

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 9 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0847  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0680/A/0667

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>ANTWERPEN</b></li><li>2. de stad <b>ANTWERPEN</b>, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen</li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Els EMPEREUR met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Frank VAN DER WILDT</b>,</li><li>2. mevrouw <b>Ria ROELANDT</b>,</li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Luc JANSSENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 juli 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 mei 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 13 februari 2015 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het afbreken van woningen en uitbreiden en verbouwen van appartementsgebouw met handelsruimten op de percelen gelegen te 2000 Antwerpen, Londenstraat 20, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 45H4, 45X en 45W.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 23 september 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 28 september 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

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

Advocaat Olivier DROOGHMANS *loco* advocaat Els EMPEREUR voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partijen dienen op 27 oktober 2014 bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de afbraak van woningen en uitbreiden en verbouwen van appartementsgebouw met handelsruimte” te 2000 Antwerpen Londenstraat 20.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, vastgesteld op 19 juni 2009.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Eilandje’, goedgekeurd op 1 september 2011.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 november 2014 tot en met 30 december 2014, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De brandweer van de stad Antwerpen adviseert op 23 december 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Centrum Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 1 december 2014 voorwaardelijk gunstig.

De stedelijke dienst monumentenzorg adviseert op 6 januari 2015 ongunstig.

De eerste verzoekende partij weigert op 13 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Zij beslist:

“ ...

**Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften**

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals hoger omschreven. De aanvraag wijkt hiervan af op de volgende punten:

#### **0.9 Vrije hoogte van het gelijkvloers**

"Bij nieuwbouw is de vrije hoogte van het gelijkvloers minimaal 3,20m."

**De vrije hoogte van het gelijkvloers bedraagt minder dan 3,20 m.**

#### **1.2.1 Culturele, historische en/of esthetische waarde van de bestaande bebouwing (CHE-regel)**

"De wijziging van de bestaande toestand is onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud van gebouwen. Dit geldt zowel voor het exterieur als het interieur. De toepassing van de andere voorschriften van het RUP kan geen aanleiding of motief zijn om de elementen met culturele, historische of esthetische waarde in het bouwblok niet te behouden. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient in de beschrijvende nota voldoende informatie te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen."

**De aanvraag bevat geen nota die informatie bevat over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen.**

#### **1.2.2 Harmonie**

"In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. Bij toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de aangrenzende gebouwen, naar de straatwand of naar een ander ruimtelijk geheel. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

Indien het gebouw of delen ervan niet behouden dienen te worden, geldt de harmonieregel voor het bepalen van de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de terreinbezetting, de plaatsing van de gebouwen en de bouwdiepte (met een maximum bouwdiepte (zie 1.2.3))."

**De harmonieregel dient bekeken te worden over het gevelbeeld van Kribbestraat tot Bordeauxstraat. De harmonieregel geeft hier drie bouwlagen met zadeldak en een hoog gelijkvloers. Om een betere overgang naar de hoek met de Bordeauxstraat te maken, kan het dak van het rechter gedeelte als een volwaardige vierde bouwlaag voorzien worden. Voorliggende aanvraag heeft één bouwlaag te veel, géén zadeldak aan de linkerzijde en géén hoog gelijkvloers.**

#### **1.2.4 Open ruimte**

"Ieder gebouw moet voorzien zijn van ten minste één niet-overbouwde open ruimte op het straatniveau waarvan de oppervlakte minimaal 15% van de oppervlakte van het perceel/de percelen bedraagt.

Het college van burgemeester en schepenen kan een vermindering van de open ruimte toestaan voor hoekpanden en percelen met een diepte van 17m of minder."

**Aangezien voorliggende aanvraag een uitbreiding betreft en de verticale circulatie gemeenschappelijk is met het reeds vergunde project, dient de open ruimte berekend te worden ten opzichte van de totale oppervlakte van alle betrokken percelen. De open ruimte bedraagt geen 15% van deze totale oppervlakte.**

De bouwcode is van toepassing op de aanvraag. De aanvraag wijkt hiervan af op de volgende punten:

#### **Artikel 11 Afwerken van gevels en materiaalgebruik**

"(...)§4 Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn. Omwille van de stedelijke opwarming, de beeldkwaliteit en de historische waarde moet de lichte kleurstelling van bepleisterde en geschilderde gevels bewaard of hersteld worden. Afwijkingen hierop, vanuit

beeldkwaliteit, harmonie en/of historische argumenten moeten gemotiveerd worden conform de bepalingen uit Artikel 3 "Afwijkingsmogelijkheid"

**De voorgevel is voorzien in een donkergrijze kleur.**

#### **Artikel 13 ondergrondse en bovengrondse uitsprongen**

"(...)§4 Geveluitsprongen die de binnenruimte vergroten:

1° Ze nemen minder dan de helft van de geveloppervlakte in.(...)"

**De voorgevel maakt op de eerste tot de derde verdieping over de hele breedte een uitsprong die meer dan de helft van de geveloppervlakte beslaat.**

#### **Artikel 29 Fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen**

"§1 Parkeer- en stallingsnormen:

1° Er moeten fietsstal- en fietsparkeerplaatsen voorzien worden in volgende gevallen:

i) Bij een woonfunctie: indien het een nieuwbouw, een herbouw, een functiewijziging naar een woonfunctie en/of een vermeerdering van het aantal woongelegenheden ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft.

Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor enkel een vermeerdering van het aantal woongelegenheden dienen enkel de bijkomende woongelegenheden aan de normen van onderdeel 2° te voldoen.

ii) Bij functies anders dan wonen: indien het een nieuwbouw, een herbouw, een functiewijziging of een volume-uitbreiding ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft.

Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor enkel een volume-uitbreiding en/of functiewijziging naar een andere functie dan wonen dient enkel de oppervlakte die wordt toegevoegd of van functie wordt gewijzigd in rekening te worden gebracht voor de berekening van het aantal fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen.

2° In toepassing van §1, 1° van dit artikel gelden per functiecategorie volgende minimaal aantal te realiseren fietsstal- en fietsparkeerplaatsen:

- Wonen: 1 stalplaats per slaapkamer + 1 extra plaats;(…)

– Diensten, detailhandel en horeca: 0,60 stalplaats / 100m<sup>2</sup> BV0(...)"

**Naast de twaalf fietsstalplaatsen voor de woningen is er geen stalplaats voorzien voor de commerciële ruimte.**

#### **Artikel 30 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen**

"§ 1 Parkeer- en stallingsnormen:

1° Bij gebouwen met een voorgevelbreedte van meer dan 8 meter (zie ook: Artikel 12 "Levendige

plint" §3, 1°) moeten autostal- en autoparkeerplaatsen voorzien worden in volgende gevallen:

i) Bij woonfunctie: indien het een nieuwbouw, een herbouw en/of een vermeerdering van het aantal woongelegenheden ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor enkel een vermeerdering van het aantal woongelegenheden dienen enkel de bijkomende woongelegenheden aan de normen van onderdeel 2° te voldoen.

ii) Bij functies anders dan wonen: indien het een nieuwbouw, een herbouw en/of een volume-uitbreidingen ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie betreft. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor een volume-uitbreiding of functiewijziging dient enkel de oppervlakte die wordt toegevoegd of van functie wordt gewijzigd in rekening te worden gebracht voor de berekening van het aantal autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen

2° In toepassing van §1, 1° van dit artikel gelden per functiecategorie volgende minimaal aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen:

– Woonproject met maximaal 5 wooneenheden (centrumgebied): 1 /woning (...)

- Detailhandel (< 500m<sup>2</sup> bvo) (centrumgebied): op maat(...)"

**Voor de vier nieuwe appartementen moeten vier autostaanplaatsen voorzien worden, deze zijn niet voorzien in voorliggende aanvraag (zie ook mobiliteitsparagraaf).**

De verordening hemelwater is van toepassing op de aanvraag. De aanvraag wijkt hiervan af op de volgende punten:

**Artikel 9.**

"§1.(...)Bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen groter dan 100 vierkante meter, andere dan eengezinswoningen, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht. Het volume van de hemelwaterput bedraagt minimaal 50 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij gemotiveerd aangetoond kan worden dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn.(...)"

§2. (...)Delen van gebouwen die voorzien zijn van een groendak, hoeven niet aangesloten te worden op de hemelwaterput en hoeven niet in rekening gebracht te worden bij de berekening van de minimale inhoud van de regenwaterput."

**32,7 m<sup>2</sup> van de horizontale dakoppervlakte is niet ingericht als groendak, waardoor een hemelwaterput van slechts 1700 liter moet voorzien worden. Er wordt echter een put van 5000 liter voorzien zonder te motiveren dat de grotere inhoud nuttig gebruikt zal worden. Met enkel een voorziene aansluiting op het toilet van de handelsruimte is een groot gebruik van de hemelwaterput ook niet waarschijnlijk.**

De verordening toegankelijkheid is van toepassing op de aanvraag. De aanvraag stemt hiermee overeen.

De nieuwbouw is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

De aanvraag ligt niet in een recentelijk overstroomd gebied of een mogelijk overstromingsgebied en omvat een beperkte bijkomende totale verharde en horizontale dakoppervlakte, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

**Mobiliteitsparagraaf**

Op grond van artikel 30 van de bouwcode wordt de werkelijke parkeerbehoefte voor de aangevraagde functies vastgelegd op 4 parkeerplaatsen. De plannen voorzien in geen nuttige autostal- en autoparkeerplaatsen op het eigen terrein. Het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 0. Rekening houdend met het feit dat de locatie in de toekomst goed ontsloten is met openbaar vervoer, er in de buurt publieke parkings beschikbaar zijn en er zich ter hoogte van de uitbreiding een fietsoversteek bevindt waarbij het niet aangewezen is om een private parking het fietspad te laten kruisen, dienen er geen parkeerplaatsen te worden voorzien.

Er ontbreken dus 4 parkeerplaatsen, dit is het verschil tussen de werkelijke parkeerbehoefte en het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Sinds de goedkeuring van de nieuwe bouwcode dienen aanvragen ingediend na de inwerkingtreding (25 oktober 2014) te voldoen aan parkeer- en stallingsnormen voor fietsen en auto's. Het is op deze plaats gepast er op te wijzen dat de gemeenteraad op 15 december 2014

een belastingreglement heeft goedgekeurd, waarbij het aantal ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen wordt belast. In deze aanvraag is dit dus van toepassing op 4 plaatsen.

### **Beoordeling**

Voorliggende aanvraag omvat het slopen van bestaande bebouwing en het bouwen van een appartementsgebouw met commerciële ruimte, als uitbreiding op het aanpalende appartementsgebouw op de hoek.

De bestaande toestand omvat twee aanpalende handelshuizen in gesloten bebouwing van drie bouwlagen onder zadeldak.

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door oude woongebouwen van drie bouwlagen onder schuin dak, vaak met commercieel gelijkvloers.

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande handelshuizen en het bouwen van een appartementsgebouw met vier appartementen en een commerciële ruimte op het gelijkvloers. Het gebouw vormt eigenlijk een uitbreiding van het recent verbouwde appartementsgebouw op de hoek, het nieuwe gebouw zal een eigen ingang hebben maar wel gebruik maken van dezelfde verticale circulatiekern. Het nieuwe volume telt vijf bouwlagen onder plat dak aan de rechterzijde en aan de linkerzijde vier bouwlagen met vooraan een teruggetrokken daklaag en achteraan een schuin dakvlak waardoor het dak daar eerder een mansardedak vormt.

De bouwhoogte bedraagt 15,47 m, de bouwdiepte op het gelijkvloers 17,50 m en op de hogere verdiepingen 14 m links en 9,60 m rechts. Op het gelijkvloers komt een commerciële ruimte en op elke hogere verdieping een appartement dat in de oksel achteraan een uitpandig terras van 3,50 m diep krijgt; het bovenste heeft ook vooraan een dakterras dankzij de plaatselijk terugspringende voorgevel. De voorgevel wordt afgewerkt in donkergrijs geschilderde baksteen met buitenschijfwerk in donkergrijs aluminium, de gelijkvloerse pui wordt met antracietkleurig zink bekleed. Aan de achtergevel wordt de baksteen lichtgrijs geschilderd en het schuine dakvlak bekleed met grijze pannen.

De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag wijkt hiervan af. Zoals hoger omschreven is de aanvraag strijdig met artikels 0.9, 1.2.1, 1.2.2 en 1.2.4 van het ruimtelijk uitvoeringsplan, artikels 11, 13, 29 en 30 van de bouwcode en artikel 9 van de verordening hemelwater.

Het is correct dat bij de verbouwing en functiewijziging van het hoekpand een afwijking op artikel 0.9 van het ruimtelijk uitvoeringsplan werd toegestaan. Het betrof hier namelijk een verbouwing van een pand opgetrokken in de jaren '60 van de vorige eeuw. Aangezien het economisch en ecologisch niet verantwoord zou geweest zijn om een vrij recent gebouw met een degelijke betonstructuur te laten afbreken om zo de vereiste vrije hoogte van 3,20 meter op het gelijkvloers te bekomen, werd hiervoor een afwijking toegestaan. In voorliggende aanvraag betreft het echter geen verbouwing, maar een nieuwbouw. Tevens voldoen de huidige panden wél aan dit voorschrift. Zodoende kan een afwijking in voorliggende aanvraag niet gunstig geadviseerd worden, vermits dit een essentieel voorschrift is voor het uitzicht van het gebouw. Het ontbreken van informatie over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen is minder doorslaggevend. De opmaak van een nota die informatie bevat over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zou als voorwaarde kunnen worden opgelegd om te voldoen aan artikel 1.2.1 van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De harmonieregel dient bekeken te worden over het gevelbeeld van Kribbestraat tot Bordeauxstraat. De harmonieregel geeft hier drie bouwlagen met zadeldak en een hoog gelijkvloers. Om een betere overgang naar de hoek met de Bordeauxstraat te maken, kan het dak van het rechter gedeelte als een volwaardige vierde bouwlaag voorzien worden. Voorliggende aanvraag heeft één bouwlaag te veel, geen zadeldak aan de linkerzijde en geen hoog gelijkvloers. Hoewel de kroonlijsthoogte van het links aanpalende gebouw niet overschreden wordt, zal deze bij aanpassing van de hoogte van het gelijkvloers conform het

ruimtelijk uitvoeringsplan wel overschreden worden. Een afwijking op het aantal bouwlagen is niet alleen stedenbouwkundig onaanvaardbaar, maar valt buiten de scope van de afwijkingsbepalingen, zoals vervat in artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling vermeldt letterlijk:

"afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft : (...) 3° het aantal bouwlagen". Aangezien het gelijkvloers geen woonfunctie omvat en voorliggende aanvraag in extremis als een hoekpand kan geëvalueerd worden, zou een afwijking op de open ruimte vanuit stedenbouwkundig oogpunt gunstig geadviseerd kunnen worden.

De voorgevel maakt op de eerste tot de derde verdieping over de hele breedte een uitsprong die meer dan de helft van de geveloppervlakte beslaat, waardoor voorliggende aanvraag in strijd is met artikel 13 van de bouwcode.

Dergelijke uitsprongen en een afwijkende daklaag zijn immers niet kenmerkend op 'het eilandje' en de gevel voldoet niet aan het 'Beeldkwaliteitsplan Architectuur Eilandje', hierna BKP/AR genoemd. De afwijking op voornoemde voorschriften is dan ook niet aanvaardbaar.

Het BKP/AR wil in principe geen beperkingen opleggen inzake architecturale vormgeving voor de dakvormen. Alle dakvormen zijn toegelaten, mits verwijzing naar de no-nonsense architectuur op het Eilandje. In die zin is het belangrijk oog te hebben voor de eenvoud en de schaal. Een combinatie van daktypologieën zoals aangewend in voorliggende aanvraag voldoet hier niet aan. Tevens dient hierover opgemerkt te worden dat in de voorbesprekingen werd meegegeven dat het linkerdeel voorzien diende te worden van een zadeldak om zo een aanvaardbare aansluiting te vormen met het naastgelegen pand.

De architectuur van voorliggende aanvraag is een verderzetting van de architectuur van het hoekpand. Dit pand staat echter in het BKP/A als 'beeldverstorend door gevel' opgenomen. Het verderzetten van deze typologie in een nieuwbouwproject kan dan ook niet gunstig beoordeeld worden. Tevens is de kleur en het voorzien van een erker over nagenoeg de volledige gevel in strijd met de bouwcode zoals hoger reeds omschreven.

Voorliggende aanvraag werd op 5 december 2014 voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij adviseerden voorliggende aanvraag ongunstig naar welstand met volgende argumentatie:

"Het project betreft een nieuwbouwproject op het Eilandje, waarbij 2 bestaande panden worden afgebroken. De architecturale uitwerking en vloerplaten van naastgelegen pand worden doorgetrokken, wat niet conform het beeldkwaliteitsplan Eilandje is. Ook het RUP wordt niet nageleefd, vermits het hoekvolume hierdoor te afwijkend wordt wat betreft korrelgrootte.

De welstandscommissie sluit zich aan bij de voorschriften van BKP Eilandje en het RIJP.

Wat betreft materiaalkeuze vraagt de welstandscommissie om een lichtere kleur conform de bouwcode te voorzien en ook op vlak van materiaal de bestaande korrel te respecteren.

Vermits het hoekvolume als 'afwijkend' gedefinieerd wordt, dienen de (twee) nieuwe gebouwen hieraan niet te refereren."

Een uitbreiding van de fietsenstalling om te voldoen aan artikel 29 van de bouwcode zou als voorwaarde kunnen opgelegd worden.

Betreffende artikel 30 van de bouwcode, blijkt uit het advies van de stedelijke dienst mobiliteit dat de locatie zeer goed ontsloten is met openbaar vervoer (in de toekomst). Ook zijn in de buurt publieke parkings beschikbaar. Dit project is gelegen aan het kruispunt Londenstraat - Bordeauxstraat. Ter hoogte van de uitbreiding is een fietsoversteek. Het is niet aangewezen om een private parking het fietspad ter hoogte van de fietsoversteek te laten kruisen. Het is bijgevolg niet nodig om autoparkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Een afwijking hierop is dan ook aanvaardbaar.

De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag wijkt hiervan af.

*Gezien de ligging van de aanvraag in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische, 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 deelt de stedelijke dienst monumentenzorg mee dat aan de linkerzijde van de panden zich een kantoorgebouw bevindt van de voormalige 'The Antwerp Grain Work Company':*

*"Het is een pand in neo-Vlaamse renaissancestijl gedateerd 1880. Het is een samenstel van twee verhoogde halsgevels van totaal vijf traveeën en drie bouwlagen en topgevels onder zadeldaken. Langs weerszijden van dit kantoorgebouw bevindt zich een winkelwoonhuis, o.a. het desbetreffende nummer 26, dat zowel qua bedaking als traveegeleding aansluiting kan vinden bij dit beeldbepalend pand.*

*De nummers 24 en 26 werken beeldondersteunend omdat voor het exterieur de stedenbouwkundige of architecturale waarde hoog is. De bebouwing ondersteunt de uitstraling van het plangebied. Ze draagt bij aan de architecturale context door haar vormgeving en materiaalgebruik. Ze draagt bij aan de stedenbouwkundige context door haar vorm, inplanting, homogeniteit of dynamiek in het straatbeeld en haar contextwaarde. De bebouwing is waardevol als element van een geheel. Daarbij geldt de historiek van het geheel als motivering voor de waarde van de relictten die ertoe behoren. Ook de architectuur waarvan het oorspronkelijk ontwerp door aanpassingen werd aangetast maar die de context van het plangebied nog ondersteunt, kan beeldondersteunend werken.*

*In het voorgestelde nieuwbouwproject wordt geen rekening gehouden met de hierboven gestelde erfgoedkenmerken van het nummer 26, met name het zadeldak en de traveegeleding. De nieuwe architectuur vindt zowel qua materialisatie als vormgeving zijn aansluiting bij het hoekpand. Niettegenstaande zich in het midden van het bouwblok een beeldbepalend neo-Vlaams renaissance kantoorgebouw bevindt. Om de beeldkwaliteit van dit pand aan sich te kunnen garanderen, is het wenselijk dat de naburige panden hun beeldbepalende functie behouden. De voorgestelde nieuwbouw is dan ook niet aanvaardbaar vanuit oogpunt monumentenzorg.*

*Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de gestelde erfgoedkenmerken tijdens de voorbesprekingen."*

*Voorliggende aanvraag is getoetst aan het plannenkader van het Eilandje met onder andere het Beeldkwaliteitplan voor de architectuur (BKP/AR). Voorliggende aanvraag voldoet niet aan dit Beeldkwaliteitplan.*

*..."*

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 10 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 mei 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 mei 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 mei 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*"...*

## **9. BEOORDELING**

*...*

***De aanvraag is in overeenstemming met het RUP Eilandje.***

*Volgens het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Eilandje situeert de aanvraag zich in Wo1 zone voor wonen bestaand weefsel; overdruk reca en detailhandel.*



*Volgens de voorschriften van het geldende RUP zijn de bestemmingen, wonen en handel, in overeenstemming met het plan. De handelsbestemming blijft ook beperkt tot minder dan 400 m<sup>2</sup> waardoor het reeds binnen artikel 1 kan toegelaten worden. De gebouwen dewelke gesloopt worden hebben voor de wijk het Eilandje geen culturele of historische waarde waardoor de sloop van de gebouwen te verantwoorden is.*

*Om de harmonie van het pand met haar omgeving te kunnen bepalen dienen we eerst te kijken hoe deze harmonie volgens het RUP moet bekeken worden: "Bij toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de aangrenzende gebouwen, naar de straatwand of naar een ander ruimtelijk geheel. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is." Het gebouw maakt aansluiting qua kroonlijsthoogte bij zowel het linksaanpalende als rechtsaanpalende volume. Aangezien het linksaanpalende volume een constructie is dewelke moet behouden blijven om de historische waarde ervan, en het rechtse volume recent werd gerenoveerd dient men dit als het logische geheel te bekijken. Logisch aangezien deze gebouwen nog jaren op deze manier zullen voorkomen gelet op enerzijds de recente renovatie en anderzijds omwille van het cultuurhistorisch karakter. Door het terugtrekken van de bovenste verdieping ter hoogte van de aansluiting met het linksaanpalende pand komt het gebouw daar plaatselijk voor als een gebouw met 4 bouwlagen. Omwille van deze reden wordt er een harmonie bekomen in bouwhoogtes en bekomt men een harmonische samenhang tussen de verschillende bestaande gebouwen.*

*Ook de bouwdiepte is in harmonie met de omgeving, de meeste gebouwen in de directe omgeving zijn volledig dichtgebouwd op het gelijkvloers. Huidige aanvraag zorgt voor een beperkte ontpitting van dit gebied door het voorzien van een open ruimte.*

*Art. 1.2.4 regelt deze minimale open ruimte, deze zou minimaal 15% moeten bedragen van de oppervlakte van de percelen van de aanvraag. Voor de voorliggende aanvraag zou dit +/- 28 m<sup>2</sup> moeten bedragen, de aanvraag voorziet echter maar in een patio van 16 m<sup>2</sup>. Er is dan ook onvoldoende open ruimte in het project voorzien. In het bouwblok van de Londenstraat, Bordeauxstraat, Kribbestraat en Napoleonkaai zijn er nauwelijks gebouwen te vinden dewelke een effectieve buitenruimte bezitten; Om het geheel enigszins te ontpitten is een patio van 16 m<sup>2</sup> een goede aanzet. Aangezien het gelijkvloers enkel uit een handelszaak bestaat is het ontpitten in functie van een tuinzone niet aan de orde. De buitenruimte voor een handelsgelijkvloers is niet functioneel behalve in functie van toetreding van natuurlijk licht. Het vergroten van deze buitenruimte met 12 m<sup>2</sup> heeft dan ook weinig meerwaarde. Bovendien is het hoekpand ook volledig dichtgebouwd en is het aanpalend pand met cultuurhistorische waarde ook volledig dichtgebouwd waardoor de patio ingesloten zit tussen verschillende gebouwencomplexen. Tenslotte wordt ook opgemerkt dat het bouwterrein wel open wordt gemaakt daar waar de bouwdiepte 17,50m overschrijdt. In het RUP wordt deze open ruimte pas opgelegd bij percelen dewelke dieper zijn dan 17m. In huidige aanvraag worden alle ruimtes dieper dan 17,5m als open ruimte ingericht. De aanvraag voldoet hierdoor wel aan de geest en de doelstelling van het RUP.*

*In het voormelde RUP zijn de beeldkwaliteitsplannen geschrappt, bij goedkeuring door de provincie, als afwegingskader van de algemene ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Zowel de architectuur van de gebouwen als de vormgeving en inrichting van de buitenruimte moeten bijdragen tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Deze afweging dient echter te gebeuren op basis van de aspecten van de goede ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag is strijdig met artikel 0.9 aangaande de vrije hoogte van het gelijkvloers dewelke minimaal 3,2m moet bedragen. De aanvraag sluit aan bij het vergunde hoekgebouw d.d. 13 mei 2009. De aanvraag sluit niet enkel vormelijk aan bij dit gebouw ook de centrale inkomhal zal dienst doen voor de huidige aanvraag. Zowel de traphal als de lift zullen eveneens dienstig zijn voor de voorliggende aanvraag. Om de interne verbinding mogelijk te maken diende het gelijkvloers dan ook aan te sluiten bij dit van het (recent) vergunde aanpalende pand. Bovendien*

*zijn er in de omgeving verschillende recente vergunde gebouwen waarbij het gelijkvloers eveneens een kleinere hoogte heeft dan de voorgeschreven 3,2m. Zo werd de bouwvrije hoogte van 3,2m op het gelijkvloers niet bereikt in de panden: Braziliëstraat 40, Kattendijkdok-Westkaai 26, Verbindingsdok-Westkaai 14-16, Verbindingsdok-Westkaai 26-28-30, Amsterdamstraat 30, Nassaustraart 11, Verbindingsdok-Oostkaai 1, Kribbestraat 3, Kribbestraat 6-8, Kribbestraat 11, Kribbestraat 24 en Londenstraat 27. Gezien de vele voorbeelden dient geconcludeerd te worden dat de bouwhoogte op het gelijkvloers bestaanbaar is in de omgeving.*

*In de beroepsnota werd duidelijk aangetoond dat de culturele, historische en/of esthetische waarde van de bestaande bebouwing nihil is. Een afbraak van het pand is dan ook te verantwoorden.*

*De Gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid d.d. 1 maart 2010, de Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening (bouwcode) d.d. 25 oktober 2014 en de Gewestelijke Hemelwaterverordening d.d. 5 juli 2013 zijn van toepassing.*

***De aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening.***

*Er kan voldaan worden aan de hemelwaterverordening, aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 5000 liter met recuperatie van het regenwater ten behoeve van het toilet voor de handelsruimte. De hemelwaterput bedraagt meer dan de noodzakelijke inhoud gelet op de totale dakoppervlakte van het project. Aangezien het echter nog niet geweten is wat de effectieve invulling zal zijn van deze handelsruimte is het mogelijk de inhoud van 5000 liter wel te verantwoorden. Indien er bijvoorbeeld een horecapand wordt gevestigd zal deze inhoud zelfs ontoereikend zijn, indien een kledingzaak wordt gevestigd zal deze inhoud vermoedelijk te groot zijn. De hemelwaterput kan dan beter overgedimensioneerd worden, de inhoud is dan ook aanvaardbaar en te motiveren.*

***De aanvraag kan voldoen aan de verordening inzake toegankelijkheid mits het advies van het centrum voor toegankelijkheid wordt gevolgd.***

***Mits het opleggen van de voorwaarde aangaande de fietsenstalplaatsen kan de aanvraag in overeenstemming worden gebracht met de bouwcode.***

- Aangaande de mobiliteit wordt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bijgetreden. Op basis van de bouwcode, artikel 30, zouden er 4 parkeerplaatsen op het eigen terrein te worden voorzien. De plannen voorzien echter in geen enkele autostaanplaats op het eigen terrein. Aangezien in de toekomst de locatie goed ontsloten zal worden door het openbaar vervoer, er in de buurt publieke parkings beschikbaar zijn en er zich ter hoogte van de aanvraag een fietsoversteek bevindt waarbij het niet aangewezen is om een private parking het fietspad te laten kruisen, dienen er geen parkeerplaatsen te worden voorzien. Het belastingsreglement d.d. 15 december 2014 voor het ontbreken van 4 parkeerplaatsen kan dan ook worden toegepast.*
- In eerste aanleg werd er ook een conflict vastgesteld met artikel 11 uit de bouwcode, namelijk het afwerken van gevels en materiaalgebruik. Het conflict bestaat erin dat er geenlichte kleurstelling gebruikt is in het ontwerp. Nochtans is de materiaalkeuze gebeurd op basis van de bestaande ruimtelijke situatie en de aansluiting hierop. Het aanpalende gebouw heeft eenzelfde materiaalkleur, hierop wordt aangesloten. Ook in de omgeving is dergelijk kleurgebruik meermaals toegepast, namelijk: Amsterdamstraat 29-31-33, Braziliëstraat, Londenstraat 27, Londenstraat 17-19; Londenstraat 58-60, Bordeauxstraat 4, Kribbestraat 24, Kribbestraat 11 en, Nassaustraart 11. Omwille van het veelvuldig gebruik van de materiaalkleur is deze optie dan ook te verantwoorden op basis van de harmonieregel en op basis van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.*

- *Er is een conflict met artikel 13 aangaande de uitsprongen in de gevels. Volgens de bouwcode mogen de uitsprongen in de gevels niet meer dan de helft van de geveloppervlakte innemen. De uitsprong van de gevel op de verdiepingen bedraagt slechts 30cm en is dus beperkt qua diepte van de erker. In de omgeving werden, zoals aangetoond in de fotoreportage van het beroepsschrift, reeds verschillende erkers toegestaan over de volledige breedte van de gevel en vaak meer dan 30cm. Deze ingreep zorgt voor structuur in de gevelopbouw en maakt deze beter leesbaar. In de omgeving zijn er ook verschillende uitkragende terrassen te vinden welke evengoed uitsprongen zijn in de gevel zoals bedoeld in artikel 13 van de bouwcode. Aangezien deze uitsprongen veelvuldig voorkomen in de omgeving is deze afwijking dan ook aanvaardbaar en inpasbaar.*
- *Ook de fietsenstalling is onvoldoende groot en voldoet hierdoor niet aan de bouwcode, artikel 29, van de stad Antwerpen. Volgens de bouwcode zouden er minimaal 14 fietsstalplaatsen moeten voorzien worden, de aanvraag voorziet slechts in 12 plaatsen. Hier wordt in de beroepsnota voorgesteld om de opstelling van het fietsenrek te draaien zodat er 8 plaatsen kunnen worden voorzien. Vervolgens wordt voorgesteld om te werken met een etagefietsenrek, hierbij kunnen er dus 8 fietsen 'gewoon' worden gestald en 8 fietsen op de verdieping van dit fietsenrek worden voorzien. Deze toepassing werd in het verleden reeds vergund door de deputatie en wordt ook toegepast bij de administratieve diensten van de stad Antwerpen zelf. Deze oplossing zorgt er ook voor dat er 16 plaatsen kunnen gerealiseerd worden, dus 2 plaatsen meer dan noodzakelijk. De aanvraag kan dus in overeenstemming worden gebracht met de bouwcode door de toepassing van een etage-fietsenrek; dit wordt als voorwaarde opgenomen.*

*Met de overige, toe te passen, artikels uit de bouwcode is de aanvraag in overeenstemming. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.*

***De voorwaardelijke gunstige adviezen van het centrum voor toegankelijkheid en van de brandweer dienen stipt nageleefd te worden om te kunnen voldoen aan de sectorale wetgeving.***

#### ***MER-screening:***

*Rekening houdend met de kenmerken van de aanvraag en zijn omgeving wordt geoordeeld dat de geoordeeld dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.*

***De aanvraag doorstaat de watertoets.***

...

***De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.***

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*De aanvraag is gelegen ten noorden van het historische centrum van Antwerpen, namelijk in de wijk het eilandje. Deze wijk wordt gekenmerkt door verschillende beeldbepalende bebouwingen zoals het MAS, Londentower, Cadixwijk (in opbouw), ...*

***De aanvraag is functioneel inpasbaar aangezien er meerder gebouwen werden opgetrokken met op het gelijkvloers een handelsbestemming en woonbestemmingen op de verdiepingen.***

*De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit woongelegenheden met onderaan kantoren en/of handelszaken. De bouwhoogtes variëren sterk in de omgeving van de aanvraag waardoor er geen sprake is van een vast aantal bouwlagen in deze omgeving. Er zijn ook verschillende beeldbepalende gebouwen in de omgeving dewélke opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*De aanvraag paalt links aan een gebouw uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed, meer bepaald de kantoorgebouwen van 'the Antwerp Grain Work Company'. Deze gebouwen werden opgericht in neo-Vlaamse renaissancestijl gedateerd 1880. Samenstel van twee verhoogde halsgevels van totaal vijf traveeën en drie bouwlagen alsook topgevels onder twee zadeldaken. Baksteenbouw met gebruik van natuursteen voor doorlopende lekdrempels, banden, kordons en ornamenten (wortel- en schijfmotieven). Topgevels eindigend op gebogen frontons, geopend met rechthoekig venster in entablementonlijsting onder driehoekig fronton en radvenster.*

*Rechtsaanpalende is een recent gerenoveerd hoekgebouw met kantoor- en woonfunctie bestaande uit 5 bouwlagen en een terugspringende 6de bouwlaag. Het gebouw is opgericht met natuursteen op het gelijkvloers en de uitkragende donkergrijze gevelsteen op de verdiepingen.*

**Aangaande de mobiliteit wordt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bijgetreden.**

*Op basis van de bouwcode, artikel 30, zouden er 4 parkeerplaatsen op het eigen terrein te worden voorzien. De plannen voorzien echter in geen enkele autostaanplaats op het eigen terrein.*

*Aangezien in de toekomst de locatie goed ontsloten zal worden door het openbaar vervoer, er in de buurt publieke parkings beschikbaar zijn en er zich ter hoogte van de aanvraag een fietsoversteek bevindt waarbij het niet aangewezen is om een private parking het fietspad te laten kruisen, dienen er geen parkeerplaatsen te worden voorzien. Het belastingsreglement d.d. 15 december 2014 voor het ontbreken van 4 parkeerplaatsen kan dan ook worden toegepast.  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel en tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO,

artikel 4.4.1 VCRO, de artikelen 0.9, 1.2.1, 1.2.2 en 1.2.4 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: RUP) Eilandje, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel voeren ze aan dat de bestreden beslissing strijdt met artikel 0.9 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het RUP 'Eilandje' betreffende de vrije hoogte van het gelijkvloers dat stelt: *"Bij nieuwbouw is de vrije hoogte van het gelijkvloers minimaal 3,20m."*

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing expliciet dat de aanvraag niet voldoet aan de vereiste vrije hoogte zoals voorgeschreven in artikel 0.9. Verder stelt zij dat de traphal en de lift van het aanpalende appartementsgebouw op de hoek ook dienstig zullen zijn voor het thans aangevraagde appartementsgebouw waardoor een interne verbinding zou moeten gerealiseerd worden en een kleinere vrije hoogte te rechtvaardigen zou zijn. Zoals uiteengezet in het collegebesluit van 13 februari 2015, kan echter niet dezelfde beoordeling gelden voor de vrije gelijkvloerse hoogte in het hoekpand aan de Londenstraat 20-22 als in de panden die thans het voorwerp uitmaken van de aanvraag (Londenstraat 24 en 26). Het appartementsgebouw op de hoek betrof immers een verbouwing van een pand van de jaren '60 dat niet voldeed aan de vereiste vrije hoogte en was dus geen nieuwbouw. Tevens voldoen de huidige panden wél aan dit voorschrift. De aanvrager is bovendien niet verplicht om een interne verbinding te maken met het huidige appartementsgebouw op de hoek. Aangezien thans twee panden worden afgebroken, heeft de aanvrager tevens de ruimte om in de aangevraagde nieuwbouw een eigen lift/trap te voorzien, waardoor geen interne verbinding noodzakelijk zou zijn. De aanvrager is dan ook geenszins in de onmogelijkheid om een vrije hoogte van 3,20m op het gelijkvloers te realiseren in de nieuwbouw. De argumentatie van verwerende partij als zou een gelijkvloerse vrije hoogte van minder dan 3,20m te verantwoorden zijn gelet op de interne verbinding, is dan ook onjuist.

Het voorschrift betreffende de vrije hoogte van het gelijkvloers is volgens de verzoekende partijen een essentieel voorschrift voor het uitzicht van het gebouw. Dit houdt dan ook in dat er geenszins sprake kan zijn van een "beperkte afwijking", zoals vereist in artikel 4.4.1 VCRO. De memorie van toelichting bij de VCRO (stuk 2011, 2008-2009, nr. 1, p. 136) bevestigt dat het begrip "beperkte afwijking" erop wijst dat er geen sprake mag zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan. Het voorschrift betreffende de vrije hoogte van het gelijkvloers is als algemeen voorschrift opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Hierdoor is dit voorschrift van toepassing op het ganse plangebied zoals aangegeven op het grafisch plan.

De verwerende partij kon geen afwijking toestaan op artikel 0.9 en schendt dit artikel, minstens motiveert zij onvoldoende waarom een afwijking toch zou kunnen worden toegestaan. De stedenbouwkundige vergunning had derhalve geweigerd moeten worden overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP "Eilandje", zijnde de zogenaamde "harmonieregel". Deze regel stelt onder meer dat de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. Bij toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de aangrenzende gebouwen, naar de straatwand of naar een ander ruimtelijk geheel. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat er een harmonische samenhang zou zijn tussen de verschillende bestaande gebouwen, nu het aangevraagde gebouw qua kroonlijsthoogte zou aansluiten bij zowel het links aanpalende (zijnde het historische gebouw van 'The Antwerp Grain Work Company') als het rechts aanpalende pand (het appartementsgebouw aan de Londenstraat 20-22) en deze gebouwen als een logisch geheel beschouwd zouden moeten worden. Verder stelt zij dat door het terugtrekken van de bovenste verdieping van het aangevraagde gebouw ter hoogte van de aansluiting met het links aanpalende pand, het gebouw daar plaatselijk als een gebouw met vier bouwlagen voorkomt, waardoor een harmonie in bouwhoogtes bekomen zou worden.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in de besteden beslissing geenszins aantoonbaar en derhalve nalaat te motiveren waarom enkel naar het rechts en links aanpalende gebouw als ruimtelijk geheel gekeken zou moeten worden om de harmonieregel toe te passen. Dit klemmt des te meer nu de eerste verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing van 13 februari 2015 stelt dat gekeken moet worden naar het gehele gevelbeeld van de Kribbestraat tot de Bordeauxstraat. Dit gevelbeeld wordt gekenmerkt door drie bouwlagen met zadeldak en een hoog gelijkvloers. De eerste verzoekende partij oordeelde dan ook dat de aanvraag één bouwlaag te veel heeft, géén zadeldak aan de linkerzijde en géén hoog gelijkvloers.

Dat het bouwblok wordt gekenmerkt door gebouwen met drie bouwlagen, zadeldaken en een hoog gelijkvloers, wordt niet betwist door de verwerende partij noch door de tussenkommende partijen als aanvrager in het beroepsschrift.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat het aangevraagde niet voldoet aan de vrije hoogte van 3,2m op het gelijkvloers.

Tevens wordt het aangevraagde gebouw van een plat dak voorzien en niet van een kenmerkend zadeldak. In zijn beroepsschrift, stelt de aanvrager louter dat een zadeldak vreemd zou zijn, nu het geplande gebouw zou aansluiten op het appartementsgebouw dat op de hoek gelegen is en dat van een plat dak voorzien is. De aanvrager beweert eveneens dat in de nabije en wijdere omgeving nog platte daken zouden voorkomen. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing echter niet waarom een plat dak een harmonisch geheel met de overige panden zou vormen. Uit het gevelbeeld blijkt volgens de verzoekende partijen dat een plat dak niet kenmerkend is.

Het aangevraagde is evenmin in harmonie met het kenmerkende aantal bouwlagen van het gevelbeeld, zijnde drie bouwlagen. De verwerende partij hult zich echter in een stilzwijgen omtrent het aantal voorziene bouwlagen en de harmonie die dit zou vertonen met de overige panden in het gevelbeeld. Zij stelt louter dat ter hoogte van de aansluiting met het linkse, historische gebouw een teruggetrokken deel zou worden voorzien, waardoor het gebouw daar zou voorkomen als een gebouw met vier bouwlagen. Hoewel het aangevraagde gebouw eigenlijk uit vijf bouwlagen bestaat, zou zelfs een kwalificatie naar vier bouwlagen nog één bouwlaag te veel zijn, nu het gevelbeeld drie bouwlagen vertoont. Het aantal voorziene bouwlagen is dan ook in strijd met de harmonieregel.

Daarenboven staat artikel 4.4.1 VCRO met betrekking tot de mogelijkheid om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften, geen afwijkingen toe wat betreft het aantal bouwlagen. Derhalve kon en mocht verwerende partij een dergelijke afwijking niet toelaten, minstens onderzocht zij op onzorgvuldige de mogelijkheid om hiervan af te wijken.

In een derde onderdeel werpen de verzoekende partijen de strijdigheid met artikel 1.2.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP op. Dit artikel betreffende de open ruimte stelt onder meer dat ieder gebouw moet voorzien zijn van ten minste één niet-overbouwde open ruimte op het straatniveau waarvan de oppervlakte minimaal 15% van de oppervlakte van het perceel/de

percelen bedraagt. In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat voor de voorliggende aanvraag ongeveer 28 m<sup>2</sup> aan open ruimte voorzien zou moeten worden. De aanvraag voorziet echter slechts een patio van 16 m<sup>2</sup>. De verwerende partij verleent een afwijking van dit voorschrift met het argument dat, aangezien in de bouwblok nauwelijks gebouwen met een effectieve buitenruimte te vinden zouden zijn, een patio van 16 m<sup>2</sup> zou kunnen volstaan, nu dit een "goede aanzet" zou zijn, en een dergelijk grote buitenruimte geen meerwaarde zou hebben, nu zich op het gelijkvloers enkel een handelszaak zou gevestigd worden. Tot slot argumenteert de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de open ruimte, zoals voorzien in artikel 1.2.4 van de stedenbouwkundige voorschriften, pas zou moeten worden opgelegd wanneer de percelen dieper zouden zijn dan 17 meter. De verwerende partij is tot slot van mening dat de aanvraag aan "de geest en doelstelling" van het RUP zou voldoen.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij uitgaat van een verkeerde interpretatie van artikel 1.2.4 van de stedenbouwkundige voorschriften. Voor percelen met een diepte van 17 m of minder kan een vermindering van de open ruimte worden toegestaan. Dit betekent echter niet, zoals verwerende partij verkeerdelijk stelt, dat het opgelegde percentage aan open ruimte slechts geldt voor percelen waarvan de diepte groter is dan 17 m.

Bovendien dient de verwerende partij, indien zij gebruik zou maken van deze afwijkingsmogelijkheid, afdoende te motiveren waarom een dergelijke afwijking gerechtvaardigd zou zijn. In artikel 1.2.4 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt geen onderscheid gemaakt naargelang op het gelijkvloers een handelszaak dan wel een woning zou worden gerealiseerd. Dit artikel stelt dat een open ruimte voorzien moet worden bij "ieder gebouw". Derhalve kan de verwerende partij niet ernstig voorhouden dat, gelet op het feit dat op het gelijkvloers een handelszaak zou worden ingericht, een dergelijke open ruimte geen meerwaarde zou kunnen bieden aan de (toekomstige) woongelegenheden. De open ruimtes dienen overeenkomstig de toelichting bij het RUP een groen karakter te hebben. Het aangevraagde project voldoet dan ook geenszins aan de voorschriften, doch evenmin aan de "geest en de doelstelling van het RUP" zoals de verwerende partij tracht voor te houden.

Het dichtbouwen van de open ruimte wijkt af van de voorziene groene ruimte en van de vloerterreinindex (verhouding bebouwde en niet-bebouwde ruimte). Artikel 4.4.1 VCRO laat echter niet toe dat van stedenbouwkundige voorschriften wordt afgeweken die betrekking hebben op de bestemming of de vloerterreinindex.

Bovendien betreft het voorzien van een patio van slechts 16 m<sup>2</sup> geen "beperkte" afwijking, zoals artikel 4.4.1 VCRO vereist. Op basis van artikel 1.2.4 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het RUP diende immers een open ruimte van ongeveer 28 m<sup>2</sup> voorzien te worden, dit is maar liefst 12 m<sup>2</sup> meer dan thans wordt voorzien.

De verwerende partij heeft dan ook op onvoldoende en onzorgvuldige wijze onderzocht of het aangevraagde in aanmerking kwam voor een afwijking van het opgelegde percentage open ruimte. De verwerende partij motiveerde eveneens niet afdoende waarom een dergelijke afwijking zou kunnen worden toegelaten. Bovendien baseerde zij zich voor haar argumentatie op een foute interpretatie van het stedenbouwkundige voorschrift. Tot slot kon verwerende partij ook op basis van artikel 4.4.1 VCRO geen afwijking toestaan, nu dit een afwijking zou betreffen omtrent de bestemming en de vloerterreinindex.

In een vierde onderdeel voeren de verzoekende partijen de strijdigheid met artikel 1.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP aan.

Overeenkomstig dit artikel betreffende de culturele, historische en/of esthetische waarde van de bestaande bebouwing (CHE-regel) dient de vergunningsaanvraag voldoende informatie te bevatten over het cultuurhistorische profiel van de aanwezige elementen. Dit dient te gebeuren in de bouwaanvraag, door middel van het CHE-rapport, zoals in de toelichting bij artikel 1.2.1 wordt verduidelijkt.

In de aanvraag erkent de vergunningsaanvrager dat het naastgelegen gebouw aan de Londenstraat 28-30, zijnde de voormalige kantoren van 'The Antwerp Grain Work Company', is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De aanvrager stelt louter in zijn beschrijvende nota dat de aanvraag in een respectvolle omgang zou voorzien met dit gebouw, nu het zou aansluiten op de kroonlijsthoogte van dit gebouw en binnen de contouren van het hellend dak zou blijven.

