

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 juli 2018 met nummer RvVb/S/1718/1080
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0416/SA

| | |
|------------------------|---|
| Verzoekende partijen | 1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ZWIJNDRECHT 2. de gemeente ZWIJNDRECHT , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN |
| Tussenkomenende partij | de nv IPON vertegenwoordigd door advocaat Igor ROGIERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9270 Laarne, Kalkendorp 17A |

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 maart 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 3 november 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht van 27 juni 2017 voorwaardelijk ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van 39 wooneenheden op een perceel gelegen te 2070 Zwijndrecht, Boomgaardstraat zn., met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nr. 244 D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 april 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 17 mei 2018 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in, maar wel het administratief dossier. De argumentatie van tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 12 juni 2018.

Advocaat Alisa KONEVINA *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Kristof DE SPIEGELEIRE *loco* advocaat Igor ROGIERS voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

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

1.

Tussenkomende partij dient op 10 februari 2017 bij eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 39 wooneenheden”*, waarvan 19 ééngezinswoningen en 3 appartementsgebouwen met een totaal van 20 wooneenheden.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, deels in woongebied (eerste 35m vanaf de Boomgaardstraat) en deels in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009, in de zone *“Woongebied Boskouter”*.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 maart 2017 tot en met 21 april 2017, worden twintig bezwaarschriften ingediend.

De brandweer zone Antwerpen adviseert op 27 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

De dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 9 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig.

Eerste verzoekende partij weigert op 27 juni 2017 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften ...

... ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing. Volgens dit gewestelijk RUP is het perceel gelegen binnen ... Woongebied Boskouter. De bepalingen voor die zone zijn de volgende:

1L.1.1 Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. ... In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien een geluidsbuffer is gerealiseerd die de effecten van het verkeerslawaai van de E17 mildert.

-> Het gevraagde project ... is conform met de bestemming van dit gebied, nl. wonen. Het betreft een project met een terreinoppervlakte van 1,05 ha, dus meer dan een halve hectare. De aanvraag betreft hier een bouwproject i.p.v. een verkaveling, zoals eigenlijk gebruikelijk is voor dergelijke grootte van perceel en voorziene aantal wooneenheden. Op deze aanvraag heeft het bovenvermelde voorschrift dus *senso strictu* geen invloed.

1L1.2 Alle werken, handelingen en wijzigingen nodig of nuttig voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijk impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: de relatie met de in de omgeving aanwezige functies:

- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers

-> ... Er kan niet gezegd worden dat de autoparkeerdruk niet voldoende wordt opgevangen binnen het project zelf.

- de invloed op de mobiliteit van de verkeersleefbaarheid

-> ... De bijkomende parkeerdruk voor auto's wordt voldoende opgevangen binnen het project zelf. ... Het project kan een bijkomende verkeersstroom teweeg brengen van ca. 60 auto's indien je rekent dat het gemiddelde gezin 1 of 2 wagens heeft. ... Het effect is niet verwaarloosbaar, doch niet van een schaal groter dan in een dergelijke straat te verwachten is. ... Wat het parkeren van fietsen betreft, wordt er echter nergens op het plan een fietsenstalling voorzien, zelfs niet in de ondergrondse garage die hoort bij de 3 appartementsblokken. Dit is wel een grote tekortkoming aangaande verkeersleefbaarheid voor de fietsers. Wat de fietsers betreft, is het dus niet conform het voorschrift. Er wordt dus maar deels voldaan aan het voorschrift van de verkeersleefbaarheid.

- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen

-> In de directe omgeving van dit woongebied ligt het gemengd openruimtegebied, zoals vastgelegd in het GRUP ... Het perceel dat nu bebouwd zou worden, ligt zelfs vlak naast dit openruimtegebied. ... Het is dus wenselijk dat met deze naastliggende bestemming rekening gehouden wordt bij het bebouwen van dit perceel. Aansluitend aan de Visserstraat ter hoogte van het project liggen er landbouwgronden en gronden waarop fruitteelt wordt bedreven. Het bouwproject in deze aanvraag omvat de bouw van 19 eengezinswoningen, maar ook de bouw van 3 appartementsblokken waarvan 2 blokken van 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 9,35 m en 1 blok van 4 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 12,30 m. De opbouw van de aanvraag bestaat er nu net in dat de hoogste gebouwen (de meergezinswoningen) grenzen aan het openruimte gebied (afstand 15 en 25m), terwijl de ééngesinswoningen nu net tegenaan de Boomgaardstraat zijn gelegen. Vooral wat deze appartementsgebouwen betreft, is het duidelijk dat er geen rekening gehouden wordt met de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen, met name het naastgelegen gemengd openruimtegebied.

De verdere omgeving van het perceel bestaat volledig uit ééngesinswoningen. Niet langer dan in 2013 zijn de laatste aangrenzende percelen verkaveld als percelen voor ééngesinswoningen. Gezien de rest allemaal ééngesinswoningen zijn is dit duidelijk de vastgelegde bestemming van het gebied. Het huidige voorgestelde bouwproject vormt daar een totale breuk mee door de inplanting -dan nog diep in het terrein- van meergezinswoningen tot 4 bouwlagen. Het voorgestelde bouwproject staat dus in schril contrast met de vastgestelde bestemmingen van de omgeving. In dat opzicht is de aanvraag niet conform het voorschrift.

- de bestaande of gewenste woondichtheid

-> de voorziene dichtheid bedraagt 38 woningen/ha. De huidige dichtheid bedraagt links van het terrein 12,7 woongelegenheden/ha, vooraan en rechts 17 woongelegenheden/ha. 38 woningen/ha is een vrij hoge woondichtheid die in weinig verkavelingen of wijken binnen onze gemeente is terug te vinden. ... Zo'n hoge dichtheid is eerder geschikt voor het centrum van een gemeente. De aanvrager vermeldt dit zelfs in zijn 'Motiveringsnota' ... Het perceel waar men dit bouwproject wil realiseren, bevindt zich op een afstand van 300 á 400 m van het

centrum (kerngebied) van deelgemeente Burcht en ligt helemaal aan de rand van de bebouwing. Een stedelijke dichtheid is dus hier niet gewenst. Zelfs in het kerngebied van de gemeente ... is nauwelijks zo'n hoge dichtheid terug te vinden.

Gezien dit echt de rand van het bebouwd gebied is en het GRS de verdichting in de kernen situeert, is er voor de gemeente ook helemaal geen reden om hier een verdichting toe te laten die dubbel tot drie keer zo hoog is als in de aanliggende gebieden. Een dergelijke verdichting of woondichtheid behoort dus helemaal niet tot de bestaande of gewenste dichtheid en dus is de aanvraag niet conform dit voorschrift.

-> Anderzijds werd er bij het opstellen van het Ruimtelijk Structuurplan voor Zwijndrecht ... beslist om het toen nog als woonuitbreidingsgebied benoemd gebied ten zuiden van de E17 (Boskouter) niet te ontwikkelen. Het gaat dan over een gebied van 29,29 ha. De inrichting en het gebruik van deze ruimte dient eerder bekeken te worden in functie van de verhoging van de woonkwaliteit (met aanleg van buffers, bebossing, aanleg fietswegen, volkstuinten, hobby-landbouw, enz.) Reeds eind jaren '80 was die visie er al want toen werden er reeds bossen aangeplant op percelen die de verbinding vormen tussen Kampstraat en Boskouter, en een vervolg van deze bosaanplanting in 1998. Het gaat hier in totaal over een bos van 2,7 ha. Op 17 maart 1997 werd hier ook een fiets- en voetpadverbinding vergund die nadien ook werd aangelegd. Deze fiets- en voetgangersverbinding ... komt uit recht tegenover het perceel van dit bouwproject. Vanuit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is het de bedoeling om juist de bestaande binnengebieden in de kernen verder aan te snijden en de bestaande kerngebieden te verdichten. Niet om open ruimte te snijden.

- inpassing in de omgeving.

-> Het project grenst werkelijk aan het open ruimtegebied en de dichtstbijzame meergezinswoning staat op niet meer dan 15 m van het open-ruimtegebied. De beleidsdoelstellingen vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geven aan als beleidsdoelstellingen (blz. 122): "Kernversterking, verdichting en inbreiding, dit wil zeggen: streven naar een hogere dichtheid in de kerngebieden, terwijl aan de rand een bebouwd gebied met een meer open karakter een duidelijke overgang naar de open ruimte moet vormen". De aanvraag gaat totaal in tegen deze visie. ... Door de invulling van het bouwproject van de aanvrager wordt het openruimtebeleid van onze gemeente net helemaal niet ondersteund: de woonverdichting zoals die nu uitsluitend in de dichtste kern van onze gemeente voorkomt, wordt door de aanvraag doorgetrokken tot aan de uiterste rand van het woongebied en dus is de aanvraag niet conform dit voorschrift.

Met de aanvraag wordt ook ruimtelijk niet aangesloten op de omgeving. Aan de westelijke zijde van dit perceel bevinden zich nl. open bebouwingen met ruime tuinen van ca 900 m² tot ca. 1300 m² met 1 of 2 bouwlagen (kroonlijsthoogtes van ca. 3 m tot ca. 6 m). Aansluitend langs de zuidoostelijke zijde van de perceel en langs de zijde met Verbindingstraat bevinden zich aaneengesloten of halfopen bebouwing met langgerekte, diepe tuinen met 2 bouwlagen en kroonlijsthoogtes tot ca. 6 m. Langs de zijde Verbindingstraat, waarvan bijna alle tuinen grenzen aan het perceel van deze aanvraag, bevindt zich ook nog een open bebouwing met 1 bouwlaag en een kroonlijsthoogte van ca. 4 m. Al deze woningen zijn eengezinswoningen. Aan de overzijde van de zuidelijkste grens van dit perceel, zijde Boomgaardstraat, bevinden zich ook eengezinswoningen en 1 meergezinswoning, type gesloten en halfopen bebouwing. Deze hebben 2 bouwlagen en kroonlijsthoogtes van ca 6 m. De huidige aanvraag is gesitueerd in een achterin gelegen gebied en bevat gebouwen met een kroonlijsthoogte tot 12,30 m. Dit is totaal afwijkend met alle in de wijde omgeving bestaande bebouwing. Meer dan: dergelijke kroonlijsthoogte komt in Burcht maar op één plek voor, maar wel middenin de woonkern, in de nabijheid van de kerktoren. Dus is de aanvraag niet conform dit voorschrift.

Ook qua morfologie is de aanvraag helemaal niet aansluitend bij de bestaande morfologie van de omgeving. Het gevraagde bouwproject omvat 19 eengezinswoningen, type gesloten en halfopen bebouwing met 2 bouwlagen en kroonlijsthoogtes van ca. 5 m, maar ook 3 bouwblokken van appartementsgebouwen van 3 of 4 bouwlagen met kroonlijsthoogtes van 9,35 m en 12,30 m in een omgeving waarin zich uitsluitend éengezinswoningen vrijstaande of aaneengesloten eengezinswoningen bevinden. Dus is de aanvraag niet conform dit voorschrift.

1L.1.3 bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie bevat ook minstens: ... een onderzoek naar de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de buffering ten aanzien van de E17 en de mogelijk te vrijwaren visuele relaties met het noordelijke open ruimtegebied. Beide aspecten moeten in samenhang met de landschappelijke kenmerken van het open ruimtegebied worden bekeken.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

-> Het projectgebied omvat een binnengebied van ca 1 ha en er worden 39 woongelegenheden voorzien. Bijgevolg dient er een inrichtingsstudie te worden bijgevoegd. Een inrichtingsstudie is evenwel niet bijgevoegd. Er werd een toelichting bij de inrichtingsvisie verwerkt in de Motiveringsnota, waarbij gesteld wordt vanuit welke principes men betrokken is, doch de studie die deze visie moet ondersteunen en het waarom van deze visie moet verklaren, is niet bijgevoegd. Dus is de aanvraag niet conform dit voorschrift.

1L.1.4. ... Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens de helft van de woongelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen.

-> Het terrein heeft een oppervlakte van meer dan 1 ha. Het betreft een gegroepeerde bouw van woningen. Dus is dit artikel van toepassing. ... Alle woningen zijn dus kleine of middelgrote woningen. Mits slechts de helft van het aantal woningen klein of middelgroot dienden te zijn, is de aanvraag conform met dit deel van het voorschrift. Vermits 20 van de 39 woningen ook kleine woningen zijn, wordt er ook voldaan aan het feit dat minstens de helft van het aandeel van de woningen kleine woningen dienen te zijn. ...

...

De aanvraag is niet conform de stedenbouwkundige voorschriften van het R.U.P ...

Zij wijkt af op volgende punten.

- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen
- de bestaande of gewenste woondichtheid
- inpassing in de omgeving.
- het ontbreken van een inrichtingsstudie

Uitzonderingsbepalingen

Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ...

De aanvraag betreft geen van de hierboven vermelde elementen en dus kan de afwijking niet worden toegestaan.

...

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

4.3.5 Uitgeruste weg

... Deze bepaling houdt een duidelijk tijds kader in: eerst dient de vergunning voor de wegenis bekomen, dan kan de vergunning voor de gebouwen worden verleend. Deze aanvraag combineert beiden en dus kan de vergunning voor de gebouwen niet gelijktijdig worden verleend ...

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

... Gezien een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing is, mag er van uit gegaan worden dat door dit plan de bestemming grotendeels gegarandeerd wordt maar niet de vereiste kenmerken van de bebouwing of constructies.

De aanvraag voldoet daar helemaal niet aan en dus wordt door deze aanvraag de goede plaatselijke aanleg niet gerealiseerd. Onder die omstandigheden dient de aanvraag geweigerd om volgende redenen. de inpassing in de omgeving, fietsmobiliteit, de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen, de bestaande of gewenste woondichtheid wordt niet gerespecteerd en er ontbreekt een inrichtingsstudie. Gezien geen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzonder plan van aanleg of geen behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingvergunning van toepassing is, dient de aanvraag getoetst aan de algemeen binnen de gemeente gehanteerde regels en de specifieke omgevingsomstandigheden van de site.

De normaal binnen de gemeente gehanteerde voorschriften voor woongebouwen niet gelegen in een BPA, een gemeentelijk RUP, of een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, van toepassing op deze aanvraag zijn als volgt:

...

- Bij meergezinswoningen: één stallingsplaats voor wagens + 2 fietsenstallingen per wooneenheid

-> Er zijn 3 appartementsblokken met in totaal 20 wooneenheden. Onder blok A en B is er een ondergrondse garage voorzien met 26 stallingsplaatsen voor auto's. Er zijn geen fietsenstallingen voorzien. De aanvraag is conform wat de stallingsplaatsen voor auto's betreft, maar niet conform wat fietsenstallingen betreft.

- Minimale bouwvrije tuinstrook van 10 m diepte over de volledige perceelsbreedte

-> Bij de eengezinswoningen zijn slechts private tuinen voorzien met een diepte van 5 m over de volledige perceelsbreedte. Hierna bevinden zich nog gemeenschappelijke tuinstroken met dieptes van 1 m tot ca. 4,50 m langs de westelijke zijde en gemeenschappelijke tuinstroken met dieptes van ca. 4,60 m tot ca 6,80 m langs de oostelijke zijde. De tuinstroken van de 12 eengezinswoningen langs de westelijke zijde voldoen niet aan dit voorschrift en de tuinstroken van de 7 eengezinswoningen langs de oostelijke zijde voldoen slechts voor een klein deel aan dit voorschrift, indien de gemeenschappelijke zone mee als bouwvrije tuinstrook kan beschouwd worden.

-> Bij de meergezinswoningen heeft blok A slechts een driehoekig stukje tuin van ca. 23 m², wat zeker niet voldoet aan dit voorschrift. Bouwblok B heeft slechts een wisselende bouwvrije tuinstrook tussen ca. 3 m en ca. 7,80 m en bouwblok C heeft slechts een bouwvrije tuinstrook van 3 m tot 4,27 m. De aanvraag voldoet niet aan dit voorschrift wat de meergezinswoningen betreffen.

...

De aanvraag betreft hier een bouwproject i.p.v. een verkaveling, zoals eigenlijk gebruikelijk is voor dergelijke grootte van perceel en voorziene aantal wooneenheden. Op deze aanvraag heeft het voorschrift uit het RUP ... betreffende de bepaling voor het voorzien van een geluidsbuffer bufferrealisatie dus *senso strictu* geen invloed. Evenwel dient vastgesteld dat de huidige aanvraag de grootte heeft, of zelfs groter is, dan de gebruikelijke aanvragen voor verkavelingen in Zwijndrecht. Als dusdanig is het hier meer dan logisch dat in analogie met de bepalingen van het RUP ... toch een geluidsbuffer van dezelfde kwaliteit als deze bepaald in het RUP geplaatst zou moeten zijn, ongeacht of de aanvraag een verkavelingsvergunning betreft of niet. Het gaat immers wel over een vergelijkbaar aantal woningen op een totale oppervlakte van minstens een halve hectare. En het betreft de woonkwaliteit van een vergelijkbaar aantal bewoners. In dat opzicht voldoet de huidige aanvraag niet aan de gewenste woonkwaliteitsnormen, zoals die bepaald worden in het RUP. De bepalingen van het RUP stellen dat "de ontwikkeling in afdoende waarborgen dient te voorzien op het vlak van buffering ten opzichte van de hoger gelegen E17". Echter in de begeleidende nota vermeldt de aanvrager dat hij tegemoetkomt aan die geluidsbuffer door de aanleg van een aarden wal die ingegroend wordt. Deze aarden wal heeft echter slechts een hoogte van 2,5m en een breedte van 5m waarop 14 hoogstambomen van verschillende soorten op 1 rij en wat onderliggende struikjes worden aangeplant. Dit zal de geluidshinder van de E17 niet wegnemen. Een dergelijke geluidsoverlast kan niet weggenomen worden door een bermpje van beperkte hoogte met wat decoratieve bomen in lijn. Beplanting heeft pas een ernstig effect op de geluidshinder indien aangeplant in brede stroken van tientallen meters. Ook het bermpje zal die overlast niet oplossen: geluid schuurt niet over de grond, doch gaat boogvormig op en

slaat neer. De meest efficiënte manier om de geluidshinder aan te pakken is ze wegnemen aan de bron of ze daar af te schermen dat vereist grote werken in de directe omgeving van de E17 op een schaal die de mogelijkheden van de aanvrager overstijgt.

Verder is de inplanting van de gebouwen - vooral dan van de meergezinswoningen 3 en 4 bouwlagen - onaanvaardbaar. Zij staan (ook bv. met de achtergevel) ingeplant tot op 3 m van de perceelsgrens, waardoor een eventuele bebouwbaarheid van het aanpalende perceel op een wijze wordt beknot, waarbij alle lusten bij de huidige aanvrager liggen, alle lasten bij de buur. Met name enkel al om de privacy te waarborgen, dienen gebouwen op het aanpalende perceel meer dan een gebruikelijke afstand tot de perceelsgrens te nemen. Voorgaande maakt duidelijk dat door de overmatige verdichting, de draagkracht van het perceel wordt overschreden.

De verdere toetsing aan de elementen bepaald in het artikel 4.3.1§2 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke ordening geeft volgend resultaat:

- Functionele inpasbaarheid en schaal

Dit bouwproject situeert zich als een eiland zonder enige link naar zijn omgeving. centraal in het project bevindt zich een straat, in de vorm van een "pijpenkop" met een keerpunt en wat uitlopers naar de appartementsgebouwen ... Dit is een klassieke, traditionele en ongeïnspireerde verkaveling zonder enige band met zijn omgeving, temeer omdat dit project private wegenis en infrastructuur omvat. De meergezinswoningen richten zich noch naar de bestaande elementen van de straatwand of de omliggende gebouwen, noch naar de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De schaal van de aanvraag is totaal anders dan deze van de aanpalende gebouwen en de configuratie ervan is totaal vreemd aan de omgeving. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan staat dit gebied aangegeven als randstedelijk groengebied met een groene vinger van Boskouter tot aan de Pastoor Coplaan. En in dergelijke mate opgeven van de open ruimte is dus ongewenst.

De beleidsdoelstellingen vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geven aan als beleidsdoelstellingen (blz. 122): "Kernversterking, verdichting en inbreiding, dit wil zeggen streven naar een hogere dichtheid, terwijl aan de rand een bebouwd gebied met een meer open karakter een duidelijke overgang naar de open ruimte moet vormen". De aanvraag gaat totaal in tegen deze visie. ...

- Mobiliteitsimpact

... is het mobiliteitsimpact relatief gering, in ieder geval niet meer dan binnen deze omgeving kan verwacht worden. Echter worden er nergens in de garages stallingsplaatsen voor fietsers voorzien, wat op zijn minst wel gevraagd wordt om deze te voorzien in de ondergrondse garage voor de bewoners van de appartementen. Hierdoor komen zij niet tegemoet aan de hedendaagse verwachtingen en is dit een reden tot weigering van dit bouwproject.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De gebouwen zijn wel opgevat als compact gehelen, maar de bouwdichtheid is veel hoger, dus afwijkend van deze van de bebouwing van de omgeving. ... Een stedelijke dichtheid is dus hier niet gewenst. ... Het betreft een aanvraag waarbij ca. 25 % van het perceel door bebouwing wordt bezet, wat meer is dan algemeen binnen de gemeente in een gelijkaardige situatie wordt toegelaten. Er kan geen enkele perceelsspecifieke reden worden aangehaald waarom hierop een uitzondering zou aangewezen zijn.

...

- Bodemreliëf

De aanvraag heeft een groot impact op het bodemreliëf (meer dan 50 cm hoogteverschil) door de bouw van de ondergrondse parking. ... dit deel van de gemeente de "Slijkhoeke" genoemd wordt, omdat het terrein normalerwijze 's winters bijzonder drassig is. Een dergelijke verdichting als voorzien is op die plek dan ook helemaal niet aangewezen, zonder ingrijpende werken i.f.v. een goed waterbeheer.

...

De aanvraag ... dient dus geweigerd wegens:

- niet conform de bepalingen van art. 4.3.5 van de VCRO aangaande de uitgeruste weg ...
- niet conform de stedenbouwkundige voorschriften van het R.U.P ... met betrekking tot de inpassing in de omgeving, de fietsmobiliteit, de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen, de bestaande of gewenste woondichtheid wordt niet gerespecteerd én er ontbreekt een inrichtingsstudie, maar er ontbreekt ook een afdoende geluidsbuffering
- De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, o.a. ... ruimtegebruik en bouwdichtheid, functionele inpasbaarheid en schaal, deels de mobiliteitsimpact en deels het bodemreliëf
- De aanvraag is niet in overeenstemming met de door de gemeente algemeen toegepaste regels

...
Maar de goede ruimtelijke ordening kan hier niet gegarandeerd worden door het opleggen van voorwaarden of een kleine aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

Watertoets

... Het is niet conform de hemelwaterverordening om allereerst in te zetten op buffering zoals in dit project wordt voorgesteld. ...

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 22 juli 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 21 september 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met art. 1.L.1 van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'.

...

"Art. 1L.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: ...

- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;

De aanvraag voorziet 39 woongelegenheden. ... De bijkomende druk op de woonomgeving van 39 nieuwe gezinnen is verhoudingsgewijs groot ten opzichte van de bestaande situatie waarbij de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door een lagere graad van bewoning. De invloed van het project is negatief en bijgevolg is deze strijdig met de voorschriften van het GRUP.

- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;

De beschrijvende nota verwijst naar een studie uitgevoerd in 2010 'Uitwerkingsnota Mobiliteitsplan Zwijndrecht'. Aangezien de studie van zeven jaar geleden dateert kan in de huidige beoordeling geen rekening gehouden worden met de resultaten ervan. De mobiliteitssituatie binnen een gemeente is op die tijdspanne aan aanzienlijke wijzigingen onderhevig. Verder werd er door de aanvrager een verkeerstelling gehouden op 1 dag tussen 8u45 en 9u. Bezwaarlijk kunnen deze resultaten als representatief worden beschouwd.

De aanvraag voorziet nergens een fietsenstalling, zelfs niet in de ondergrondse parkeergarage voor de meergezinswoningen. Het beroepschrift vermeld een bijlage 6 'aangepast plan' waarbij aan deze lacune tegemoet zou gekomen worden. Bijlage 6 is echter niet bij het beroepschrift toegevoegd.

De private wegnis van het project ontsluit via de Boomgaardstraat op een punt waar deze een U-bocht maakt en zich een aftakking in de richting van de Boskouter bevindt. Deze verkeerstechnische situatie vraagt om een accurate omschrijving van de impact op de mobiliteit die niet aan het dossier is toegevoegd. Bijgevolg is een volledige beoordeling niet mogelijk. Op basis van de beschikbare gegevens dient geconcludeerd te worden dat de impact op de mobiliteit negatief is.

*- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
Het project sluit langs alle zijden aan op woongebied, uitgezonderd aan de noordzijde van het perceel. Het gebied gelegen tussen het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en E17 heeft in het GRUP als bestemming gemengd open ruimte gebied gekregen. De aanvraag voorziet aan de noordelijke zijde van het perceel de meergezinswoningen. Bij de inplanting van de gebouwen en het voorziene programma is duidelijk geen rekening gehouden met deze aanpalende bestemming. Er wordt op geen enkele manier in het ontwerp een overgang voorzien of een relatie gelegd tussen beide bestemmingen.*

*- de bestaande of gewenste woondichtheid;
De aanvraag voorziet een woningdichtheid van 39 woonegelegenheden/ha. Deze ligt beduidend hoger dan de woningdichtheid in de onmiddellijke omgeving (12-17 woonegelegenheden/ha). Een dergelijke hoge graad van woondichtheid is niet geschikt om aan de rand van de bebouwde ruimte in te planten. Een hoge woondichtheid van deze omvang is enkel geschikt om binnen de kern te worden voorzien, alwaar verdichting aangewezen en gewenst is.*

*- de inpassing in de omgeving;
De aanvraag past zich niet in binnen de bestaande omgeving aangezien de woontypologie van een vrijstaande meergezinswoning niet voorkomt. De meergezinswoningen die staan bovendien aan de noordzijde van het perceel ingeplant vlakbij de grens met het openruimtegebied. De visuele relaties naar het operaruimte gebied die in de bestaande toestand aanwezig zullen verdwijnen omdat geen enkele maatregel voorstelt om deze (gedeeltelijk) te bewaren. Het project werd geconcipieerd als op zichzelf staand zonder dat de bestaande toestand in rekening werd gebracht.*

1L.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woonegelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie bevat ook minstens ... een onderzoek naar de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de buffering ten aanzien van de E17 en de mogelijk te vrijwaren visuele relaties met het noordelijke open ruimtegebied. Beide aspecten moeten in samenhang met de landschappelijke kenmerken van het open ruimtegebied worden bekeken.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Er werd aan de aanvraag geen inrichtingsstudie toegevoegd. Het beroepschrift vermeldt dat de inrichtingsstudie bestaat uit de tekst op pp. 40-41, aangevuld met de tekst op pp. 49-50 van de motiveringsnota uit het dossier in eerste aanleg. De zeer beperkte inrichtingsvisie die hier naar voren wordt gebracht kan bezwaarlijk als inrichtingsstudie aanvaard worden.

...

1L.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die

nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De voorziene infiltratiebekkens volstaan niet om te voldoen aan de watertoets en de eventuele schadelijke gevolgen van de impact van de bebouwing en verharding op de waterhuishouding te ondervangen. Deze dienen conform het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid opnieuw te worden berekend.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater op voorwaarde dat de berekening van de infiltratievoorzieningen herberekend wordt.

...

De aanvraag doorstaat de watertoets op voorwaarde dat de infiltratievoorzieningen herberekend worden.

... De dimensionering van de infiltratiebekkens dient te worden herberekend conform het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. Het beroepschrift vermeld een bijlage 7 waar de herberekening werd uitgevoerd. Deze bijlage werd echter niet aan het beroepschrift toegevoegd. Bijgevolg doorstaat de aanvraag in haar huidige vorm de watertoets niet.

De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften, (artikel 4.4.1 VCRO).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het GRUP ... wijkt op volgende punten af:

- Er werd geen inrichtingsstudie aan het dossier toegevoegd.
- De woondichtheid ligt hoger dan wenselijk voor het gebied.
- De aanvraag past zich niet in binnen de bestaande omgeving.
- De relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen.

...

Bijgevolg komen de hierboven opgesomde afwijkingen van de voorschriften van het GRUP niet in aanmerking om vergund te worden gebruik makend van art.4.4.1 (VCRO).

...

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd. Minstens dient bij een eventuele vergunning het advies van de brandweer Antwerpen van 5 mei 2017 strikt te worden nageleefd.

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

...

De aanvraag is door zijn woontypologie functioneel niet inpasbaar op de grens van de bebouwde ruimte en het gemengd openruimtegebied.

De aanvraag voorziet aan de noordzijde van het terrein drie meergezinswoningen waarvan twee met drie bouwlagen en een met vier bouwlagen onder plat dak. De inplanting van deze constructies is functioneel niet inpasbaar op de grens tussen het woongebied en het gemengd openruimte gebied op een afstand van ca. 10m.

De woondichtheid die de aanvraag voorziet maakt deze ook niet geschikt om in te planten aan de rand van de bebouwde ruimte. Een dergelijke dichtheid hoort thuis in de kern waar verdichting is aangewezen.

De aanvraag voorziet geen enkele fietsenstalling voor de woongelegenheden in de meergezinswoningen.

Het beroepschrift maakt melding van een bijlage 6 bij het beroepschrift die een antwoord moet bieden op het ontbreken van iedere fietsvoorziening. Deze bijlage werd echter niet aan het beroepschrift toegevoegd waardoor de aanvraag nog steeds iedere voorziening om een fiets te stallen ontbreekt.

Bovenstaande leidt ertoe dat het fietsverkeer ontmoedigd wordt ten aanzien van autoverplaatsingen zodat deze een negatieve impact op de mobiliteit hebben.

Het project is niet op schaal van de omgeving waarbinnen deze zich dient in te passen.

De individuele gebouwen zijn qua bouwprofiel wel afgestemd op de omgeving, uitgezonderd de meergezinswoningen met 6 en 8 woongelegenheden die op zich een schaalbreuk met de omliggende bebouwing inhouden. Het project in haar totaliteit houdt eveneens een schaalbreuk met de omgeving in.

...

Na de hoorzitting van 26 september 2017 wordt de behandeling van het beroep verdaagd om de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar toe te laten een aanvullend verslag op te stellen in het licht van de aanvullende plannen en nota die door tussenkomende partij tijdens de hoorzitting werden neergelegd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar behoudt in haar aanvullend verslag van 25 oktober 2017 haar eerder standpunt, en adviseert opnieuw om het administratief beroep niet in de willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De in de hoorzitting bijgebrachte nota biedt onvoldoende antwoord op de vragen uit het verslag van de PSA.

In de nota wordt opnieuw verwezen naar de fotoreportage en de vier paragrafen uit de beschrijvende nota die in eerste aanleg werd toegevoegd om te staven dan aan het voorschrift uit het GRUP dat stelt dat er een inrichtingsstudie moet worden gevoegd, voldaan is.

Aangezien de aanvullende nota op dit vlak geen enkel nieuw element bevat dient geoordeeld te worden dat de verplichte inrichtingsstudie nog steeds ontbreekt en bijgevolg de inpassing binnen het GRUP en de relatie met het openruimte gebied nog steeds niet afdoende kan beoordeeld worden.

De aanvullende nota stelt ten aanzien van het gebruik van de gemeentelijke Uitwerkingsnota Mobiliteitsplan Zwijndrecht (2010) en waarin gesteld wordt dat kleinere woonprojecten probleemloos kunnen geïntegreerd worden in het bestaande wegennet ten aanzien van 2010 niet veranderd is.

Het feit dat het wegennet niet veranderd is kan bezwaarlijk als geldig argument aanvaard worden, aangezien het onredelijk is om te stellen dat de verkeersintensiteit /-druk in deze periode onveranderd zou gebleven zijn. Bovendien kan men in alle redelijkheid ervan uitgaan dat er binnen de gemeente op een periode van 7 jaar verschillende nieuwe ontwikkelingen zullen uitgevoerd zijn die eveneens hun impact op de mobiliteit zullen hebben. Bijgevolg kan de impact op de mobiliteit aan de hand van dit document niet correct beoordeeld worden.

De nota stelt verder dat het voorzien van meergezinswoningen op de rand met het openruimte gebied een dense afbakening van dit gebied inhoudt naar analogie met de Kampstraat waar het openruimte gebied wordt afgebakend door bel-étagewoningen.

In tegenstelling tot bovenstaande is het vanuit de optiek van de goede ruimtelijke ordening logisch dat een hogere densiteit dicht bij de kern wordt voorzien en dat aan de rand van een openruimtegebied een langere densiteit wordt voorzien. In dat opzicht blijft de inplanting van de meergezinswoningen aan de rand van het projectgebied onlogisch.

De nota stelt tot slot dat de relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen niet contrasterend is aangezien deze voor een belangrijk deel wordt omzoomd door woongebied volgens het Afbakenings-GRUP.

Bovenstaande berust op een foutieve interpretatie van het verslag PSA aangezien er daarin wordt gesteld dat er een contrasterende relatie bestaat tussen het projectgebied en het openruimte gebied dat eveneens opgenomen is binnen het afbakenings-GRUP. Er wordt binnen een projectzone duidelijk geen rekening gehouden met de aanpalende bestemming ‘gemengd openruimtegebied’ ten noorden van de projectzone. Dit door een gebrek aan een visuele overgang en door de organisatie van het programma binnen het gebied.

De aangepaste plannen met de herberekening van de infiltratiebekkens en de plaats van de fietsenstalling komen onvoldoende tegemoet aan de weigeringsmotieven van de PSA.

De aangepaste plannen geven een aanpassing van de wadi weer. De vereiste herberekening zoals opgenomen in het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid en aangehaald in het beroepschrift werd niet toegevoegd. De informatie omtrent de aangepaste wadi is onvoldoende om de overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater te beoordelen.

De voorziene fietsenstalling (niet overdekt metalen rek) kan niet aanvaard worden als kwalitatieve oplossing. Minstens is een overdekte stalling noodzakelijk en bij een nieuwbouwproject dient deze in het volume of de ondergrondse parking geïntegreerd te worden.

...

Verwerende partij verklaart het beroep op 3 november 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

...

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen binnen het deelplan 2.12 'Boskouter' van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Antwerpen'. Deze vervangt de gewestplanbestemming waardoor de aanvraag aan de bestemming van het gewestelijk RUP dient getoetst te worden.

De aanvraag is in overeenstemming met art. 1.L.1 van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'.

...

"Art. 1L.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: ...

- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;

De aanvraag voorziet 39 woongelegenheden. ... De bijkomende druk op de woonomgeving van 39 nieuwe gezinnen is verhoudingsgewijs groot ten opzichte van de bestaande situatie waarbij de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door een lagere graad van bewoning. De druk is echter niet van dergelijke grootorde dat deze strijdig zou zijn met het GRUP.

- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;

De beschrijvende nota verwijst naar een studie uitgevoerd in 2010 'Uitwerkingsnota Mobiliteitsplan Zwijndrecht'. Aangezien de studie van zeven jaar geleden dateert kan in de huidige beoordeling geen rekening gehouden worden met de resultaten ervan. De mobiliteitssituatie binnen een gemeente is op die tijdspanne aan aanzienlijke wijzigingen onderhevig. Verder werd er door de aanvrager een verkeerstelling gehouden op 1 dag tussen 8u45 en 9u.

In de aanvullende nota wordt gesteld dat verkeerssituatie niet is gewijzigd ten opzichte van de situatie ten tijde van de opmaak van de studie en dat er een fietsenstalling zal voorzien worden. Dit laatste wordt eveneens opgenomen in de voorwaarden.

- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;

Het project sluit langs alle zijden aan op woongebied, uitgezonderd aan de noordzijde van het perceel. Het gebied gelegen tussen het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en E17 heeft in het GRUP als bestemming gemengd open ruimte gebied gekregen. De aanvraag

voorziet aan de noordelijke zijde van het perceel de meergezinswoningen. Bij de inplanting van de gebouwen en het voorziene programma is er rekening gehouden met deze aanpalende bestemming. De meergezinswoningen bakenen het einde van de woonbestemming af.

- de bestaande of gewenste woondichtheid;

De aanvraag voorziet een woningdichtheid van 39 woongelegenheden/ha. Deze ligt beduidend hoger dan de woningdichtheid in de onmiddellijke omgeving (12 - 17 woongelegenheden/ha). Een dergelijke hoge graad van woondichtheid is niet geschikt om aan de rand van de bebouwde ruimte in te planten. Een hoge woondichtheid van deze omvang is geschikt om aan de rand van de kern te worden voorzien.

- de inpassing in de omgeving;

De aanvraag past zich in binnen de bestaande omgeving aangezien de woontypologie van een meergezinswoning nog voorkomt.

1L.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie bevat ook minstens ... een onderzoek naar de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de buffering ten aanzien van de EI7 en de mogelijk te vrijwaren visuele relaties met het noordelijke open ruimtegebied. Beide aspecten moeten in samenhang met de landschappelijke kenmerken van het open ruimtegebied worden bekeken. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Er werd aan de aanvraag geen inrichtingsstudie toegevoegd. Het beroepschrift vermeldt dat de inrichtingsstudie bestaat uit de tekst op pp. 40-41, aangevuld met de tekst op pp. 49-50 van de motiveringsnota uit het dossier in eerste aanleg. De beperkte inrichtingsvisie die hier naar voren wordt gebracht kan als inrichtingsstudie aanvaard worden.

...

1L.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De voorziene infiltratiebekkens volstaan niet om te voldoen aan de watertoets en de eventuele schadelijke gevolgen van de, impact van de bebouwing en verharding op de waterhuishouding te ondervangen. Deze dienen conform het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid opnieuw te worden berekend.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater op voorwaarde dat de berekening van de infiltratievoorzieningen herberekend wordt.

...

De aanvraag doorstaat de watertoets op voorwaarde dat de infiltratievoorzieningen herberekend worden.

...

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

Minstens dient bij een eventuele vergunning het advies van de brandweer Antwerpen van 5 mei 2017 strikt te worden nageleefd.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. ... Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

...

De aanvraag is door zijn woontypologie wel functioneel inpasbaar op de grens van de bebouwde ruimte en het gemengd openruimtegebied.

De aanvraag voorziet aan de noordzijde van het terrein drie meergezinswoningen waarvan twee met drie bouwlagen en een met vier bouwlagen onder plat dak. De inplanting van deze constructies is functioneel wel inpasbaar op de grens tussen het woongebied en het gemengd openruimte gebied op een afstand van ca. 10m, aangezien op die manier het einde van de bestemming wonen wordt afgebakend.

De aanvraag voorziet een fietsenstalling voor de woongelegenheden in de meergezinswoningen volgens de aanvullende nota. Dit wordt ook opgenomen in de voorwaarden.

In de voorwaarden wordt er opgelegd dat er een overdekte fietsenstalling moet voorzien worden.

Het project is op schaal van de omgeving waarbinnen deze zich dient in te passen.

De individuele gebouwen zijn qua bouwprofiel wel afgestemd op de omgeving, inclusief de meergezinswoningen met 6 en 8 woongelegenheden die geen schaalbreuk met de omliggende bebouwing inhouden.

BESLUIT

Artikel 1. Het beroep ... wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de aangepaste plannen worden nageleefd en er een overdekte fietsenstalling wordt gerealiseerd.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Verwerende partij noch tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Voormeld onderzoek is echter slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

108. In casu moet worden vastgesteld dat de aanvrager op zeer korte termijn kan en zal overgaan tot de uitvoering van de riolerings- en grondwerken op het grondgebied van de gemeente Zwijndrecht, en dan ook onmiddellijk een aanvang zal nemen met de bouw van de 39 wooneenheden op het terrein te Boomgaardstraat.

Er mag verwacht worden dat de doorlooptijd van de procedure tot nietigverklaring minimum 10 à 12 maanden in beslag neemt. Verzoekende partijen vrezen dan ook dat een vernietigingsarrest te laat zou komen,

109. De uitvoering van de bestreden beslissing zou immers onmiddellijke nadelen en schade in hoofde van verzoekende partijen genereren.

Uit de bestreden beslissing blijkt onomstotelijk dat het project de watertoets niet doorstaat ...

De bestreden beslissing stelt weliswaar waar dat de dimensionering van de infiltratiebekkens dient te worden herberekend conform het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, maar deze voorwaarde wordt niet opgenomen in het beschikkend gedeelte en is daarenboven in elk geval te vaag en afhankelijk van een bijkomende beoordeling van de overheid. Er is derhalve hoegenaamd geen zekerheid dat (1) de dimensionering zal worden herberekend; en (2) het project hierna aan de hemelwaterverordening zal voldoen.

Indien de aanvrager zal kunnen overgaan tot het uitvoeren van de vergunning, dreigt de gemeente aanzienlijke schade te lijden doordat het project heden duidelijk onvoldoende in staat is het effect op de plaatselijke waterhuishouding op te vangen.

Deze vrees is temeer gegrond gezien het project gepaard gaat met de bouw van een ondergrondse parkeergarage, wat bij aanvang van de werkzaamheden meteen aanzienlijke graafwerkzaamheden met zich meebrengt. Een onmiddellijke impact op de waterhuishouding is dan ook te verwachten, terwijl uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de effecten op de waterhuishouding onvoldoende worden ondervangen.

Ook het gieten van een betonplaat als bodemplaat van de aanzienlijke parkeerkelder kan zeer snel gebeuren.

Beide verzoekende partijen hebben ingevolge artikel 2 van het Gemeentedecreet de plicht om te zorgen op het lokale niveau voor het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. De hierboven geschetste ontwikkelingen zullen haaks staan op deze duurzame ontwikkeling die de gemeente dient te beschermen.

110. Verder is de uitvoering van de bestreden beslissing volledig in strijd met het gemeentelijk beleid en de visie op de ruimtelijke ordening, waardoor kan worden besloten dat de uitvoering

van de bestreden beslissing onmiddellijke hinder en nadelen toebrengt aan de gemeente Zwijndrecht.

De bestreden beslissing hypothekeert immers een toekomstige volwaardige plaatselijke stedenbouwkundige aanleg met optimale inrichting van de wijk Boskouter en de vrijwaring van de schaarse omliggende open ruimte, hetgeen indruist tegen de gewenste duurzame ontwikkeling op vlak van de ruimtelijk ordening.

De bestreden beslissing maakt het tweede verzoekende partij aldus onmogelijk om haar eigen visie wat betreft de ruimtelijke ordening in het algemeen evenals haar visie op de mobiliteit en veiligheid op haar grondgebied in het bijzonder te kunnen handhaven.

111. De uitvoering van de bestreden beslissing zal daarenboven zorgen voor een onveilige verkeerssituatie, terwijl de gemeente Zwijndrecht verantwoordelijk is voor de veiligheid van de wegen op haar grondgebied. Immers, de aanvraag voorziet in een omvangrijk tracé van private wegenis, waarop 39 wooneenheden zullen aansluiten en waar de politionele bevoegdheden niet gelden. Nochtans betreffen dit aangelegenheden van gemeentelijk belang waarvoor de gemeente luidens art. 41 G.W. alle initiatieven ter verwezenlijking kan nemen en hebben die te maken met het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied, waarvoor de gemeente luidens art. 2 van het Gemeentedecreet alle zorg dient te dragen.

112. Dat er in casu sprake is van ernstige nadelen, kan dan ook niet worden betwist. De zaak is ook hoogdringend aangezien de nadelige gevolgen van de werken (wateroverlast, hinder voor de omwonenden, mobiliteits- en veiligheidsgevolgen o.m. ten gevolge van het private karakter van de wegen,...) zich onmiddellijk bij de aanvang van de vergunde werken zullen manifesteren.

...

2.

Tussenkommende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

a. Algemeen: de vordering tot schorsing heeft geen nuttig effect

29. Verzoekende partij in tussenkomst wenst de vergunde werken niet uit te voeren alvorens Uw Raad zich ten gronde uitgesproken heeft. De schorsingsvordering dient dus afgewezen te worden aangezien zij geen nuttig effect heeft.

Hetgeen hieronder gesteld wordt omtrent het ontbreken van enig hoogdringend karakter geldt aldus ten overvloede.

b. Nopens de watertoets

30. Het al dan niet doorstaan van de watertoets vormt een middel en adstrueert op zich geen hoogdringendheid.

31. De watertoets ... in essentie een gewestelijke aangelegenheid betreft, aangezien er sprake is van een corpus van gedetailleerde gewestelijke maatregelen. De gemeentelijke overheden vervullen hier hoogstens taken van medebewind. Zodoende kan een (loutere) vrees dat de watertoets niet zou worden doorstaan, in hoofde van gemeentelijke overheden geen grondslag vormen voor enige hoogdringendheid.

32. Daarenboven faalt de argumentatie aangaande de watertoets in feite. In het PSA-verslag werd aangegeven dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestelijke Hemelwaterverordening op voorwaarde dat de dimensies van de infiltratievoorzieningen herberekend zouden worden. Aan de deputatie is een aanvullende nota van het studie bureau Jouret (datum 8 september 2017) overgemaakt (tevens neergelegd ter zitting) ... Aan de door de PSA gestelde 'voorwaarde' werd aldus voldaan.

33. Zowel het advies van de VMM (14 april 2017) als van de Dienst Waterlopen (9 mei 2017) waren gunstig. Beide adviezen stellen dat het niet gaat om overstromingsgevoelig gebied. Het advies van de Dienst Waterlopen stelde als voorwaarde dat de infiltratievoorzieningen herberekend dienen te worden. Een en ander is zoals hierboven aangegeven effectief doorgevoerd.

c. Nopens het gemeentelijk beleid

34. Een beleidsvisie gericht op het vrijwaren van het gebied kan niet in rechte worden aangenomen als grond voor spoedeisendheid. Het project is immers gelegen binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen volgens het gewestelijk Afbakenings-RUP. Dat ... heeft het gebied bestemd als woongebied 'Boskouter', waarbinnen stedelijke woonprojecten tot stand kunnen komen. Verzoekende partijen hebben het Afbakenings-RUP, dat definitief en uitvoerbaar is, niet bestreden.

d. Nopens het mobiliteitsgegeven

35. Verzoekers maken op geen enkele wijze inzichtelijk dat – in rechte toegelaten – private wegenis verkeersonveilig is. Alleszins wordt niet op concrete gronden aangetoond dat private wegenis op deze plaats tot problemen aanleiding kan geven.

36. Uw Raad heeft alleszins in het verleden aanvaard dat private wegenis kan worden toegelaten en dat de overweging dat beheerkwesties nopens private wegenis buiten de eigenlijke stedenbouw staan, bijgetreden kan worden.

Tot slot geldt dat de gemeentelijke overheid op p. 13 van de beslissing in eerste bestuurlijke aanleg zélf geoordeeld heeft als volgt: "Deze overlast kan enkel door het verkeer worden gegenereerd, wat vrij beperkt is. Bijgevolg wordt dit deel van het bezwaar als ongegrond beschouwd."

e. Nopens de zgz. onmiddellijke realisatie van de gevreesde nadelen

38. De loutere stelling in het beroepsschrift dat de vergunning uitgevoerd kan worden en de gevreesde hinder zal teweegbrengen, is een onvoldoende dragend gegeven voor een schorsing.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Tussenkommende partij stelt in haar verzoekschrift tot tussenkomst dat zij *“de vergunde werken niet wenst uit te voeren alvorens Uw Raad zich ten gronde uitgesproken heeft”*. In navolging hiervan *“bevestigt tussenkommende partij ter zitting dat de werken die het voorwerp vormen van de bestreden beslissing niet zullen worden uitgevoerd vooraleer er een arrest is tussengekomen in de vernietigingsprocedure”*.

Gelet op de verklaring van tussenkommende partij dat zij de behandeling zal afwachten van de vordering tot vernietiging, zijn er op heden (alleszins) geen redenen voorhanden op basis waarvan de schorsing hoogdringend is in het licht van de (nakende) tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat verzoekende partijen in elke stand van het geding (opnieuw) de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kunnen vorderen, voor zover zich nieuwe feiten zouden voordoen die afbreuk doen aan de verklaring van tussenkommende partij van niet uitvoering van de werken in afwachting van een uitspraak ten gronde.

3.

Gelet op voormelde vaststellingen is er niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien hierboven wordt vastgesteld dat verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 juli 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE