

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0174 van 16 december 2014  
in de zaak 1314/0403/SA/3/0386

*In zake:*

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

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

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Véronique ELSEMAN

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 maart 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 19 december 2013.

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

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

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 september 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Greg JACOBS die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Véronique ELSEMANS die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

## **III. FEITEN**

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

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘RUP Binnenstad’, goedgekeurd op 8 juni 2012. Volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn de percelen gelegen in een zone voor wonen, zone voor centrumfuncties en stedelijke functies.

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

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

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

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

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

“ ...

### **Beoordeling**

...

*De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag wijkt hiervan af. Zo mag de nieuwe zinken dakbedekking niet in ongecoat zink uit te voeren en moet de fietsenberging uitgebreid worden tot 148 m<sup>2</sup>. De te kleine ramen in een aantal hotelkamers kunnen gedoogd worden, enerzijds omdat het tekort aan lichtdoorlatende oppervlakte miniem is, anderzijds omdat het om hotelkamers gaat die niet permanent en langdurig gebruikt zullen worden. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de verordening toegankelijkheid, moeten de voorwaarden vermeld in het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen nageleefd worden.*

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

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

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

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

omgeving beoordeeld worden en staat de wenselijkheid van behoud voorop.

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

*Met betrekking tot de bovengrondse constructies kan worden vastgesteld dat de aanwezige constructies met erfgoedwaarde, meer bepaald het stallengebouw en de gevels van de bebouwing aan de Ankerrui, grotendeels behouden en geïntegreerd worden in het project en zodoende tegemoetgekomen wordt aan de vraag tot behoud. Gelet op het voorgaande is de aanvraag onder voorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

## **Conclusie**

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

- de bouwwerken te laten voldoen aan de geldende reglementering wat betreft brandveiligheid;*
- de voorwaarden vermeld in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij strikt na te leven; - de voorwaarden vermeld in het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen strikt na te leven;*
- de voorwaarden vermeld in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed cel archeologie strikt na te leven;*
- de nieuwe zinken dakbedekking niet in ongecoat zink uit te voeren; - de fietsenberging uit te breiden tot 148 m<sup>2</sup>;*
- de binnenkoer niet te gebruiken als horecaterras of voor de circulatie of het parkeren van gemotoriseerde voertuigen;*
- de luchtextractiekoker naar de ondergrondse parking enkel in geval van calamiteiten te gebruiken;*
- de zones die als terrassen gebruikt worden strikt te beperken tot de zones die op het plan met een raster zijn aangeduid;*
- het dakterras achteraan op de eerste verdieping van het volume aan de Ankerrui verder te beperken tot een zone die zich bevindt binnen een verticaal vlak dat onder een hoek van 45 graden vertrekt vanaf de rechterperceelsgrens;*
- de trap die vanaf het platte dak bovenop het gelijkvloers achteraan het volume aan de Ankerrui tegen de rechterperceelsgrens naar het gelijkvloers leidt, enkel in geval van calamiteiten te gebruiken;*
- de geplande werken laten voorafgaan door een archeologische prospectie met proefputten, conform de Bijzondere Voorwaarden voor een archeologische prospectie met ingreep in de bodem en hiervoor bij het Agentschap Onroerend Erfgoed - Antwerpen de Bijzondere Voorwaarden op te vragen voor een*

- archeologische prospectie met ingreep in de bodem;*
  - *de archeologische dienst van de stad Antwerpen en het Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen te betrekken bij werf- en coördinatieoverleg;*
  - *indien archeologische sporen worden aangetroffen, na overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke archeologische dienst een volwaardige opgraving uit te voeren, gefinancierd door de bouwheer.*
  - *Geen vergunning wordt verleend voor het dakterras vooraan op Ankerrui 36*
- ...

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

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

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

“...

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

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

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

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

...

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

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

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

voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd.

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

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

...

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

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

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

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

*De voorgestelde functies zijn aldus inpasbaar in de omgeving.*

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

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

*Er werd op een kwalitatieve manier naar verdichting gestreefd.*

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

*bebouwing.*

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

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

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

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

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

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

## A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

### Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

*De straat waar verzoekende partijen wonen is tot op heden een rustige woonstraat. Het project van Raycimo BVBA voorziet recht tegenover de woningen van verzoekende partijen in het oprichten van minstens 39 studentenkamers. Er bestaat bovendien een groot risico dat de hotelfunctie, aangrenzend aan de studentenkamers, economisch niet leefbaar zou blijken en deze hotelkamers naar de toekomst zouden omgevormd worden tot studentenkamers.*

*Verzoekende partijen trappen een open deur in als zij stellen dat concentratie van studentenvoorzieningen tot hinder en overlast kan zorgen. De problematiek is des te actueler nu vlakbij (aan de Stijfselrui 32-34 daar waar verzoekende partijen wonen op nr. 28) een tweede nog grootschaliger project recent werd vergund, hetgeen ook in hun bezwaarschrift werd aangekaart, waar nogmaals 109 studentenkamers en 12 studentenappartementen werden vergund. Het spreekt voor zich dat verzoekende partijen ongetwijfeld problemen en hinder ondervinden ten gevolge van het bijna dagelijkse feestgedruis van de studenten. Op de gemeenschappelijke binnentuin die wordt voorzien in het project en in de smalle straat waar verzoekende partijen woonachtig zijn, zullen studenten dagelijks samenkomen. In de bestreden beslissing wordt niet voor niets gesteld: “op het gelijkvloers, aan de straatzijde, werd een levendige gemeenschappelijke ruimte ingericht voor de studenten.”*

*Daarbij komt nog bij dat aan het project ook een horecagelegenheid voorzien is en een hotel, welke mogelijks geurhinder en lawaaihinder met zich zou kunnen meebrengen.*

*Verder is het zo dat door het project de schaarse bestaande parkeerruimte recht tegenover de Hessenresidentie 3, die door verzoekende partijen wordt gebruikt, volledig zal verdwijnen zonder dat er enig alternatief wordt voorzien. Het is duidelijk dat de parking die werd voorzien, voor 37 parkeerplaatsen, intensief zullen gebruikt worden of voorbehouden zullen worden voor de hotelgangers van de 21 kamers, voor de studenten en de horecabezoekers en voor de bewoners van de 17 appartementen zodat het uitgesloten is dat verzoekers hiervan gebruik zouden kunnen maken. Doordat de parking kennelijk ondergedimensioneerd is zal er bovendien zeer veel wild worden geparkeerd in de straat, daar waar uit de foto hieronder blijkt dat de toegankelijkheid en de verkeersdoorstroming reeds problematisch is.*

*Tevens is het zo dat de verkeersoverlast in de straat waar verzoeksters woonachtig reeds zeer groot is, ingevolge de ligging van de magazijnen van de firma Engels. De in- en uitrit van de voorziene parking in het project mondt uit op de Stijfselrui, de smalle eenrichtingsstraat waar verzoekende partijen woonachtig zijn, in plaats van aan de Ankerrui, welke in verbinding staat met de 2 grote verkeersassen. De toestroom van bezoekers voor het hotel, de horecagelegenheid en de studenten, zullen de verkeersveiligheid en drukte in de woonstraat van verzoekende partijen nog meer doen toenemen, waardoor verzoekende partijen een ernstige hinder zullen ondervinden.*

*Tenslotte zal het project waar een opbouw mee gepaard gaat van 14m50 en welke*



tegenover het appartementsgebouw van verzoekende partijen is gelegen in een zeer smalle straat, meebrengen dat de inval van natuurlijk licht voor het appartementsgebouw zal verminderen en omdat er inkijk zal gecreëerd worden. Op dit ogenblik staat er recht tegenover het gebouw waarvan verzoekende partijen eigenaar en/of individuele gebruiker zijn een gebouw ingeplant met drie bouwlagen.

Het nieuwe project wordt aanzienlijk hoger opgetrokken (4 à 5 bouwlagen met een hoogte tot 14,50 meter!).

De inplanting van een aanmerkelijk hoger gebouw in dergelijke smalle straat leidt onbetwistbaar tot een aanzienlijke vermindering van de natuurlijke lichtinval waarover verzoekende partijen reeds gedurende lange tijd van genieten.

De problematiek van het behouden van een de bestaande lichtinval is des te pertinent nu uit de foto's blijkt dat het om een zeer smalle straat gaat, zodat het oprichten van het grootschalig project enkele meter tegenover de voorgevel van de woningen van verzoekende partij een ernstige reductie met zich mee zal brengen van de lichtinval waarover zij vandaag nog beschikken.

Verzoekende partijen zullen ongetwijfeld rechtstreekse hinder of ernstige nadelen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing zal hen dan ook zonder twijfel tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel strekken.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

2.

Vooreerst moet opgemerkt worden dat verzoekende partijen zichzelf tegenspreken daar zij enerzijds beweren woonachtig te zijn in een rustige woonstraat om anderzijds te verwijzen naar een recent in dezelfde straat vergund groot studentenkamerproject waardoor de draagkracht van de omgeving nu reeds wordt aangetast. Deze nadelen vinden bijgevolg geen rechtstreekse oorzaak in de bestreden beslissing. De rechtspraak van Uw Raad is duidelijk waar deze stelt dat het ingeroepen nadeel dient voort te vloeien uit de bestreden beslissing zelf. Het kan uiteraard niet de bedoeling zijn van het verzoekschrift om bestaande hinder te verminderen of voorkomen.

Daarnaast moet opgemerkt worden dat er niet aan voorbij kan worden gegaan dat de aanvraag gelegen is in het **centrum** van de stad Antwerpen, wat een verwevenheid van uiteenlopende functies en bestemmingen en de hieruit voortvloeiende in redelijkheid te verwachten hinder veronderstelt. Er mag van de verzoekende partijen dan ook een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van hinder eigen aan een dergelijke omgeving.

In een dergelijk gebied moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in hun privacy, leefomgeving en woongenot. Het is aan de verzoekende partij om het verbreken van dit relatieve evenwicht aan te tonen, hetgeen zij nalaten aan te tonen.

3.

Verder menen verzoekende partijen dat "er een groot risico bestaat dat de hotelfunctie,

*aangrenzend aan de studentenkamers, economisch niet leefbaar zou blijken en deze hotelkamers naar de toekomst zouden omgevormd worden tot studentenkamers".*

*Deze nadelen vloeien vooreerst niet voort uit de bestreden beslissing en houden verband met veronderstellingen en gebeurtenissen die in die mate onzeker zijn dat zij niet voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij maken dan ook geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit.*

*4.*

*Verder menen verzoekende partijen dat de horecagelegenheid geurhinder en lawaaihinder met zich zal meebrengen. Echter laten de verzoekende partijen na de betrokken hinder voldoende te concretiseren en te staven met dienstige stukken, zoals bijvoorbeeld een geluidsstudie. De ingeroepen nadelen lijken dan ook eerder op vermoedens te berusten en het niveau van de loutere hypothese niet te overstijgen.*

*5.*

*Verder voeren verzoekende partijen als moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan dat de verkeersonveiligheid, het wildparkeren en de drukte in de woonstraat zal toenemen.*

*Vooreerst moet hierbij opgemerkt worden dat door verzoekende partijen wordt aangehaald dat de omgeving nu (voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning) blijkbaar reeds te kampen zou hebben met 'verkeersoverlast' en 'wildparkeren' en een 'parkeertekort'.*

*De rechtspraak van Uw Raad is duidelijk waar deze stelt dat het ingeroepen nadeel dient voort te vloeien uit de bestreden beslissing zelf. (RvVb nr. S/2012/0112 van 30 mei 2012). Het kan uiteraard niet de bedoeling zijn van het verzoekschrift om bestaande hinder te verminderen of voorkomen.*

*Daarnaast moet vastgesteld worden dat dit probleem - quod non - slechts kan ontstaan na de uitvoering van de door de bestreden beslissing vergunde bouwwerken, namelijk bij het in gebruik nemen van de studentenkamers en appartementen en dus niet bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing.*

*Bovendien beschrijven verzoekende partijen niet voldoende concreet in welke mate de bestreden beslissing de reeds aanwezige verkeersonveiligheid zal verhogen door het louter creëren van een in/uitrit van een wooncomplex. Zij brengen immers geen verkeersstudie bij waarin concreet wordt beschreven waarom het aanleggen van de in-/uitrit van een woon/studentencomplex de verkeersveiligheid in ernstige mate in het gedrang zou brengen.*

*De schorsing dient bij gebrek aan ernstige middelen, minstens bij gebrek aan moeilijk te herstellen ernstig nadeel, te worden verworpen.*

*..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.*

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

## 2.

De verzoekende partijen voeren als moeilijk te herstellen ernstig nadeel onder meer aan dat zij een aanzienlijke vermindering van natuurlijke lichtinval zullen ondergaan en dit gelet op de voorziene hoogte van het project (14,50 m) en de zeer smalle straat waarin zij woonachtig zijn en waar het project zal worden opgericht.

Aan de hand van de door de verzoekende partijen gevoegde stukken, hun uiteenzetting en de stukken van het administratief dossier kan de Raad inderdaad vaststellen dat de straat waarin het project moet worden gesitueerd een smalle eenrichtingsstraat is. Gelet op de beperkte breedte van deze straat en de hoogte van het gebouw dat tegenover het appartementsgebouw van de verzoekende partijen zal worden opgericht, kan niet worden ontkend dat de natuurlijke lichtinval waarvan de verzoekende partijen in de huidige situatie genieten, ongetwijfeld in aanzienlijke mate zal verminderen.

Uit deze gegevens leidt de Raad af dat het ingeroepen nadeel als ernstig kan worden aangemerkt. De verwerende partij kan niet gevolgd worden in zoverre zij vermeld nadeel tracht te relativiseren. Hoewel de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en de meergezinswoning waarin de verzoekende partijen gehuisvest zijn zich in een sterk verstedelijkt gebied bevinden, kan van de verzoekende partijen niet worden verwacht dat zij elk nadeel, dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat zogenaamd inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer voor lief dienen te nemen.

De Raad is daarnaast van oordeel dat het ernstig bevonden nadeel, gegeven de omvang van het vergunde project, evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

## 3.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

## B. Ernstige middelen – eerste middel

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO en artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, evenals de schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten hun eerste middel als volgt uiteen:

“ ...

*Doordat, eerste onderdeel, de bestreden beslissing een materiële noch formele weerlegging inhoudt van de bezwaren die door verzoekende partijen werden ingediend met betrekking tot de te verwachten problemen en hinder ten gevolge van het voorgenomen bouwproject, meer bepaald deze van de reeds gebrekkige mobiliteit, de preciaire parkeersituatie, de hinder ten gevolge van de concentratie studentenkamers in de onmiddellijke nabijheid en het definitief tenietdoen van de lichtinval ten gevolge van de hoogte en de nabije inplanting van het gebouw;*

*En doordat, tweede onderdeel, de bestreden beslissing in zeer algemene bewoordingen de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeelt zonder stil te staan bij bepaalde specifieke en essentiële aspecten van dat beoordelingskader namelijk de mobiliteitsimpacten, het (reeds beperkt) ruimtegebruik, de bouwdichtheid, de functionele inpasbaarheid en de hinderaspecten ten van de ligging van de parking en de toestroom aan personen die het project zal veroorzaken;*

...

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

*Verzoekende partijen stellen vast dat in de bestreden beslissing de problematiek van de mobiliteit nauwelijks of niet wordt onderzocht en dat er geen motieven terug te vinden zijn die betrekking hebben op het gebruik van de ruimte of de verkeersveiligheid. Er wordt volledig voorbijgegaan aan de klacht van verzoekende partijen, gemotiveerd in hun beroepsschrift, aangaande de verkeersoverlast die het project zou veroorzaken in de tot nu toe rustige woonstraat waar verzoekende partijen wonen.*

...

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

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

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

...

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

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

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

*[afbeelding]*

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

*[afbeelding]*

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

*Het is dan ook moeilijk te verantwoorden dat men de in- en uitrit voor de ondergrondse parking met een oppervlakte van 1.177 m<sup>2</sup> zonder meer voorziet ter hoogte van de daartoe niet aangepaste en niet voorziene Stijfse Rui, terwijl de inplanting daarvan ter hoogte van de Ankerrui veel minder hinder en mobiliteitsproblemen met zich mee zou brengen.*

*...*

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

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

*Op het feit dat er recent reeds in de straat een nog groter studentenkamerproject werd vergund en dat de draagkracht van het gebied voor wat betreft de aanwezigheid van een concentratie van studentenkamers wordt aangetast, wordt met geen woord gerept in de bestreden beslissing. Het huidige project voorziet 37 studentenkamers aan de Stijfse Rui.*

*In dezelfde straat, in het gebouw aan de Stijfselei 32-34 zullen eveneens 109 studenten kamers en 12 studentenappartementen gebouwd worden. Bovendien is het perfect mogelijk dat de hotelfunctie voor het project economisch niet leefbaar is, en vlug ook zal omgevormd worden tot studentenkamers. Dit zal ervoor zorgen dat de Stijfselei, zijnde een rustige woonstraat, plots middenin een studentenbuurt zal komen te liggen.*

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

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

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

*c) aangaande het aanzienlijke verlies van lichtinval*

*In hun bezwaarschriften stelden de verzoekende partijen:*

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

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

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

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

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“...*

*Verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing de problematiek van de mobiliteit niet onderzocht heeft en dat de bestreden beslissing geen motieven bevat m.b.t.*

*het gebruik van de ruimte of de verkeersveiligheid. Verzoekende partijen verwijzen naar het feit dat zij woonachtig zijn in een rustige woonstraat.*

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

*In de bestreden beslissing wordt afdoende aandacht besteed aan de inrichting van de parking, de verkeersdrukke en de mobiliteitsimpact :*

*...*

*Verwerende partij heeft geoordeeld dat de aanvraag geen aanzienlijke negatieve mobiliteitseffecten genereert, dit (1) omwille van haar centrale ligging, meer in het bijzonder in het centrum van Antwerpen, (2) omwille van het feit dat de aanvraag voorziet in een ondergrondse parking met 37 parkeerplaatsen, (3) er voldoende fietsenberging wordt voorzien, (4) er zich voldoende openbaar vervoer mogelijkheden bevinden in de directe omgeving. Deze motieven zijn afdoende pertinent om de verenigbaarheid van de aanvraag m.b.t. het aspect mobiliteit te verantwoorden.*

*3.*

*Verder verwijten verzoekende partijen verwerende partij dat zij zou nagelaten hebben het door verzoekende partijen in het beroepsschrift voorgestelde alternatief te onderzoeken, m.n. waarom de in- en uitrit niet voorzien aan de Ankerrui? Echter is het niet de taak van de verwerende partij om bij de beoordeling van de aanvraag op zoek te gaan naar of te adviseren over voorstellen en alternatieven. Het spreekt voor zich dat verwerende partij zich, bij het beoordelen van een aanvraagdossier, uitsluitend dient uit te spreken over het concrete dossier zoals het voorligt. Verwerende partij heeft afdoende gemotiveerd waarom zij van oordeel is dat de aanvraag, in de vorm en de wijze zoals zij in het kader van de beroepsprocedure voorlag, geen negatieve mobiliteitseffecten genereert. Bijgevolg was er geen enkele reden voorhanden om alternatieve projecten op hun vergunbaarheid te toetsen.*

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

*4.*

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

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

*...*

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

*5.*

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

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

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

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

2.

In hun administratief beroepsschrift hebben de verzoekende partijen onder meer aangegeven dat zij ingevolge de oprichting van het project, een belangrijke schade zullen lijden door het wegvallen van natuurlijk licht, gelet op de hoogte van het geplande project, dat beduidend hoger is dan de omliggende gebouwen en gelet op de zeer smalle straat waarin het project zal worden opgericht. De verzoekende partijen hebben in hun administratief beroepsschrift tevens opgemerkt dat de in- en uitrit van de parking voor een dergelijk omvangrijk project, niet hoort in deze smalle eenrichtingsstraat, waar reeds frequente verkeersoverlast heerst omwille van de omliggende magazijnen.

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

3.

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



Inzake de door de verzoekende partijen aangevoerde mobiliteitsproblematiek en verkeersdrukte in de smalle eenrichtingsstraat stelt de bestreden beslissing als volgt:

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

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

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

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

4.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht, mede gelet op de in het onderdeel V.A van huidig arrest gedane vaststelling, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Antwerpen van 19 december 2013 waarbij aan de bvba RAYCIMO een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaande bebouwing met gedeeltelijk behoud van de gevels en het bouwen van 17 studio's, appartementen en horecagelegenheid; het renoveren en omvormen van twee loodsen tot een hotel met 21 hotelkamers en twee loft appartementen; de nieuwbouw van een studentenwoningcomplex van 39 studentenkamers, een gemeenschappelijke keuken en een ontspanningsruimte; en het aanleggen van een kelder onder het gehele perceel met 37 parkeerplaatsen, fietsenstallingen, technische lokalen en verschillende (vuil)opslagruimten.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Bram CARDOEN

Filip VAN ACKER