Naar aanleiding van de aanvraag, werd door de eerste verzoekende partij het advies gevraagd van de stedelijke dienst Monumentenzorg, die op 6 januari 2015 negatief advies verleende. De dienst oordeelde als volgt:

#### *"Inleiding*

*Naar aanleiding van uw vraag om advies, kan ik u melden dat de werken gesitueerd zijn in een zone die volgens het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen werd ingekleurd als een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De wijziging van de bestaande toestand van elk gebouw en/of constructie wordt onderworpen aan de wenselijkheid van behoud. Het behoud van de elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde primeert boven de andere voorschriften. Dit geldt zowel voor het exterieur, als het interieur.*

*Conform art. 5sS2 van de stedenbouwkundige verordening — bouwcode dd. 25 oktober 2014 moet de beschrijvende nota van de bouwaanvraag voldoende informatie bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat vergunningverlenende overheid deze kan afwegen. Afhankelijk van de aard en omvang van de geplande werken kan er een CHE-rapport gevraagd worden met een meer uitgebreide bouwhistorische en beschrijvende studie van het gebouw.*

#### *Beoordeling*

##### *Cultuurhistorische waardestelling*

*De aanvraag heeft betrekking op twee panden gelegen ter hoogte van de Londenstraat nummers 24 en 26. Beide panden zijn winkelwoonhuizen van drie bouwlagen en drie traveeën onder zadeldak. Aan de rechterzijde van deze panden bevindt zich een appartementsgebouw uit 2009. Met deze aanvraag wenst men het appartementencomplex uit te breiden. Aan de linkerzijde van de panden bevindt zich een kantoorgebouw van de voormalige The Antwerp Grain Work Company'. Het is een pand in neo-Vlaamse renaissancestijl gedateerd 1880. Het is een samenstel van twee verhoogde halsgevels van totaal vijf traveeën en drie bouwlagen en topgevels onder zadeldaken. Langs weerszijden van dit kantoorgebouw bevindt zich een winkelwoonhuis, oa. het desbetreffende nummer 26, dat zowel qua bedaking als traveeegleding aansluiting kan vinden bij dit beeldbepalend pand.*

*De nummers 24 en 26 werken beeldondersteunend omdat voor het exterieur de stedenbouwkundige of architecturale waarde hoog is. De bebouwing ondersteunt de uitstraling van het plangebied. Ze draagt bij aan de architecturale context door haar vormgeving en materiaalgebruik. Ze draagt bij aan de stedenbouwkundige context door haar vorm, inplanting, homogeniteit of dynamiek in het straatbeeld en haar contextwaarde.*



*De bebouwing is waardevol als element van een geheel . Daarbij geldt de historiek van het geheel als motivering voor de waarde van de relictten die ertoe behoren. Ook de architectuur waarvan het oorspronkelijk ontwerp door aanpassingen werd aangetast maar die de context van het plangebied nog ondersteunt kan beeldondersteunend werken.*

#### *Afweging*

*Men wenst de nummers 24 en 26 te slopen om het appartementsgebouw gelegen op de hoek van de Londenstraat 20-22 met de Bordeauxstraat uit te breiden en te verbouwen. In het voorgestelde nieuwbouwproject wordt geen rekening gehouden met de hierboven gestelde erfgoedkenmerken van het nummer 26, met name het zadeldak en de traveegeleding. De nieuwe architectuur vindt zowel qua materialisatie als vormgeving zijn aansluiting bij het hoekpand. Niettegenstaande zich in het midden van het bouwblok een beeldbepalend neo-Vlaams renaissance kantoorgebouw bevindt. Om de beeldkwaliteit van dit pand aan sich te kunnen garanderen, is het wenselijk dat de naburige panden hun beeldbepalende functie behouden. De voorgestelde nieuwbouw is dan ook niet aanvaardbaar vanuit oogpunt monumentenzorg. Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de gestelde erfgoedkenmerken tijdens de voorbesprekingen.*

#### *Advies*

*Gelet op bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag een ongunstig advies uitgebracht."*

Derhalve stelt de dienst Monumentenzorg dat het aangevraagde niet aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van monumentenzorg. Het pand Londenstraat 26, vlak naast het bouwkundige erfgoed van Londenstraat 28-30, heeft immers een beeldondersteunende functie, nu dit qua bedaking en traveegeleding aansluit bij het beeldbepalende pand, wat het gebouw van 'The Antwerp Grain Work Company' is. De bebouwing aan de Londenstraat 24 en 26 wordt als waardevol element van een geheel gezien, zijnde het bouwblok waarvan het neo-Vlaams renaissance kantoorgebouw zich in het middelpunt bevindt.

In haar weigeringsbeslissing verwijst de eerste verzoekende partij naar het advies van de dienst Monumentenzorg en stelt dat "de aanvraag geen nota [bevat] die informatie bevat over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen". De vergunningsaanvraag dient voldoende informatie te bevatten omtrent het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen, zodat de vergunningverlener het historische karakter en het esthetische uitzicht van cultuurhistorische gebouwen in een bouwblok voldoende kan onderzoeken, om op zorgvuldige wijze te kunnen oordelen over het al dan niet slopen van bepaalde panden en/of het toestaan van stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwe gebouwen. De toelichting bij het RUP "Eilandje" stelt hieromtrent:

*"De bestaande bebouwing in het bestaande stedelijk weefsel op het Eilandje wordt geacht waardevol te zijn en de wijziging van de bestaande toestand van elk gebouw of constructie is onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Dit geldt zowel voor het exterieur, als het interieur. Het behoud van de elementen met culturele, historische en/of esthetische waarde in het bouwblok primeert."*

Volgens de verzoekende partijen vormt artikel 1.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften een essentieel onderdeel van het RUP, nu dit toeziet op het beeldbepalend karakter van de wijk. Een afwijking van dit artikel kan dan ook geenszins beschouwd worden als een 'beperkte' afwijking, zoals bepaald in artikel 4.4.1 VCRO.

De verwerende partij stelt louter met betrekking tot het cultuurhistorische aspect dat voldoende zou zijn aangetoond dat de culturele, historische en/of esthetische waarde van de bestaande

bebouwing nihil is, waardoor een afbraak te verantwoorden zou zijn. Met een dergelijke bewering miskent de verwerende partij echter de beeldondersteunende kenmerken die de gebouwen aan de Londenstraat 24 en 26 hebben ten aanzien van het bouwkundige erfgoed aan de Londenstraat 28-30. De te slopen gebouwen worden zowel in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag als in het beroepsschrift van de aanvrager louter individueel beoordeeld, zonder hierbij voldoende rekening te houden met het beeldbepalende gebouw in dit bouwblok, zijnde het gebouw aan de Londenstraat 28-30. Tevens voorziet de aangevraagde nieuwbouw in meer bouwlagen dan de oorspronkelijke woningen aan Londenstraat 24 en 26 en een plat dak, waardoor afbreuk zal worden gedaan aan het beeldkenmerkende karakter van het links aanpalende, historische gebouw. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt niet dat dit aspect afdoende en zorgvuldig werd onderzocht door verwerende partij.

Nochtans mag van een zorgvuldige vergunningverlenende overheid verwacht worden dat zij de beoordeling van de erfgoedwaarde des te uitvoeriger motiveert, nu de dienst Monumentenzorg negatief adviseerde omtrent de aanvraag.

2.

De verzoekende partijen voeren in het tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, 4.4.1 VCRO, de artikelen 3, 11, 13 en 29 van de Bouwcode van de stad Antwerpen, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

In een eerste onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat om een afwijking te bekomen van de Bouwcode, een motivatienota moet worden ingediend bij de aanvraag, wat in dit dossier ontbreekt. Artikel 3 van de Bouwcode bevat een algemene afwijkingsbepaling die onder bepaalde voorwaarden toelaat om van de bepalingen van de Bouwcode af te wijken en bepaalt inzake de vereiste motivatienota onder meer:

“...

*§2 Motivatie afwijkingen*

*De motiveringsnota is een informatief document horend bij de vergunningsaanvraag dat de afwijking bij een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning beschrijft en motiveert.*

*De motiveringsnota moet duidelijkheid geven over de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de verordening. De motiveringsnota beschrijft de motieven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking. Ze beschrijft de te verwachten impact van deze afwijkingen op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor het project en de omgeving. Hierbij komen minimaal volgende elementen aan bod:*

*een opsomming van de bepalingen van de algemene bouwverordening waarvan wordt afgeweken;*

*de aard en de omvang van alle afwijkingen,.*

*een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen, waarbij de aanvrager aantoont of beschrijft.*

*- waarom niet aan de betreffende bepalingen wordt voldaan;*

*of de afwijking(en), zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een verbetering betekent(en);*

*of de achterliggende logica en doelstelling van de betreffende voorschriften gerespecteerd worden;*

*of de in de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de overige voorschriften van deze bouwcode en dus minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid bieden;*

- of in het geval van een regularisatie: de feitelijke en juridische historie van het dossier."

Doordat geen motivatienota gevoegd werd bij de aanvraag waarin iedere afwijking gemotiveerd wordt, wordt afbreuk gedaan aan de deugdelijkheid van het openbaar onderzoek en de beoordelingsbevoegdheid van de eerste verzoekende partij in eerste aanleg. Een openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm opdat derden hun bezwaren en opmerkingen zouden kunnen laten gelden en opdat de bevoegde overheid met de nodige kennis van zaken zou kunnen oordelen. Door het ontbreken van de motivatienota, kon niet met kennis van zaken worden geoordeeld over de vergunningsaanvraag en kon hieromtrent geen zorgvuldige beslissing genomen worden.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 29 van de Bouwcode betreffende het aantal fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen.

De verwerende partij kent een afwijking toe van artikel 29 van de Bouwcode en stelt dat de aanvraag maar 12 fietsenstalplaatsen voorziet in plaats van de volgens de verwerende partij vereiste 14 fietsenstalplaatsen. Doordat een "etagefietsenrek" van 16 fietsen zou worden geïnstalleerd, meent de verwerende partij dat aan de vereisten in de Bouwcode wordt tegemoetgekomen, nu er zelfs twee plaatsen meer dan noodzakelijk zouden zijn.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de bestreden beslissing niet motiveert waarom slechts 14 fietsenstalplaatsen zouden kunnen volstaan. Artikel 29 van de Bouwcode stelt dat het aantal slaapkamers in rekening dient te worden genomen om het vereiste aantal fietsenstalplaatsen te bepalen. Het aangevraagde gebouw telt vier appartementen, elk met twee slaapkamers. Derhalve worden in totaal acht slaapkamers voorzien. Aangezien de Bouwcode voorschrijft dat per slaapkamers twee fietsenstalplaatsen voorzien moeten worden ("1 plaats per slaapkamer + 1 extra plaats"), dienen voor de appartementen minstens 16 fietsenstalplaatsen voorzien te worden. De verwerende partij en de aanvrager lijken ervan uit te gaan dat 1 fietsenstalplaats per slaapkamer + 1 extra fietsenstalplaats per appartement dienen voorzien te worden, waardoor het vereiste aantal volgens de verwerende partij en de aanvrager op 12 zou komen. Een dergelijke interpretatie volgt echter niet uit de bewoordingen van de Bouwcode, waardoor verwerende partij dan ook niet redelijkerwijs kon oordelen dat 12 fietsenstalplaatsen volstaan.

Zelfs indien 12 fietsenstalplaatsen voldoende zouden zijn, *quod non*, dan nog is de aanvraag niet in overeenstemming met de Bouwcode, nu geen stalplaatsen voorzien worden voor de handelsruimte. Voor deze ruimte bepaalt artikel 29 van de Bouwcode volgende ratio om het aantal vereiste fietsenstalplaatsen te berekenen: "0,60 plaats / 100 m<sup>2</sup> BVO" voor personeel en "2 plaatsen / 100 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke delen" voor bezoekers. Op de bouwplannen wordt een oppervlakte van 131 m<sup>2</sup> vermeld voor de handelsruimte. Derhalve dienen, wat de handelsruimte betreft, nog minimaal vijf extra fietsenstalplaatsen voorzien te worden, zijnde twee voor het personeel en drie voor de bezoekers.

Het vereiste minimale aantal fietsenstalplaatsen voor het gehele gebouw zou derhalve 21 bedragen (16 plaatsen voor de appartementen + 5 plaatsen voor de commerciële ruimte). Zelfs indien geoordeeld zou worden dat 12 fietsenstalplaatsen voldoende zouden zijn voor de appartementen, *quod non*, dan nog is het voorzien van 16 fietsenstalplaatsen zoals de bestreden beslissing oplegt, niet in overeenstemming, nu minstens 17 fietsenstalplaatsen voorzien zouden moeten worden.

De verwerende partij kon ook geen afwijking toestaan op het minimale aantal fietsenstalplaatsen. Artikel 29, 3° Bouwcode bepaalt dat de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek afwijkingen kan toestaan op het aantal te realiseren fietsenstalplaatsen. De toelichting bij dit artikel stelt dat een dergelijke afwijking enkel mogelijk is op basis van een toelichtende nota die voldoende

elementen bevat met betrekking tot mobiliteit. Een dergelijk gemotiveerd verzoek om af te wijken van het vereiste minimumaantal fietsenstalplaatsen werd echter niet bij de aanvraag gevoegd. In het eerste onderdeel werd reeds uiteengezet dat geen motiveringsnota werd gevoegd bij de aanvraag, waardoor ook geen afwijking van het vereiste aantal fietsenstalplaatsen kan worden toegelaten. In de aanvraag wordt integendeel gesteld dat de voorziene 12 fietsenstalplaatsen zouden volstaan.

Daarnaast werd in de aanvraag met betrekking tot de mobiliteit louter geargumenteed dat in de directe omgeving voldoende mogelijkheden zouden zijn om zich te verplaatsen met het openbaar vervoer en dat er geen bijkomende mobiliteitsimpact te verwachten zou zijn, aangezien het appartementsgebouw slechts 4 appartementen zou tellen. Er wordt echter geen concrete analyse gemaakt van de mobiliteit.

Bovendien stelt het advies van de dienst Mobiliteit dat een goede ontsluiting van het gebied met het openbaar vervoer pas in de toekomst zal plaatsvinden. De verwerende partij is dus in haar beoordeling niet uitgegaan van de bestaande toestand, doch verwijst naar een toekomstig en onzeker gegeven.

Een afwijking van het vereiste aantal fietsenstalplaatsen had bovendien des te zorgvuldiger dienen te worden beoordeeld door de verwerende partij, nu de aanvrager geen enkele autostaanplaats voorziet in het gebouw, waardoor de fiets een belangrijk transportmiddel zal zijn voor de bewoners, werknemers en bezoekers in het gebouw.

In een derde onderdeel voerende verzoekende partijen de strijdigheid met artikel 11 en 13 Bouwcode aan. Deze artikelen hebben betrekking op het uitzicht van de gevels.

Artikel 11, §4 bepaalt onder meer: *“Omwille van de stedelijke opwarming, de beeldkwaliteit en de historische waarde moet de lichte kleurstelling van bepleisterde en geschilderde gevels bewaard of hersteld worden. Afwijkingen hierop, vanuit beeldkwaliteit, harmonie en/of historische argumenten moeten gemotiveerd worden conform de bepalingen uit Artikel 3 “Afwijkingsmogelijkheid”.”*

Voor gevels raadt de stad het gebruik van lichte kleuren en bij voorkeur witte kleuren aan. Antwerpen en in het bijzonder de kernstad is immers historisch een "witte stad".

De voorgevel van het aangevraagde gebouw wordt echter van een donkergrijze kleur voorzien in plaats van een lichte kleur.

De verwerende partij verwijst in haar motivering louter naar het aanpalende appartementsgebouw dat ook een donkergrijze gevel heeft. Tevens verwijst zij naar enkele panden in de ruime omgeving van het aangevraagde project, waarvan de gevel tevens een dergelijk kleurgebruik zou vertonen. De verwerende partij laat echter na om het gebruik van een donkere kleur te toetsen aan de doelstelling van artikel 11, zijnde onder meer het tegengaan van de opwarming binnen de stad en het garanderen van een samenhang van het gebouw met zijn omgeving, zodat de beeldkwaliteit gegarandeerd blijft. In het kader van de ‘no-nonsense architectuur’ die wordt vooropgesteld in het ‘Beeldkwaliteitsplan – architectuur’ van het Eilandje, wordt een monochromie van de gevelwanden nagestreefd. Uit het gevelbeeld waar het aangevraagde project zich zal situeren, blijkt duidelijk dat lichte gevels kenmerkend zijn. Enkel het bestaande hoekgebouw heeft een donkere kleur.

De afwijkingsmogelijkheid vermeld in artikel 11 Bouwcode dient restrictief te worden geïnterpreteerd. De verwerende partij kon dan ook niet in alle redelijkheid argumenteren dat door een loutere aansluiting op het hoekpand, de afwijking aanvaardbaar zou zijn. De verwerende partij heeft deze afwijking dan ook onzorgvuldig gemotiveerd en niet afgewogen tegen de doelstelling die in artikel 11 van de Bouwcode vervat zit.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat evenmin een afwijking kon worden toegestaan voor de geveluitsprong. Artikel 13, §4 Bouwcode stelt dat geveluitsprongen die de binnenruimte vergroten minder dan de helft van de geveloppervlakte dienen in te nemen.

De voorgevel van het aangevraagde project wordt voorzien van een uitsprong over de gehele breedte van het gebouw, van de eerste tot de derde verdieping. Deze uitsprong bedraagt dan ook meer dan de helft van de geveloppervlakte.

De verwerende partij argumenteert dat een dergelijke uitsprong aanvaardbaar en inpasbaar zou zijn, nu deze veelvuldig zouden voorkomen in de omgeving. In het administratief beroepsschrift worden zes foto's gevoegd (waarvan twee van hetzelfde gebouw) die in de omgeving zouden moeten liggen van het aangevraagde project en waaruit zou moeten blijken dat dergelijke uitsprongen kenmerkend zouden zijn voor de omgeving. Op basis van deze beperkte argumentatie kon de verwerende partij niet op redelijke en zorgvuldige wijze oordelen dat dergelijke geveluitsprongen kenmerkend zouden zijn. Bovendien hebben dergelijke uitsprongen geenszins een kenmerkend karakter voor het gevelbeeld waarvan het aangevraagde project deel uitmaakt. Bovendien dient, om toepassing te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid in artikel 3 van de Bouwcode, te worden aangetoond dat de afwijking kan worden toegestaan aan de hand van het criterium dat de door de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken in de Bouwcode. De verwerende partij laat na om deze gelijkwaardigheid te onderzoeken en te motiveren. Zij kon dus niet besluiten dat bovenvermelde afwijkingen kunnen worden toegelaten.

2.

De tussenkomenende partijen antwoorden op het eerste middel, eerste middelonderdeel dat met de aanvraag wordt afgeweken van de vrije hoogte van het gelijkvloers, die inderdaad geen 3,20m bedraagt maar 2,60m.

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen immers na openbaar onderzoek beperkte afwijkingen worden toegestaan van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen en de gevraagde afwijking heeft geen betrekking op essentiële aspecten (bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen) waarop in toepassing van art. 4.4.1 VCRO geen afwijkingen kunnen worden toegestaan. De stellingname dat het stedenbouwkundig voorschrift dat vervat ligt in art. 0.9 RUP 'Eilandje' een essentieel voorschrift is waarvan niet kan worden afgeweken in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO, is dan ook foutief.

Nu de toepassingsvoorwaarden van art. 4.4.1 VCRO onmiskenbaar vervuld waren (openbaar onderzoek georganiseerd en geen afwijking van de essentiële aspecten bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen) kwam het vervolgens toe aan de verwerende partij als vergunningverlenende overheid om de gevraagde afwijking te beoordelen als zijnde een al dan niet aanvaardbare beperkte afwijking van het stedenbouwkundig voorschrift.

De Raad kan in het kader van het wettigheidsstoezicht enkel nagaan of de verwerende partij als vergunningverlenende overheid de haar toegekende beoordelingsbevoegdheid naar behoren heeft uitgevoerd en of zij zorgvuldig en in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat er een afwijking van het stedenbouwkundig voorschrift kon worden toegestaan.

In voorbereiding van de bestreden beslissing heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een gunstig verslag opgemaakt waarin de gevraagde afwijking van dit voorschrift positief wordt beoordeeld. Hij oordeelde dat, teneinde de voorziene interne verbinding te maken met het hoekgebouw, het gelijkvloers over een lagere vrije hoogte diende te beschikken en dat de gevraagde afwijking kon worden toegestaan. Ten overvloede merkte de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar op dat ook elders in de omgeving lagere bouwhoogtes op het gelijkvloers voorkomen, zodat de gevraagde afwijking dan niet vreemd is in de omgeving. De verwerende partij treedt in de bestreden beslissing deze zienswijze bij en verwijst verder ook expliciet naar de locaties in de onmiddellijke omgeving waar recent nog vrije hoogtes werden vergund die lager zijn dan de voorgeschreven 3,2m op het gelijkvloers (Braziliëstraat 40, Kattendijkdok-Westkaai 26, Verbindingsdok-Westkaai 14-16, Verbindingsdok-Westkaai 26-28-30, Amsterdamstraat 30, Nassaustraart 11, Verbindingsdok-Oostkaai 1, Kribbestraat 3, Kribbestraat 6-8, Kribbestraat 11, Kribbestraat 24 en Londenstraat 27).

Volgens de tussenkommende partijen tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij in de beoordeling van de gevraagde afwijking onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is geweest. Een beoordeling is trouwens maar kennelijk onredelijk wanneer werkelijk geen enkele andere overheid in eenzelfde situatie tot een soortgelijk oordeel zou zijn gekomen. Dit is al niet het geval nu zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij dezelfde mening toegedaan waren.

Inzake het tweede middelonderdeel stellen de tussenkommende partijen dat de harmonieregel van artikel 1.2.2 van het RUP Eilandje inhoudt dat nieuw op te richten of te verbouwen gebouwen zodanig ontworpen moeten worden dat ze in harmonie zijn met de 'homogene' kenmerken van de omgeving. De vraag of de aanvraag hier al dan mee in overeenstemming is, vereist een discretionaire beoordeling door de vergunningverlenende overheid.

In eerste administratieve aanleg oordeelde eerste verzoekende partij dat de aanvraag niet verenigbaar is met deze harmonieregel. Echter, ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep, kwam het aan de verwerende partij toe om de aanvraag opnieuw te beoordelen op zijn verenigbaarheid met dit voorschrift. De Raad heeft niet de bevoegdheid om zelf een beoordeling te maken van de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande harmonie. In een aanvullende nota die de tussenkommende partijen in de administratieve beroepsprocedure bij de verwerende partij hebben ingediend, werd de aandacht van verwerende partij gevestigd op het feit dat het bouwblok waarin de aanvraag zich bevindt, wordt gekenmerkt door een dominant gebouw (Londenstraat 28), met name Antwerp Grain Company. Dit gebouw is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Meegedeeld werd dat dit gebouw het bouwblok opdeelt in twee delen.

Links van het dominante gebouw vindt men drie woningen met drie verdiepen onder zadeldak. Deze drie gebouwen hebben een redelijk uniform uitzicht met een bijna uniforme gevelkleur. Rechts van het dominante gebouw is er van enige samenhang geen sprake meer. De gebouwen hebben een verschillende gevelkleur en bouwhoogte. In deze aanvullende nota werd dan ook meegedeeld dat besloten moest worden dat het bouwblok geen homogene of uniforme kenmerken vertoont en al helemaal niet het deel rechts naast het dominante gebouw. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in het gunstig verslag de in de aanvullende nota ontwikkelde visie gevolgd en geoordeeld dat bij de beoordeling alleen maar rekening moest worden gehouden met het deel rechts van het dominante gebouw, waarbij in het verslag werd vastgesteld dat de aanvraag qua kroonlijsthoogte aansluit bij het linksaanpalende gebouw (dominante gebouw - Antwerp Grain Factory) en bij het rechtsaanpalende gebouw (verbouwd hoekpand) en dat men dit rechtse deel als een logisch geheel moest aanzien. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat er een harmonie bekomen werd in bouwhoogtes en dat er met de aanvraag een harmonische samenhang werd gecreëerd tussen de bestaande gebouwen. De verwerende partij trad in de bestreden beslissing deze zienswijze bij.

De tussenkommende partijen wijzen er op dat artikel 1.2.2 van het RUP 'Eilandje' de vergunningverlenende overheid toestaat om zelf te overwegen waarmee rekening moet worden

gehouden bij het bepalen van de al dan niet overeenstemming met de harmonieregel. Ofwel kijkt men naar de aangrenzende gebouwen, ofwel kijkt men naar de straatwand, ofwel kijkt men naar een ander ruimtelijk geheel. Steeds moet het gebouw wel bekeken worden vanuit een logisch geheel. Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij oordeelden dat rekening gehouden moest worden met de (links en rechts) aangrenzende gebouwen (Antwerp Grain Company en recent verbouwd hoekgebouw) nu dit volgens zowel hen het logische geheel uitmaakt. Ze kwamen tot de bevinding dat de aanvraag in dit logisch geheel zorgt voor een grotere harmonische samenhang tussen de bestaande gebouwen en dat om die reden de aanvraag als in overeenstemming met de harmonieregel kan worden aangemerkt.

In tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden, zijn er voor het bouwblok waarop de aanvraag betrekking heeft geen stedenbouwkundige voorschriften van toepassing die een maximaal aantal bouwlagen opleggen. Er kan dan ook geen sprake zijn van een schending van artikel 4.4.1 VCRO doordat ten onrechte een afwijking zou zijn toegestaan op het maximaal aantal toegestane bouwlagen.

Wat betreft de gehanteerde dakvorm stellen verzoekende partijen dat de verwerende partij niet motiveert waarom gekozen kan worden voor een plat dak. Volgens verzoekende partijen zou een dergelijke motivering noodzakelijk zijn nu een plat dak volledig vreemd zou zijn in de omgeving en verwijzen hiervoor naar een foto in het verzoekschrift. Nochtans blijkt uit deze foto dat het hoekgebouw doch ook dat bebouwing in de Kribbestraat en de Bordeauxstraat beschikt over een plat dak. Een plat dak is dan ook geenszins vreemd in de onmiddellijke omgeving zodat een bijzondere motivering ter zake niet nodig was, temeer nu het RUP zelf geen voorschriften bevat omtrent de te hanteren dakvorm.

Volgens de tussenkomenende partijen is de verwerende partij op zorgvuldige wijze en in redelijkheid tot de bevinding gekomen dat de aanvraag in overeenstemming is met de harmonieregel die vervat ligt in artikel 1.2.2 RUP 'Eilandje'. Bovendien heeft de verwerende partij de afdoende motieven waarop haar oordeel gestoeld is opgenomen in de bestreden beslissing zodat er ook geen sprake kan zijn van een schending van de formele of materiële motiveringsverplichting.

Inzake het derde middelonderdeel stellen de tussenkomenende partijen dat in de aanvraag geen minimale open ruimte wordt voorzien van 15% van de oppervlakte van de percelen, zoals voorgeschreven door artikel 1.2.4 van het RUP, maar dat met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO na openbaar onderzoek een beperkte afwijking van dit voorschrift werd toegestaan. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden heeft de afwijking geen betrekking op een bestemmingsvoorschrift. Het feit dat 15% van het perceel als open ruimte moet worden voorzien maakt van artikel 1.2.4 van het RUP nog geen bestemmingsvoorschrift. De bestemming van de betreffende percelen wordt geregeld door artikel 1.1 van het RUP "Eilandje". Een bestemmingsvoorschrift heeft bovendien ook een compleet andere finaliteit dan de loutere bepaling dat een bepaald percentage van een terrein als open ruimte moet worden ingericht en waarbij volledig vrij wordt gelaten waar op het terrein dit dient te gebeuren. Evenmin heeft de afwijking betrekking op een voorschrift inzake de maximale vloerterreinindex.

Artikel 1.2.4. RUP 'Eilandje' voorziet ook in de mogelijkheid om af te wijken van de norm van 15% aan open ruimte wanneer het gaat om hoekpanden en percelen met een diepte van minder dan 17m. Deze afwijking dient niet "beperkt" te zijn zoals wel het geval is in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO. De logica achter deze afwijkingsmogelijkheid die vervat ligt in artikel 1.2.4 RUP 'Eilandje' is net dat het voor dergelijke gebouwen uitermate moeilijk is om te voorzien in open ruimte. De aanvraag heeft als voorwerp het uitbreiden van het reeds bestaande appartementsgebouw op de hoek van de Londenstraat en de Bordeauxstraat. De aanvraag moet dus worden aanzien als een

aanvraag die betrekking heeft op een hoekpand. Ook de eerste verzoekende partij was deze zienswijze toegedaan in de beslissing van 13 februari 2015, namelijk dat de open ruimte berekend dient te worden ten opzichte van de totale oppervlakte van alle betrokken percelen, inclusief deze van het reeds vergunde project op de hoek van de Londenstraat-Bordeauxstraat. Daardoor kan niet betwist worden door de verzoekende partijen dat het gaat om een hoekpand (zijnde een gebouw met gevels in meer dan één straat). Het perceel van het hoekpand werd volledig dicht gebouwd. Thans wordt met huidige aanvraag dit bestaande hoekpand uitgebreid en wordt er wel voorzien in een open ruimte.

Tenslotte wordt ook opgemerkt dat het bouwterrein wel open wordt gemaakt daar waar de bouwdiepte 17,50m overschrijdt. In het RUP wordt deze open ruimte pas opgelegd bij percelen dieper dan 17m. In huidige aanvraag worden alle ruimtes dieper dan 17,5m als open ruimte ingericht. De aanvraag voldoet hierdoor wel aan de geest en de doelstelling van het RUP.

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing duidelijk aan dat er in het bouwblok nauwelijks gebouwen te vinden zijn die een effectieve buitenruimte bezitten. De verwerende partij oordeelt dat de buitenruimte voor het handelsgelijkvloers niet functioneel is en weinig meerwaarde heeft behalve in functie van toetreding van natuurlijk licht. Ondanks het feit dat een open ruimte weinig meerwaarde heeft, oordeelde de verwerende partij geheel terecht dat het een goede aanzet was om het geheel enigszins te ontpitten met een open ruimte van 16m<sup>2</sup>. Samengevat moet dan ook worden dat de verwerende partij in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO op gemotiveerde wijze een beperkte afwijking heeft verleend. Bovendien laat artikel 1.2.4 RUP 'Eilandje' uitdrukkelijk toe om deze afwijking toe te staan nu men te maken heeft met een hoekpand.

De bestreden beslissing is niet kennelijk onredelijk nu er maar sprake is van een kennelijk onredelijk oordeel wanneer werkelijk geen enkele andere overheid in eenzelfde situatie tot een soortgelijk oordeel zou zijn gekomen. Dit is hier niet het geval nu naast de verwerende partij ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot eenzelfde oordeel is gekomen.

Op het vierde middelonderdeel antwoorden de tussenkomenende partijen dat artikel 1.2.1 RUP 'Eilandje' geen harde norm is. Dit artikel gebiedt de vergunningverlenende overheid alleen maar om bij het beoordelen van een aanvraag rekening te houden met de culturele, historische of esthetische waarde van het bouwblok. De vergunningverlenende overheid beschikt dus over een discretionaire appreciatiemarge om al dan niet te oordelen of het behoud van de gebouwen noodzakelijk of wenselijk is.

Bij de aanvraag werden foto's gevoegd van de af te breken gebouwen. Daarnaast werd in de beschrijvende nota bij de aanvraag meegedeeld dat de gevraagde afbraak geen betrekking heeft op een beschermd monument of op een gebouw dat opgenomen was op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Hiermee werd dus afdoende aangegeven dat de af te breken gebouwen vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet behoudenwaardig zijn.

Nu de eerste verzoekende partij in eerste aanleg in haar weigeringsbeslissing oordeelde dat de af te breken gebouwen toch een zekere cultuurhistorische waarde hadden en mede omwille van die reden niet mochten worden afgebroken, werd in het beroepsschrift dat werd ingediend tegen deze weigeringsbeslissing een bijkomende uiteenzetting opgenomen met betrekking tot deze vermeend cultuurhistorische waarden. Er werden tevens extra foto's toegevoegd van het exterieur en het interieur van de af te breken gebouwen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in het verslag dat in het beroepsschrift voldoende wordt aangetoond dat de gebouwen geen enkele culturele of historische waarde hebben. In navolging van dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde



ook de verwerende partij dat de gebouwen die gesloopt worden voor de wijk het Eilandje geen culturele of historische waarde hebben, waardoor de sloop te verantwoorden is. Dit oordeel is niet kennelijk onredelijk nu er maar sprake is van een kennelijk onredelijk oordeel wanneer werkelijk geen enkele andere overheid in eenzelfde situatie tot een soortgelijk oordeel zou zijn gekomen. Dit is niet het geval nu naast de verwerende partij ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot een soortgelijk oordeel is gekomen.

Ten aanzien van het tweede middel antwoorden de tussenkomende partijen op het eerste middelonderdeel dat betrekking heeft op de afwijkingsregeling van artikel 3 Bouwcode, dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het opwerpen van dit middelonderdeel. Immers heeft eerste verzoekende partij in haar beslissing van 13 februari 2015 geen schending van de aanvraag met dit artikel weerhouden.

Daarnaast stellen de tussenkomende partijen dat in artikel 3 Bouwcode zelf bepaald wordt dat de motiveringsnota een informatief document is. Het niet toevoegen van een motiveringsnota wordt op geen enkele manier gesanctioneerd.

Verder wijzen de tussenkomende partijen ook op de rechtspraak waarin bepaald wordt dat een onvolledige aanvraag alleen maar kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing indien de onvolledige aanvraag tot gevolg had dat de overheid niet met de vereiste kennis van zaken de aanvraag heeft beoordeeld. De motiveringsnota heeft tot doel de vergunningverlenende overheid te informeren over de gevraagde afwijkingen. De tussenkomende partijen stellen vast dat de eerste verzoekende partij de aanvraag wel degelijk met kennis van zaken heeft beoordeeld en dit op basis van de informatie die werd aangedragen in de beschrijvende nota bij de aanvraag. Alle afwijkingen van de Bouwcode en het RUP 'Eilandje' kwamen aan bod in de weigeringsbeslissing van 13 februari 2015. De verwerende partij heeft dus met volheid van kennis een beslissing kunnen nemen.

Bovendien kunnen verzoekende partijen ook niet gevolgd worden in hun uiteenzetting dat ten gevolge van het niet bijbrengen van een aparte motiveringsnota de bepalingen van het openbaar onderzoek geschonden zouden zijn. Een openbaar onderzoek wordt georganiseerd teneinde belanghebbenden te informeren over de ingediende aanvraag opdat zij hun opmerkingen ter zake zouden kunnen bijbrengen. Het organiseren van een openbaar onderzoek gebeurt dan ook niet teneinde de belangen van verzoekende partijen te vrijwaren.

Op het tweede middelonderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat de eerste verzoekende partij in de beslissing van 13 februari 2015 stelde dat er effectief voldoende fietsstalplaatsen waren voor de woongelegenheden, maar dat er geen stalplaats voor de commerciële ruimte op het gelijkvloers voorzien was. Enkel en alleen omwille van deze reden was de aanvraag volgens eerste verzoekende partij in strijd met artikel 29 Bouwcode. Het is volgens de tussenkomende partijen onaanvaardbaar dat de verzoekende partijen nu voor het eerst stellen dat in de bouwplannen niet voldoende stalplaatsen zijn voorzien voor de woongelegenheden en dat er maar liefst vijf stalplaatsen ontbreken voor de commerciële ruimte op het gelijkvloers. In die zin is het middelonderdeel dan ook onontvankelijk.

Bovendien stellen de tussenkomende partijen dat er niet meer dan 12 fietsstalplaatsen voorzien moeten worden voor de woongelegenheden. Uit artikel 29 Bouwcode volgt namelijk voort dat er één plaats per slaapkamer voorzien moet worden + één extra plaats. Er wordt voorzien in vier nieuwe appartementen met elk twee slaapkamers wat maakt dat er per appartement voorzien moet worden in drie plaatsen. Eveneens is het foutief dat er voor de commerciële ruimte vijf stalplaatsen voorzien moeten worden. Immers voor diensten en detailhandel moeten er 0,6 plaatsen voorzien

worden per 100m<sup>2</sup> voor personeel en twee plaatsen per 100m<sup>2</sup> publiek toegankelijke delen. De aanvraag voorziet in een handelsruimte van 131m<sup>2</sup>, wat maakt dat er 0,7 (afgerond één) plaats voorzien moet worden voor personeel en drie plaatsen voor bezoekers. Dit brengt het totaal aantal plaatsen voor de commerciële ruimte op vier. In totaal zouden dan ook 16 (12 +4) fietsstalplaatsen voorzien moeten worden.

Voorts merken de tussenkomende partijen op dat overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO een vergunningverlenende overheid een voorwaarde kan opleggen om de aanvraag in overeenstemming te brengen met een stedenbouwkundig voorschrift en de vergunning te verlenen. Meer bepaald werd inzake de fietsenstalling voorgesteld om een etage-fietsenrek te plaatsen waardoor er in totaal in 16 stalplaatsen voorzien worden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was van mening dat een dergelijke voorwaarde aanvaardbaar is. De verwerende partij volgde in de bestreden beslissing deze zienswijze.

Ten overvloede moet vastgesteld worden dat eerste verzoekende partij in de beslissing van 13 februari 2015 zelf aangaf dat de aanvraag in overeenstemming kon worden gebracht met dit stedenbouwkundig voorschrift door het opleggen van een voorwaarde ("een uitbreiding van de fietsenstalling om te voldoen aan artikel 29 van de bouwcode zou als voorwaarde kunnen opgelegd worden"). De tussenkomende partijen zien niet in welk belang de verzoekende partijen hebben bij het opwerpen van dit middelenonderdeel, los van het feit dat het ongegrond is.

Wat het derde middelonderdeel betreft, antwoorden de tussenkomende partijen dat artikel 11 Bouwcode uitdrukkelijk voorziet in de mogelijkheid om van het voorschrift af te wijken en dit omwille van bijvoorbeeld de harmonie of de beeldkwaliteit. Ook op basis van artikel 4.4.1 VCRO kan van een dergelijk voorschrift worden afgeweken. De tussenkomende partijen zetten uiteen dat ze net gekozen hebben voor een voorgevel in donkergrijze kleur nu hierdoor voor wat betreft materialen en kleuren aangesloten wordt bij het bestaande hoekpand Londenstraat-Bordeauxstraat. Dit komt de beeldkwaliteit ten goede en het creëert enige harmonie in dit deel van het bouwblok. De beeldkwaliteit zou volgens hen net geschonden zijn indien het project zou worden vergund met een lichtere gevelkleur. In ieder geval kwam het aan de verwerende partij als vergunningverlenende overheid toe om te beoordelen of er in het kader van de harmonie afgeweken kon worden van het voorschrift dat bepaalde dat er een lichte kleurstelling gehanteerd diende te worden. Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij hebben geoordeeld dat de afwijking aanvaardbaar is, rekening houdend met correcte feitelijke gegevens, met name dat het aanpalende gebouw eenzelfde materiaal- en kleurgebruik kent en dat ook elders in de omgeving een dergelijke kleurgebruik wordt toegepast. De redenen waarom de afwijking aanvaardbaar is zijn opgenomen in de bestreden beslissing waarmee deze ook afdoende gemotiveerd is.

Wat betreft de aangevoerde schending van artikel 13 Bouwcode inzake de geveluitsprong, stellen de tussenkomende partijen dat zij in hun aanvraag hebben aangegeven dat deze afwijking ingegeven is vanuit de harmonieregel. Immers wordt met de voorgevel van het aangevraagde gebouw qua uitzicht aangesloten bij het hoekpand Londenstraat-Bordeauxstraat. Dit komt de harmonie van dit deel van het bouwblok ten goede. Ook elders in de omgeving komen dergelijke erkers voor. Opnieuw merken de tussenkomende partijen op dat een beperkte afwijking kan worden toegestaan in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO. De tussenkomende partijen merken op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij rekening hebben gehouden met de correcte feitelijke gegevens en de afwijking verantwoord hebben door te stellen dat door het voorzien van de erkers de gevel qua structuur beter leesbaar maakt. De verwerende partij is dan ook geenszins kennelijk onredelijk geweest om een afwijking toe te staan. De redenen waarom de afwijking kon worden toegestaan, worden ook allemaal opgenomen in de bestreden beslissing waarmee deze ook afdoende gemotiveerd is.

3.

De verzoekende partijen voeren in hun toelichtende nota met betrekking tot het eerste middel het nog aan wat het eerste onderdeel betreft, dat artikel 0.9 van het RUP inzake de vrije hoogte van het gelijkvloers een essentieel voorschrift is voor het uitzicht van het gebouw, temeer nu de huidige panden die zullen worden afgebroken, wel aan dit voorschrift voldoen. De verwerende partij beoordeelde de afwijking in functie van de interne verbinding met het naastgelegen hoekpand, doch houdt geen rekening met het feit dat het thans wel degelijk om een nieuwbouw gaat, in tegenstelling tot het hoekpand dat een verbouwing uitmaakte. Evenmin hield de verwerende partij er rekening mee dat hierdoor het gewenste uitzicht voor nieuwe gebouwen zoals beoogd in het RUP, zal worden aangetast.

Inzake het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de zienswijze dat enkel gekeken zou moeten worden naar het links en rechts aanpalende gebouw bij de toepassing van de harmonieregel, kennelijk onredelijk is. De harmonieregel uit artikel 1.2.2 van het RUP stelt immers duidelijk dat rekening moet worden gehouden met de homogene kenmerken van de bestaande bebouwing in de omgeving. Voorts stelt de harmonieregel dat het gebouw vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonisch geheel merkbaar is, moet beoordeeld moeten worden. Door louter te verwijzen naar het linkse en rechtse gebouw, kan bezwaarlijk geargumenteed worden dat rekening werd gehouden met een logisch geheel in de omgeving. Dit klemmt des te meer nu de verwerende partij het aangevraagde project als één geheel met het naastgelegen hoekpand beoordeelt, hetgeen vanzelfsprekend tot gevolg heeft dat de harmonieregel met een tunnelvisie wordt toegepast, nu men refereert aan de kenmerken van het naastgelegen hoekpand, zonder rekening te houden met de overige gebouwen uit het gevelbeeld van de bouwblok.

Met betrekking tot het derde onderdeel voeren de verzoekende partijen nog aan dat de redenering van de tussenkomende partijen dat het zou gaan om een hoekpand, waardoor een vermindering van de oppervlakte van de open ruimte toegestaan zou zijn, niet kan worden bijgetreden. Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij het aangevraagde project niet als hoekpand beschouwt, doch als een nieuw gebouw tussen het historische gebouw en het hoekpand.

Met betrekking tot het vierde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij heeft nagelaten om de beeldondersteunende functie van de panden met de nummers 24 en 26 te beoordelen. Nochtans werd de vergunning in eerste aanleg onder meer omwille van de beeldondersteunende functie van deze panden geweigerd, hetgeen omstandig werd gemotiveerd door zowel de eerste verzoekende partij als de dienst Monumentenzorg. De tussenkomende partijen kunnen dan ook bezwaarlijk ernstig voorhouden dat de bestreden beslissing wat het cultuurhistorische aspect betreft afdoende en zorgvuldig gemotiveerd zou zijn.

Met betrekking tot het tweede middel, eerste onderdeel overwegen de verzoekende partijen in hun toelichtende nota nog dat de motiveringsnota, zoals beschreven in artikel 3 van de Bouwcode, als onderdeel beschouwd moet worden van de beschrijvende nota, die overeenkomstig artikel 16 van het Besluit van 28 mei 2004 inzake de dossiersamenstelling gevoegd moet worden bij de aanvraag. Bij gebrek aan een beschrijving van de afwijkingen op de voorschriften van het RUP, hebben derden onvoldoende kennis kunnen nemen van de verschillende afwijkingen van de Bouwcode die het aangevraagde project inhoudt. Hierdoor beschikten belanghebbende derden niet over voldoende informatie om met voldoende kennis van zaken een bezwaarschrift in te dienen. De tussenkomende partijen lijken te beweren dat de verzoekende partijen zouden menen dat het openbaar onderzoek ter vrijwaring van de belangen van de verzoekende partijen zou dienen. Deze bewering is geenszins correct. Gezien het feit dat het openbaar onderzoek als substantiële pleegvorm beschouwd wordt en dat een aantasting van de deugdelijkheid van het openbaar

onderzoek tevens tot gevolg heeft dat de beoordelingsbevoegdheid van de eerste verzoekende partij wordt aangetast, hebben de verzoekende partijen wel degelijk een belang bij dit middelonderdeel.

In tegenstelling tot wat de tussenkommende partijen beweren, heeft het niet opwerpen van een schending van artikel 3 van de Bouwcode in de weigeringsbeslissing in eerste aanleg niet tot gevolg dat een schending van dit artikel niet meer door verzoekende partijen zou kunnen worden opgeworpen. De eerste verzoekende partij heeft de aanvraag geweigerd om verschillende redenen. Daarnaast beoordeelt de verwerende partij, als vergunningverlenende overheid in de administratieve beroepsprocedure, de aanvraag in haar volledigheid, zodat de verzoekende partijen tegen deze beslissing wel degelijk alle argumenten kunnen opwerpen die haar aanbelangen.

Inzake het tweede onderdeel betwisten de verzoekende partijen de stelling van de tussenkommende partijen dat de eerste verzoekende partij in de weigeringsbeslissing zou bevestigd hebben dat er voldoende fietsenstalplaatsen voor de woongelegenheden voorzien zouden zijn. De eerste verzoekende partij heeft louter vastgesteld dat in de vergunningsaanvraag 12 fietsenstalplaatsen voor de woongelegenheden zijn voorzien, zoals ook blijkt uit de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag. Nergens heeft de eerste verzoekende partij beweerd dat "effectief voldoende plaatsen" voorzien zouden zijn voor de woongelegenheden.

In tegenstelling tot wat tussenkommende partijen beweren, heeft de verwerende partij de fietsenstalnormen kennelijk onzorgvuldig onderzocht en kon zij niet ernstig argumenteren dat de aanvraag in overeenstemming zou kunnen worden gebracht met de Bouwcode door middel van het opleggen van een "etagefietsenrek" voor 16 fietsen als voorwaarde in de vergunning. Er kan ook bezwaarlijk sprake zijn van een "beperkte afwijking" in de zin van artikel 4.4.1 VCRO, nu de verwerende partij geenszins aan dit artikel getoetst heeft en beoordeeld heeft of de afwijking als een "beperkte" afwijking beschouwd zou kunnen worden.

Wat betreft het derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij een willekeurige toepassing maakt van de harmonieregel (die behoudens in het RUP, tevens is vastgelegd in artikel 6 van de Bouwcode). Zij is immers van mening dat een donkere gevelkleur verantwoord zou zijn op basis van de harmonieregel. Wat de gevelkleur betreft, lijkt de verwerende partij thans echter de ruime omgeving als relevant referentiekader te nemen, terwijl het referentiebeeld bij de beoordeling van het aantal bouwlagen en de dakvorm beperkt bleef tot enkel het historische pand en het hoekpand. Het is niet ernstig en kennelijk onredelijk om bij de beoordeling van het aantal bouwlagen en dakvorm louter te kijken naar de naastgelegen panden om vervolgens wat de gevelkleur betreft in de ruimere omgeving enkele voorbeelden van panden te zoeken met een donkere gevelkleur. Een dergelijke beoordeling is onzorgvuldig, willekeurig en kennelijk onredelijk, nu verwerende partij de relevante ruimte interpreteert afhankelijk van de afwijking die zij wenst toe te staan. Bovendien heeft de wijziging van de huidige lichte gevelkleur naar een donkere gevelkleur tot gevolg dat de helft van het gevelaanzicht van dit bouwblok een donkere kleur zal hebben. Dit heeft een impact op de uitstraling van het gevelaanzicht van het bouwblok, dat thans een lichte gevelkleur als kernmerk heeft, waardoor er tevens bezwaarlijk sprake kan zijn van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.1.1 VCRO. De verwerende partij heeft deze afwijking dan ook onzorgvuldig gemotiveerd en niet afgewogen tegen de doelstelling die in artikel 11 van de Bouwcode vervat zit.

4.

De tussenkommende partijen voeren over het eerste middel, eerste onderdeel in hun laatste schriftelijke uiteenzetting aan dat de verzoekende partijen blijven voorhouden dat er geen afwijking

van artikel 0.9 RUP kon worden toegestaan nu het een "essentieel" voorschrift zou betreffen, maar dat vastgesteld moet worden dat elders binnen het plangebied van het RUP 'Eilandje' zeer recent gebouwen werden opgericht of zelfs nog in oprichting zijn met een vrije bouwhoogte die kleiner is dan 3,2m. De verwerende partij heeft deze gebouwen specifiek aangeduid in de bestreden beslissing. Het wordt niet betwist door de verzoekende partijen dat vele van de stedenbouwkundige vergunningen voor deze gebouwen werden afgeleverd door de eerste verzoekende partij. In die omstandigheden is het kennelijk onredelijk dat de verzoekende partijen thans blijven volhouden dat artikel 0.9 RUP 'Eilandje' een "essentieel" voorschrift uitmaakt waarvan niet kan worden afgeweken nu zij zelf al verschillende malen stedenbouwkundige vergunningen hebben afgeleverd voor nieuwbouwprojecten met een vaak grotere afwijking van dit voorschrift dan in huidige aangelegenheid. De tussenkomende partijen herhalen dat de afwijking beperkt is tot slechts 60cm. Tenslotte moet worden vastgesteld dat niet alleen de verwerende partij doch ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot het oordeel kwam dat de afwijking beperkt is en kan worden toegestaan.

Met betrekking tot het tweede onderdeel merken de tussenkomende partijen op dat de verzoekende partijen van oordeel zijn dat het kennelijk onredelijk is om bij de toepassing van de harmonieregel te kijken naar (enkel) het links en rechts aanpalende gebouw, maar dat ze dit niet aannemelijk maken. De tussenkomende partijen herhalen dat het niet aan de Raad toekomt om zich uit te spreken over de verenigbaarheid van de aanvraag met de harmonieregel. De tussenkomende partijen verwijzen naar de rechtspraak die stelt dat voor de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand, in de eerste plaats gekeken moet worden naar de aanpalende percelen. In het licht van deze rechtspraak kan dan ook niet tot het oordeel gekomen worden dat de verwerende partij kennelijk onredelijk is geweest door de aanvraag in het licht van de harmonieregel af te wegen aan de aanpalende percelen. Er werd wel degelijk gemotiveerd waarom deze het logische geheel uitmaken waaraan de aanvraag beoordeeld diende te worden.

Inzake het tweede middel herhalen de tussenkomende partijen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting inzake het eerste onderdeel dat de eerste verzoekende partij heeft nagelaten een schending van artikel 3 Bouwcode aan te geven in de weigeringsbeslissing in eerste aanleg, waardoor de verzoekende partijen, gelet op die omstandigheid, geen belang meer hebben bij het opwerpen van dit middelonderdeel.

Met betrekking tot het derde onderdeel herhalen de tussenkomende partijen dat in de bestreden beslissing wel degelijk afdoende is gemotiveerd waarom er sprake is van een beperkte afwijking van artikel 13 Bouwcode. Vastgesteld moet worden dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met correcte feitelijke gegevens, met name dat de uitsprong slechts 30cm bedraagt en daarmee dus beperkt te noemen is qua diepte en dat er elders in de omgeving ook reeds meerdere erkers voorkomen over de volledige breedte van de gevel en vaak met een diepte van meer dan 30cm. Daarnaast heeft de verwerende partij de afwijking ook verantwoord door te stellen dat door het voorzien van de erkers de gevel qua structuur beter leesbaar maakt.

### *Beoordeling door de Raad*

#### **1.**

De verzoekende partijen voeren in het eerste en het tweede middel aan dat de verwerende partij niet op wettige wijze is afgeweken van verschillende stedenbouwkundige voorschriften van respectievelijk het gemeentelijk RUP 'Eilandje' en de Bouwcode van de stad Antwerpen.

2.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

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

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

...”

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (Parl. St. VI. P, 2008-2009, stuk 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

3.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 1.2.1 van het RUP (de ‘CHE-regel’) en van artikel 1.2.2 van het RUP (de ‘harmonieregel’).

3.1.

Artikel 1.2.1 van het RUP bepaalt:

*“De wijziging van de bestaande toestand is onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud van gebouwen. Dit geldt zowel voor het exterieur als het interieur. De toepassing van de andere voorschriften van het RUP kan geen aanleiding of motief zijn om de elementen met culturele, historische of esthetische waarde in het bouwblok niet te behouden. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient in de beschrijvende nota voldoende informatie te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.”*

De stedelijke dienst Monumentenzorg adviseert op 6 januari 2015 ongunstig. In het advies wordt gesteld dat de twee af te breken panden, nummers 24 en 26, aan de linkerkant grenzen aan een kantoorgebouw van de voormalige ‘The Antwerp Grain Work Company’, een pand in neo-Vlaamse renaissancestijl uit 1880. Dat pand is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Het bouwkundig erfgoed wordt als volgt omschreven:

*“Nummer 28-30, Bordeauxstraat nummer 7 en Kribbestraat nummer 10-12. “The Antwerp Grain Work Company”, natie ontstaan in 1904 door samenvoeging van vijf oudere naties.*

*Kantoorgebouw van 1880 (gevelsteen) met bijhorende magazijnen, stallingen en dienstwoningen in Bordeaux- en Kribbestraten, van 1904.*

*Kantoorgebouw (Londenstraat) in neo-Vlaamse renaissancestijl gedateerd 1880. Samenstel van twee verhoogde halsgevels van totaal vijf traveeën en drie bouwlagen + topgevels onder twee zadeldaken (nok loodrecht op straat, kunstleien). Baksteenbouw met gebruik van natuursteen voor doorlopende lekdrempels, banden, kordons en ornamenten (wortel- en schijfmotieven). Topgevels eindigend op gebogen frontons, geopend met rechthoekig venster in entablementomlijsting onder driehoekig fronton en radvenster. Op hoofdverdieping gekoppelde vensters onder driehoekige, gebroken frontons, middenvenster onder gestrekte waterlijst. Voorts rechthoekige vensters, op bovenverdieping uitgewerkt als vensterregister met pilasters onder doorlopend hoofdgewel. In vlak afgesloten middentravee: steekboogdeur met diamantkopsleutel onder paneel met opschrift "The Antwerp Grain Work Company".*

*Achterliggend ± T-vormig complex met kleine binnenplaats, twee dienstwoningen, pakhuizen en stallingen. Gelijkaardige art-nouveaugeïnspireerde gevels aan Bordeaux- en Kribbestraat, opklimmend tot 1904. Lijstgevels van respectievelijk negen en tien traveeën en drie en een halve of vier en een halve bouwlaag onder zadeldaken (nok parallel aan straten). Baksteenbouw met kleurige baksteenbanden, boven de puilijst gemarkeerd door lisenen onderling verbonden door segmentbogen, hogerop aflijnend geprofileerd kordon en houten kroonlijst. Markante, hoger opgaande gevelbekroningen met natuurstenen art-nouveau-ornamenten en panelen met opschrift "1904 The Antwerp Grain Work Company". Rechthoekig en segmentboogvensters, eerstgenoemde voor dienstwoningen en mezzaninoverdieping. Begane grond met segmentboog- en rechthoekige poorten."*

Volgens het advies van de dienst Monumentenzorg vindt het linkse pand, nummer 26, aansluiting aan het bouwkundig erfgoed zowel wat betreft bedaking als traveeegleding. De nummers 24 en 26 worden als "beeldondersteunend" omschreven. De panden dragen bij aan de architecturale context door hun vormgeving en het materiaalgebruik. Volgens de dienst is de bebouwing waardevol als element van een geheel. In de vergunningsaanvraag wordt volgens dit advies geen rekening gehouden met de erfgoedkenmerken.

In hun beroepsnota brengen de tussenkomende partijen foto's van het interieur en exterieur van de panden bij en beargumenteren zij dat de bestaande gebouwen niet van enig culturele of historische waarde zijn.

De verwerende partij beslist, eensluidend met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat in de beroepsnota duidelijk werd aangetoond dat de culturele, historische en/of esthetische waarde van de bestaande bebouwing *nihil* is. Een afbraak van het pand is volgens haar dan ook te verantwoorden.

De Raad stelt vast dat de bij het beroepschrift bijgevoegde fotoreportage van de tussenkomende partijen voor een groot deel gericht is op het (verwaarloosde) interieur. Uit het advies van de dienst Monumentenzorg blijkt dat het exterieur van de nummers 24 en 26 onmiskenbaar een beeldondersteunende rol speelt in het straatbeeld. De Raad kan op basis van foto's uit het dossier de vaststellingen uit het advies van de dienst Monumentenzorg onderschrijven. Het linkse pand, nummer 26, sluit wat betreft bedaking en gevelindeling aan bij het cultuurhistorisch waardevolle kantoorgebouw. Er kan niet in redelijkheid worden betwist dat de panden visueel ondersteunend werken in het straatbeeld door hun vormgeving en materiaalgebruik.

Met de bestreden beslissing worden de panden nummers 24 en 26 afgebroken en wordt een uitbreiding van het rechtse appartementsgebouw vergund waarbij de vormgeving haast volledig

wordt afgestemd op dat bestaande hoekgebouw. Visueel-vormelijk betekent dit dat een afwijkende gevelindeling, dakvorm en bouwvrije hoogte wordt toegepast, evenals een donkere kleurstelling.

Gelet op het feit dat de verwerende partij met het advies van de dienst Monumentenzorg kennis had van het beeldondersteunende karakter van de bestaande bebouwing, is het kennelijk onredelijk dat de verwerende partij zonder meer overweegt dat de culturele, historische en/of esthetische waarde van de bestaande bebouwing *nihil* is. Minstens had zij bij de besluitvorming rekening moeten houden met het huidige exterieur van de panden op nummer 24 en 26.

### 3.2.

Artikel 1.2.2 RUP Eilandje bepaalt:

*“In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. Bij toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de aangrenzende gebouwen, naar de straatwand of naar een ander ruimtelijk geheel. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.*

*Indien het gebouw of delen ervan niet behouden dienen te worden, geldt de harmonieregel voor het bepalen van de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de vrije hoogte, de terreinbezetting, de plaatsing van de gebouwen en de bouwdiepte (met een maximum bouwdiepte (zie 1.2.3).”*

De verwerende partij meent in de bestreden beslissing dat een harmonische samenhang bekomen wordt doordat de kroonlijsthoogte van het gebouw aansluit bij zowel het linksaanpalende, cultuurhistorisch waardevolle gebouw, als bij het rechtsaanpalende bestaande hoekpand. Deze panden worden door de verwerende partij als een logisch geheel bekeken aangezien het linkse gebouw behouden dient te blijven omwille van de historische waarde ervan en het rechtse gebouw recent werd gerenoveerd. De verwerende partij overweegt dat door het terugtrekken van de bovenste verdieping aan de linkerkzijde de uitbreiding aan die zijde zal voorkomen als een gebouw met vier bouwlagen, zodat harmonie in bouwhoogte bekomen wordt en er harmonische samenhang tussen de verschillende, bestaande gebouwen ontstaat.

De verwerende partij heeft als vergunningverlenende overheid een discretionaire bevoegdheid bij het bepalen van wat volgens haar een ‘logisch geheel’ is in de zin van artikel 1.2.2 RUP en waaruit de ‘harmonie is met de kenmerken van de omgeving’ bestaat en kan dus op gemotiveerde wijze een andere keuze maken dan de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg (de eerste verzoekende partij) heeft gemaakt, voor zover ze geen kennelijk onredelijke beslissing neemt. Samen met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat het gevelbeeld tussen Kribbestraat en Bordeauxstraat als een voor de toepassing van artikel 1.2.2 RUP relevant logisch geheel te beschouwen is. Het cultuurhistorische waardevolle ‘The Antwerp Grain Company’, dat de dienst monumentenzorg als beeldbepalend beschouwt, bevindt zich in het midden van het woonblok. Aansluitend bij het historische gebouw, worden de gevels in dit woonblok, afgezien van het rechtse hoekpand, gekenmerkt door drie bouwlagen, zadeldaken en een hoog gelijkvloers. De verwerende partij vergunt met de bestreden beslissing echter een uitbreiding die een volledige voortzetting vormt van het rechtsgelegen appartementsgebouw, met louter de aanpassing dat aan de linkerkzijde de bovenste bouwlaag wordt teruggetrokken. Het hoge gelijkvloers dat voor de rest, afgezien van het rechtse hoekpand, aanwezig is in het bouwblok wordt niet aangehouden in de vergunning. Ook de traveegeleding en het zadeldak keert niet terug in het betrokken ontwerp. De enkele toegeving om de bovenste bouwlaag naar achter te trekken, volstaat niet om te besluiten dat voldaan is aan artikel 1.2.2 RUP.



Gelet op het voorgaande, kan niet in redelijkheid worden betwist dat de verwerende partij met het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voorrang heeft verleend aan het afstemmen van de nieuwbouw op het rechtsgelegen aanpalend appartementsgebouw en daarmee nagenoeg volledig is voorbijgegaan aan de kenmerken van de rest van het bouwblok. In tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij in de bestreden beslissing beweert, wordt de aanvraag niet ontworpen in harmonie met de kenmerken van de omgeving. Er wordt derhalve niet voldaan aan de harmonieregel uit artikel 1.2.2 RUP.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen menen, betekent het gegeven dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies eveneens van oordeel was dat het aangevraagde in overeenstemming is met de harmonieregel, niet dat de beoordeling in de bestreden beslissing zorgvuldig en redelijk is en niet meer als kennelijk onredelijk zou kunnen worden beoordeeld. Het kan niet worden ontkend dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening houdt met de kenmerken van de rest van het bouwblok. De door haar gemaakte toepassing van de harmonieregel heeft immers louter tot gevolg dat de nieuwbouw volledig wordt afgestemd op het aanpalende hoekpand, zonder een harmonie te beogen met de kenmerken van de rest van het bouwblok.

4.

In de bestreden beslissing aanvaardt de verwerende partij afwijkingen van verschillende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Eilandje' en de Bouwcode van de stad Antwerpen.

4.1.

Wat betreft het RUP 'Eilandje' wordt onder meer afgeweken van artikel 1.2.4 dat de minimale open ruimte oplegt en artikel 0.9 dat de vrije hoogte bepaalt.

Artikel 1.2.4 RUP bepaalt:

*“Ieder gebouw moet voorzien zijn van ten minste één niet-verbouwde open ruimte op het straatniveau waarvan de oppervlakte minimaal 15% van de oppervlakte van het perceel/de percelen bedraagt.*

*Het college van burgemeester en schepenen kan een vermindering van de open ruimte toestaan voor hoekpanden en percelen met een diepte van 17m of minder.”*

Artikel 0.9 RUP Eilandje bepaalt:

*“Bij nieuwbouw is de vrije hoogte van het gelijkvloers minimaal 3,20m.”*

4.1.1.

Wat betreft de minimale oppervlakte overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de oppervlakte van de betrokken percelen in aanmerking genomen, een minimale open ruimte van 28 m<sup>2</sup> vereist is. De verwerende partij vergunt echter in afwijking van artikel 1.2.4 van het RUP een open ruimte van 16 m<sup>2</sup>. Zij verantwoordt haar beslissing door te stellen dat in het bouwblok nauwelijks gebouwen te vinden zijn die daadwerkelijk over een open ruimte beschikken. De verwerende partij beschouwt een patio van 16 m<sup>2</sup> daardoor als “een goede aanzet”. Bovendien overweegt de verwerende partij dat op het gelijkvloers een handelsruimte gelegen is zodat een open ruimte geen functioneel nut zou hebben, afgezien van het verschaffen van natuurlijk licht. Voor de verwerende partij heeft de extra 12 m<sup>2</sup> buitenruimte weinig meerwaarde. Ten slotte stelt de verwerende partij dat de verplichting van open ruimte slechts geldt voor percelen welke dieper

zijn dan 17 meter. De verwerende partij overweegt dat alle ruimtes dieper dan 17,5 meter als open ruimte worden ingericht.

In tegenstelling tot wat de tussenkomen partijen aanvoeren, maakt de verwerende partij geen gebruik van de afwijkingsmogelijkheid uit 1.2.4, tweede lid van het RUP. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de aangevraagde nieuwbouw als een hoekpand te beschouwen is. Tevens wordt niet betwist dat de percelen dieper zijn dan 17m.

De verwerende partij berekent in de bestreden beslissing dat een minimale, open ruimte van 15% van de betrokken percelen zou neerkomen op  $\pm 28 \text{ m}^2$ . De patio die vergund wordt, is met een oppervlakte van  $16 \text{ m}^2$  dus  $12 \text{ m}^2$  kleiner dan het vereiste minimum in het RUP. Dit impliceert dat er meer dan 40 % in oppervlakte wordt afgeweken van artikel 1.2.4 van het RUP. Zulke afwijking kan niet als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO beschouwd worden.

Met betrekking tot de minimale vrije hoogte zoals opgelegd in artikel 0.9 RUP, motiveert de verwerende partij dat de aanvraag aansluit bij het hoekgebouw dat vergund is op 13 mei 2009. De uitbreiding van het appartementsgebouw zal de centrale inkomhal met het hoekpand delen, evenals de traphal en lift. Om de interne verbinding mogelijk te maken, dient het gelijkvloers volgens de verwerende partij aan te sluiten bij het reeds vergunde hoekpand. Verder verwijst de verwerende partij ook nog naar tal van andere voorbeelden in de omgeving waar de bouwvrije hoogte van 3,2 meter op het gelijkvloers niet gehanteerd wordt.

Wat betreft de interne verbinding, stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een praktische verklaring voor de afwijking geeft, maar daarmee nog niet aantoont dat de afwijking beperkt is in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

#### 4.1.2.

De Raad merkt op dat voor beide afwijkingen van het RUP, de verwerende partij veelvuldig verwijst naar voorbeelden uit de (ruimere) omgeving. Hiermee wordt echter niet het beperkt karakter van de afwijking aangetoond. Het verwijzen naar andere voorbeelden in de omgeving die met een variërende vrije hoogte op het gelijkvloers zouden afwijken van artikel 0.9 van het RUP, zelfs als dit voorbeeld het rechtstreeks aansluitende hoekpand betreft, toont niet aan dat de afwijking “beperkt” is in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Hetzelfde geldt voor het motief in de bestreden beslissing dat er in het woonblok geen open ruimte aanwezig is. De vaststelling dat het aangevraagde overeenstemt met in de omgeving bestaande gebouwen, kan wel relevant zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar is geen maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat. De maatstaf daarvoor is het stedenbouwkundig voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee.

#### 4.2.

De verwerende partij aanvaardt verder in de bestreden beslissing ook afwijkingen van de voorschriften inzake het uitzicht van de gevels en de uitsprongen in gevels, respectievelijk van artikel 11 en artikel 13 van de Bouwcode van de stad Antwerpen.

##### 4.2.1

Artikel 11, §4 bepaalt:

*“Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn. Omwille van de stedelijke opwarming, de beeldkwaliteit en de historische waarde moet de lichte kleurstelling van bepleisterde en geschilderde gevels bewaard of hersteld worden.*

*Afwijkingen hierop, vanuit beeldkwaliteit, harmonie en/of historische argumenten moeten gemotiveerd worden conform de bepalingen uit artikel 3 “Afwijkingsmogelijkheid”.*

Artikel 13, §4 stelt:

*“Geveluitsprongen die de binnenruimte vergroten:*

*1° ze nemen minder dan de helft van de geveloppervlakte in;*

*2° ze kragen niet meer uit dan 1,25 meter ten opzichte van het gevelvlak.”*

#### 4.2.2.

Bij beide afwijkingen verwijst de verwerende partij opnieuw veelvuldig naar voorbeelden in de omgeving waarin soortgelijke afwijkingen zich voordoen. Met betrekking tot de uitsprongen in de gevels, overweegt de verwerende partij dat de uitsprong slechts 30 cm bedraagt en dus beperkt is in diepte. De verwerende partij motiveert verder dat de kleurstelling te rechtvaardigen is op basis van de harmonieregel en de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Wederom geldt ook hier dat het veelvuldig verwijzen naar voorbeelden uit de omgeving niet aantoonbaar is dat er sprake is van een beperkte afwijking. Het motief van de verwerende partij dat de keuze van materiaalkleur te verantwoorden is op basis van de harmonieregel, kan niet worden bijgetreden. Zoals reeds bleek onder randnummer 3.2., stelt de Raad vast dat de verwerende partij de harmonieregel schendt door de appartementsuitbreiding vormelijk in hoofdzaak af te stemmen op het rechtse hoekpand. De tussenkommende partijen kunnen dan ook niet gevolgd worden waar ze stellen dat de afwijking van artikel 13 Bouwcode inzake de geveluitsprong, ingegeven is vanuit de harmonieregel. Dat de verwerende partij met betrekking tot de uitsprongen in de gevel overweegt dat de gevelopbouw structuur krijgt en hierdoor leesbaar wordt, doet daaraan geen afbreuk.

#### 5.

Verder merkt de Raad op dat de voormelde afwijkingen van het RUP ‘Eilandje’ en van de Bouwcode niet los van elkaar bekeken kunnen worden. De verwerende partij vergunt middels deze afwijkingen een uitbreiding van een appartementsgebouw dat, afgezien van het inspringen van de bovenste bouwlaag aan de linkerperceelsgrens, sterk afwijkt van het beeldbepalende straatbeeld en volledig is afgestemd op het aanpalende hoekpand. De afwijkingen kunnen in hun geheel beschouwd niet als beperkt worden aangemerkt.

De Raad kan niet anders dan vaststellen dat het geheel van de afwijkingen van het RUP Eilandje en van de Bouwcode hierdoor niet als ‘beperkte afwijkingen’ in de zin van artikel 4.4.1 VCRO kunnen worden beschouwd.

Het eerste en het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

### **B. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO en 4.4.1, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel..

Zij verwijzen naar hun eerste en tweede middel waarin werd aangevoerd dat niet op geldige wijze is afgeweken van de voorschriften van het RUP 'Eilandje' en de Bouwcode van de stad Antwerpen. De voorschriften van het RUP worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven, waardoor een ongeldige afwijking op de voorschriften een strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening impliceert.

Daarenboven houdt verwerende partij in haar motivering onvoldoende rekening met het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en de mobiliteitsimpact van het aangevraagde project.

De verwerende partij kan, gelet op de doelstelling van de open ruimte, niet redelijkerwijs oordelen dat de voorziene patio van 16 m<sup>2</sup> - terwijl een open ruimte van 28 m<sup>2</sup> voorzien zou moeten worden - een goede aanzet is, te meer nu het om een nieuwbouw gaat en geen verbouwing.

Ook de visueel-vormelijke elementen werden onvoldoende en louter in functie van het aanpalende bestaande appartementsgebouw beoordeeld. Wat de vrije hoogte van het gelijkvloers, de kleur van de gevel en de uitsprongen in de gevels betreft, verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing dat dit aansluit bij het aanpalende appartementsgebouw. De verwerende partij laat na de visueel-vormelijke afwijkingen te toetsen aan het gevelbeeld van het bouwblok en refereert veeleer naar het appartementsgebouw waarop zal worden aangesloten en gebouwen die in de wijde omgeving van het aangevraagde pand gesitueerd zijn.

Tot slot, wat de mobiliteitsimpact betreft, motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de locatie "in de toekomst" goed ontsloten zal worden door het openbaar vervoer. De verwerende partij geeft hiermee zelf aan dat het om een toekomstig, onzeker gegeven gaat en is derhalve in haar beoordeling niet uitgegaan van de huidige bestaande toestand. Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij dan ook onvoldoende de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onderzocht, minstens motiveerde zij niet op afdoende wijze waarom de afwijkingen kunnen worden toegestaan en waarom de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

## 2.

De tussenkomenende partijen antwoorden hierop vooreerst dat de verwerende partij correct heeft geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, het RUP 'Eilandje' en de Bouwcode, minstens dat daarvan op geldige wijze kon worden afgeweken.

Het loutere feit dat een verzoekende partij kritiek heeft op de uitkomst van de toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening impliceert geenszins dat de aanvraag daadwerkelijk onterecht of onredelijk als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld.

De aspecten schaal, het ruimtegebruik (waaronder het gegeven dat er in een open ruimte wordt voorzien) en de visueel-vormelijke elementen (waaronder de bestaande harmonie en de gehanteerde kleuren en materialen) waren naar mening van verwerende partij relevant voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft deze aspecten stelt de verwerende partij geheel terecht dat deze reeds uitvoering aan bod waren gekomen in het luik dat betrekking heeft op de verenigbaarheid met het RUP. Immers, uit artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO vloeit voort dat wanneer de aanvraag gelegen is in een RUP en hiermee in overeenstemming is (of hiervan op geldige wijze is afgeweken) de aanvraag voor wat betreft die punten die in het RUP geregeld zijn, in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De andere aspecten die naar mening van de verwerende partij relevant waren, waren de functionele inpasbaarheid en de mobiliteitsimpact en de andere hinderaspecten.

De bestreden beslissing stelt dat de aanvraag functioneel inpasbaar is aangezien er meerdere gebouwen zijn opgetrokken met op het gelijkvloers een handelsbestemming en woonbestemmingen op de verdiepingen. Deze vaststelling kan niet foutief of onredelijk worden genoemd.

Voor wat betreft de mobiliteitsimpact moet vastgesteld worden dat de verwerende partij zich aansluit bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar (wat ook door de eerste verzoekende partij werd bijgetreden). De verzoekende partijen hebben dan ook geen belang bij dit aspect van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij hanteerde een afdoende motivering om te besluiten dat de aanvraag in het licht van de mobiliteitsimpact aanvaardbaar was. In de toekomst zal de locatie goed ontsloten worden door het openbaar vervoer, in de buurt zijn er publieke parkings beschikbaar en ter hoogte van de aanvraag bevindt zich een fietsoversteek zodat het niet aangewezen is om een private parking het fietspad te laten kruisen. Om die redenen dienen er geen parkeerplaatsen te worden voorzien. Op de site worden er, na aanpassingen in het beroepsdossier, 16 fietsstalplaatsen voorzien in het gebouw.

Evenmin kan worden voorgehouden dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de cultuurhistorische aspecten. Zo wordt er in de bestreden beslissing gesteld dat de af te breken gebouwen geen culturele of historische waarde hebben en wordt er wel rekening gehouden met de bijzondere cultuurhistorische waarde van het linksaanpalende gebouw.

Tenslotte blijkt uit de bestreden beslissing ook zeer duidelijk dat de verwerende partij voor wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ook rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving van de aanvraag.

Samengevat moet dan ook worden dat de verwerende partij in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening de (relevante) aspecten functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, visueel-vormelijke aspecten, mobiliteitsimpact en hinderaspecten bij de beoordeling heeft betrokken. Ook het cultuurhistorische kwam in de bestreden beslissing veelvuldig aan bod.

### 3.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota nog dat de tussenkomende partijen onterecht beweren dat de verwerende partij voldoende rekening zou gehouden hebben met de onmiddellijke omgeving in de zin van artikel 4.3.1, 62, 2° VCRO. De verzoekende partijen verwijzen naar het eerste en tweede middel waarin ze aanvoeren dat de verwerende partij de aanvraag enkel toetst aan de naastgelegen gebouwen en niet aan het bouwblok waarin het aangevraagde gelegen is, hetgeen onzorgvuldig en onredelijk is, nu het aangevraagde samen met de andere gebouwen het gevelaanzicht van deze bouwblok vormen.

### 4.

De tussenkomende partijen antwoorden in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat de verwerende partij op geen enkele manier verplicht is om het advies van de dienst Monumentenzorg te volgen. In dit advies werd volgens hen enkel op nietszeggende wijze gesteld dat de gebouwen een "beeldondersteunende functie" hadden. De verwerende partij heeft echter (anders dan de eerste verzoekende partij gedaan heeft) zelf een beoordeling gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en kwam in het licht daarvan tot de correcte vaststelling dat de aanvraag kon worden vergund.

Volgens de tussenkommende partijen komt het ook aan de verwerende partij toe om te oordelen welke bebouwing relevant was om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te toetsen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, moet een vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken (a), of onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (b).

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

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

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO volgt dat indien een aanvraag gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre deze voorschriften bevat in verband met de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, deze geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

2.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing:

*“De schaal, het ruimtegebruik en het visueel-vormelijke aspect werden reeds uitvoerig behandeld in het luik van de beoordeling van de aanvraag met het RUP.”*

In de bestreden beslissing worden met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP ‘Eilandje’, artikel 1.2.2 (harmonieregel), artikel 0.9 (bouwvrije hoogte) en artikel 1.2.4 (open ruimte) behandeld.

De partijen betwisten niet dat deze voorschriften van het RUP de aandachtspunten schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen.

Uit de bespreking van het eerste en het tweede middel blijkt dat de verwerende partij op niet-geldige wijze is afgeweken de artikelen 0.9 (bouwvrije hoogte) en 1.2.4 (minimale open ruimte), zodat de aanvraag in strijd is met deze voorschriften van het RUP. Daarnaast wordt ook de schending van artikel 1.2.2 vastgesteld door de Raad. Uit deze vaststellingen volgt dat evenmin

kan worden aangenomen dat het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, tenminste wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke elementen.

Het derde middel is in deze mate gegrond.

3.

De verzoekende partijen geven verder ook kritiek op de beoordeling van de mobiliteitsimpact in de bestreden beslissing.

De tussenkommende partijen menen dat de verzoekende partijen niet met goed gevolg de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op dit punt kunnen bekritisieren omdat de verwerende partij in de bestreden beslissing het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt. De tussenkommende partijen betwisten derhalve het belang van de verzoekende partijen bij dit onderdeel van het middel.

Voor zover de tussenkommende partijen hierbij verwijzen naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die behoort tot het opportuniteitsoordeel van de vergunningverlenende overheid, betwisten ze het belang van de eerste verzoekende partij, die binnen haar discretionaire bevoegdheid heeft geoordeeld dat de mobiliteitsimpact aanvaard kan worden. Dat volstaat niet om ook het belang van de tweede verzoekende partij bij dit middel te betwisten.

De Raad stelt vast dat het middelonderdeel niet gegrond is. De beoordeling van de mobiliteitsaspecten in de bestreden beslissing is niet beperkt tot een verwijzing naar het openbaar vervoer dat in de toekomst beschikbaar zou zijn, maar bevat ook andere motieven die de beoordeling van de mobiliteitsimpact verantwoorden. Meer bepaald motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing ook dat er geen (vier) parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd gelet op de aanwezigheid van publieke parkings in de omgeving, en om reden dat het niet aangewezen is om een private parking het fietspad ter hoogte van de fietsoversteek te laten kruisen. De verzoekende partijen bekritisieren deze andere motieven in de bestreden beslissing niet en maken niet aannemelijk dat deze motieven op zich niet zouden volstaan ter beoordeling van de mobiliteitsimpact en meer bepaald het niet aanleggen van parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van Frank VAN DER WILDT en Rita ROELANDT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 mei 2015, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het afbreken van woningen en uitbreiden en verbouwen van appartementsgebouw met handelsruimten op de percelen gelegen te 2000 Antwerpen, Londenstraat 20 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 45h4, 45x en 45w.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 mei 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO