

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER**

**TUSSENARREST**

**nr. S/2011/0011 van 22 februari 2011**  
**in de zaak 1011/0021/SA/2/0018**

*In zake:*

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. de ebvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 34  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
mevrouw Véronique ELSEMANS

*verwerende partij*

de nv [REDACTED]

*Tussenkommende  
partij :*

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves LOIX  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 12 augustus 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 29 januari 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van twee appartementsgebouwen met ondergrondse parkeergarage en renovatie van de [REDACTED] school tot kantoorgebouw.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 februari 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Yves LOIX en [REDACTED] die verschijnen voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv [REDACTED] vraagt met een op 6 december 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 19 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

Op 29 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van twee appartementsgebouwen met ondergrondse parkeergarage en renovatie [REDACTED] school tot kantoorgebouw”*.

Door tussenkomende partij werd reeds eerder een eerste aanvraag ingediend op 2 juli 2009. Na negatief advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed – Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen op 7 augustus 2009, heeft de tussenkomende partij deze aanvraag ingetrokken.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied met culturele, historische en esthetische waarde.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel bevindt zich gedeeltelijk binnen het bij ministerieel besluit van 4 maart 1994 beschermde stadsgezicht “Mercierlei, Le Grellelei en De Merodelei” conform het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 november 2009 tot en met 23 december 2009, worden elf individuele en vier collectieve bezwaarschriften ingediend, uitgaande van onder meer de huidige verzoekende partijen.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed – Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen brengt op 26 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De stedelijke brandweer brengt op 30 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 22 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De stedelijke welstandscommissie brengt op 7 november 2008 een gunstig advies over het voorontwerp van de aanvraag.

De stedelijke dienst stadsontwikkeling/burgers/welstands- en monumentenzorg brengt op 10 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De stedelijke dienst Stads- en buurtonderhoud brengt op 4 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De districtsraad Berchem brengt op 28 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 19 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 29 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

### **Beoordeling**

...

*De twee nieuwe appartementsgebouwen sluiten qua bouwdiepte, bouwhoogte en typologie aan bij al de bestaande bebouwing van het bouwblok, de villa buiten beschouwing gelaten. De voorgestelde bouwdieptes en –hoogtes van de twee nieuwe*

*appartementengebouwen staan dus in verhouding met de dimensies van het bouwblok en zijn in dit opzicht in harmonie met de voorkomende korrel in de onmiddellijke omgeving.*

*...*

*Het appartementsgebouw aan de zijde [REDACTED] is een volume van vier bouwlagen en een teruggetrokken laag. Dit volume wordt gebouwd tegen de bestaande wachtgevel van naastgelegen appartementsgebouw. Er wordt voldoende afstand behouden tot het waardevolle hoekgebouw.*

*...*

*Om de bestaande tuinmuur te behouden is de gelijkvloerse verdieping terugspringend en kraagt de eerste verdieping uit.*

*...*

*De beeldbepalende en waardevolle bomen worden bij de inplanting van het volume maximaal bewaard. Om deze bomen optimaal te beschermen zal in deze vergunning retourbemaling opgelegd worden tijdens de werken.*

*Het appartementsgebouw aan de zijde van de [REDACTED] is een volume van zes bouwlagen en een teruggetrokken laag. Het gabarit is gelijk aan het appartementsgebouw [REDACTED].*

*...*

*Het nieuwe volume wordt opgericht tegen de bestaande blinde muur van de [REDACTED]. De afstand tot het waardevolle hoekgebouw is ook hier voldoende groot.*

*...*

*Waar de tuin van de villa nu eerder een stenige vlakte is, wordt het groene karakter van het geheel verbeterd door het wegnemen van alle verhardingen in de directe omgeving. Eveneens worden de houten klaslokalen uit prefabstructuren verwijderd alsook de overkapping van de voormalige speelplaats en het kleine sanitaire blok die allen momenteel in de tuin zijn ingeplant. Door deze grondige en kwaliteitsvolle renovatie wordt een beeldbepalend onderdeel van het beschermde stadsgezicht duurzaam bewaard en herwaardeerd.*

*...*

*Rekening houdend met het gegeven dat de tuin mee is opgenomen in het beschermd stadsgezicht, is een grondbedekking van 1 meter vereist om struikgewas en hoogstammig groen te laten inwortelen. Dit zal als voorwaarde worden opgelegd in de vergunning.*

*Er worden bijkomende bomen ingeplant waardoor het groene effect in het hele binnenblok zal toenemen. Op het dak van de ondergrondse parkeergarage worden de bomen in kluit ingeplant in een verhoogde berm.*

*...*

*Beide nieuwbouwen zijn architecturaal gelijkwaardig uitgewerkt waardoor ze zullen werken als 'twins'. Op deze wijze wordt het karakter van de rode bakstenen villa en haar tuinmuren versterkt tussen de zacht grijze tinten van de 'twins'. Deze visie werd door de welstandscommissie positief beoordeeld.*

*...*

*Het globale resultaat van het bouwplan behoudt voldoende de grondslag van de bescherming als dorpsgezicht, maar bepaalt het geheel van de monumentale inplanting van het pand op de hoek van de [REDACTED] en [REDACTED].*

*...*

*Het is zeker niet wenselijk om historiserende architectuur te bouwen naast historisch waardevolle monumenten.*

*...*

*Vanaf de straat is er voldoende doorzicht links en rechts van de villa op het hoekperceel naar de tuin toe. Het ontwerp is stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

...  
*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:....*  
..."

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 8 en 9 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen neemt naar aanleiding van het administratief beroep bij de deputatie geen bijkomend standpunt in.

Na de partijen te hebben gehoord op 26 april 2010, beslist de verwerende partij in zitting van 29 april 2010 een aanvullend verslag te laten opstellen en dit nadat een boomtechnisch advies werd ingewonnen van de Nationale Bomenbank.

In zijn aanvullend verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de bijkomende voorwaarde dat het boomtechnisch advies van de Nationale Bomenbank van 25 mei 2010 strikt dient te worden nageleefd.

De verwerende partij beslist op 10 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de naar voor gebrachte plannen en overweegt hierbij het volgende:

“...  
**9. Beoordeling:**

*De bezwaren van beroepers die relevant zijn voor de beoordeling van het onderhavige bouwberoep worden grosso modo gegroepeerd in volgende punten:*

**1. De overeenstemming met het gewestplan:**

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in bruinomrand woongebied met culturele, historische en esthetische waarde.*

...

*3) Voor het betrokken gebied gelden tevens de volgende aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan Antwerpen: art. 1 §1 – Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen. In de binnenstad van Antwerpen wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:*

*1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;*

*2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;*

*3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan omwille van volgende redenen:*

*1) De aanvraag voorziet twee appartementsgebouwen en de renovatie en bestemmingswijziging van een voormalig schoolgebouw tot kantoorgebouw.*

*Uit het voorwerp van de aanvraag blijkt de bestaanbaarheid met de bepalingen van het*

woongebied die hier gelden.

- 2) In CHE-gebieden wordt de vergunning onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gestoeld op de wenselijkheid van het behoud. Het waardevolle hoekgebouw, de [REDACTED] school, blijft behouden, alsook de tuinmuur en een 6-tal beeldbepalende bomen. Enkel het gebouw aan de [REDACTED] wordt afgebroken. Het gaat om een woning uit 1949, waarvan het interieur nog relatief goed bewaard is, maar niet van uitzonderlijke kwaliteit blijkt te zijn. Volgens de stedelijke dienst welstands- en monumentenzorg kan de sloop van het gebouw en de vervanging ervan door nieuwbouw dan ook overwogen worden. Blijkens de ingewonnen adviezen inzake erfgoed, is het gevraagde verenigbaar met het CHE-gebied.
- 3) Voor wat betreft de maximale bouwhoogte dient de nieuwbouw afgestemd op de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten. Beroepers refereren enkel naar de villa op de hoek om te stellen dat vooral de nieuwbouw aan de [REDACTED] hierop niet afgestemd is. Deze villa vormt onder meer door haar vrijstaande bebouwingsvorm en haar eigen typologie een uitzondering binnen dit bouwblok en sluit meer aan bij de panden afgebakend binnen het beschermde stadsgezicht, zodat ze als referentie voor de bouwhoogte buiten beschouwing wordt gelaten.

In de eerste plaats dient immers rekening gehouden te worden met de aanpalende bebouwing. De op te richten appartementsgebouwen aan de [REDACTED] en aan de [REDACTED] worden gekoppeld aan de respectievelijke rechts- en linksaanpalende gebouwen. Beide nieuwe appartementsgebouwen sluiten zowel qua bouwhoogte als qua aantal bouwlagen volledig aan op deze bestaande bebouwing. Aan de [REDACTED] heeft het aanpalende appartementsgebouw 7 bouwlagen, net als het voorziene appartementsgebouw. Tegen de wachtgevel van het 5 bouwlagen tellende aanpalende appartementsgebouw aan de [REDACTED] wordt eveneens een appartementsgebouw met 5 bouwlagen gebouwd. Deze bouwhoogte komt ook verder in de straten en het bouwblok voor. [REDACTED] bestaat voornamelijk uit appartementsgebouwen met gemiddeld 6 bouwlagen. In de [REDACTED] staan zelfs, behalve 2 ééengezinswoningen, enkel appartementsgebouwen met 8 à 10 bouwlagen. Derhalve kan geoordeeld worden dat de maximale bouwhoogte is afgestemd op deze van het betrokken bouwblok.

## 2. De overeenstemming met de gemeentelijke bouw- en woningverordening:

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke bouw- en woningverordening.

De toetsing aan art. 1.3 van voornoemde stedenbouwkundige verordening gebeurt verder in dit verslag. Het betreft immers de beoordeling van de harmonie met de gebouwde omgeving, dus een appreciatie van de goede plaatselijke ordening.

Art. 1.3.1 bepaalt dat ...

## 3. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

Volgens art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex dient elke aanvraag getoetst aan de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, met inachtnaam van volgende beginselen, voor zover relevant voor de beoordeling:

### 1) De mobiliteitsimpact

In het project wordt een ondergrondse parking met 61 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 45 parkings voor de aangevraagde appartementen en 15 voor buurtparkeren. Dit volstaat voor de opvang van de eigen behoefte zodat geen bijkomende parkeerdruk op de

omgeving wordt veroorzaakt.

...

## *2) De schaal, het ruimtegebruik en de bebouwingsdichtheid*

*Uit de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de nieuwe bebouwing qua schaal, volume en afmetingen verenigbaar is met het bestaande in de omgeving. Het bouwblok wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door appartementsgebouwen met een gelijkaardige omvang en bebouwingsdichtheid. Hierboven werd reeds uitvoering ingegaan op het feit dat de nieuwe bebouwing zowel qua hoogte als qua aantal verdiepingen aansluit op de bestaande appartementsgebouwen en derhalve een harmonieuze overgang vormt (cfr. harmonieregel uit de verordening). De appartementen zelf zijn voldoende ruim en kwalitatief ingericht en variëren van een studio tot een woongelegenheden met 4 slaapkamers, waardoor een gewenste mix in de omgeving ontstaat.*

## *3) De visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten*

*De oorspronkelijke bouwaanvraag werd op 7 augustus 2009 door Onroerend Erfgoed ongunstig geadviseerd omdat door het bouwen van de 2 appartementsgebouwen het bestaande tuinperceel dat intrinsiek deel uitmaakt van deze historische stadswijk, werd verstoord. Voorts zou de ondergrondse parkeergarage het welzijn van de bestaande bomen, waaronder de unieke Ginkgo Biloba, en de kwalitatieve inrichting van de tuin ernstig hypothekeren. Bovendien werd aan de monumentale inplanting van de villa op de hoek afbreuk gedaan, doordat de 2 nieuwbouwen dit hoekconcept overschaduwden. Tot slot hield de nieuwbouw qua schaal, typologie, materiaalgebruik, geveluitwerking en ritmering geen rekening met de kenmerken van de architectuur van het stadsgezicht.*

*Vervolgens werd met de nieuwe bouwaanvraag een antwoord geboden op voornoemde knelpunten.*

*Voor wat betreft het uitzicht en het materiaalgebruik van de nieuwe gebouwen wordt geoordeeld dat ze verenigbaar zijn met de omgevende bebouwing. De bestaande wachtgevels worden afgewerkt door de nieuwe appartementsgebouwen. De nieuwe gevels worden uitgevoerd in architectonisch beton in een grijze kleur. Dit contrasteert evenwel met de bestaande villa uit rode gevelsteen. Het kan echter niet de bedoeling zijn om een kopie te maken van het bestaande historisch waardevolle hoekgebouw, opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De stedelijke welstandscommissie treedt ook deze visie bij. De bezwaren handelend over het feit dat een modern hedendaags gebouw naast een historisch waardevol gebouw wordt opgetrokken, worden daarom ongegrond verklaard.*

*Bovendien wordt dit waardevolle hoekgebouw in voorliggende aanvraag met respect gerenoveerd en ingevuld met een voor de omgeving goedgekozen kantoorfunctie met op de hoogste verdieping een verblijf in functie van deze kantoren. De voornaamste wijziging aan dit gebouw betreft de toevoeging van de lift, doch deze wordt ingeplant in een reeds verbouwde zone en grijpt dus relatief beperkt in op het gebouw. De tuinmuur blijft behouden en wordt geïntegreerd in het ontwerp. Het behoud van het buitenschrijnwerk, voorwaarde van de stedelijke dienst Welstands- en monumentenzorg, wordt als vergunningsvoorwaarde opgelegd.*

*De vrijstaande inplanting van de villa komt het monumentale karakter van het gebouw ten goede. Het betreffende bouwblok wordt niet gesloten, maar er wordt voldoende afstand gelaten tussen de nieuwe volumes en de te renoveren villa. De bebouwingsgrens wordt daarbij gevormd door de ligging in het beschermd stadsgezicht dat op deze manier gevrijwaard wordt. Het stadsgezicht 'Kardinaal Mercierlei-Le Grellelei-De Merodelei' werd*

*beschermd omwille van de architecturale en de architectuurhistorische waarde. Uit het voorwaardelijk gunstig advies van de afdeling RO Vlaanderen – Onroerend Erfgoed blijkt dat door de aanpassingen aan het ontwerp, met name de herwerking van het geveluitzicht, de inplanting verder van het hoekgebouw na de afbraak van de bestaande niet waardevolle woning, de bouwhoogte aan de [REDACTED], het vergroenen van de verharde speelplaats bij de villa, ..., het project nu wel inpasbaar is.*

*Het stadsgezicht wordt gevormd door de K. Mercierlei, Le Grellelei, de overzijde van De Merodelei en het hoekgebouw aan deze zijde, met inbegrip van de tuinen. De voornaamste bekommernis betreft het verloren gaan van het waardevolle groen. Voor het project worden 8 hoogstammige bomen gerooid, met name kastanjabomen, robinia, hemelboom, christusdoorn, es en plataan.*

*De overige bomen dienen bewaard te blijven en moeten daartoe tijdens de werken afdoende beschermd worden. In het bestek van de werken moet daarom een volwaardig werfbeschermingsplan opgenomen worden. Op het terrein staat een zeer waardevolle boom, Ginkgo Biloba. In het voorliggende aanvraagdossier werd door de Nationale Bomenbank op 8 juni 2009 een onderzoek naar de bomen op het terrein uitgevoerd. Ten opzichte van de vorige aanvraag werd ook een gedetailleerd ontwerpvoorstel voor de tuinen uitgewerkt. Door het verkleinen van de ondergrondse parking (schrappen van parkeerplaatsen) worden de overlevingskansen van de bestaande bomen, waaronder de Ginkgo Biloba, aanmerkelijk vergroot.*

*Door het voorzien van min. 1m gronddekking boven de parking, kunnen nieuwe bomen toegevoegd worden.*

*Bijna alle uitgebrachte adviezen gaan in op de bescherming van de te behouden bomen en stellen bijkomende voorwaarden, die opgenomen werden in het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen. Deze voorwaarden worden ook in graad van beroep bijgetreden.*

*Zoals hierboven vermeld, betreft een van de vergunningsvoorwaarden de opname in het bestek van een volwaardig werfbeschermingsplan om de toekomst van de te behouden bomen tijdens de voorgenomen werkzaamheden maximaal te vrijwaren. Op vraag van de deputatie werd daarom aanvullend op 25 mei 2010 een boomtechnisch advies met de benodigde boombeschermende maatregelen voor de 6 te behouden bomen door de Nationale Bomenbank opgemaakt.*

*Behoudens de klinisch dode rode beuk nr. 3, zijn de venijnboom, de rode beuk nr. 2, de Japanse notenboom, de gewone esdoorn en de zilverlinde, mits een combinatie van de beschreven algemene en per boom specifieke boombeschermende maatregelen, toezicht en uiteindelijke inrichting van de binnentuin, goed te behouden.*

*Ook de gesitueerde afstand van de parkeerkelder ter hoogte van de Japanse notenboom is voldoende, waardoor de hoeveelheid wortelschade beperkt blijft. Het stimuleren van wortelgroei en verbeteren van de biologische kwaliteit van de standplaats zijn afdoende om het verlies van ca. 15% fijne beworteling op te vangen.*

#### *4) Hinderaspecten en gebruiksgenot*

*Door het project zouden de rust en de ruimte van de omwonenden verstoord worden. Het is inderdaad zo dat men nu een vrij uitzicht heeft over de tuinen en de bomen, in tegenstelling tot de ontwerpvisie waarbij enerzijds de tuin op het hoekperceel wordt verkleind en anderzijds wordt uitgebreid tot de tuin achter de [REDACTED]. Er blijft echter nog ruimschoots voldoende groen en open ruimte over en ook de afstanden tussen de*



*nieuwbouw en de villa laten voldoende doorzichten mogelijk naar de achterliggende tuin. Door de kwalitatieve inrichting en groenaanleg en het behoud van de waardevolle beeldbepalende bomen, wordt het stadszicht minimaal aangetast.*

*Dat de gevraagde appartementen en een ondergrondse parking overlast met zich zullen meebrengen, wordt door beroepers niet bewezen. Zulk project is volledig inpasbaar in een binnenstedelijke omgeving. In dit bouwblok komen nagenoeg uitsluitend appartementen als woonvorm voor. In een stedelijke context is het bovendien gebruikelijk en wenselijk dat bij nieuwbouw ondergrondse parkeergarages worden voorzien. De toegang tot deze parking wordt overigens met een flauwe helling inpandig en op een veilige manier ingericht.*

*De achtergevel van het gebouw aan de [REDACTED] wordt uitgelijnd met de bestaande aanpalende bebouwing. De terrassen hier bevinden zich parallel met de geuur op 1m90 van de perceelsgrens. Hierdoor blijven de algemeen geldende afstandsregels om inkijk te voorkomen, voldoende gerespecteerd.*

#### 4. Watertoets:

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

...

#### 5. Toegankelijkheid en brandveiligheid:

*Resten nog de adviezen van het Centrum voor toegankelijkheid en van de brandweer. De adviezen werden opgesteld vanuit de sectorwetgeving en dienen dan ook strikt nageleefd te worden. De vermelde voorwaarden brengen geen essentiële wijzigingen aan de bouwplannen met zich mee.*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partijen betekend per aangetekende brief van 13 juli 2010.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 12 augustus 2010, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen wijzen erop dat zij naast, recht tegenover en in de onmiddellijke nabijheid van het perceel wonen waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Met verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State stellen zij dat zij daardoor blijk geven van het rechtens vereiste belang.

De Raad is echter van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De Raad merkt op dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift, meer bepaald bij het onderdeel III. omtrent hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel, nader uiteenzetten welke rechtstreekse hinder en nadelen zij kunnen ondervinden ingevolge het bestreden besluit.

De eerste verzoekende partij maakt voldoende duidelijk dat de bouw van de twee appartementsgebouwen mogelijk zou kunnen leiden tot onder meer hinder door een toename van het aantal auto's en een verlies aan licht, lucht en groen.

De tweede verzoekende partij stelt dat de uitkijk vanop haar terras op het beschermde hoekgebouw en op het groene binnengebied zal worden aangetast door de bouw van de twee appartementsgebouwen. Hierdoor zou zij een uitkijk hebben op de "flatgebouwen" en getroffen worden door een vermindering aan privacy.

De Raad stelt vast dat de derde verzoekende partij een hele resem hinder en nadelen beschrijft die haar het rechtens vereiste belang zouden verschaffen. De derde verzoekende partij heeft het onder meer over het feit dat er slechts één toe- en uitgang is voor de parkeergarage, over een verminderde woon- en leefkwaliteit en over het feit dat de achterzijde van het appartementsgebouw niet parallel zou lopen met de straat en met de achterkant van de huidige appartementsgebouwen waardoor er een inkijk zou zijn vanuit de nieuwe terrassen op de bestaande gebouwen en het bouwvolume dieper zou inslaan op de bestaande tuin.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift, meer bepaald in het onderdeel III. omtrent hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel, voldoende aannemelijk maken dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing. De aard en de omvang van deze hinder en nadelen zijn voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

Dit is voldoende om het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vast te stellen.

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

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Ter openbare terechtzitting van 15 februari 2011 heeft de raadsman van de tussenkomen partij verklaard dat deze geen aanvang zal nemen met de uitvoering der werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad omtrent de vordering tot vernietiging.

De raadsman van de verzoekende partijen bevestigde ter openbare terechtzitting van 15 februari 2011 dat deze in dat geval niet aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging kan enkel bevolen worden indien die schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partijen nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de tussenkomen partij, zijnde de begunstigde van de bestreden beslissing, zich ertoe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren en dit tot aan de uitspraak omtrent de vordering tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit moment voor de verzoekende partijen geen nut meer aangezien de bestreden beslissing in die periode hen geen nadeel kan berokkenen.

Het komt de Raad voor dat in deze omstandigheden de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald dient te worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomen partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de bestreden beslissing zou overgaan, kan de Raad door de verzoekende partijen op gelijk welk ogenblik opnieuw gevat worden.

## **VII. AMBTSHALVE MIDDELEN**

### **A. Vooraf**

De omstandigheid dat de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald wordt uitgesteld, staat er niet aan in de weg dat de Raad, teneinde de tegensprekelijkheid van het debat te garanderen, de partijen reeds in de huidige stand van het geding, om redenen van proceseconomie en in afwachting van de fixatie van de zitting waarop het beroep tot vernietiging zal behandeld worden, de mogelijkheid biedt te antwoorden op de hierna geformuleerde ambtshalve middelen die de Raad, gelet op artikel 4.8.3, §2 VCRO en onverminderd de eventuele gegrondheid van de door de verzoekende partijen ingeroepen middelen, ten aanzien van de bestreden beslissing in overweging neemt. In zoverre aan de tussenkomen partijen toelating werd verleend om in de debatten betreffende de vordering tot vernietiging tussen te komen, is de Raad van oordeel dat aan de tussenkomen partijen eveneens de mogelijkheid moet worden geboden om te antwoorden op de hierna geformuleerde ambtshalve middelen.

**B. Schending van 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.**

Eerste onderdeel

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op geen enkel ogenblik enig gewag maakt van het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Rekening houdend met wat hoger werd gesteld kan dit niet worden aanvaard. Hetzelfde geldt overigens evenzeer voor de omstandigheid dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich gebeurlijk in het administratief dossier bevindt en aldus consulteerbaar is of was voor de partijen.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de verwerende partij haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

Tweede onderdeel

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is.

Nu niet kan worden beoordeeld of het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar effectief in de besluitvorming van de verwerende partij werd betrokken moet dan ook tot het kennelijk onzorgvuldig karakter van de bestreden beslissing worden besloten.

#### **VIII BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.15 VCRO TOT HET DOEN OVERLEGGEN VAN BESCHIEDEN EN INLICHTINGEN AAN DE RAAD**

Teneinde de Raad een duidelijk inzicht te verschaffen omtrent de plaatselijke gesteldheid en de juiste afbakening van het beschermingsbesluit (beschermd stadsgezicht Kardinaal Mercierlei, Le Grellelei en de Merodelei, vastgesteld bij ministerieel besluit van 4 maart 1994), verzoekt de Raad de tussenkomenende partij een voldoende duidelijk plan van de kadastrale percelen voor te leggen waarop de afbakening van het beschermde stadsgezicht wordt aangeduid en waarbij elk voorwerp van de aanvraag (te renoveren hoekgebouw, te bouwen appartementsgebouwen, tuinmuur, ondergrondse parkeergarage...) duidelijk wordt aangeduid met vermelding van de kadastrale gegevens. Op hetzelfde plan dient de tussenkomenende partij ook precies aan te duiden welke bomen (met naam) gerooid en bewaard zullen worden en welk gebouw(en) of deel van gebouwen er worden afgebroken. De Raad vraagt de tussenkomenende partij dit plan in een voldoende groot formaat en met bijbehorende legende voor te leggen teneinde mogelijke verwarring te vermijden.

De Raad vraagt tevens de voorlegging van een plan bevattende de nieuwe toestand, met eveneens de aanduiding van de afbakeningslijn van het beschermingsbesluit en de aanduiding van de kadastrale gegevens.

Tevens vraagt de Raad aan de tussenkomenende partij een kopie van het ministerieel beschermingsbesluit van 4 maart 1994, met bijgaand plan.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
2. De Raad verzoekt alle partijen in het geding om met een aanvullende nota en binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, te antwoorden op de in onderdeel VII.B geformuleerde ambtshalve middelen.
3. De Raad verzoekt de tussenkomenende partij, binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, om voorlegging van de plannen zoals aangeduid in onderdeel VIII en verzoekt deze plannen tevens aan de andere in het geding zijnde partijen mede te delen.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 februari 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS