En het verzoekschrift kan ook niet meer aangevuld worden :

(...)

4.

Met betrekking tot de parking van de Albert Heijn, brengen verzoekende partijen foto's bij die zouden moeten aantonen dat deze "zo goed als leeg staat" en dat "de parkeerplaatsen buiten de Karel Oomsstraat" steeds volledig worden bezet".

Bijkomend wordt nog geponeerd :

“nazicht leert bovendien dat aan het gebruik van een parkeerplaats in de parking van Albert Heijn een kostenplaatje is verbonden van maar liefst 25 euro per dag. Onnodig te melden dat niemand van de omwonenden bereid zal worden gevonden om een parkeerplaats binnen Albert Heijn te benutten.”

Ook in dit geval kan er geen sprake zijn van een “parkeerproblematiek”.

Zowel in het bestreden project (er wordt voorzien in een ondergrondse parkeergarage bestaande uit 3 lagen met ruimte voor 258 parkeerplaatsen) (=stuk 7), als bij de Albert Heijn winkel (2 verdiepingen met parking, 146 parkeerplaatsen in totaal) (=stuk 31, bijlage 7, p. 2) werden de nodige parkeermogelijkheden voorzien. Sterker nog...de parking van de Albert Heijn winkel doet “ buiten de openingstijden van de winkel eveneens dienst als buurtparking.” (stuk 31, p. 16)

Uit geen enkel stuk van verzoekende partijen blijkt dat er zich een problematiek van “wildparkeren” zou voordoen.

(...)

De foto's die werden bijgevoegd kunnen evenmin als bewijs fungeren, integendeel blijkt hieruit net dat er voldoende parking aanwezig is.

De argumentatie omtrent de kostprijsproblematiek van een parkeerplaats in de parking van Albert Heijn heeft enerzijds geen betrekking op de bestreden beslissing

(...)

en het vernietigen van de bestreden beslissing zal anderzijds aan de problematiek van de kostprijs van de parking bij Albert Heijn niets verhelpen.

(...)

5.

Verzoekende partijen houden voor dat er “concrete metingen hadden moeten plaatsvinden” alsmede “een studie naar de actuele situatie”.

Evenwel bracht de aanvrager een MOBER-studie bij daterend van januari 2015, waarin wel degelijk werd rekening gehouden met de komst van de Albert Heijn winkel en de uitbreiding van het zwembad. Bovendien toont de praktijk aan – nu de winkel effectief is opengegaan – dat er van enige mobiliteitsproblematiek geen sprake is.

(...)

De bestreden beslissing is dan ook correct genomen.

Indien verzoekende partijen van oordeel zijn dat de studie niet correct is en de conclusies in de bestreden beslissing gebaseerd zijn op incorrecte gegevens, is het aan hen om hiervan het bewijs te leveren.

(...)

II. Hinder : glazen wand, geen garantie van transparantie

1.

Verzoekende partijen citeren de bepalingen uit hun beroepschrift dat bij verwerende partij werd ingediend (stuk 22), en waarin zij vrezen dat het aangevraagde project “leefbaarheids- en beeldkwaliteitshinder” zal veroorzaken. Meer specifiek menen verzoekende partijen dat het uitzicht wordt beperkt door de twee woontorens en het oprichten van een glazen wand (verstevigd met metalen frame en gevat in een betonstructuur).

Bovendien gaan ze ervan uit dat het proper houden van de glazen wand een haast onmogelijk karwei zal zijn.

2.

Verzoekende partijen stellen dat de aanvrager tijdens de hoorzitting bij deputatie voorstelde een verplichting tot reinigen van het glazen scherm als voorwaarde te koppelen aan de vergunning, maar dat verwerende partij hierop niet is ingegaan.

Verwerende partij heeft hieromtrent in de bestreden beslissing gesteld (stuk 27, p. 18) :

(...)

De motivering in de bestreden beslissing is volkomen correct.

Uw Raad oordeelde eerder reeds dat verwerende partij niet verplicht is om na te gaan of voorwaarden kunnen worden opgelegd :

(...)

In casu heeft verwerende partij wél gemotiveerd waarom ze het opleggen van het reinigen van de wand niet opportuun acht. Een “poets-verplichting” (en de regeling wie deze uitvoert, wanneer en wie hiervan de kosten zal dragen) betreffen burgerrechtelijke zaken en deze dienen, zoals in de bestreden beslissing terecht wordt gesteld, niet in de stedenbouwkundige vergunning geregeld te worden.

(...)

Het poetsen van de glazen wand dient inderdaad gekwalificeerd te worden als het onderhouden van de gevraagde constructies, waarbij de aanvrager zich overeenkomstig het burgerlijk wetboek dient te gedragen als “een goed huisvader”. De goede huisvader is een juridisch principe dat er van uit gaat dat iemand zich redelijkerwijze als een verantwoord persoon gedraagt die alles doet wat nodig is om (voorzienbare) schade te voorkomen. De eventuele afspraken die in dat kader moeten gemaakt worden (rond frequentie, kosten,...) moeten via overeenkomsten worden geregeld en deze betreffen een burgerrechtelijke aangelegenheid waar de vergunningverlenende overheid niet voor bevoegd is.

3.

Verzoekende partijen menen nog andere hinder te ondervinden ingevolge de bestreden vergunning :

- vermeerdering fijn stof;*
- extra warmteontwikkeling door de glazen wand;*
- schaduweffecten;*

In de bestreden beslissing werd – in tegenstelling tot wat verzoekende partij stelt – niet vastgesteld dat al deze hinderaspecten zich voordoen.

Met betrekking tot de beweerde extra warmteontwikkeling wordt dit gemotiveerd weerlegd:: (stuk 27, p. 18)

(...)

Inzake de beweerde schaduwhinder wordt aangetoond hoe beperkt deze is : (stuk 27, p. 18)

(...)

En ook inzake fijn stof wordt aangetoond dat de invloed van het project dermate klein is, gezien het reeds aanwezige fijn stof in de betrokken omgeving (stuk 27, p. 17) :

(...)

Uw Raad heeft ter zake ook meermaals gesteld dat wat aanvaardbaarheid van dergelijke hinder betreft, rekening moet gehouden worden met de plaatselijke situatie, wat verwerende partij net heeft gedaan.

De aanvraag is in casu gelegen in een dense stedelijke omgeving, op een perceel gelegen op de hoek van de Desguinlei en de Karel Oomsstraat. Beide zijn brede ontsluitingswegen waarbij de Desguinlei deel uitmaakt van de Singel rond Antwerpen en de Karel Oomsstraat een belangrijke invalsweg naar het centrum van de stad vormt. De omgeving ten westen van de Karel Oomsstraat kenmerkt zich door de aanwezigheid van hoogbouw met een hoogte van meer dan 50m. Ten oosten van de Karel Oomsstraat bevindt zich een dichte woonblok met lagere gebouwen van 3 tot 5 bouwlagen hoog. Er komen zowel zuiver residentiële panden voor als handelspanden. Zo bevindt er zich in deze rij een recente supermarkt 'Albert Heijn'. Aan de overzijde van de Desguinlei bevindt zich het topsportzwembad Wezenberg en bijhorende sporthal met daaraan gekoppeld een grote bovengrondse parking en het buffetrestaurant Colmar. De door verzoekende partijen ingeroepen hinder is eigen aan de bestaande situatie en de vergunningsaanvraag heeft geen aanmerkelijke toename van fijn stof voor gevolg, noch is er sprake van onaanvaardbare schaduweffecten.

*Ten slotte leggen verzoekende partijen geen enkel bewijs voor van deze beweerde hinder.
...*

3.

De tussenkommende partij stelt het volgende:

...

II.1.1 Eerste onderdeel: met betrekking tot de mobiliteit

(...)

44. *Tussenkommende partij wenst hierbij vooreerst te wijzen op de marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad op dit vlak die ertoe leidt dat de Raad zich niet in de plaats kan stellen van verwerende partij, en de beoordeling van het aspect mobiliteit niet kan overdoen. Uw Raad oordeelde reeds herhaaldelijk als volgt:*

(...)

47. *Het komt aan verzoekende partijen dan ook toe de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling door de Deputatie aan te tonen. Hierin slagen zij niet.*

48. *De bestreden beslissing heeft de aanvraag wel degelijk beoordeeld op basis van de elementen zoals opgenomen in artikel 4.3.1, §2 VCRO en heeft de aanvraag eveneens getoetst op vlak van mobiliteit. De bestreden beslissing stelt immers duidelijk als volgt:*

(...)

50. *Op basis van het voorgaande is zeer duidelijk dat het aangevraagde uitgebreid getoetst werd aan het aspect mobiliteit zoals opgenomen in artikel 4.3.1, §2 VCRO. De bestreden beslissing weerhoudt duidelijk motivering op volgende punten:*

- Aanwezigheid nieuwe ontwikkelingen Albert Heijn en topsportzwembad Wezenberg;*
- Het aantal vervoersbewegingen en de verschillende wijzes van vervoer;*
- Aantakking van het project aan de Singel;*
- De in- en uitrit van het project langs de Karel Oomsstraat alsook de configuratie van deze in- en uitrit op een grote afstand van de openbare weg;*
- Het voorziene aantal parkeerplaatsen;*

- De mogelijkheden een voorzieningen voor verhuishagens, hulpdiensten e.d.;
- Gunstig advies van de provinciale dienst mobiliteit

51. Enkel en allen al met betrekking tot de nieuwe ontwikkelingen van de Albert Heijn-vestiging en het topsportzwembad weerhoudt de bestreden beslissing reeds volgende punten:

- De overwegingen zoals opgenomen in de MOBER;
- Het cliënteel van een supermarkt is overwegend lokaal;
- Enkel een deel van het uitrijdend cliënteel van de AH-vestiging passeert langs de residentie Hertogenpark zodat geen sprake is van een cumulatie van vervoersbewegingen;
- De parkeerdruk wordt door de AH-vestiging niet verhoogd, er worden meer parkeerplaatsen voorzien dan noodzakelijk voor de functie;
- Toename aantal vervoersbewegingen n.a.v. topsportbad beperkt;
- Grootste deel bewegingen afkomstig van Desguinlei en niet Karel Oomsstraat;
- Deel bewegingen per fiets of openbaar vervoer

52. Door verwerende partij werd bij de beoordeling van de aanvraag in de bestreden beslissing duidelijk eveneens getoetst aan de nieuwe ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving, nl. het bijkomende zwembad bij het complex Wezenberg alsook de nieuwe Albert Heijn-winkel.

53. In de bestreden beslissing wordt op duidelijke en meer dan afdoende wijze gemotiveerd om welke reden het aangevraagde in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving op vlak van mobiliteit. Ook de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving worden hierbij veelvuldig betrokken. De verwerende partij steunt zich hierbij eveneens op de MOBER, opgemaakt door een erkende mobiliteitsdeskundige.

54. Deze argumentatie laat aan duidelijkheid niets te wensen over. Verwerende partij heeft kennis genomen van de bezwaren en opmerkingen die door onder meer verzoeker werden geformuleerd. Deze werden evenwel niet als gegrond weerhouden. De Deputatie heeft zich daarbij niet enkel op haar eigen bevindingen gesteund, maar eveneens op een mobiliteitstoets, opgemaakt door een erkend verkeersdeskundige alsook op het advies van haar eigen provinciale dienst mobiliteit.

55. Het voorgaande is geenszins kennelijk onredelijk. Er kan een overheid niet verweten worden haar beoordeling te baseren op een studie, opgemaakt door een erkend deskundige, en onderbouwd met objectieve gegevens. Daartegenover staan de loutere beweringen en veronderstellingen van verzoeker. Door verzoekende partijen wordt voorgehouden dat de motivering van verwerende partij niet correct zou zijn en de bestreden beslissing aldus op foutieve elementen zou rusten. Op geen enkele wijze wordt door verzoekende partijen echter aangetoond om welke reden deze motivering zou berusten op incorrecte feiten. Zij maken melding van een aantal vervoersbewegingen die de Albert Heijn-vestiging met zich zou meebrengen, maar het is niet duidelijk van waar zij deze cijfers halen, van welke metingen deze afkomstig zijn, Er kan dan ook niet getoetst worden of deze cijfers correct zijn. Evenmin wordt aangetoond of de door hen aangehaalde bijkomende bewegingen niet in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partijen tonen de onjuistheid van de gegevens van verwerende partij op geen enkele wijze aan, doch stellen alleen het niet eens te zijn met de tellingen/cijfers/conclusies. Waarop verzoeker zich hiervoor baseert is evenwel geenszins duidelijk.

56. *Ter vergelijking kan verwezen worden naar een arrest van de Raad van State dd. 9 maart 2010 (nr. 201767 inzake Wildemyn). Hierin werd door de vergunninghouder in de beroepsprocedure een mobiliteitsstudie gevoegd, die door de vergunningverlenende overheid werd gevolgd. De verzoeker voegde zelf een studie bij, om de studie te ontkrachten waarop de bestreden beslissing werd gebaseerd. De Raad oordeelde in bedoeld arrest dat uit het loutere feit dat de verzoekende partijen een eigen studie hebben laten opmaken over de mobiliteitsaspecten, nog niet kan worden opgemaakt dat de vergunningverlenende overheid de studie van de aanvrager als ondeugdelijk moest beschouwen en de aanvraag moest weigeren. De Raad stelde voorts dat op het eerste gezicht uit de studie van de verzoekende partij ook niet bleek dat de toegenomen verkeersdruk en parkeerbehoefte van die aard is dat een kennelijk onredelijke beoordeling voorlag.*

57. *In casu voegt verzoeker niet eens een eigen studie, doch meent te kunnen volstaan met loutere beweringen!*

58. *Het voorgaande is duidelijk. De verwerende partij deed het nodige om de impact op het vlak van mobiliteit te bespreken, ook ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving. Zij baseerde zich voor haar beoordeling op een objectieve studie, opgemaakt door een verkeersdeskundige en gesteund op objectieve cijfergegevens, een advies van haar provinciale dienst en haar eigen bevindingen. Verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat deze wijze van oordelen, noch dat de inhoudelijke beoordeling, kennelijk onredelijk zou zijn. Evenmin wordt met draagkrachtige argumenten aangetoond dat de beoordeling manifest onjuist zou zijn. Er is dan ook geen sprake van een onwettige beslissing.*

59. *Dit middelonderdeel kan dan ook niet weerhouden worden.*

II.1.2 Tweede onderdeel: met betrekking tot de hinder

60. *Verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing geen enkele garantie zou bieden dat het zicht doorheen de voorziene glazen wand, behouden kan blijven. Gelet op het feit dat deze glazen wand inherent deel uitmaakt van het bouwproject, zou deze bijgevolg een stedenbouwkundig aspect zou uitmaken. Op basis hiervan menen verzoekende partijen dat de verwerende partij hiertoe de nodige voorwaarden diende op te leggen.*

61. *Tussenkomen partij stelt zich vooreerst de vraag welk belang verzoeker bij dit middel heeft. Immers, het vergunde project voorziet wel degelijk de noodzakelijke mogelijkheden om over te kunnen gaan tot reiniging van de betreffende glazen wand. In de begeleidende nota bij de bouwvergunningsaanvraag werd hierover duidelijk gesteld als volgt:*

“Tussen de gebouwen wordt een glazen transparant scherm voorzien dat behandeld zal worden met een onzichtbare coating die vogels afschrikt. 2 betonnen kolommen en stalen horizontale profielen garanderen de stabiliteit. Het onderhoud van het scherm gebeurt via een afneembare gondel die na onderhoud opgeborgen wordt in de kuisberging op het gelijkvloers. De mogelijkheid voor kuisen via alpinisme wordt opengehouden.”(eigen onderlijning)

62. *Meer zelfs, over de glazen wand werd bijkomend als volgt opgenomen:*

“Dit scherm heeft een akoestische dempende functie op het binnengebied van het gebouw zelf maar ook op achterliggende residentie. Ingenieursbureau Daidalos-Peutz realiseerde gedetailleerde studies o.a. om de combinatie verhoogde berm en akoestisch scherm te verfijnen.

(...)

Ook uit de beoordeling van het wedstrijdontwerp door Prof. Dick Botteldooren van UG Gent wordt het project en de publieke ruimte gunstig geëvalueerd naar leefbaarheid op akoestisch vlak.

(...)

Door studie bureau Daidalos-Peutz werd tevens de invloed op het windklimaat in de nabije omgeving bestudeerd. Uit deze studie (in bijlage) blijkt dat :

‘...het windklimaat rondom het gebouw voor de functie ‘doorloopgebied’ overal minstens als ‘matig’ beoordeeld. Het criterium voor windgevaar wordt nergens overschreden.

De akoestische afscherming heeft niet alleen een akoestische functie, maar verbetert ook het windklimaat in het binnengebied en de terrassen die hierop uitgeven.’

(...)

De eenheid wordt versterkt door het terugliggend plaatsen van een transparant glazen scherm. Dit scherm wordt behandeld met een voor de mens onzichtbare coating die vogels afschrikt waardoor vogelsterfte sterk beperkt wordt.

Bij de detaillering van de stalen constructie (horizontale stalen profielen tussen gebouwen waarin het glas word ingeklemd) zullen voorzorgen worden genomen om het nesten van vogels tegen te gaan. Voor wat betreft het glas zelf, zal glas met een zo laag mogelijke reflectiecoëfficiënt worden gekozen.

Dit scherm creëert een geluidluw binnengebied, afgeschermd van de drukke verkeerassen van singel en ring.

De structuur voor dit scherm bestaat uit twee verticale zeshoekige kolommen uitgevoerd in beton. Op elke verdieping wordt de overspanning gerealiseerd met een stalen gemoffeld profiel, waaraan de glazen panelen bevestigd zijn.”

63. *In de nota zoals ingediend bij de verwerende partij, werd opnieuw als volgt gemeld:*

“Tussen de gebouwen wordt zoals gezegd een glazen transparant scherm voorzien dat behandeld zal worden met een onzichtbare coating die vogels afschrikt. 2 betonnen kolommen en stalen horizontale profielen garanderen de stabiliteit. Het concept is naar stabiliteit toe afdoende onderzocht en onderbouwd. Er is geen reden om te twijfelen aan de bouwtechnische haalbaarheid ervan.

Het onderhoud van het scherm gebeurt via een afneembare gondel die na onderhoud opgeborgen wordt in de kuisberging op het gelijkvloers. De mogelijkheid voor kuisen via alpinisme wordt opengehouden. Zulks werd expliciet opgenomen in het aanvraagdossier. De stelling van beroepers als zou het onderhoud, en de mogelijkheid daartoe volstrekt onduidelijk zijn, is dan ook ongegrond.” (eigen onderlijning)

64. *Dit wordt ook duidelijk in de bestreden beslissing vermeld:*

(...)

65. Door de verwerende partij werd voorgaande duidelijk mee opgenomen ter beantwoording van het bezwaar van verzoekende partijen. Gelet hierop, nl. dat mogelijkheden tot reiniging aanwezig zijn in het project, dat deze mee vergund werden én bijgevolg mee gerealiseerd zullen dienen te worden, kan het belang van verzoekende partijen bij huidig middelenonderdeel niet worden weerhouden.

66. Zelfs in de mate alsnog een belang aanvaard wordt bij huidig middelenonderdeel, kan niet worden besloten tot de gegrondheid ervan. De voorwaarde die de verzoekende partijen wensten opgelegd te zien, nl. dat voorzien werd in een vergunningsvoorwaarde die het periodiek reinigen van de glazen wand oplegt, kan enkel aanschouwd worden als zijnde betrekking hebbend op de uitvoering van de bestreden beslissing. Dergelijke voorwaarde kan niet ondergebracht worden onder de toetsing die de verwerende partij diende uit te voeren op basis van artikel 4.3.1, §1 VCRO, nl. de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften als aan de goede ruimtelijke ordening.

67. De modaliteiten van de uitvoering van een vergunning behoren echter niet tot de bevoegdheid van een vergunningverlenende overheid op het ogenblik van de vergunningverlening. Bepalingen hiertoe werden opgenomen in een afzonderlijke titel van de VCRO, Titel 6-Handhaving, en niet mee in Titel 4 – Vergunningenbeleid. Artikel 4.2.19 VCRO maakt inderdaad mogelijk dat aan een vergunning voorwaarden gekoppeld kunnen worden, echter is dit geen verplichting. Dit werd zo ook door Uw Raad beoordeeld :

(...)

68. In casu oordeelde de verwerende partij dat het aangevraagde vergund kon worden zonder het opleggen van dergelijke voorwaarde. Dit werd ook duidelijk gemotiveerd in de bestreden beslissing, zoals hierboven reeds vermeld.

69. Deze motivering wordt door verzoekende partijen ook niet betwist. Verzoekende partijen lijken het echter niet eens te zijn met de inhoud van het besluit van de verwerende partij. Het middelenonderdeel van verzoekende partijen houdt kritiek in op deze inhoudelijke beslissing. Ook hier geldt, conform hetgeen in het eerste middelenonderdeel gesteld werd, dat de Raad zich niet in de plaats kan stellen van verwerende partij, en de beoordeling van dit aspect niet kan overdoen. Het komt aan verzoeker toe de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling door de Deputatie aan te tonen. Hierin slaagt zij niet.

70. De bestreden beslissing kon op redelijke wijze overgaan tot verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. Minstens tonen verzoekende partijen de kennelijke onredelijkheid hiervan niet aan.

71. Verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift tot slot nog melding dat door hen ook andere hinderaspecten werden aangehaald bij de verwerende partij, zijnde de vermeerdering van fijn stof, de extra warmteontwikkeling door de glazen wand, de schaduweffecten, e.d.m. Zij menen dat deze door verwerende partij werden beaamd, maar dat deze oordeelde dat zij deze hinder maar moesten aanvaarden.

72. Voorgaande kan evenmin worden aanvaard. Met betrekking tot de aangehaalde hinderaspecten werd door verwerende partij zeer duidelijk gemotiveerd als volgt:

(...)

73. Het voorgaande is opnieuw zeer duidelijk. De verwerende partij heeft kennis genomen van de bezwaren van verzoekende partijen, maar deze niet als gegrond weerhouden. Door de verwerende partij werd dit op meer dan afdoende wijze gemotiveerd. Verzoekende partijen tonen op geen enkele wijze aan dat deze motivering kennelijk

onredelijk zou zijn. Evenmin wordt met draagkrachtige argumenten aangetoond dat de beoordeling manifest onjuist zou zijn. Er is dan ook geen sprake van een onwettige beslissing.

...

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

Er had een concrete meting moeten plaatsvinden alsmede een studie naar de reële en actuele situatie.

Er had vervolgens een concrete vergelijking gemaakt moeten worden tussen de situatie t.t.v. de stedenbouwkundige aanvraag zonder aanwezigheid van externe factoren, o.m. de nieuwe vestiging van Albert Heijn en het nieuw olympisch zwembad, en de toekomstige (thans actuele) situatie mét aanwezigheid van externe factoren, o.m. de nieuwe vestiging van Albert Heijn en het nieuw olympisch zwembad, quod non in casu.

(...)

Onder stuk 14 brengen verzoekers een PV van vaststelling voor uitgevoerd door gerechtsdeurwaarderskantoor Modero waarin het volgende wordt gesteld :

- Op de openbare weg zijn alle parkeerplaatsen in de Karel Oomsstraat van aan het kruispunt met de Desguinlei tot aan het kruispunt met de Doornelei bezet, dit zowel aan de straatzijde (in beide richtingen) als op de in het midden van straat gelegen parkeerberm.*
- Ook in de aanpalende Biartstraat zijn alle parkeerplaatsen benomen (zie foto's 1 t.e.m. 9 en 12 t.e.m. 14).*
- Ik stel eveneens vast dat enkele wagens verschillende keren traagrijdend rondjes maken in de straat rond de parkeerberm.*
- Vervolgens wandel ik de voor het publiek toegankelijke parking van de vestiging van Albert Heyn binnen en stel vast dat de eerste verdieping van deze parking voor slechts 30% benut is (zie foto 10). Op de tweede verdieping is de parking slechts voor 10% benut (zie foto 11).*
- De toegang tot de derde verdieping is afgesloten d.m.v. een plastic lint (zie foto 20).*
- Om 17.00 uur keer ik ter plaatse terug en stel vast dat alle parkeerplaatsen op de openbare weg, zoals hierboven omschreven, wederom bezet zijn.*
- De avondspits is thans aan de gang en in beide richtingen staan de auto's in de file aan te schuiven voor de verkeerslichten (zie foto's 15 t.e.m. 19).*
- De parking op de tweede verdieping van de vestiging van Albert Heyn is thans voor 10% bezet (zie foto 21). De parking op de eerste verdieping is bezet voor 60% (zie foto 22 t.e.m. 27). De toegang naar de parking op de derde verdieping is nog steeds afgesloten (zie foto 20).*

Indien een concrete en correcte studie uitgevoerd was geworden die effectief met de nieuwe toestand rekening zou hebben gehouden, zou deze impact niet zonder meer als 'binnen het redelijke' omschreven zijn geworden.

Het moge duidelijk zijn dat de bestendige deputatie wel degelijk een kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen.

...”

5.

De verwerende partij antwoordt in haar laatste nota nog als volgt:

“ ...

In de wederantwoordnota wordt door verzoekende partijen een nieuw stuk 14 toegevoegd, zijnde een PV van vaststelling van gerechtsdeurwaarder Modero d.d. 16 november 2015 waarin een aantal vaststellingen worden gedaan. Dit PV werd opgemaakt na het indienen van het verzoekschrift tot nietigverklaring. Het is echter vaste rechtspraak van Uw Raad dat geen rekening kan worden gehouden met latere bijstellingen en uitbreidingen van een middel wanneer vastgesteld dient te worden dat deze interpretatie van het middel, of nadere concretisering ervan, reeds in het inleidend verzoekschrift kon opgenomen worden. Verzoekende partijen geven niet aan dat dit PV niet reeds kon opgemaakt worden ten tijde van opmaak van het verzoekschrift tot nietigverklaring. Bijgevolg kan met dit stuk geen rekening gehouden worden. Verwerende partij vraagt Uw Raad uitdrukkelijk om dit stuk - conform vaste rechtspraak van Uw Raad - uit de debatten te weren.

...”

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij nog:

...

VI.1.1 Eerste onderdeel: met betrekking tot de mobiliteit

16. *Verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota een PV van vaststelling van gerechtsdeurwaarderskantoor Modero toe. Op basis van betreffende vaststellingen zou moeten blijken dat de bestreden beslissing die door verwerende partij werd genomen kennelijk onredelijk is.*

17. *Voorgaande kan echter op geen enkele wijze worden aangenomen. De bestreden beslissing is geenszins kennelijk onredelijk, verzoekende partijen tonen dit niet aan. Betreffende vaststelling toont louter aan dat de parkeerplaatsen in de omgeving gebruikt worden. Dit toont niet de onvergunbaarheid of onaanvaardbare effecten van de bestreden beslissing op de omgeving aan, noch minder toont dit aan dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn of gebaseerd werd op foutieve informatie.*

18. *Evenmin kan niet worden aangenomen dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren. Tussenkomende partij verwees dienaangaande reeds duidelijk in haar schriftelijke uiteenzetting naar de inhoud van haar MOBER alsook naar de overwegingen in de bestreden beslissing zelf. Hierbij kan bijkomend nog verwezen worden naar de inhoud van het gunstige advies van de provinciale dienst mobiliteit op basis waarvan de verwerende partij eveneens haar besluit nam:*

(...)

19. *Er werd dus wel duidelijk rekening gehouden met de bijkomende ontwikkelingen, en aldus met de actuele situatie van de onmiddellijke omgeving.*

20. *Voorgaande is effectief wat ook blijkt uit de MOBER gevoegd bij de aanvraag van de Albert Heijn-vestiging. Hierin wordt inderdaad een verkeersgeneratie van 968 tot 1832 per dag vooropgesteld. Deze wordt in de MOBER nadien verfijnd tot 162 tot 333 pae per piekuur. Indien dit aantal pae per piekuur worden opgeteld bij de piekuurintensiteit van*

vandaag, vermeerderd met de bijkomende belasting van het bouwproject van tussenkomende partij, brengt dit het aantal op 1924 pae per piekuur (333 + 1591). Dit is echter in beide rijrichtingen. Per rijrichting betekent dit Aldus 962 pae per piekuur. Aangezien de capaciteit in functie van de verkeersleefbaarheid werd bepaald op 2000 pae/uur per rijrichting, is er duidelijk nog voldoende marge.

21. Door verzoekende partijen wordt op geen enkele wijze aangetoond dat de bestreden beslissing gebaseerd werd op foutieve gegevens of cijfers. Er kan niet tot de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing worden besloten.

22. Tussenkomende partij sluit zich verder integraal aan bij de uiteenzetting van de verwerende partij in haar antwoordnota.

(...)

VI.1.2 Tweede onderdeel: met betrekking tot de hinder

24. Tussenkomende partij verwijst vooreerst naar hetgeen reeds uiteengezet in haar schriftelijke uiteenzetting dd. 3 mei 2016 en aanschouwt dit als integraal herhaald.

25. Er wordt in de wederantwoordnota met betrekking tot het tweede onderdeel van het eerste middel geen bijkomende argumentatie door verzoekende partijen ontwikkeld. Tussenkomende partij meent dan ook te kunnen volstaan met een verwijzing naar haar weerlegging van betreffend onderdeel in de schriftelijke uiteenzetting. Verder wordt integraal aangesloten bij de uiteenzetting van verwerende partij in diens antwoordnota.

26. Het poetsen van de glazen wand is wel degelijk te aanschouwen als het onderhoud van de constructies, waarbij de aanvrager zich overeenkomstig het burgerlijk wetboek dient te gedragen als “een goed huisvader”. De eventuele afspraken die in dat kader gemaakt dienen te worden (frequentie, aanstelling, kost, ...) dienen via overeenkomsten vastgelegd en zijn als dusdanig een burgerrechtelijke aangelegenheid. Op basis van artikel 4.2.22 VCRO is verwerende partij niet bevoegd zich hiermee in te laten.

27. Het eerste middel is in zijn geheel ongegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning maar afgegeven kan worden als de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

2.1.

In het middel voeren de verzoekende partijen vooreerst aan dat de verwerende partij, waar het de beoordeling van de mobiliteitsimpact van de aanvraag als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening betreft, ten onrechte geen rekening gehouden heeft met nieuwe ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving, met name de vestiging van een Albert Heijn-winkel in de Karel Oomsstraat en de uitbreiding van het zwembad 'Wezenberg' aan de Desguinlei. Het bij de aanvraag gevoegde mobiliteitseffectenrapport (MOBER) waarop de verwerende partij haar beoordeling steunt, verdisconteert de daardoor gegenereerde verkeersstromen niet of amper. Het wordt de verwerende partij verweten dat zij zich op louter theoretische, incorrecte gegevens verlaten heeft. Een studie van de actuele en reële situatie zou volgens de verzoekende partijen tot de conclusie hebben geleid dat de impact van de aangevraagde meergezinswoning op de verkeersleefbaarheid en mobiliteit in de buurt niet meer redelijk te noemen is.

2.2.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij in haar evaluatie van de mobiliteit zich rekenschap gegeven heeft van de vestiging van de Albert Heijn-winkel en de uitbreiding van het zwembad. Haar gunstige beoordeling van de gecumuleerde mobiliteitsimpact steunt ook, maar niet uitsluitend op het bij de aanvraag gevoegde MOBER. In de bestreden beslissing sluit de verwerende partij zich aan bij de bevindingen in het MOBER dat de winkel voornamelijk een lokaal cliënteel zal bedienen en een overaanbod aan parkeerplaatsen heeft. De verwerende partij voegt daaraan toe dat maar een gedeelte van het uitrijdende cliënteel langs de residentie 'Hertogenpark' en het bouwperceel passeert, waardoor er geen volledige cumulatie van vervoersbewegingen zal zijn.

Wat de uitbreiding van het zwembad met een bad voor topsporters betreft, overweegt de verwerende partij dat het gaat om een zwembad voor een specifieke doelgroep. Daaruit leidt zij af dat de daardoor veroorzaakte verkeerstoename eerder beperkt zal zijn. De verwerende partij realiseert zich dat het aantal zwembaden voor particuliere zwemmers daardoor toeneemt, maar merkt op dat de bezoekers voor het merendeel via de Desguinlei komen en dus niet de Karel Oomsstraat passeren. Daarnaast wijst de verwerende partij op de nabijheid en het gebruik van openbaar vervoer, zowel door het cliënteel van de winkel als van het zwembad.

Voorts sluit de verwerende partij zich in de bestreden beslissing aan bij het in administratief beroep ingewonnen advies van de provinciale dienst Mobiliteit. Dat advies gaat in op het bezwaar van de verzoekende partijen dat de mobiliteitsimpact van de winkel en de uitbreiding van het zwembad niet in rekening gebracht werd. Het advies overweegt dat de uitbreiding van het zwembad maar een zeer beperkt autoverkeer genereert en besluit, eensluidend met het MOBER, dat de impact van de winkel aanvaardbaar is omdat "er voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers en omwonenden voorzien werden" en er "[m]et 1591 autobewegingen in beide richtingen (...) nog duidelijk voldoende restcapaciteit in de Karel Oomsstraat (is)".

De raming van 1.591 rijbewegingen als gevolg van de vergunde aanvraag in beide richtingen berust op het MOBER. De conclusie dat de Karel Oomsstraat voldoende capaciteit heeft om 1.591 bijkomende rijbewegingen te verwerken, vindt steun in de mobiliteitsstudie in de project-MER-screeningsnota bij de vergunningsaanvraag voor de Albert Heijn-winkel. Die screeningsnota bevindt zich in het administratief dossier. De mobiliteitsstudie raamt de capaciteit van de weg uit het oogpunt van verkeersleefbaarheid op 2.000 personenauto-equivalenten per uur (pae) per rijrichting. De verzoekende partijen beroepen zich zelf op die mobiliteitsstudie waar die de verkeersgeneratie als gevolg van de aangevraagde winkel op 968 tot 1.832 pae per dag raamt, of omgerekend 162 tot 333 pae per piekuur voor beide rijrichtingen samen. Gecumuleerd met de aangevraagde meergezinswoning, leidt dat tot een bijkomende belasting van 1.924 per piekuur in

beide rijrichtingen of 962 pae per rijrichting. Dat blijft onder de capaciteitsdrempel die de project-MER-screeningsnota met het oog op verkeersleefbaarheid bepaalt.

2.3.

De kritiek van de verzoekende partijen dat de gecumuleerde impact van de meergezinswoning met de Albert Heijn-vestiging en de uitbreiding van het zwembad niet onderzocht werd, wordt dan ook niet aangenomen. De verzoekende partijen stellen dat de supermarkt wekelijks 7.500 tot 9.500 bezoekers aantrekt, zonder die bewering te documenteren of te verantwoorden. Met de aan Albert Heijn-winkels toegeschreven kwaliteiten dat ze “van heinde en verre” bezocht worden, dat ze enkel bij hen verkrijgbare producten verkopen die een massa klanten lokken en dat ze ruime openingsuren hebben, maken de verzoekende partijen allerminst aannemelijk dat de verwerende partij de mobiliteitsimpact op grond van onjuiste gegevens of kennelijk onredelijk beoordeeld heeft. De bijgevoegde foto's en het proces-verbaal van vaststelling van 16 november 2015 van een gerechtsdeurwaarder, die overigens eigen gekozen momentopnames zijn, om aan te tonen dat de parking van de Albert-Heijnvestiging weinig benut wordt en de parkeerplaatsen in de Karel Oomsstraat volledig bezet worden, volstaan niet om te besluiten dat de verwerende partij onredelijk geoordeeld heeft door, naast de aan te leggen ondergrondse garage met 258 parkeerplaatsen, ook in rekening te brengen dat de parking van de winkel als buurtparking dienst doet.

3.1.

De verzoekende partijen hekelen vervolgens in het middel dat de verwerende partij geen vergunningsvoorwaarde oplegt die verplicht om het glazen scherm regelmatig te reinigen, zodat er “geen garantie van transparantie” bestaat. Volgens de verzoekende partijen is de transparantie van en doorzicht door dat scherm wel degelijk een stedenbouwkundige aangelegenheid en mag dat niet als een burgerrechtelijke kwestie worden afgedaan.

3.2.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan tot de afgifte van de vergunning kan besluiten wanneer het oordeelt dat de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden gewaarborgd kan worden.

De verwerende partij onderkent in de bestreden beslissing het belang van een glazen transparant windscherm dat de doorzichten vanuit de achterliggende bebouwing niet volledig tenietdoet. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, sluit dat in redelijkheid niet in dat de verwerende partij via een vergunningsvoorwaarde de onderhoudsmodaliteiten, zoals de regelmatige reiniging van het scherm, verplichtend zou moeten regelen. Nog minder hoort een voorwaarde die bepaalt op welke wijze de onderhoudskosten verdeeld en betaald moeten worden, thuis in een stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing rechtmatig kunnen oordelen dat de regelmatige reiniging van het glazen scherm een kwestie van beheer van het complex als “een goede huisvader” is en afgezien van een voorwaarde ter zake. De op “eenvoudige navraag” gebaseerde, door niets gestaafde en vrijblijvende berekening van de kostprijs van de reiniging door de verzoekende partijen doet daar niet anders over oordelen.

4.

Waar de verzoekende partijen aan het slot van het middel de verwerende partij verwijten dat zij de hinder als gevolg van de vermeerdering van fijn stof, de extra warmteontwikkeling door de glazen wand, de schaduweffecten “e.d.m.” wel beaamt maar vindt dat die maar aanvaard moet worden, is dat geen begin van wettigheidskritiek te noemen. In de bestreden beslissing motiveert de

verwerende partij waarom zij die vormen van hinder niet aanwezig of aanvaardbaar vindt. De verzoekende partijen laten die motieven onbesproken en onbetwist. Het proces van die motieven wordt niet ambtshalve gemaakt. Om de onwettigheid aan te tonen, volstaat het niet om louter meerdere vormen van hinder aan te voeren zonder concreet de motieven van de beoordeling bij de kritiek te betrekken en te weerleggen.

5.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel werpen de verzoekende partijen de schending van de 'normering NEN 8100:2006 Windhinder' en wijzen op windgevaar in de gebouwde omgeving.

De verzoekende partijen zetten het volgende uiteen:

“ ...

I. DE WINDSTUDIE GEVOEGD AAN DE STEDENBOUWKUNDIE AANVRAAG

1.

Tussen de beide woonsokkels zal een glazen wand worden gebouwd. Deze glazen wand is gevat in een betonstructuur.

Onderaan de wand is een opening voorzien zodat verzoekers zich terecht de vraag stelden naar de impact van het venturi effect.

Immers venturi heeft betrekking op de windversnelling. De wind afkomstig uit het zuiden en zuidwesten zal zich langsheen de kleine opening onderaan het windscherm persen en achter het scherm een aanzienlijke winddruk veroorzaken.

Een en ander zal ertoe leiden dat niemand zich achter dit scherm nog op een normale wijze zal kunnen voortbewegen. Meer nog, in geval van hevige windstoten, kan een en ander ongevallen veroorzaken.

De bestendige deputatie meent, net als eerder de stad Antwerpen, te mogen verwijzen naar het gegeven dat bij de stedenbouwkundige aanvraag van de nv Cores Development een windstudie was gevoegd, uitgevoerd door Daidalos Peutz :

"Het zogenaamde 'venturi effect' met betrekking tot wind betekent grosso modo de toename van windsnelheid doordat de luchtstroom langs een versmalling moet passeren (tussen twee torens door). Ook hier worden de bemerkingen van de beroeper niet gevolgd, aangezien het glazen windscherm niet bedoeld is om een verhoogde windsnelheid tussen beide torens tegen te gaan. Onderaan is een opening gelaten met een hoogte van ongeveer 2,7m. Deze opening is te smal om effect te hebben op luchtverplaatsing tussen beide gebouwen. Bovendien bevindt er zich een heuveltje net achter deze opening. Uit de windstudie blijkt dat het windklimaat tussen beide torendelen minstens 'matig' tot 'goed' is (uitgaande van 'slentergebied'). Volgens de studie biedt de opening onderaan enkel een lokale windgestuurde ventilatie van de achterliggende speelzone. (...)"

2.

Verzoekers nodigen de Raad uit om de inhoud van deze windstudie met de nodige aandacht te willen lezen.

Op pagina 6 van het windstudierapport opgesteld door daidalos peutz, waarop de stad Antwerpen zowel als de bestendige deputatie haar goedkeuring heeft gesteund, wordt het volgende gesteld :

"Voor het binnengebied zorgt de aanwezigheid van de akoestische afscherming aan de zuidelijke zijde voor een positief effect, doordat zij het binnengebied van de (overwegend zuidwestelijke) wind afschermt: er ontstaat een beschutte zone tussen de gebouwen en dit scherm. Het scherm is onderaan open, zodat enige (gewenste) windgedreven ventilatie van het binnengebied behouden blijft (figuur 4).

Figuur 4 : langse snede doorheen het binnenplein : zuid-zuidwestelijke wind (210°) stroomt onder het akoestisch scherm (van rechts naar links). Let op de stroom door de opening onder de akoestische afscherming langs de rechterkant.

De speelweide aan de zuidzijde van het gebouw wordt beschermd door (...)"

Figuur 4 schept verwarring

Volgens de studie van daidalos peutz bevindt het scherm met onderaan de opening zich rechts van de tekening en waait de hoofdzakelijk zuidwestelijke wind (210°) op de tekening van rechts naar links.

Kritiek op deze stelling

De langse snede op de tekening heeft aan de linkerzijde een donkergrijze verticale kolom met onderaan een opening. Klaarblijkelijk is deze donkergrijze verticale kolom het glazen scherm met onderaan de opening van 270 cm. De hoofdzakelijk zuidwestelijke wind stroomt door deze opening en voortgaande op deze vaststelling stroomt de wind niet van rechts naar links op de tekening maar van links naar rechts.

Kritiek op de windstudie

- Het glazen scherm is 46 m hoog (met onderaan een opening van 270 cm hoog) en is 20 m breed. De oppervlakte van het glazen scherm is dus meer dan 800 m². De hoofdzakelijk zuidwestelijke wind (210°) blaast frontaal op deze grote glazen wand.

* De windstudie spreekt zich niet uit over een impact van sterke wind en windstoten (bv. windkracht 10) op de totale oppervlakte van het glazen scherm.

* De studie spreekt zich niet uit over het venturi effect. Welke windsnelheden worden gecreëerd ter hoogte van de opening onderaan het scherm bij hoge windsnelheden bv. windkracht 10 bij een zuidwester storm

* Bladzijde 6 onderaan beschrijft de windstudie de doorstroming van de wind via zuidwestelijk-noordwestelijk georiënteerde invalswegen ; wind die bijkomend versterkt wordt doordat de bijkomende bebouwing deze doorgang verder vernauwt.

De studie ziet een oplossing om deze sterke windstroming te verminderen door het aanplanten van bomen op de parkeerstrook in de "Karel 'omslaan' (wellicht wordt bedoeld Karel Oomsstraat).

Dat er op de parkeerstrook in de Karel Oomsstraat ooit bomen worden geplant is pure fictie. Er is nu al te weinig parkeergelegenheid.

** De geplande glazen wand is klaarblijkelijk een primeur in de Belgische architectuur. De bouwaanvraag en de windstudie verwijzen ook niet naar buitenlandse referenties.*

De glazen wand is dus een experiment ; een proefproject. Dit kan in casu niet worden getolereerd.

De Bestendige Deputatie heeft al deze elementen kritiekloos van de tafel geveegd en de aangevoerde gegevens van de bouwaanvraag slaafs gevolgd.

3.

De bestendige deputatie tracht haar standpunt kracht bij te zetten door te verwijzen naar het heuveltje dat zal worden voorzien net achter de opening.

Dit biedt geen oplossing.

De barometerdruk blijft gelijk hetgeen de windversnelling enkel nog meer in de hand werkt.

Het ware opportuun dat de opening onderaan wordt vergroot hetzij afstand wordt gedaan van het ganse plan tot voorziening van de glazen wand.

II. GEVOLG : ER WORDT NIET VOLDAAN AAN NORMERING NEN 8100:2006

Volgens eigen zeggen van daidalos peutz dient voor de beoordeling van windgevaar volgende normering te worden toegepast :

"Overschrijdingskans van de grenswaarde van 15 m/s in procenten van het aantal uren per jaar :

<i>0,05 < p < 0,30</i>	<i>:</i>	<i>beperkt risico</i>
<i>p 0,30</i>	<i>:</i>	<i>gevaarlijk</i>

De norm stelt verder: "Situaties waarvoor een overschrijdingskans geldt van 0,05 < p < 0,30 mogen alleen worden geaccepteerd als deze vallen binnen activiteiten klasse I (doorlopen). Voor activiteiten klasse II en III geldt de eis p 0,05. Situaties met een overschrijdingskans van p 0,30 zijn evident gevaarlijk en behoren te allen tijde te worden vermeden: het publiek mag hier niet aan worden blootgesteld."

(...)

Rekening houdend met hetgeen supra uiteengezet zijn gevaarlijke situaties met een overschrijdingskans van p k 0,30 in casu zeer reëel.

In casu werd door daidalos peutz uitgegaan van een gebied van 800 bij 800 meter rondom het gebouw.

In casu betekent dit dat in geval van windkracht 10 er 290 ton wind op het glazen scherm terecht komt.

*Onnodig te benadrukken dat dit een onhoudbare en gevaarlijke situatie uitmaakt die conform de normering te allen tijde moet worden vermeden en -waaraan het publiek niet mag worden blootgesteld.
...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

1.

In hoofddorde :

*Verzoekende partijen voeren de schending aan van volgende “norm” :
NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving*

Evenwel is dit geen in het Belgisch recht bestaande rechtsnorm, noch een algemeen rechtsbeginsel, maar is deze ‘norm’ van toepassing in Nederland.

Tot 2006 waren er in Nederland nl. verschillende beoordelingsmethodieken om windhinder en windgevaar in kaart te brengen, elk met hun eigen grootheden en hun eigen normen. In de in 2006 uitgekomen NEN 8100 wordt gewerkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) een beoordeling van het windklimaat gegeven (slecht, matig, goed). In deze norm is ook een beslissingsmodel weergegeven van wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn.

Een schending hiervan kan echter niet met enig nuttig gevolg voor uw Raad ingeroepen worden.

(...)

Een administratief rechtscollege is een jurisdictioneel orgaan, dat rechterlijke uitspraken doet over de conformiteit van besluiten (van de uitvoerende macht) - in casu vergunningsbeslissingen - ten opzichte van wetten (van de wetgevende macht). Het is evident dat hiermee enkel “de wetten” bedoeld worden die in België – al dan niet via rechtstreeks werking - van toepassing zijn.

Conclusie : Het tweede middel dat de schending inroept van een Nederlandse “norm” is dan ook onontvankelijk.

2.

Ondergeschikt :

Bovendien is de aanvraag evenmin in strijd met de vermelde Nederlandse norm NEN 8100:2006.

De aanvrager heeft namelijk een windstudie toegevoegd, en in de inleiding hiervan wordt uitdrukkelijk gesteld (stuk 4, p. 2) :

“Bij afwezigheid van Belgische normering over dit onderwerp, wordt een beoordeling opgesteld op basis van de Nederlandse normering “NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.”

En nog (stuk 4, p. 7) :

“Conclusie : Op basis van NEN 8100 wordt het windklimaat rondom het gebouw voor de functie ‘doorloopgebied’ overal minstens als ‘matig’ beoordeeld. Het criterium voor windgevaar wordt nergens overschreden.”

In de studie werd rekening gehouden met de opening onderaan de glazen wand, en blijkt dat er zich enkel een lokale windgestuurde ventilatie van de achterliggende speelzone voor doet (stuk 4, p. 6) :

“Het scherm is onderaan open, zodat enige (gewenste) windgedreven ventilatie van het binnengebied behouden blijft (figuur 4).”

Deze opening is te smal om effect te hebben op de luchtverplaatsing tussen beide gebouwen.

In de bestreden beslissing heeft verwerende partij rekening gehouden met de opmerking van verzoekende partijen, en heeft hun vrees dan ook gemotiveerd weerlegd : (stuk 27, p. 18)

(...)

3.

Verzoekende partijen trekken vervolgens de windstudie in twijfel.

Er zou een verschil zijn tussen wat in de tekst vermeld staat (met name dat voornamelijk zuid-zuidwestelijke wind rondom het gebouw stroomt, zie ook figuur 5) en wat op figuur 4 zou staan (waarop volgens verzoekende partijen zou aangegeven staan dat de wind van links naar rechts zou stromen).

Evenwel doet deze figuur 4 uit de windstudie geen afbreuk aan wat in de tekst van de studie staat vermeld. Op basis van de gemaakt windstatistiek blijkt dat op de site de hoogste windsnelheden optreden bij wind uit het zuidwesten en dat de wind ca. 34 % van de tijd uit het zuidwesten (210° en 240°) komt. (stuk 4, p. 2).

Met betrekking tot de glazen wand wordt gesteld “De zuid-zuidwestelijke wind (210°) stroomt onder het akoestisch scherm (van rechts naar links). (stuk 4, p. 6)

De bestreden beslissing is op grond hiervan genomen, niet op grond van figuur 4, (los van het feit of deze figuur nu al dan niet correct de windrichting zou weergeven).

Verzoekende partijen tonen niet aan dat de conclusie van de studie – met name dat het criterium voor windgevaar nergens wordt overschreden - niet correct zou zijn.

Verder :

- zou de windstudie volgens verzoekende partijen zich niet uitspreken over sterke windstoten (windkracht 10) en zouden hierdoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan (overschrijden van grenswaarde van $p > 0,30$)

De vraag kan gesteld worden in hoeverre zich dergelijke windsnelheden effectief in het betrokken gebied zullen voordoen. Windkracht 10 is wanneer de windsnelheid gemiddeld over 10 minuten ten minste 90 km/h bereikt. Met verwijzing naar de toepassing van de NEN 8100:2006 – norm in de windstudie, waarin juist nagegaan wordt of er voor het hoogbouwproject “windgevaar” zou bestaan en gefocust wordt

op de te verwachten windsnelheden (zie windstatistiek stuk 4, p. 2), blijkt dat er zich dienaangaande geen probleem stelt.

Verzoekende partijen tonen dit bovendien ook niet aan.

- zou de windstudie volgens verzoekende partijen zich niet uitspreken over het venturi effect

*In de bestreden beslissing werden hierover echter wel uitspraken gedaan :
(...)*

Verzoekende partijen tonen niet aan dat dit niet correct is.

- zal volgens verzoekende partijen de in de windstudie voorziene aanplanting van bomen in de parkeerstrook aan de Karel Oomsstraat) niet gerealiseerd worden

In de studie wordt echter helemaal niet gesteld dat het aanplanten van de vermelde bomen een voorwaarde is om te besluiten dat de aanvraag geen probleem zou vormen. Er wordt enkel gesteld dat dit het "comfort" zou verbeteren (stuk 4, p. 6) :

"Het aanplanten van bomen op de parkeerstrook in de Karel Oomslaan/straat IS EEN TE ONDERZOEKEN PISTE voor een verdere VERBETERING van het WINDCOMFORT aan de overzijde van de straat."

..."

3.

De tussenkomende partij stelt het volgende:

" ...

78. Op welke wijze de door verzoekende partijen aangehaalde norm onder de noemer van stedenbouwkundige voorschrift te brengen valt, waardoor verwerende partij de aanvraag hieraan diende te toetsen, is tussenkomende partij niet duidelijk. Minstens wordt dit door de verzoekende partijen op geen enkele wijze aangetoond. Nochtans dient op basis van artikel 15, 4° van het Besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges duidelijk een uiteenzetting bevatten van de feiten en de ingeroepen middelen.

79. Volgens de rechtspraak van uw Raad moet het verzoekschrift een omschrijving omvatten van de "geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, alsook van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt" (...).

80. Tussenkomende partij werpt hier dan ook de exceptie obscuri libelli op, het tweede middel is onontvankelijk. Immers is op geen enkele wijze duidelijk op welke wijze de bestreden beslissing getoetst diende te worden aan de door verzoekende partijen aangehaalde norm, en bijgevolg op welke wijze de bestreden beslissing voor vernietiging in aanmerking zou komen.

81. Zelfs indien Uw Raad de exceptie niet inwilligt, kan nog niet besloten worden tot de gegrondheid van betreffend middel. De redenering van verzoekende partijen kan niet worden aangenomen. Op basis van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO dient een aanvraag getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO stelt

enkele beginselen voorop die bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, voor zover relevant, rekening gehouden dient te worden. Hinder en veiligheid zijn hier 2 van de opgesomde beginselen. In casu kan worden aanvaard dat het aspect van wind bij deze specifieke aanvraag relevant is in kader van de te bekijken mogelijke hinder- en veiligheidsaspecten voor de goede ruimtelijke ordening.

82. Opnieuw dient ook nu echter duidelijk te worden gewezen op de marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad op dit vlak die ertoe leidt dat de Raad zich niet in de plaats kan stellen van verwerende partij, en de beoordeling van het aspect hinder niet kan overdoen. Uw Raad oordeelde reeds herhaaldelijk als volgt:

(...)

85. Het komt aan verzoekende partijen dan ook toe de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling door de Deputatie aan te tonen. Hierin slagen zij niet.

86. De bestreden beslissing heeft de aanvraag wel degelijk beoordeeld op basis van de elementen zoals opgenomen in artikel 4.3.1, §2 VCRO en heeft de aanvraag eveneens getoetst op vlak van wind. De verwerende partij motiveert in het bestreden besluit als volgt: (...)

87. Deze argumentatie laat aan duidelijkheid niets te wensen over. Verwerende partij heeft kennis genomen van de bezwaren en opmerkingen die door verzoekende partijen werden geformuleerd. Deze werden evenwel niet als gegrond weerhouden. De verwerende partij heeft zich daarbij niet gewoon op een eigen overtuiging gesteund, maar op een windstudie, opgemaakt door een erkend deskundige (zie stuk 6). Op basis van deze studie blijkt duidelijk als resultaat als volgt:

“IV Conclusie

Op basis van NEN 8100 wordt het windklimaat rondom het gebouw voor de functie ‘doorloopgebied’ overal minstens als ‘matig’ beoordeeld. Het criterium voor windgevaar wordt nergens overschreden. De akoestische afscherming heft niet alleen een akoestische functie, maar verbetert ook het windklimaat in het binnengebied en de terrassen die hierop uitgeven.” (...)

88. Dergelijke studie geeft zeer duidelijk een gunstig resultaat voor het project. Daartegenover staan de loutere beweringen en veronderstellingen van verzoeker. Bovendien blijkt uit de hierboven geciteerde passage eveneens zeer duidelijk dat de windstudie wel degelijk een toetsing aan de NEN 8100-norm inhoudt, waar verzoekende partijen naar verwijzen.

89. Het voorgaande is geenszins kennelijk onredelijk. Ook met betrekking tot de beoordeling van windeffecten werd door tussenkomende partij vooraf nagegaan wat de effecten van het project waren. Er werd een erkend deskundige aangesteld om deze effecten te onderzoeken, het resultaat hiervan werd bij de aanvraag gevoegd. Het nagaan van windeffecten en het aanstellen van een deskundige hiertoe, dient in de stad Antwerpen in principe enkel te gebeuren bij een project dat onder het toepassingsgebied van de Antwerpse Hoogbouwnota valt. In casu is dat niet het geval. Desalniettemin gaf tussenkomende partij toch de opdracht om deze effecten te onderzoeken. Het resultaat hiervan werd mee bezorgd aan de vergunningverlenende overheid. Er kan een overheid niet verweten worden haar beoordeling te baseren op een studie, opgemaakt door een erkend deskundige, en onderbouwd met objectieve gegevens. Verzoeker toont de onjuistheid van deze gegevens op geen enkele wijze aan, doch stelt alleen het niet eens te

zijn met de metingen/conclusies. Waarop verzoeker zich hiervoor baseert is evenwel geenszins duidelijk.

90. *Ter vergelijking kan opnieuw verwezen worden naar een arrest van de Raad van State dd. 9 maart 2010 (nr. 201767 inzake Wildemyn) (zie supra – eerste middel, eerste middelenonderdeel). Net als bij de MOBER, wordt opnieuw met betrekking tot deze windstudie door verzoekende partijen niet eens een eigen studie gevoegd. Zij menen wederom te kunnen volstaan met loutere beweringen! Opnieuw is volkomen onduidelijk waarop verzoekende partijen zich hiervoor beroepen, en kan op geen enkele wijze worden nagegaan of deze gegevens correct zijn.*

91. *Het voorgaande is duidelijk. De verwerende partij deed het nodige om de impact van het project op het vlak van wind na te gaan en te bespreken. Zij baseerde zich voor haar beoordeling wederom op een objectieve studie, opgemaakt door een deskundige en gesteund op objectieve cijfergegevens. Verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat deze wijze van oordelen, noch dat de inhoudelijke beoordeling, kennelijk onredelijk zou zijn. Evenmin wordt met draagkrachtige argumenten aangetoond dat de beoordeling manifest onjuist zou zijn. Er is dan ook geen sprake van een onwettige beslissing.*

92. *Bijgevolg is het geenszins kennelijk onredelijk dat de verwerende partij zich op deze studie baseerde bij het nemen van het bestreden besluit. Ook in kader van de procedure voor Uw Raad brengen verzoekende partijen geen enkel deskundig onderbouwd document bij ter staving van hun argumentatie.*

...

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

1. Onderzoek door en oordeel van Professor Jeroen van Beeck van het VON KARMAN INSTITUUT in Sint-Genesius-Rode

Omtrent de van bij aanvang bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegde windstudie van daidalos peutz vond op 5 april 2016 een uitgebreide bespreking plaats op het VON KARMAN INSTITUUT in Sint-Genesius-Rode.

De bespreking werd gevoerd tussen verzoekers en Professor Jeroen van Beeck.

1. Wat is het VON KARMAN INSTITUUT ?

Het Von Karman Instituut (VKI) is een Belgisch internationale non-profit onderwijs- en onderzoeksinstelling op het gebied van vliegtuigaerodynamica en stromingsmechanica dat is opgericht in 1957 en is gevestigd in Sint-Genesius-Rode. Aan het instituut nemen een tiental landen uit West-Europa, Centraal-Europa en Noord-Amerika deel.

Het instituut biedt post-universitair onderwijs en verricht in samenhang daarmee hoogtechnologisch onderzoek in de stromingsdynamica. Studenten uit verschillende NAVO-landen volgen er post-academisch onderwijs.

Het von Karmaninstituut kent drie departementen;

- lucht- en ruimtevaart,
- turbomachines en propulsie, en
- industriële en omgevingsstromingen.

Het instituut beschikt over een groot aantal windtunnels en proefopstellingen.

De grootste windtunnel van België is hier opgesteld.

Naast lage-snelheids windtunnels staan er hypersonen windtunnels voor studies naar de terugkeer van ruimtevaartuigen in de atmosfeer.

Het instituut is onder andere betrokken bij ESA-programma's rond dit onderwerp.

In een gespecialiseerde windtunnel wordt de warmteoverdracht in een volledige trap van een straalmotor (stator en draaiende rotor) bestudeerd.

Naast onderzoek met experimentele technieken worden ook algoritmes en programma's ontwikkeld voor de computersimulatie van stromingen, bijvoorbeeld voor de turbulente stroming rond een verkeersvliegtuig of de plasmastroming rond een ruimtevaartuig.

(Zie tevens stuk 15, uittreksel Wikipedia)

2. Advies vanwege Professor Jeroen van Beeck

De volledige windstudie van daidalos peutz werd samen met onderhavig dossier voor onderzoek voorgelegd aan Professor Jeroen van Beeck, die onder meer studies volgde aan het Nederlands Koninklijk Meteorologisch Instituut.

Zoals supra reeds vermeld, vond in het bijzonder op 5 april 2016 een uitgebreide bespreking plaats met Professor van Beeck van de windstudie zoals gevoerd door daidalos peutz en gevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag.

Vervolgens formuleerden verzoekers (...) een ontwerp van nota met samenvatting van hetgeen n.a.v. de windstudie van daidalos peutz op 5 april 2016 op het Von Karman Instituut besproken was geworden - zie stuk 16.

Hierop volgend repliceerde Professor van Beeck het volgende bij wege van e-mail d.d. 8 april 2016 :

*"Beste mevrouw,
Deze brief is echt heel goed. Ik heb er niets aan toe te voegen, (...)"*

(zie stuk 17)

De nota inhoudende commentaar op de windstudie van daidalos peutz zoals in detail bestudeerd door, besproken met en beoordeeld door Professor van Beeck wordt in wat volgt onder punt II uiteengezet.

II. De windstudie gevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag en waarnaar ook de bestendige deputatie verwijst in haar besluit en er zich op baseert, is niet volledig/correct.

Door haar besluit te baseren op een niet correcte, minstens niet volledige studie, is de bestendige deputatie uiterst onzorgvuldig te werk gegaan waarbij zijn de elementaire beginselen van behoorlijk bestuur heeft geschonden.

1. Voorafgaand

(...)

Bij gebreke aan Belgische normen, werd de windstudie gebaseerd op de Nederlandse normering NEN 8100:2006.

2. Kritiek op de windstudie : "akoestische" normen niet gevolgd

Een eerste bemerking bestaat erin dat de windstudie steeds refereert naar een "akoestisch" scherm.

Zie bvb. p. 6. :

"Voor het binnengebied zorgt de aanwezigheid van de akoestische afscherming (...)"

Figuur 4 : langse snede doorheen het binnenplein: zuid-zuidwestelijke wind (2109 stroomt onder het akoestisch scherm (...)"

Echter werd het kwestieuze scherm geenszins afgetoetst aan de normering m.b.t. akoestische schermen, alleszins ligt hiervan geen studie voor in het ingediende en goedgekeurde bouwdoossier.

Dit geschiedde naar alle waarschijnlijkheid bewust aangezien de normen m.b.t. de voorziening van akoestische schermen veel strenger zijn dat de thans gehanteerde normering NEN 8100:2006.

3. Gebrek aan referentiestudie (windstudie van de actuele situatie, windstudie/simulatie zonder bomen, windstudie/simulatie zonder glazen scherm,...)

Bij opmaak van een windstudie is het ten zeerste gebruikelijk dat samen met de windstudie van een toekomstige situatie tevens een referentiestudie wordt voorgebracht van de actuele situatie.

Een dergelijke referentiestudie ontbreekt, reden waarom het Deputatiebesluit dient te worden vernietigd en de bestendige deputatie moet worden verplicht om het aanvraagdossier opnieuw te beoordelen aan de hand van een bil te brengen referentiestudie.

4. De inhoud van de windstudie is niet geheel waarheidsgetrouw

(i)

Onderaan de wand is een opening voorzien zodat verzoekers zich terecht de vraag stelden naar de impact van het venturi effect.

Venturi heeft betrekking op de windversnelling. De wind afkomstig uit het zuiden en zuidwesten zal van bovenuit langsheen het scherm naar beneden blazen en vervolgens zal de wind deels via de kleine opening onderaan het windscherm geperst worden.

Onnodig te benadrukken dat een en ander plaatselijk een aanzienlijke winddruk zal veroorzaken.

Dit zal ertoe leiden dat men zich op bepaalde plaatsen rondom het project niet meer op een normale wijze zal kunnen voortbewegen.

Meer nog, in geval van hevige windstoten kan dit ongevallen veroorzaken.

De bestendige deputatie meent, zoals eerder de stad Antwerpen, louter te mogen verwijzen naar het gegeven dat bij de stedenbouwkundige aanvraag van de nv Cores Development de windstudie was gevoegd, uitgevoerd door daidalos peutz.

Noch de bestendige deputatie noch de stad Antwerpen hebben kritische bemerkingen gemaakt bij de windstudie.

Qua windhinder stelt de door daidalos peutz in haar windstudie gehanteerde normering het volgende :

Blauw :

= goed

= zone waar men langdurig zou moeten kunnen blijven zitten zonder windhinder te ondervinden, zoals een park, een terras, enz.

Geel :

= matig - slecht

= omwille van windhinder dient het afgewezen te worden om in de gele zones (zogenaamde "slenterzones") ingangen van gebouwen, bushaltes, winkels, enz. te voorzien.

Rood :

= slecht

= omwille van windhinder/windgevaar mogen deze zones (de zogenaamde zones voor "doorlopen") hoogstens worden aangewend als troittoir of parking doch met reëel risico op aanzienlijke windstoten.

De eigen conclusie van daidalos peutz bestaat erin dat het criterium voor windgevaar nergens wordt overschreden.

Er dient echter opgemerkt dat er zich wel degelijk ingangen van gebouwen, o.m. de ingang van Residentie Hertogenpark, bevinden in gele zone zodat niet kan worden ontkend dat er wel degelijk sprake is van windhinder.

Op deze plaatsen bestaat wel reëel gevaar voor windstoten voor o.m. wandelaars.

(ii)

In de windstudie wordt uitgegaan van diverse bomenrijen die de windhinder zouden moeten kunnen 'temperen'.

Er wordt in figuur 2 op p. 5 een bomenrij opgetekend, in casu een rij bestaande populieren van 30 - 40 jaar oud, die precies ten gevolge van het project zullen moeten verdwijnen.

Zelfs als deze bomen niet zouden worden verwijderd, zullen zij vanzelf afsterven ten gevolge van het project, o.m. t.g.v. de daling van het grondwater.

Vervolgens voorziet de windstudie in figuur 2 op p. 5 nog een tweede (toekomstige) bomenrij doch noch de stedenbouwkundige vergunning noch het Deputatiebesluit houden in hoofde van de nv Cores Development een verplichting in om in bomen te voorzien.

Dat er op de parkeerstrook in de Karel Oomsstraat ooit bomen zouden worden geplant, lijkt trouwens een utopie. Er heerst aldaar nu reeds een acuut gebrek aan parkeergelegenheid.

Zelfs al zou de nv Cores Development er bouwtechnisch toe worden verplicht om bomen te voorzien, duurt het minstens 20 jaar vooraleer zij hun eventueel nut zouden bewijzen.

Het aanvraagdossier dient opnieuw te worden beoordeeld aan de hand van een bij te brengen windstudie van de huidige situatie (beginsituatie zonder gebouw), een simulatie van de situatie zonder bomen, een simulatie zonder glazen scherm, en een simulatie met aanplanting van bomen.

5. Proefproject zonder garanties

De reden waarom de zogenaamde glazen wand van meer dan 800 m² oppervlakte wordt voorzien, bestaat volgens eigen zeggen van de nv Cores Development uit de garantie op transparantie voor de omwonenden, in het bijzonder voor verzoekers, bewoners van het achterliggende Residentie Hertogenpark.

De nv Cores Development stelt deze wand echter ten onrechte voor als één groot transparant glazen scherm terwijl dit op het vlak van stabiliteit bouwtechnisch geenszins mogelijk is.

Het glazen scherm zal bouwtechnisch gezien daarentegen noodzakelijkerwijze opgebouwd moeten worden uit diverse compartimenten van beton en staal zodat de omwonenden, in het bijzonder verzoekers, bewoners van het achterliggende Residentie Hertogenpark, eerder zullen kijken op een beton- en staalconstructie dan op een doorzichtige glazen wand.

De geplande glazen wand is klaarblijkelijk een primeur in de Belgische architectuur. De bouwaanvraag en de windstudie verwijzen ook niet naar buitenlandse referenties.

De glazen wand is dus een experiment, een proefproject. Dit kan in casu niet worden getolereerd.

...

5.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota nog:

“ ...

In de wederantwoordnota worden door verzoekende partijen drie nieuwe stukken toegevoegd, zijnde een stuk 15. "Wikipedia Van Karman Instituut", een stuk 16. "Brief aan Professor van Beeck, Von Karman Instituut d.d. 8 april 2016" en een stuk 17. "Repliekschrijven d.d. 8 april 2016 vanwege Professor van Beeck, Von Karman Instituut". Deze stukken worden gebruikt om het tweede middel uit te breiden met een aantal gevolgtrekkingen (zie pagina's 14 - 19 wederantwoordnota) t.a.v. het initiële verzoekschrift. Het is echter vaste rechtspraak van Uw Raad dat geen rekening kan worden gehouden met latere bijstellingen en uitbreidingen van een middel wanneer vastgesteld dient te worden dat deze interpretatie van het middel, of nadere concretisering ervan, reeds in het inleidend verzoekschrift kon opgenomen worden. Verzoekende partijen geven niet aan dat deze stukken en de daaruit voortspruitende gevolgtrekkingen niet reeds gemaakt konden worden ten tijde van de opmaak van het initiële verzoekschrift tot nietigverklaring. Bijgevolg kan noch met deze stukken, noch met de gevolgtrekkingen ervan rekening worden gehouden. Verwerende partij vraagt Uw Raad uitdrukkelijk om deze stukken — conform vaste rechtspraak van Uw Raad - uit de debatten te weren.

...”

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij nog:

“ ...

30. In hun wederantwoordnota verwijzen verzoekende partijen naar een bespreking van de windstudie Daidaloz-Peutz met professor Jeroen Van Beeck van het Von Karman Instituut. Verzoekende partijen vatten betreffende bespreking samen, en legden deze voor aan professor Van Beeck die hierover geen opmerkingen had.

(...)

33. Tussenkomende partij wenst vooreerst te wijzen op het feit dat geen rekening gehouden kan worden met latere bijstellingen en uitbreidingen van een middel wanneer vastgesteld dient te worden dat deze interpretatie of concretisering ervan reeds in het inleidend verzoekschrift kon worden opgenomen. Uw Raad oordeelde reeds als volgt:

(...)

34. Zelfs indien wel rekening gehouden kan worden met de bijgebrachte stukken van verzoekende partijen, dient vastgesteld dat deze evenmin aantonen dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn en vernietigd dient te worden.

35. Wat betreft het vermeende ontbreken van een toetsing aan ‘akoestische normen’, kan tussenkomende partij de relevantie hiervan niet plaatsen. Het hanteren van de term ‘akoestisch scherm’ in de windstudie, wil enkel aanduiden dat achter het scherm een aangename zone wordt gecreëerd waarbij het binnengebied afgeschermd wordt van de Singel en de autostrade. Het is tussenkomende partij echter onduidelijk welke normering aangaande akoestische normen hier van toepassing zou zijn en beoordeeld had dienen te worden. Er werd door tussenkomende partij op geen enkele wijze getracht om ‘strengere akoestische normen’ te kunnen ontwijken door een toetsing aan de normering NEN 8100:2006. De normering NEN 8100:2006 is de enige die in de Antwerpse hoogbouwnota van toepassing werd gemaakt en waaraan de windstudie bijgevolg dan ook terecht toetst.

36. Verzoekende partijen duiden bovendien op geen enkele wijze welke normering inzake akoestiek gehandhaafd diende te worden en waaraan de aanvraag volgens hen diende te voldoen.

37. Verzoekende partijen stellen verder dat in de windstudie geen referentietoestand zou zijn opgenomen van de actuele situatie. In welke mate dit relevant zou zijn in het aantonen dat de windstudie hierdoor foutief zou zijn en de bestreden beslissing vernietigd dient te worden, is tussenkomende partij echter onduidelijk. Dat het wijzigen/bouwen van een nieuw project een effect zal hebben op de omgeving op vlak van wind, is immers steeds zo. Het bouwen van een nieuwe woning op een braakliggend terrein zal steeds een invloed uitoefenen, zelfs het wijzigen van een brievenbus genereert een effect. De vraag die gesteld wordt in een windstudie is of het effect op de omgeving aanvaardbaar is, en of de na te leven normen op vlak van wind worden gehandhaafd wanneer een project wordt gerealiseerd. Dit wordt ook duidelijk onderzocht en nagegaan in de windstudie.

38. Opnieuw dient vastgesteld dat de opmerking van verzoekende partijen dienaangaande vooreerst niet relevant is. Bovendien tonen verzoekende partijen het beweerdelijk foutieve karakter van de windstudie op geen enkele wijze hierdoor aan.

39. Vervolgens dient vastgesteld dat de verzoekende partijen de terminologie van windhinder en windgevaar door elkaar halen en niet correct hanteren. Zoals duidelijk blijkt uit de windstudie en de Antwerpse hoogbouwnota houdt windhinder ongemakken in zoals wapperende kledij, verwaaide haren, moeilijkheden om bv een krant te lezen. De term windgevaar betekent evenwichtsverlies en de onmogelijkheid om rechtop te blijven staan door windstoten. Bij windhinder is er geen sprake van dergelijke stoten.

40. Om e.e.a. te kunnen nagaan, wordt gewerkt met een statistische benadering van het windklimaat in de omgeving. Zoals omschreven op p. 2 van de windstudie, wordt de referentie genomen van een meetpunt uit de omgeving en wordt dit aangepast aan de specifieke locatie van de studie. Het betreft steeds een statistisch klimaat met een kansberekening van de effecten van de aanvraag.

41. Gelet hierop, stelt de windstudie terecht dat er in het projectgebied geen windgevaar wordt opgeleverd. Zoals reeds gemeld, impliceert windhinder geen windgevaar, binnen het statistisch gehanteerde referentiekader weliswaar. De studie heeft niet als doel alle mogelijke situaties te omvatten, tot aan de minst waarschijnlijke toe. Dit is ook niet mogelijk. Immers wanneer er zich een 100-jarige storm zou voordoen, dan kan er wel degelijk een gevaar zijn. Met dergelijk onwaarschijnlijke hypothese kan echter onmogelijk rekening gehouden worden, aangezien dan nooit meer een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor de bouw of plaatsing van eender welk soort constructie. Rekening houden met dergelijke hypothesen is te vergelijken met rekening houden met een zware aardbeving in België. Dergelijke situatie is hoogst uitzonderlijk, hiermee kan in onderzoeken dan ook geen rekening worden gehouden.

42. Gelet op al het voorgaande kan enkel worden vastgesteld dat de argumentatie van de verzoekende partijen niet kan worden aangenomen. De windstudie die tussenkomende partij bij haar aanvraag voegde is geenszins foutief is en de verwerende partij kon zich in alle redelijkheid hierop baseren om aan te nemen dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder opleverde en de vergunning af te leveren.

43. Wat betreft de opmerkingen aangaande de bomenrijen, verwijst tussenkomende partij vooreerst naar hetgeen uiteengezet in het derde middel. Op basis van de plannen van de aanvraag blijkt dat er 4 bestaande bomen op het perceel van de aanvraag zullen worden gerooid. Het is dus geenszins zo dat de hele bomenrij zal worden gerooid in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen trachten voor te houden. De verzoekende

partijen tonen wederom op geen enkele wijze aan dat de windstudie foutief zou zijn. Verzoekers stellen nog dat in de windstudie een tweede toekomstige bomenrij zou staan opgenomen, die niet door de bestreden beslissing vergund zou zijn. Het is tussenkomende partij niet duidelijk welke bomenrij hiermee zou worden bedoeld. Bovendien dient wederom te worden vastgesteld dat, zelfs indien dit het geval zou zijn, hiermee nog niet wordt aangetoond dat de windstudie foutief zou zijn.

44. Met betrekking tot de opmerking van verzoekende partijen aangaande het aanplanten van bomen op de parkeerstrook in de Karel Oomsstraat, kan enkel worden verwezen naar de inhoud van de windstudie. Deze neemt dergelijke inplanting niet als voor waar aan, maar overweegt enkel dat dit een te bekijken piste is. Opnieuw tonen verzoekende partijen geenszins aan dat de windstudie foutief zou zijn en niet in aanmerking genomen had kunnen worden door verwerende partij.

45. Tenslotte menen verzoekende partijen nog dat de geplande glazen wand een primeur is in België en er geen referenties zijn. Dit zou niet kunnen worden getolereerd.

46. Het is tussenkomende partij volstrekt onduidelijk wat de relevantie is van betreffende opmerking van verzoekende partijen. Er is tussenkomende partij geen enkele bepaling gekend dat steeds een referentie dient te worden aangehaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Ook dit laatste argument van verzoekende partijen kan niet worden aangenomen en is niet dienstig om haar stelling aangaande het foutieve karakter van de windstudie te staven.

...”

Beoordeling door de Raad

1.1.

De verzoekende partijen ontleen het middel aan de strijdigheid van de bestreden beslissing met “de normering NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving”.

De “normering” die de verzoekende partijen geschonden achten en op grond waarvan de bestreden beslissing vernietigd zou moeten worden, is de Raad niet gekend. In hun wederantwoordnota verduidelijken de verzoekende partijen dat het gaat om “Nederlandse normering”.

De vernietiging van de bestreden beslissing kan niet op grond van de gebeurlijke schending van een Nederlandse normering worden gevorderd, ook niet in combinatie met het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verzoekende partijen in de wederantwoordnota aan de geschonden geachte rechtsregels of –beginselen toevoegen. Dat de bij de aanvraag gevoegde studie die normering bij afwezigheid van intern recht als beoordelingskader hanteert, maakt van die normering nog geen afdwingbare interne rechtsregels waarvan de schending met vernietiging gesanctioneerd moet worden. In die mate is het middel onontvankelijk.

1.2.

In hun verdediging hebben de verwerende en de tussenkomende partij het middel ook als een kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening opgevat, met name wat de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO vermelde aandachtspunten van hinder en veiligheid betreft. Dat de tussenkomende partij een windstudie bij haar aanvraag gevoegd heeft, wijst erop dat het om relevante aandachtspunten gaat.

Het staat daarbij aan de verzoekende partijen om met concrete, verifieerbare argumenten aan te tonen of plausibel te maken dat de verwerende partij de haar wettelijk toekomende discretionaire bevoegdheid op foutieve of kennelijk onredelijke wijze uitgeoefend heeft. Het rechterlijk toezicht op de appreciatie van de feiten door het bestuur is marginaal.

2.

De bij de aanvraag gevoegde studie onderzoekt het te verwachten windklimaat rond de bouwplaats, met de focus op de te verwachten windsnelheden op voetgangershoogte in en rondom het projectgebied. Als referentiekader wordt de bovenvermelde Nederlandse normering gebruikt voor de inschatting van het windgevaar.

In antwoord op het in hun administratief beroepsschrift verwoorde vrees van de verzoekende partijen voor windgevaar motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing:

“ ...

Het zogenaamde 'venturi effect' met betrekking tot wind betekent grosso modo de toename van windsnelheid doordat de luchtstroom langs een versmalling moet passeren (tussen twee torens door). Ook hier worden de bemerkingen van de beroeper niet gevolgd, aangezien het glazen windscherm net bedoeld is om een verhoogde windsnelheid tussen beide torens tegen te gaan. Onderaan is een opening gelaten met een hoogte van ongeveer 2,7m. Deze opening is te smal om effect te hebben op de luchtverplaatsing tussen beide gebouwen. bovendien bevindt er zich een heuveltje net achter deze opening. Uit de windstudie blijkt dat het windklimaat tussen beide torendelen minstens 'matig' tot 'goed' is (uitgaande van 'slentergebied'). Volgens de studie biedt de opening onderaan enkel een lokale windgestuurde ventilatie van de achterliggende speelzone.

...”

3.

Zoals de verwerende en de tussenkomende partij stellen, kan er in redelijkheid niet worden verwacht dat de studie zich uitspreekt over alle mogelijke situaties. De windstudie maakt een statistische berekening van de kans op windgevaar. Zoals de studie zelf stelt, is het onmogelijk de kans op windhinder of –gevaar tot nul te herleiden en zijn extreme situaties niet uit te sluiten. Waar de verzoekende partijen hekelen dat de studie zich niet uitspreekt over de impact van sterke wind en windstoten, zoals windkracht 10, slagen zij er allerminst in om de bevindingen van de studie als onvolledig of foutief te ontcrachten.

De verzoekende partijen betwisten de juistheid van figuur 4 van de studie. Zij tonen evenwel niet aan dat die beweerde onjuistheid de verwerende partij op doorslaggevende wijze misleid heeft of verhinderd heeft om met kennis van zaken te beslissen.

Het aanplanten van bomen in de parkeerstrook in de Karel Oomsstraat wordt in de studie “een te onderzoeken piste voor een verdere verbetering van het windcomfort” genoemd. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, verschijnt die aanplant in de studie niet als een essentiële maatregel om de impact van de aanvraag tot aanvaardbare perken terug te dringen. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de verwerende partij, door geen voorwaarde ter zake op te leggen, onredelijk geoordeeld heeft. De bewering dat die aanplant “pure fictie” is, doet dan ook niet ter zake.

Waar de verzoekende partijen betogen dat het heuveltje achteraan de opening onderaan geen oplossing biedt en dat het “opportuun” zou zijn om die opening te vergroten of af te zien van de

glazen wand, is dat, zoals ze zelf zowat letterlijk stellen, opportuiniteitskritiek. De Raad is niet bevoegd om zich over opportuiniteitskeuzes uit te spreken.

De bewering dat de glazen wand een “proefproject”, “experiment” of “primeur in de Belgische architectuur” uitmaakt, is geen wettigheidskritiek.

4.1.

Voor het eerst in hun wederantwoordnota voeren de verzoekende partijen aan dat het in de windstudie bedoelde akoestisch scherm niet aan de “normering” betreffende akoestische schermen getoetst werd. Met die kritiek, waarbij zij dan nog in het midden laten welke “normering” zij bedoelen, geven zij een nieuwe en onontvankelijke invulling aan het middel.

4.2.

Voor het eerst in hun wederantwoordnota voeren de verzoekende partijen aan dat de aanvraag geen “referentiestudie” van de actuele situatie bevat. Met die kritiek, waarbij zij dan nog in het midden laten welke regel tot de opmaak van een “referentiestudie” verplicht en enkel vrijblijvend beweren dat zoiets “ten zeeerste gebruikelijk” is, geven zij een nieuwe en onontvankelijke invulling aan het middel.

5.

De verzoekende partijen komen in hun kritiek op de windstudie waarop de verwerende partij steunt, niet verder dan het verwoorden van veronderstellingen en appreciaties dat er gevaar zou zijn. Ook hun betoog in de wederantwoordnota overtuigt niet. De kwaliteitsreferentie die de verzoekende partijen van het VON KARMAN instituut voor die kritiek op de studie meegekregen hebben, doet daar niet anders over oordelen.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel leiden de verzoekende partijen af uit “de schending van hun eigendomsrechten”.

De verzoekende partijen stellen het als volgt:

“... ”

De bomenrij die de grens vormt tussen het eigendom Residentie Hertogenpark en het eigendom van de nv Cores Development staan volledig op het eigendom van Residentie Hertogenpark.

In het project wordt geen enkele garantie geboden dat deze bomen de realisatie van het project zullen overleven.

Integendeel wordt in het project gesteld dat minstens een deel van deze bomen moeten worden gekapt om het project te kunnen realiseren.

De bestendige deputatie heeft de aantasting van dit eigendomsrecht zonder meer naast zich neergelegd.

“... ”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

1.

Het hebben van bouwrecht is als impliciete voorwaarde opgenomen in elke stedenbouwkundige vergunning. Verwerende partij is niet gehouden enig onderzoek te doen naar de eigendomssituatie van de in een aanvraag betrokken onroerende goederen. (...)

2.

In de bestreden beslissing wordt geen uitdrukkelijke uitspraak gedaan over het al dan niet behouden van de bomen op de betrokken perceelsgrens.

Ingevolge de plannen wordt de hele zone rondom het torengedebouw aangelegd als groene, parkachtige zone.

Er wordt weliswaar voorzien dat enkele bomen gerooid worden – en ook weer aangeplant – maar ingevolge de legende bij de plannen altijd “op het terrein” van de aanvrager.

De bomenrij die achter de perceelsgrens staat (zie blauwe aanduiding op onderstaand plan) en dus op het terrein van de residentie Hertogenpark , wordt aangegeven als te behouden. (stuk 7, plan 1/19)

...”

3.

De tussenkomenende partij stelt het volgende:

“ ...

95. *Tussenkomenende partij wenst hierbij vooreerst te wijzen op artikel 4.2.22, §1 VCRO, dat duidelijk stelt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

96. *Tussenkomenende partij is echter wel gekend met de rechtspraak van Uw Raad met betrekking tot voormeld artikel. Uw Raad oordeelde reeds herhaaldelijk als volgt :*
(...)

97. *Een stedenbouwkundige vergunning kan aldus wel bepaalde vaststellingen doen aangaande burgerlijke rechten. Minstens dient een stedenbouwkundige vergunning alleszins uitvoerbaar kunnen zijn. Door de verwerende partij werd hierover in de bestreden beslissing duidelijk als volgt geoordeeld:*

(...)

98. *De verwerende partij oordeelde op correcte wijze dat het eigendomsaspect van de verzoekende partijen geenszins geschonden zou worden. De bomen op het eigendom van verzoekende partijen blijven immers duidelijk behouden!*

99. *Voorgaande is correct, en duidelijk te beoordelen op basis van het bij de aanvraag gevoegde inplantingsplan.*

[...]

100. *Hierop is duidelijk aangegeven dat alle bomen die zich op het perceel van de residentie Hertogenpark bevinden behouden blijven. Enkel 4 bomen uiterst links van de populierenrij waarover verzoekende partijen het hebben, worden verwijderd. Dit, zoals reeds duidelijk blijkt uit het inplantingsplan en zoals correct beoordeeld door verwerende*

partij, om een deel van de brandweg te kunnen realiseren. In tegenstelling tot wat verzoekende partijen trachten voor te houden bevinden deze 4 bomen, op het plan aangeduid met 'R', zich niet op het perceel Hertogenpark, maar wel op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

*101. Op basis van het voorgaande is duidelijk dat het eigendomsrecht van verzoekende partijen geheel niet geschonden wordt. De bestreden beslissing is perfect uitvoerbaar volgens de vergunningsmodaliteiten en opgelegde voorwaarden.
..."*

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog tot staving van de schending van hun eigendomsrechten dat het een voor een dertig tot veertig jaar oude populieren betreft die in ieder geval zullen afsterven, al was het maar als gevolg van het grootschalige project alleen, onder meer door de daling van het grondwater, en dat het minstens twintig jaar duurt alvorens nieuw aangeplante bomen opnieuw een zeker volume bevatten, onder meer om windstoten te minimaliseren.

5.

In haar laatste nota stelt de verwerende partij dat het afsterven van de bomen als gevolg van de grootschaligheid van het project, onder meer door de daling van het grondwater, niet meer dan een loze, met geen enkel bewijs gestaafde bewering uitmaakt.

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting verwijst de tussenkomenende partij integraal naar haar eerdere schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen ontleen het middel aan "de schending van hun eigendomsrechten".

2.

Uit artikel 144 van de Grondwet volgt dat de berechting van geschillen over burgerlijke rechten tot de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken behoort. Daaruit volgt dat de Raad niet bevoegd is om zich over het bestaan en de omvang van subjectieve rechten, waaronder het recht op eigendom, uit te spreken. Een vergunningsbeslissing kan enkel wegens objectieve onwettigheid worden vernietigd, niet op grond van de schending van een subjectief recht.

Voorts blijkt uit artikel 4.2.22, §1 VCRO dat stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten verleend worden. De afgifte van de bestreden vergunning houdt noch een inbreuk op, noch een erkenning van burgerlijke rechten in.

De Raad mist de bevoegdheid om zich over de in het middel aangevoerde schending van de eigendomsrechten van de verzoekende partijen uit te spreken. Een objectieve onwettigheid waardoor de bestreden beslissing aangetast zou zijn, wordt niet uiteengezet.

3.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen leiden een vierde middel af uit machtsafwending, de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het fair play-beginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de formele motiveringsplicht.

Het middel luidt als volgt:

“ ...

In de eerste plaats doet de bewering als zou de vergunningverlenende overheid in alle neutraliteit hebben kunnen oordelen, de wenkbrauwen van verzoekers fronsen.

Immers is het schepen Rob Van de Velde (NVA) zelf geweest die vooreerst reeds in februari 2014 het project aan verzoekers is komen voorstellen en aanprijzen én vervolgens "op neutrale" (?) wijze heeft beslist over de stedenbouwkundige aanvraag in zijn hoedanigheid van schepen.

Bij wege van brief van 20 februari 2014 nodigde Cores de buurtbewoners met name uit voor een infomoment omtrent het nieuwe woonproject.

De eerste spreker die het nieuwe project Louise Marie kwam voorstellen en verdedigen, was de heer Rob Van de Velde, schepen ruimtelijke ordening van de Stad Antwerpen.

Het is ook deze schepen die de stedenbouwkundige vergunning heeft ondertekend namens de Stad.

Hoe kan men spreken van neutraliteit bij de beoordeling wanneer de vergunningverlenende schepen reeds voor het indienen van de bouwaanvraag dit bouwproject met veel argumenten gunstig is komen aanraden bij de buurtbewoners (!?)

2.

De bouwvergunning is bovendien niet eens in overeenstemming met de door de nv Cores Development ingediende bouwaanvraag met bijlagen.

Immers, zoals supra aangehaald stemt noch het MOBER rapport doch nog minder de windstudie overeen met de werkelijkheid.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

1.

Verzoekende partijen sommen een aantal algemene rechtsbeginselen op, zonder concreet aan te geven op welke wijze elk van deze afzonderlijke beginselen door de bestreden beslissing zouden geschonden zijn.

(...)

Verzoekende partijen stellen echter louter dat de schepen van ruimtelijke ordening van de stad Antwerpen, de heer Rob Van de Velde, het project dermate gunstig is komen aanraden

bij de buurtbewoners dat er van neutraliteit geen sprake meer kon zijn bij de beoordeling van de vergunning.

Evenwel heeft dit middel betrekking op de beslissing in eerste aanleg, van het college van burgemeester en schepenen.

(...)

Bij het nemen van de bestreden beslissing was Rob Van de Velde niet betrokken.

2.

Tot slot wordt louter gesteld :

“De bouwvergunning is bovendien niet eens in overeenstemming met de door de nv Cores Development ingediende bouwaanvraag met bijlagen. Immers, zoals supra aangehaald stemt noch het MOBER rapport doch nog minder de windstudie overeen met de werkelijkheid.”

Ook dit deel van het vierde middel is compleet onduidelijk.

(...)

Aan de bouwvergunning worden steeds de (door de aanvrager ingediende) bouwplannen gekoppeld en afgestempeld.

(...)

*In dat opzicht kan de bestreden beslissing dan ook niet verschillen van de bouwaanvraag.
...”*

3.

De tussenkomenende partij stelt het volgende:

“ ...

104. Het vierde middel kan niet als ontvankelijk aangenomen worden. Door verzoekende partijen wordt verwezen naar de vermeende rol van schepen Rob Van de Velde in huidig dossier, alsook naar het feit dat de bouwvergunning van de stad Antwerpen door hem ondertekend werd.

105. Gelet echter op de devolutieve werking van het administratief beroep bij de Deputatie op basis van art. 4.7.21 e.v. VCRO, is het vergunningsbesluit van de stad Antwerpen dd. 5 juni 2015 echter uit het rechtsverkeer verdwenen. Gelet hierop, kan een middel gericht tegen dit besluit van de stad Antwerpen dd. 5 juni 2015, dan ook niet als ontvankelijk worden aangehaald aangezien deze beslissing heden niet meer bestaat in het rechtsverkeer.

(...)

107. De bestreden beslissing in huidig dossier is die van de verwerende partij. Zelfs indien dit niet het geval zou zijn, quod certe non, kan het verzoekschrift van verzoekende partijen bovendien op geen enkele wijze aanschouwd worden als zijnde een verzoekschrift gericht tegen het vergunningsbesluit van de stad Antwerpen dd. 5 juni 2015. Het voorwerp van het verzoekschrift is immers omschreven als volgt:

(...)

108. Het verzoekschrift tot nietigverklaring is duidelijk enkel gericht tegen het vergunningsbesluit van verwerende partij en geenszins tegen het vergunningsbesluit van de stad Antwerpen.

109. *Op welke wijze het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Antwerpen gelinkt kan worden aan de bestreden beslissing, wordt door verzoekende partijen geheel niet aangetoond.*

110. *Het is tussenkomende partij geheel onduidelijk op welke wijze de verwerende partij, zijnde de Deputatie van de provincie Antwerpen, niet op een neutrale wijze tot haar oordeel is kunnen komen.*

111. *Bovendien is de uiteenzetting in het middel van verzoekende partijen geenszins correct. Tussenkomende partij verwijst hiervoor naar de feitelijke voorafgaanden aan de bestreden beslissing, zoals toegelicht in deze schriftelijke uiteenzetting. Zoals reeds gemeld werd betreffende aanvraag opgemaakt naar aanleiding van een uitgeschreven wedstrijd met een strikte projectdefinitie waaraan het aangevraagde diende te voldoen.*

112. *Door tussenkomende partij werd hiertoe getracht een ontwerp te maken, waarna dit werd teruggekoppeld aan de omwonenden uit de onmiddellijke omgeving (zie stuk 14). Ook de stad Antwerpen, als uitschrijver van de wedstrijd en de projectdefinitie, trachtte over betreffend project te communiceren naar de buurt en op te treden als bemiddelaar om een verzoening tussen de buurt en de ontwikkelaar te kunnen bewerkstelligen.*

113. *Zij slaagde hier dan ook gedeeltelijk in. Immers, door tussenkomende partij werd reeds een eerste aanvraag ingediend in 2014. Er werd hiervoor ook een openbaar onderzoek georganiseerd van 14 augustus tot en met 12 september 2014.*

114. *Naar aanleiding van deze aanvraag, uitte de stad Antwerpen verscheidene bezwaren naar de aanvrager toe. Deze hadden voornamelijk betrekking op het beperken van mogelijke hinder naar omgevenden toe. Zo werden opmerkingen gemaakt aangaande de 45°-regel, het voorzien van de functie kantoor samen met wonen, veiligheid omgeving, Tussenkomende partij nam betreffende opmerkingen en bezwaren ter harte en trok haar aanvraag dan ook in. Dit toont net aan dat de stad Antwerpen een duidelijke ruimtelijk gewenste invulling voor de site voor ogen had, waarbij de opmerkingen uit de buurt zeker een belangrijke rol speelden.*

115. *Tussenkomende partij bracht vervolgens verschillende wijzigingen aan aan haar oorspronkelijk ontwerp. De inplanting van de gebouwen werd gewijzigd opdat de 45°-regel werd gerespecteerd, de functie van kantoren werd volledig vervangen door woonfunctie om de omgeving niet te belasten met de hieraan gekoppelde vervoersbewegingen, er werden maatregelen getroffen aangaande de veilige toegang en uitgang van het project, ...*

116. *Door tussenkomende partij werd haar gewijzigde ontwerp opnieuw ingediend bij het College van Antwerpen. Door deze wijzigingen, verminderde de kritiek uit de buurt substantieel. Bijgevolg slaagde de stad Antwerpen grotendeels in haar opzet om als bemiddelaar op te treden tussen de buurt en tussenkomende partij.*

117. *Door het College werd vervolgens een beoordeling van het aangevraagde gedaan. Dergelijk optreden kan geenszins aanschouwd worden als zijnde 'machtsmisbruik' of als schending van de aangehaalde beginselen. Er werd in het collegebesluit op duidelijke wijze rekening gehouden met de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, echter werden deze niet weerhouden. Er werden vele adviezen ingewonnen waarvan melding in de collegebeslissing, de aanvraag werd getoetst aan de Bouwcode, aan de bijzondere voorschriften van het Gewestplan Antwerpen, aan de onmiddellijke omgeving, Door het*

College werd op concrete en formele wijze gemotiveerd om welke reden zij de aanvraag vergunde, om welke reden het aangevraagde zowel met de goede ruimtelijke ordening als met de stedenbouwkundige voorschriften in overeenstemming is. Dit laatste wordt tevens bevestigd door het feit dat ook de verwerende partij in die zin oordeelde, en de bestreden beslissing aldus eveneens het aangevraagde vergund.

118. Tot slot menen verzoekende partijen nog dat de bouwvergunning niet in overeenstemming zou zij met de door de nv Cores Development ingediende bouwaanvraag met bijlagen. Zo zou noch het MOBER rapport noch de windstudie overeenkomen met de werkelijkheid.

119. Wat verzoekende partijen met voorgaande nog bedoelen, is tussenkomende partij volstrekt onduidelijk. Op welke wijze voorgaande een kennelijke inbreuk zou vormen op de door hen aangehaalde beginselen is niet duidelijk en wordt geheel niet aangetoond, minstens niet afdoende.

...

4.

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen hun betoog uit het verzoekschrift.

5.

De verwerende partij verwijst in haar laatste nota naar haar antwoordnota.

6.

De tussenkomende partij verwijst in haar laatste schriftelijke uiteenzetting naar haar schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals blijkt uit artikel 4.7.21, §1 VCRO, komt als gevolg van het instellen van het georganiseerd administratief beroep de beslissingsbevoegdheid over de aanvraag in handen van de verwerende partij te liggen. Het komt de verwerende partij toe om in administratief beroep de aanvraag, zowel uit het oogpunt van de rechtmatigheid als van de opportuniteit, aan een volledig nieuw onderzoek te onderwerpen. Haar beslissing komt in de plaats van die van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen.

De verzoekende partijen verwijten de schepen voor ruimtelijke ordening van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen partijdigheid. Daargelaten de bewijs- en overtuigingskracht van hun daartoe aangevoerde argumenten, valt het niet in te zien, en leggen de verzoekende partijen niet uit, hoe die beweerde partijdigheid enige rol gespeeld zou hebben in de besluitvorming in administratief beroep en daardoor een weerslag zou hebben op de wettigheid van de bestreden beslissing die in de plaats van het beroepen collegebesluit gekomen is.

2.

De kritiek dat de bouwvergunning niet eens in overeenstemming is met de aanvraag en de bijlagen omdat noch het MOBER en nog minder de windstudie “met de werkelijkheid” overeenstemmen, mist iedere duidelijkheid. Als de verzoekende partijen daarmee hun kritiek op het MOBER en de windstudie zouden herhalen, wordt er naar de beoordeling van het eerste en tweede middel verwezen.

3.
Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv CORES DEVELOPMENT is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 oktober 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF