

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0311 van 1 december 2015

in de zaak RvVb/1415/0742/SA/0720

In zake:

1. de vzw **MUSEUM VAN HEDENDAAGSE KUNST ANTWERPEN**
2. de vzw **ZUIDERPERSHUIS**
3. de heer **Frank CASTELYN**
4. mevrouw **Hilde HAUTEKIET**
5. de heer **Ronald DE MEYER**
6. mevrouw **Leen DERKS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

advocaat Walter DECKERS

kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Stoopstraat 1 bus 9

waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkommende partij:

1. de nv **HIMMOS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

advocaat Ciska SERVAIS

kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3

waar woonplaats wordt gekozen

2. het **college van burgemeester en schepenen** van de stad **ANTWERPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

advocaten Roland POCHELE-DILLES en Frederik EMMERCHTS

kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Stoopstraat 1, 5^{de} verdieping

waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 augustus 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 11 juni 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de tweede tussenkomende partij van 30 januari 2015 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 37 appartementen, handelsruimten en een ondergrondse parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Leuvenstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie L, nummer 3973C2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 november 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karina ROMMENS die loco advocaat Walter DECKERS verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Philippe VAN WESEMAEL die loco advocaat Ciska SERVAIS verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Frederik EMMERECHEITS die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 16 van het DBRC-decreet verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De nv HIMMOS verzoekt met een aangetekende brief van 24 september 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 4 november 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ANTWERPEN verzoekt met een aangetekende brief van 28 september 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 4 november 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

3.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 24 oktober 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 37 appartementen, handelsruimten en ondergrondse parking”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 11 april 2001 verleende de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van appartementen, commerciële ruimten, kantoren en een ondergrondse parking. Op 14 juni 2001 werd deze stedenbouwkundige vergunning vernietigd door de bevoegde minister van Ruimtelijke Ordening.

Op 6 september 2013 verleende de tweede tussenkomende partij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 35 appartementen, commerciële ruimten en een ondergrondse parking. Op 21 januari 2014 heeft de verwerende partij deze stedenbouwkundige vergunning vernietigd. De eerste tussenkomende partij heeft tegen deze weigeringsbeslissing een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad, gekend onder het rolnummer 1314/0481/A/2/0465. Dit beroep is nog hangende.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’. Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Binnenstad’, goedgekeurd met een besluit van de provincieraad van Antwerpen van 26 april 2012, meer bepaald in zone voor wonen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 oktober 2014 tot en met 29 november 2014, worden 8 bezwaarschriften ingediend onder meer door de verzoekende partijen.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen brengt op 4 november 2014, vanuit het oogpunt van het bouwkundig erfgoed, een volgende ongunstig advies uit omdat de aangevraagde werken een negatieve impact hebben op de erfgoedwaarden van het als monument beschermde Zuiderpershuis:

“ ...

1. Negatieve impact op de bestemmings-en gebruiksmogelijkheden van het aanpalende beschermde monument:

Het project paalt aan het beschermde Zuiderpershuis, een industrieel-archeologische site die uitgaat aan de Leuvenstraat.

Het insluiten van het complex door woongelegenheden reduceert in belangrijke mate de exploitatiemogelijkheden van de Zuiderperssite. Dit brengt de instandhouding van dit monument in gedrang. Een gepaste bestemming voor een monument is immers de beste garantie op behoud. Gelet op het specifieke karakter van deze site en zijn gebouwen is een gepaste bestemming geen evidentie en zal een publiek gebruik aangewezen zijn en blijven. Niet tegenstaande de bereikbaarheid van de bestaande poorttoegang gegarandeerd blijft, maakt het project een kwalitatieve opwaardering van de Zuiderperssite aan de zijde van de Leuvenstraat onmogelijk. Het karakteristieke gezicht van de Zuiderpershuis aan de Leuvenstraat wordt geheel aan het oog onttrokken. De voor de hand liggende ruimtelijke en inhoudelijke relatie met het tegenoverliggende Muhka wordt teniet gedaan.

De oriëntatie van het project maakt dat de Zuiderperssite in een permanente schaduw zal worden gedompeld wat een ongunstige invloed heeft op de leef- en gebruikskwaliteit van de site die door het nieuwbouwproject voor een groot deel in binnengebied komt te liggen.

2. Negatieve impact op de historische en industrieel-archeologische waarden van het aanpalende Zuiderpershuis, beschermd als monument :

2.1 Bedreiging voor werkend en immaterieel industrieel erfgoed

Het Zuiderpershuis omvatte, naast het pershuis ook nog werkplaatsen met een smidse, paswerkerij, kettinggloeioven, draaierij en loodgieterijwerkplaats. Het Zuiderpershuis stond in voor het herstel en fabricage van alle hijskettingen van de waterperskranen, -bruggen en —sluizen in heel de stad. Naast de productie van perswater, was het dus een belangrijke werkplaats voor de fabricage van onderdelen van de waterpersuitrusting. Hierin was het Zuiderpershuis uniek. Deze werkplaatsen zijn, na de restauratie van de jaren 1980, nog steeds afleesbaar en in grote mate integraal bewaard. Hierbij is de smidse een unicum. Het is een complete, gaaf bewaarde en werkende 19de-eeuwse smids, volledig uitgerust met open smidsevuren, een aambeeld en pneumatische smeedhamer. Het is de enige 19de-eeuwse smidse in Vlaanderen van deze omvang, die nog volledig operationeel is. De erfgoedwaarde is dan ook exceptioneel. Niet alleen door de volledigheid van de uitrusting, alsook door de mogelijkheid om dit immaterieel erfgoed levende te houden.

Daarenboven geeft dit een enorme meerwaarde aan de werking en beleving van het Zuiderpershuis als monument. De smidse is gelokaliseerd aan de kant van de Leuvensestraat. Vanuit de visie van Onroerend Erfgoed, heeft werkend erfgoed een zeer grote meerwaarde. Recent werd er dan ook een premie gegeven voor het instandhouden van de werking van de vuurhaarden. De schoorstenen van de vuurhaarden bevinden zich op enkele meters van de perceelsgrenzen. Het inplanten van woongelegenheden in de onmiddellijke nabijheid van deze smidse, mag de werking en toekomst van deze smidse en dit werkend immaterieel, uniek erfgoed in geen geval bedreigen. De immateriële erfgoedwaarde van het Zuiderpershuis als werkplaats mag niet verloren gaan.

2.2 In relatie tot de ruimtelijk-historische context en de belevingswaarde van het Zuiderpershuis De verzorgde afwerking van de gebouwen en ommuring aan de Leuvenstraat duidt erop dat deze oorspronkelijk zichtbaar waren vanop de openbare weg. Dit wordt bevestigd door de historisch-stedenbouwkundige waardering van deze plek. De bestaande open ruimte aan de Leuvenstraat was nooit bedoeld om bebouwd te worden. Op deze locatie bevond zich immers een rangeerstation voor de aan- en afvoer van

goederen van de Zuiderdokken. Samen met de Timmerwerfstraat en de Schaliënstraat, is de Leuvenstraat schuin ingeplant tussen de Scheldekaaien en de Zuiderdokken. Dit straatverloop beoogde een vlotte afwikkeling van de goederentreinen langs de Scheldekaaien omdat ze dan niet moesten wachten voor de gesloten brug van de Zuiderdokkensluis. Langs de lus via de Timmerwerfstraat — Waalse Kaai — Leuvenstraat en over de brug van het bovenhoofd van de Zuiderdokkensluis konden de treinen ongehinderd verder rijden. Het rangeerstation in de Leuvenstraat was dan ook een essentieel onderdeel van de spoorweginfrastructuur en goederenverkeer van deze maritieme wijk. Niet toevallig was dit rangeerstation ingeplant naast het Zuiderpershuis. De aanvoer van kolen voor de werking van de waterpersinstallatie gebeurde via de poort aan de Leuvensestraat tot in de binnenstraat. Daarnaast bestond er een apart spoor dat de stapelplaats binnenreed via de zijingang aan de Leuvenstraat (zuidgevel) voor vervoer van de metalen onderdelen. Hier bevond zich dan ook een weegbrug. De poort is nog aanwezig, alsook de dichtgemetselde opening aan de zuidgevel van de stapelplaats in de Leuvenstraat. Dit transportsysteem van aan- en afvoer van goederen in het Zuiderpershuis is een belangrijk onderdeel van de industrieel-archeologische waarde van dit monument. Het rangeerstation is een betekenisvol onderdeel van de historie en werking van het transportsysteem langsheen de zuiderdokken en de Scheldekaaien. Het ontwerp houdt geen rekening met dit historisch gegeven. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan de industrieel archeologische erfgoedwaarde van het Zuiderpershuis, want de afleesbaarheid van deze "inkom voor goederen" aan de Leuvensestraat verdwijnt.

Algemeen heeft de Leuvenstraat zijn historisch - industriële en maritieme karakter tot op heden nog bewaard. De inplanting van een appartementsgebouw verstoort in hoge mate de hoge ensemblewaarde, gevormd door het perspectief tussen Scheldekaaien en vroegere Zuiderdokken met de monumentale graansilo's (Muhka) enerzijds en de ommuurde Zuiderperssite en het fabrieksgebouw van de Compagnie Electrique Anversoise anderzijds.

Het inplanteren van een appartementsgebouw met hedendaags architecturaal voorkomen doet afbreuk aan de identiteit en belevingswaarde van deze historische omgeving, waar de industriebouw, maritieme installaties, pakhuizen en 19de-eeuwse woon- en handelspanen nog kenmerkend zijn.

...

De dienst Onroerend Erfgoed cel Archeologie van de stad Antwerpen brengt op 21 november 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Antwerpen brengt op 21 november 2014 een ongunstig advies uit, na aanpassing van de stedenbouwkundige plannen brengt de brandweer van de stad Antwerpen op 18 december 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het autonoom gemeentebedrijf VESPA van de stad Antwerpen brengt op 24 november 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen brengt op 26 november 2014, vanuit de archeologische erfgoedzorg, een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 5 december 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar brengt op 5 januari 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De tweede tussenkomende partij verleent op 30 januari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Stedenbouwkundige gegevens uit de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van het gewestelijk uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP binnenstad, goedgekeurd op 26 april 2012. Volgens dit ruimtelijk uitvoeringsplan ligt het goed in een in een Artikel 2: Zone voor Wonen - (Wo2).

De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

...

Adviezen

...

Op 24 oktober 2014 werd advies gevraagd aan Provincie Antwerpen - Dienst Welzijn en Gezondheid, Centrum Toegankelijkheid.

Zij brachten advies uit op 5 december 2014 met referentie 14.1687.

Het advies is voorwaardelijk gunstig.

...

Op 24 oktober 2014 werd advies gevraagd aan stadsontwikkeling/ onroerend erfgoed/ archeologie (SW/OE/A).

Zij brachten advies uit op 21 november 2014 met referentie AA1027.

Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Op 24 oktober 2014 werd advies gevraagd aan stadsontwikkeling/ onroerend erfgoed/ monumentenzorg (SW/OE/M).

Zij brachten advies uit op 20 november 2014 met referentie SW/MON/20142513. Het advies is gunstig.

...

Op 24 oktober 2014 werd advies gevraagd aan Vlaams gewest, Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen - Archeologie.

Zij brachten advies uit op 3 november 2014 met referentie 4.002/11002/9920121.924.

Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Op 24 oktober 2014 werd advies gevraagd aan Vlaams gewest, Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen - Monumenten.

Zij brachten advies uit op 4 november 2014 met referentie 4.002/11002/9920121.932.

Het advies is ongunstig.

...

Op 24 oktober 2014 werd advies gevraagd aan autonoom gemeentebedrijf vastgoed en stadsprojecten Antwerpen - vastgoed.

Zij brachten advies uit op 24 november 2014.

Het advies is voorwaardelijk gunstig.

Op 24 oktober 2014 werd advies gevraagd aan brandweer/risicobeheer/preventie. Zij brachten advies uit op 18 december 2014 met referentie BW/SVDB/2014/G.03729.A1.0005. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

...

Openbaar onderzoek

...

Bespreking van de bezwaarschriften

...

2. Het is correct dat het grote zwart-wit contrast tussen voor — en achtergevel, alsook de zwarte horizontale accenten ter hoogte van erkers en terrassen fel in het oog springen waardoor de gevels inzake uiterlijk en kleur niet in harmonie zijn met het referentiebeeld van de omgeving. Het gebruik van in het oog springende gevelmaterialen is niet toegestaan conform artikel 2.1.7 van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad. Bijkomend merkte de welstandscommissie op dat de donkere (zwart gekorrelde bepleistering) achtergevel in strijd is met artikel 11.4 van de huidige bouwcode die omwille van stedelijke opwarming een lichte kleurstelling voorschrijft. Als voorwaarde bij de vergunning worden de donkere gevelbepleistering, alsook de zwarte, horizontale accenten uitgesloten van vergunning. De achtergevel, alsook de kopgevel aan de Cockerillkaai dient uitgevoerd in hetzelfde witgrijs gevelmetselwerk van de voorgevel. De horizontale accenten in de voorgevel dienen in een gelijkaardige kleurstelling uitgevoerd te worden als het gevelparement.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond;

3. De beschrijvende nota, gevoegd bij de aanvraag, doet weldegelijk een uitspraak over ruimtelijke impact van het laden en lossen (in onderdoorgang of op eigen terrein) waardoor de aanvraag wel in overeenstemming is met artikel 2.2.3 van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

4. De bestemmingsvoorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad, W02 en CE6, laten commerciële activiteiten toe op de gelijkvloerse verdieping. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften. Bijkomend wordt opgemerkt dat de Leuvenstraat, gelet op de aanwezigheid van het Muhka en het braakliggend perceel van voorliggende aanvraag, in bestaande toestand bezwaarlijk een 'woonstraat' kan genoemd worden. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

5. Voorliggende aanvraag voorziet in een ondergrondse parkeergarage voor 63 wagens, conform de voorschriften van de bouwcode zijn slechts 46 parkeerplaatsen vereist voor de 37 appartementen. Dit betekent een overschot aan parkeerplaatsen van 17 parkeerplaatsen die ingezet kunnen worden voor het personeel van de commerciële ruimten. Bezoekers van de commerciële functies worden geacht op het omliggend openbaar domein te parkeren, zoals gebruikelijk in stedelijke omgeving. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

6. Conform de plannen van voorliggende aanvraag draaien enkel de deuren van het hoogspanningslokaal en de technische ruimte open over de openbare weg wat inderdaad strijd is met artikel 16§1 van de bouwcode. Als voorwaarde bij de vergunning wordt opgelegd deze deuren enkel in geval van nood te gebruiken. De deuren van de commerciële ruimten draaien naar binnen of, zoals aan de achtergevel het geval is, over het eigen perceel. Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond;

7. Het klopt dat de aanvraag weinig duidelijkheid verstrekt over het feitelijk gebruik van de open ruimte achteraan het perceel. Een gedeelte van de open ruimte achteraan is semi publiek (toegang bewoners en bezoekers), een gedeelte van de open ruimte wordt voorzien als private buitenruimte bij de gelijkvloerse appartementen. De buitenruimten ter hoogte van de commerciële ruimten kunnen in geen geval ingericht en gebruikt worden

als horecaterras. Dergelijke inrichtingen dienen op het openbaar domein plaats te vinden. De bezorgdheid van de bezwaarindiener is in die zin terecht, het gebruik van de open ruimte achteraan als horecaterras wordt bijgevolg uitgesloten van vergunning. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond;

8. Het is correct dat de nieuwe ontwikkeling een impact heeft op de mobiliteit in de omgeving. Het advies van de stedelijke dienst mobiliteit werd ingewonnen en is gunstig. Het project dekt de parkeerbehoefte op eigen perceel en voorziet zelfs in een overschot van 17 parkeerplaatsen die ingezet kunnen worden voor personeel van de commerciële ruimten. Er kan bijgevolg in alle redelijkheid gesteld worden dat de draagkracht van het perceel overschreden worden door overmatige verkeershinder en parkeeroverlast. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

9. Het is correct dat de nieuwbouw de visuele relatie, tussen het Muhka en de achterzijde van de Zuiderperssite belemmert, maar de kaart om het perceel van voorliggende aanvraag te bebouwen werd reeds in het verleden getrokken bij de opmaak van het bijzonder plan van aanleg 'Zuid binnen de Leien' (1985) en meer recent bekrachtigd bij de opmaak en de goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Binnenstad' (2012) door het inkleuren van de braakliggende terreinen als bebouwbare zone binnen het bouwblok. De bebouwing is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften WO2 en CE6 en voorziet een afwerking van het bouwblok aan de westzijde.

De argumentatie dat de architecturale vormgeving dominant en afbreuk doet aan de betekenis- en belevingswaarde van de historische omgeving is dubbel: enerzijds is het logisch dat een woonproject anno 2014 een andere architecturale vormtaal heeft dan de historische, maritieme en industriële architectuur die het bouwblok kenmerkt; anderzijds is de verscheidenheid aan kleuren en materialen inderdaad niet in overeenstemming met de voorschriften, waardoor in voorwaarde bij de vergunning getracht wordt het uiterlijk lichtkleurig en monochroom te houden. Het bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond;

10. De geplande bebouwing is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad (WO2 en CE6). Indien de zone onbebouwd had moeten blijven dan had men bij de opmaak van het gedetailleerd ruimtelijk uitvoeringsplan deze zone als zone voor groen (GR) of publiek domein PU) ingekleurd. Het voormalig rangeerstation, wat niet meer op het terrein zichtbaar is, vormt geen aanleiding om het perceel onbebouwd te laten. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

...

12. Het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad bakent het gewenste profiel van de Leuvenstraat duidelijk af en de geplande bebouwing respecteert deze rooilijn. De nieuwbouw is in overeenstemming met de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

13. Het is correct dat door de oprichting van de nieuwbouw minder ochtendzon op de gevel van het Muhka zal vallen. Vastgesteld wordt echter dat de oostgevel van het museum zeer gesloten is, waardoor bezwaarlijk gesteld kan worden dat de bezonning en de belichting in het museum in het gedrang komt. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

14. Het klopt dat de glazen plint ter hoogte van de commerciële ruimten sterk in contrast staat met de anonieme, massieve en gesloten gevelpui van het tegenoverliggend museum. De commerciële functie is in overeenstemming met de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad en inherent aan het gebruik vertaalt deze functie zich in grote glaspartijen. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

15. Het dakterras en de bistro van het Muhka zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Er kan dan ook bezwaarlijk gesteld worden dat de beoogde nieuwbouw deze aan het

zicht onttrekt. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

...

17. Op de plannen kan worden vastgesteld dat de doorgang niet smaller wordt dan de doorgangsbreedte van de bestaande toegangspoort.

Bezwaarindiener heeft geen notariële akte toegevoegd aan het bezwaarschrift waarin deze erfdienstbaarheid (servitudeweg) wordt beschreven. Mocht deze erfdienstbaarheid er al zijn (een erfdienstbaarheid die de bebouwingmogelijkheden op het perceel in voorliggende aanvraag hypothekeken) wordt in voorliggende aanvraag een aanvaardbare oplossing aangereikt om de ontsluiting (achteraan) van de Zuiderperssite te garanderen door het voorzien van een doorgang van 4,88 meter breedte op 4,00 meter hoogte. Daarnaast kan een stedenbouwkundige vergunning de burgerlijke rechten van derden niet teniet doen. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

...

19. Doordat de nieuwbouw het bouwblok afwerkt en sluit aan de westzijde (tov de Zuiderperssite) zoals de contour afgebakend in het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad voorziet, zal er inderdaad een impact zijn op de bezonning (avondzon) van de Zuiderperssite. Dit is inherent aan de stedelijke context, waar dens gebouwd wordt. Vastgesteld wordt echter dat de westgevels van de werkhuisen en andere gebouwen in het binnengebied zeer gesloten zijn, bijkomend is een groot deel van het binnengebied dichtgebouwd ter hoogte van de schaduwzone, waardoor bezwaarlijk gesteld kan worden dat de gebruikskwaliteit van de site daalt. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

...

21. De geplande nieuwbouw belemmert inderdaad het zicht op de schoorstenen van de historische smidse. De bebouwing is echter in overeenstemming met de voorschriften en de smidse bevindt zich conform de bouwblokcontour afgebakend in het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad in het binnengebied van het bouwblok. De ligging in binnengebied impliceert dat de volumes niet altijd waarneembaar zijn vanaf het openbaar domein. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

22. Het project neemt afstand van de smidse (4,24 meter) om de werking te garanderen, bijkomend garanderen de openingen (onderdoorgang Leuvenstraat en onbebouwde ruimte aan de zijde van de Hoopnatie) de ventilatie van eventuele rookhinder. Bijkomend werd het aantal raamopeningen in de achtergevel ter hoogte van de smidse/schouw beperkt en kan voor deze appartementen overgeschakeld worden naar een systeem D voor hun individuele ventilatie. Er kan dus in alle redelijkheid gesteld worden dat de aanvrager zich bewust is van de mogelijke hinder en inspanningen levert om deze te vermijden. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

...

24. De nieuwbouw wordt opgericht aan de zuidzijde van het appartementsgebouw aan de Cockerillkaai en zal bijgevolg een impact hebben op de bezonning op de onderste bouwlagen. De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt 14,70 meter en bevindt zich op een afstand van circa 30 meter ten opzichte van de kopgevel (bouwhoogte circa 21 meter + daklaag) aan de Cockerillkaai wat maakt dat de impact op de leefkwaliteit enkel in de winter (rond middaguur) beperkt wordt op de onderste bouwlagen (conform aangeleverde bezonningsstudie bij de aanvraag). Bovendien ontvangen de woonentiteiten ook daglicht via de kopgevel (spie) en via de gevel aan de Cockerillkaai waardoor de rechtstreekse lichtinval niet dermate beperkt wordt dat de woonkwaliteit erdoor in het gedrang komt. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

25. Door het oprichten van de nieuwbouw zal inderdaad het zicht vanuit het appartementsgebouw aan de Cockerillkaai richting gedempte Zuiderdokken ontnomen worden op de onderste vier bouwlagen. De klassieke figuur van de bouwblokken in

stedelijke context zijn echter gesloten waardoor niemand vanaf de Scheldekaaien een zicht naar het achterliggend stadsweefsel heeft. De nieuwbouw werkt het bouwblok af conform de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad en past bijgevolg in de logische bouwblokkenstructuur van het Zuid. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

...

32. Het bezwaar dat de beschrijvende nota vermelding maakt van een 'getrapt volume' klopt. Het volume vertrappt zich effectief van vier bouwlagen + daklaag aan de zijde van de Cockerillkaai naar zes bouwlagen voor het centraal gedeelte om ter hoogte van de gedempte Zuiderdokken opnieuw naar vijf bouwlagen te zakken.

Losstaand van de theoretische omschrijving in de beschrijvende nota bevatten de plannen van voorliggende aanvraag voldoende informatie om het volume in bouwhoogte correct te beoordelen. Gelet op het feit dat het dakterras aan de zijde van de Waalse Kaai teruggetrokken wordt ten opzichte van het voorgevelvlak waardoor dit terras zich op een afstand van 9 meter van de perceelsgrens bevindt, kan bezwaarlijk gesteld worden dat de privacy geschonden wordt door overdadig inkijk. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

...

34. De ruimtelijke figuur van het bouwblok impliceert een randafwerking aan de Leuvenstraat, doch is het, gelet op de bestaande configuratie van de gebouwen op de omliggende percelen, onmogelijk om het bouwblok volledig te sluiten. De open doorgang aan de achterzijde vanaf de gedempte Zuiderdokken wordt ingegeven door het feit dat in de scheidsmuur van het hoekpand aan de Waalse Kaai raamopeningen aanwezig zijn en waardoor hier niet tegenaan wordt gebouwd. Bijkomend wordt een 'publieke' doorgang gevraagd voor de ontsluiting van de Zuiderperssite en laat de spievormige kopgevel van de meergezinswoning aan de Cockerillkaai (11- 16) ook op deze plaats niet toe het bouwblok volledig dicht te bouwen in de schil.

De open zone achteraan het gelijkvloers is semi publiek en zal hoofdzakelijk gebruikt worden door bewoners en bezoekers van de appartementen waardoor overlast eerder beperkt zal zijn. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

35. In het kopvolume aan de zijde van de Waalse Kaai bevindt zich per bouwlaag telkens één mono-georiënteerd appartement achteraan. Vastgesteld wordt dat het appartement op verdiepingen twee en drie, meerdere grote raampartijen en een erker omvat die inkijk genereren in de woningen aan de Waalse Kaai. Het appartement op de eerste verdieping voorziet slechts in één raamopening in de slaapkamer en één secundair raam in de leefruimte waardoor minder rechtstreekse zichten genomen worden naar de achterliggende eigendommen dan op de bovenliggende verdiepingen. Als voorwaarde bij de vergunning wordt opgelegd de raamopeningen van de appartementen op de tweede en derde verdieping uit te voeren zoals op deze op de eerste verdieping. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond;

36. Voorliggende aanvraag omvat het rooien van twee hoogstammen, de stedelijke groendienst adviseert voorliggende aanvraag gunstig mits deze twee bomen gecompenseerd worden in de nieuwe aanleg. Het feit dat de bezwaarindiener vandaag uitzicht geniet op andermans eigendom, betekent niet dat dit perceel onbebouwd dient te blijven, de bebouwing is in overeenstemming met de contour zoals afgebakend in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Wat de aanleg van de open ruimte betreft klopt het dat de passage volledig verhard wordt aangelegd. Gelet op het feit dat deze passage semi - publiek toegankelijk is (namelijk als toegangsweg tot het gebouw), heeft deze open ruimte uiteraard een ander karakter dan een normale achtertuin in de stad en is voorgestelde verharding niet vreemd. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;

37. Het klopt dat grootschalige gebouwen op de Scheldekaaien meer voorkomen dan in het achterliggend stedelijk weefsel, doch kan in alle redelijkheid gesteld worden dat er

ook in de zijstraten tussen de Scheldekaaien en de Waalse Kaai gebouwen voorkomen met een grote korrel en gevellengte. De nieuwbouw werd ter advies voorgelegd aan de welstandscommissie en naar inplanting, enveloppe en architecturale vormgeving aanvaard. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

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:

2.1.2 HARMONIEREGEL EN REFERENTIEBEELD

"(...)Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. (...)

2.1.7 GEVELMATERIALEN

"Het materiaalgebruik van alle gevels (voor-, zij- en achtergevels) moet uitgevoerd worden in natuurlijke, kwalitatieve materialen die inzake uiterlijk en kleur in harmonie moet zijn met het referentiebeeld zoals beschreven in punt 2.1.2.

Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren en het gebruik van camouflerende, nabootsende en in het oog springende gevelmaterialen, -bekledingen, -schrijnwerken, -beglazingen en -schilderingen zijn niet toegestaan.(..)"

De architecturale uitwerking van de nieuwbouw is door het gebruik van schrille contrasterende kleuren (zwarte accenten in witgrijze voorgevel en donkere, zwarte achtergevel) niet kenmerkend voor de omgeving en dus niet in harmonie met het referentiebeeld.

De bouwcode is van toepassing op de aanvraag. De aanvraag wijkt hiervan af op volgend punt: **Artikel 16 Openen van buitendeuren en luiken**

"§1 Deuren en ramen in gevels die grenzen aan de openbare weg en die zich geheel of gedeeltelijk bevinden beneden 2,6 meter boven het aangrenzende maaiveld, mogen niet buitenwaarts over de openbare weg opendraaien. (...)"

De deuren van het H5-lokaal, technische lokaal en de gemeenschappelijke inkomdeur draaien open over het openbaar domein.

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

De verordening toegankelijkheid is van toepassing op de aanvraag. De aanvraag stemt hiermee overeen, mits naleving van de voorwaarden vermeld in het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen.

De nieuwbouw is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

De aanvraag ligt niet in een recentelijk overstroomd gebied of een mogelijk overstromingsgebied maar omvat een grote bijkomende totale verharde en horizontale dakoppervlakte, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat betreffende het aspect oppervlaktewater geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, aangezien de aanvraag voldoet aan de verordening hemelwater. Betreffende het aspect grondwater neemt de aanvrager, gezien de aanwezigheid van een

aanzienlijke ondergrondse parking, best contact op met de Vlaamse Milieumaatschappij.

...

Beoordeling

Voorliggende stedenbouwkundige aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met 37 wooneenheden met commerciële ruimten op het gelijkvloers aangevuld met ondergrondse parking en berging.

Het perceel is recht tegenover het Muhka gelegen en grenst aan het Zuiderpershuis, de gedempte Zuiderdokken en Cockerillkaai. Het huidige perceel is braakliggend en grenst aan de achterzijde van de Zuiderperssite. Een deel van het terrein is afgeschermd door een metalen schutting ter bescherming van een hoogspanningslokaal.

De aanvraag betreft het oprichten van een nieuwbouw langs de Leuvenstraat.

Het gebouw telt 5 bouwlagen aan de zijde van de gedempte Zuiderdokken. Een zesde bouwlaag wordt toegevoegd tegenover het hogeropgaand, centrale volume van het Muhka. Aan de zijde van de Leuvenstraat naar de Cockerillkaai toe, telt het volume vier bouwlagen en een teruggetrokken daklaag. Het gebouw houdt een afstand van de perceelsgrens; naast een collectief gedeelte (ontsluiting inkompartijen appartementen) doet deze open ruimte ook gedeeltelijk dienst als private tuin voor de gelijkvloerse appartementen.

De meergezinswoning omvat in totaal 37 appartementen en twee commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping. De grootste commerciële ruimte (circa 300m²) is geënt op de gedempte Zuiderdokken, een kleinere commerciële ruimte (circa 100m²) wordt voorzien aan de zijde van de Cockerillkaai. Aan de Leuvenstraat zelf worden twee gelijkvloerse appartementen voorzien in aansluiting bij een kleine tuin.

Voor het overige omvat de gelijkvloerse verdieping de inkompartijen van de appartementen, enkele technische lokalen, een fietslift en de toegang tot de ondergrondse parking. Twee doorgangen onder de nieuwbouw bieden een fysieke en visuele connectie met de site van het Zuiderpershuis en garanderen de werking en toelevering van de werkplaatsen en smidse.

Op niveau -1 en -2 worden in totaal 63 autostaanplaatsen voorzien waarvan enkele plaatsen voorbehouden worden voor het personeel van de toekomstige commerciële ruimten. De ondergrondse bouwlagen bieden ook plaats voor het stallen van 92 fietsen. Tenslotte voorziet de aanvraag erin het bestaande hoogspanningslokaal dat zich momenteel op de site bevindt, te incorporeren in het nieuwbouwwolume.

De 80 meter doorlopende gevel wordt voorzien van terrassen, erkers en rechthoekige ramen. Het gebouw rust aan alle gevels op een sobere plint die ter hoogte van de commerciële ruimte voornamelijk beglaasd is, ter hoogte van de gelijkvloerse appartementen en de berg ruimten is het gebouw massiever en wordt het grijswit gevelmetselwerk van de bovenbouw tot op maaiveldniveau doorgetrokken.

De horizontale banden ter hoogte van erkers en terrassen die een strepenpatroon in het gevelbeeld aanbrengen worden afgewerkt met zwarte aluminium panelen, naar analogie met het buitenschrijnwerk.

Ter hoogte van de achtergevel wordt het kopvolume aan de Gedempte Zuiderdokken voorzien van een afwerking in grijswit gevelmetselwerk, de achtergevel van het langgerekt volume aan de Leuvenstraat, alsook een gedeelte van de kopgevel aan de Cockerillkaai wordt afgewerkt met een gekorrelde, zwartkleurige bepleistering. Dit materiaal wordt tevens gebruikt voor de gevels van de teruggetrokken daag. Alle platte daken worden uitgevoerd als extensief groen dak.

De stedenbouwkundige geschiktheid van het ontwerp moet aan de hand van de

geldende en verordenende voorschriften worden beoordeeld. Vastgesteld wordt dat de aanvraag strijdig is met artikel 16§1 van de bouwcode. Zo mogen de deuren opendraaiend over het openbaar domein enkel gebruikt worden in noodgevallen, zoals opgenomen in voorwaarde bij de vergunning. Bijkomend wordt opgemerkt dat het zwart-wit contrasterend kleurgebruik in de gevels strijdig is met artikel 2.1.7 van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad. De voorwaarden vermeld in het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen moeten nageleefd worden.

Bij het beoordelen van de aanvraag behoort het tot de autonome bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid of het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De nieuwbouw sluit qua profiel en bouwhoogte aan bij de kenmerkende bebouwing in de omgeving. Het centrale, hogeropgaand volume biedt een waardige tegenhanger voor de massieve hoofdgebouw van het Muhka en doorbreekt als architecturaal accent de grote gevellengte. Het volume werkt de achterzijde van het bouwblok en de site van het Zuiderpershuis af, sluit hierdoor het straatbeeld én finaliseert het bouwblok conform de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad.

De visie op dit bouwblok en het bebouwen van de site, die het voorwerp uitmaakt van voorliggende aanvraag, werd in het verleden reeds bekrachtigd in het voormalig bijzonder plan van aanleg 'Zuid' (binnen de Leien), goedgekeurd bij ministerieel besluit in 1985.

De stedenbouwkundige figuur die ontstaat door de vooruitspringende spie van de meergezinswoning aan de Cockerillkaai (11-16) laat lezen dat het perceel van voorliggende aanvraag bebouwd moet worden om het bouwblok -gevormd door de Leuvenstraat, Waalse Kaai, Timmerwerfstraat en Cockerillkaai- af te werken en te sluiten, naar analogie met de andere bouwblokken op het Zuid.

Door de afwerking van het gebouw ter hoogte van de kopgevel, waarbij de nieuwbouw zich terugtrekt ten opzichte van de perceelsgrenzen en een plein wordt gecreëerd met openbaar karakter aan de zijde van de gedempte Zuiderdokken, wordt een kwalitatieve inplanting bekomen die voldoende rekening houdt met de waardevolle, historische omgeving en context.

De hoofdbestemming 'wonen' is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad; de aanvraag omvat een mix aan woontypologieën en oppervlakten, waardoor een sociaal aanbod gewaarborgd blijft.

De commerciële ruimten op de koppen van het nieuwbouwvolume sluiten aan bij het kenmerkend gebruik van de gelijkvloerse verdiepingen op de Kaaien. Gelet op de beperkte omvang, respectievelijk 100 en 300m², overschrijden deze commerciële ruimten de draagkracht van de omgeving niet. Door het beperken van de commerciële activiteiten tot de koppen van het gebouw wordt het rustig karakter van de Leuvenstraat bewaard, het implementeren van gelijkvloerse woonfuncties garandeert dan weer sociale controle.

Voorliggende aanvraag dekt de parkeerbehoefte op eigen (63 autostaanplaatsen) perceel. Conform de bouwcode zijn slechts 46 parkeerplaatsen vereist voor 37 appartementen, het teveel aan parkeerplaatsen kan worden ingezet voor de commerciële activiteiten waardoor geen hinder voor de omgeving te verwachten valt en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

De architecturale uitwerking van de nieuwbouw is hedendaags, doch is het gebruik van schrille contrasterende kleuren (zwarte accenten in witgrijze voorgevel en donkere, zwarte achtergevel) niet kenmerkend in de omgeving en niet duurzaam.

Het project werd op 21 november 2014 voorgelegd aan de welstandscommissie en werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Zowel de inplanting, als de architecturale kwaliteiten van het project, werden in een eerder traject nauwgezet opgevolgd door de welstandscommissie. De commissie is van oordeel dat schrille contrasten in het gevelbeeld vermeden dienen te worden. Om hieraan tegemoet te komen, wordt als voorwaarde bij de vergunning opgelegd om de achtergevel uit te voeren in witgrijs gevelmetselwerk, naar analogie met de voorgevel aan de Leuvenstraat. Het gebruik van donkere, zwarte kleuren is niet kenmerkend in de omgeving. Bijkomend werd opgemerkt om geen buitenruimten, ter hoogte van de straatzijde, op het gelijkvloers te voorzien om de veiligheid, leefkwaliteit en het gebruikscomfort voor de bewoners te garanderen. De appartementen voorzien evenwel achteraan in een kwaliteitsvolle buitenruimte, dus de woonkwaliteit blijft gegarandeerd. Deze bedenkingen worden opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. De horizontale zwarte kleuraccenten ter hoogte van erkers en terrassen, alsook de zwarte gevelbepleistering wordt uitgesloten uit de vergunning.

Gezien de ligging van het project in een gebied met culturele, historische en esthetische waarden en in het zicht van het verbandhuis Zuiderpershuis dat bij Vlaamse Executieve dd. 23/03/1988 werd beschermd als monument, dient de impact van voorliggende aanvraag op de erfgoedwaarde getoetst te worden.

De stedelijke dienst monumentenzorg adviseert voorliggende aanvraag gunstig gelet op het feit dat de aangevraagde werken uitgebreid besproken zijn met de stedelijke diensten en het agentschap onroerend erfgoed. De verschijningsvorm werd beoordeeld in de welstandscommissie. De geplande werken zijn dan ook aanvaardbaar vanuit oogpunt monumentenzorg.

Het agentschap Onroerend erfgoed daarentegen adviseert de aanvraag ongunstig met volgende beoordeling: De aangevraagde werken hebben een negatieve impact op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument omwille van de:

...

In tegenstelling tot wat het agentschap Onroerend erfgoed aanhaalt in haar advies is het advies van Onroerend erfgoed dienst archeologie van 26.11.2014 echter voorwaardelijk gunstig. De opmerkingen worden integraal meegenomen in voorwaarden bij de vergunning.

Vanuit stedenbouwkundig standpunt kan niet aangesloten worden bij het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend erfgoed. De nieuwbouw voorziet in een onderdoorgang die de exploitatie van de Zuiderperssite garandeert. Het is correct dat de nieuwbouw gedeeltelijk het zicht ontnemt op de achterzijde van de Zuiderperssite vanaf de Leuvenstraat, maar de kaart om deze zone te bebouwen werd reeds in het verleden getrokken bij de opmaak van het bijzonder plan van aanleg 'Zuid' (binnen de Leien) en meer recent bekrachtigd bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad door het inkleuren van de braakliggende terreinen als bebouwbare zone binnen het bouwblok. De bebouwing is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften WO2 en CE6 en voorziet een afwerking van het bouwblok aan de westzijde. Het is correct dat de nieuwbouw een gedeelte van de Zuiderperssite zal overschaduwten gelet op de oriëntatie wat een ongunstige invloed heeft op de leef- en gebruikskwaliteit van de site, doch dient opgemerkt dat een groot deel van het binnengebied dichtgebouwd is ter hoogte van de schaduwzone. Bijkomend is deze impact inherent aan de positie van de werkplaatsen en aanhorigheden in het binnengebied van het bouwblok (gedefinieerd in

het ruimtelijk uitvoeringsplan).

Gelet op het feit dat het project voorziet in een onderdoorgang aansluitend bij de poort achteraan de Zuiderperssite voor toelevering en gelet op de afstand van 4,27 meter van het project tot de industrieel-archeologische waardevolle smidse, kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de werking ervan niet in het gedrang wordt gebracht.

Het argument van het agentschap Onroerend Erfgoed dat de bestaande open ruimte aan de Leuvenstraat nooit bedoeld was om bebouwd te worden omdat zich op deze locatie een rangeerstation bevond richting Zuiderdokken wordt niet gevolgd. Het perceel is conform de bestemmingsvoorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad ingekleurd als zone Ce6 en Wol en bijgevolg aangeduid als bebouwbare kavel. In bijkomende orde wordt opgemerkt dat vandaag de dag van het voormalig rangeerstation geen fysiek afleesbare sporen meer aanwezig zijn in het straatbeeld van de Leuvenstraat waardoor dit braakliggend perceel eerder beeldverstorend werkt in zijn ruimere omgeving. Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat het project geen afbreuk doet aan de industrieel - archeologische erfgoedwaarde van het Zuiderpershuis.

Het geplande bouwproject is gelegen in een zone die op de Lokale Archeologische Advieskaart wordt aangegeven als archeologisch onderzoeksgebied vanwege de historische binnenstad. Op deze locatie zijn restanten van vestingwerken te verwachten gelegen in de overgangszone tussen stadsomwalling en citadel.

Tijdens archeologisch onderzoek in 2004, uitgevoerd door de stedelijke archeologische dienst, werden restanten van de stadsomwalling, het 16de-eeuwse verbindingskanaal naar de citadel en de houten beschoeiing van de Napoleontische scheepswerven vrij gelegd. Vanuit het standpunt van archeologische erfgoedzorg dienen de werken bijgevolg archeologisch te worden begeleid. Omwille hiervan stellen de adviserende instanties stadsontwikkeling/onroerend erfgoed/archeologie en Vlaamse overheid/onroerend erfgoed/archeologie een aantal eisen, die als voorwaarden zullen worden opgelegd in de vergunning.

In het kader van de 'aanleg van het plein op de kop aan de zijde van de Waalse kaai, werd het advies ingewonnen van de stedelijke dienst openbaar domein.

Deze buitenruimte zal immers één geheel vormen met het omgevende openbaar domein. De dienst is van oordeel dat de plaatsing van de 13 fietsbeugels de looplijnen stoort. De fietsenstallingen moeten inpandig of in de afgesloten private buitenruimte voorzien worden. Bijkomend wordt opgemerkt dat de doorgang naar het Zuiderpershuis niet afgesloten en gezien zijn grote diepte sociaal onveilig is. Deze doorgang dient afgesloten te worden op de perceelgrens. De aanwezige straatverlichting, die gezien de huidige open ruimte op palen staat, dient vervangen te worden door gevelverlichting.

Hiervoor dienen de nodige technische voorzieningen getroffen te worden.

Tenslotte wordt opgemerkt dat uit de plannen niet op te maken valt of het bestaande velostation in conflict komt met het nieuwe bouwproject. Indien dit het geval is dient dit velostation verplaatst te worden op kosten van de bouwheer.

Alle opmerkingen worden opgenomen in voorwaarde bij de vergunning.

Gelet op het feit dat voorliggende aanvraag het rooien van twee hoogstammige bomen impliceert werd het advies ingewonnen van de groendienst. Als voorwaarde worden enkele beschermingsmaatregelen opgelijst, alsook dienen de twee bomen gecompenseerd te worden door twee nieuwe hoogstammige inlandse bomen in de nieuwe aanleg.

Mits alle gestelde voorwaarden strikt worden nageleefd, is voorliggende aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en

komt deze dan ook voor vergunning in aanmerking.

Conclusie

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

- de voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer strikt na te leven;
de voorwaarden opgenomen in het advies van het centrum voor toegankelijkheid strikt na te leven;*
- de achtergevel en de kopgevel aan de Cockerillekaai uit te voeren in hetzelfde lichtkleurig, grijswit gevelmetselwerk naar analogie met de voorgevels;*
- geen inpandige terrassen te voorzien voor de appartementen op het gelijkvloers aan de Leuvenstraat;*
- de deuren, die opendraaien over het openbaar domein enkel in noodgevallen te gebruiken;*
- de raamopeningen van de mono- georiënteerde appartementen aan de achterzijde op de tweede en derde verdieping uit te voeren zoals op de ramen van het appartement op de eerste verdieping;
de fietsenstalling aansluitend aan het openbaar domein ter hoogte van de Zuiderdokken inpandig of in de afgesloten private buitenruimte te voorzien;*
- de doorgang naar het Zuiderpershuis af te sluiten op de perceelgrens;*

...

De voorwaarden van het agentschap onroerend erfgoed – archeologie stipt na te leven:

- voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische begeleiding in de vorm van een opgraving te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze begeleiding heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed en om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.*
- de archeologische begeleiding in de vorm van een opgraving dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de begeleiding, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een opgravingsvergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden-gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen (zie hoofding) om de aanbesteding van de archeologische begeleiding vlot te laten verlopen.*
- de archeologische begeleiding in de vorm van een opgraving omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven archeologische sporen.*
- indien relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken.*

...

Geen vergunning wordt verleend voor

- *het bepleisteren in zwarte kleur van de achtergevel en de kopgevel aan de zijde Cockerillkaai;*
- *de zwarte horizontale kleuraccenten in de gevels;*
- *de gelijkvloerse, inpandige terrassen aan de Leuvenstraat;*
- *het inrichten van de open ruimte achteraan als horecaterras.*

Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

...
...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 19 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 9 juni 2012 beslist de verwerende partij op 11 juni 2015 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

Voorliggende stedenbouwkundige aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met 37 wooneenheden met commerciële ruimten op het gelijkvloers aangevuld met ondergrondse parking en berging.

De aanvraag betreft het oprichten van een nieuwbouw langs de Leuvenstraat. Het gebouw telt 5 bouwlagen aan de zijde van de gedempte Zuiderdokken. Een zesde bouwlaag wordt toegevoegd tegenover het hogeropgaand, centrale volume van het Muhka. Aan de zijde van de Leuvenstraat naar de Cockerillkaai toe, telt het volume vier bouwlagen en een teruggetrokken daklaag. Het gebouw houdt een afstand van de perceelsgrens; naast een collectief gedeelte (ontsluiting inkompartijen appartementen) doet deze open ruimte ook gedeeltelijk dienst als private tuin voor de gelijkvloerse appartementen. De meergezinswoning omvat in totaal 37 appartementen en twee commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping. De grootste commerciële ruimte (circa 300m²) is geënt op de gedempte Zuiderdokken, een kleinere commerciële ruimte (circa 100m²) wordt voorzien aan de zijde van de Cockerillkaai. Aan de Leuvenstraat zelf worden twee gelijkvloerse appartementen voorzien in aansluiting bij een kleine tuin. Voor het overige omvat de gelijkvloerse verdieping de inkompartijen van de appartementen, enkele technische lokalen, een fietslift en de toegang tot de ondergrondse parking. Twee doorgangen onder de nieuwbouw bieden een fysieke en visuele connectie met de site van het Zuiderpershuis en garanderen de werking en toelevering van de werkplaatsen en smidse. Op niveau -1 en -2 worden in totaal 63 autostaanplaatsen voorzien waarvan enkele plaatsen voorbehouden worden voor het personeel van de toekomstige commerciële ruimten. De ondergrondse bouwlagen bieden ook plaats voor het stallen van 92 fietsen. Tenslotte voorziet de aanvraag erin het bestaande hoogspanningslokaal dat zich momenteel op de site bevindt, te incorporeren in het nieuwbouwwolume.

De 80 meter doorlopende gevel wordt voorzien van terrassen, erkers en rechthoekige ramen. Het gebouw rust aan alle gevels op een sobere plint die ter hoogte van de commerciële ruimte voornamelijk beglaasd is. Ter hoogte van de gelijkvloerse appartementen en de berguimten is het gebouw massiever en wordt het grijswit gevelmetselwerk van de bovenbouw tot op maaiveldniveau doorgetrokken. De horizontale banden ter hoogte van erkers en terrassen die een strepenpatroon in het gevelbeeld aanbrengen worden afgewerkt met zwarte aluminium panelen, naar analogie met het buitenschrijnwerk. Ter hoogte van de achtergevel wordt het kopvolume aan de Gedempte Zuiderdokken voorzien van een afwerking in grijswit gevelmetselwerk. De achtergevel van het langgerekt volume aan de Leuvenstraat, alsook een gedeelte van de kopgevel aan de Cockerillkaai wordt afgewerkt met een gekorrelde, zwartkleurige bepleistering. Dit materiaal wordt tevens gebruikt voor de gevels van de teruggetrokken daklaag. Alle platte daken worden uitgevoerd als extensief groen dak.

Historiek:

- Op 11/4/2001 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het bouwen van appartementen en commerciële ruimten, kantoren en een ondergrondse parking. Deze beslissing werd uiteindelijk vernietigd door de Vlaamse regering d.d. 14/06/2001.
- Op 28/02/2005 ontving de stad Antwerpen een aanvraag tot het wijzigen van een stedenbouwkundige vergunning, deze aanvraag is tot op heden onbeslist.
- Op 11/03/2005 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het restaureren van een pand.
- Op 10/02/2006 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het wijzigen van een bestaande bouwvergunning.
- Op 7/12/2007 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het samenvoegen van appartementen A.4.1 en A.4.2. (zonder wijziging van de stabiliteit) en uitbreiding terrasbekleding appartement A.5.6
- Op 24/12/2010 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het bouwen van appartementen en commerciële ruimten met een ondergrondse parking.
- Op 6/9/2013 verleende het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijke vergunning voor het bouwen 35 appartementen, handelsruimtes en kelders.

Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend. De deputatie heeft op 23 januari 2014 het beroep ingewilligd. Geen vergunning werd verleend.

...

• **OPENBAAR ONDERZOEK**

De aanvraag werd openbaar gemaakt en er werden 8 bezwaarschriften ingediend. Alle bezwaarschriften omvatten één of meerdere van volgende opmerkingen:

...

De inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit verslag opgenomen.

• **BEOORDELING**

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

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in CHE-gebied.

...

Volgens het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen situeert de aanvraag zich in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het RUP Binnenstad.

De aanvraag is gelegen in het RUP Binnenstad d.d. 8 juni 2012. Volgens het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Binnenstad situeert de aanvraag zich in zone voor wonen Wo2 en zone voor stedelijke functies Ce6.

In het RUP binnenstad, waarin het goed gelegen is, dient men bij elke aanvraag rekening te houden met de culturele, historische en/of esthetische waarde van het gebouw of grond waarop men wenst te bouwen/verbouwen. Uit de beschrijvende nota blijkt dat de nodige aandacht werd gegeven aan de ligging, in deze ligging. De beoordeling van de inpasbaarheid binnen deze context is voorzien bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Aangezien het één kadastraal perceel betreft kan men oordelen dat de overdruk van detailhandel dewelke gesitueerd is langsheen de gedempte Zuiderdokken kan dienen voor het ganse perceel. Zowel het wonen als de commerciële bestemming op het gelijkvloers zijn toegelaten functies, gelet op de bestemming zone voor wonen Wo2 en zone voor stedelijke functies Ce6. Ook het wonen op de hogergelegen verdiepingen is toegelaten in deze bestemmingszones.

Art.2.1.7. van het RUP regelt de gevelmaterialen, het artikel gaat als volgt: Het materiaalgebruik van alle gevels (voor-, zij- en achtergevels) moet uitgevoerd worden in natuurlijke, kwalitatieve materialen die inzake uiterlijk en kleur in harmonie moet zijn met het referentiebeeld zoals beschreven in punt 2.1.2. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren en het gebruik van camouflerende, nabootsende en in het oog springende gevelmaterialen, -bekledingen, schrijnwerken, -beglazingen en -schilderingen zijn niet toegestaan. Gevels die oorspronkelijk als bepleisterde gevels opgetrokken zijn, mogen alleen afgekappt worden met het oog op het aanbrengen van een nieuwe pleisterafwerking. Bij het schilderen, pleisteren of kaleien van een gevel dienen elementen, decoraties en volledige gevels die historisch niet bedoeld waren om beschilderd, bepleisterd of gekaleid te worden, zoals natuursteen of arduinen plinten, dorpels en typische zanden baksteenarchitectuur, ongepleisterd, ongeschilderd en ongekaleid te blijven, tenzij dit vanuit historisch oogpunt aangewezen is of omwille van bouwfysische redenen. Indien deze in het verleden geschilderd, gepleisterd of gekaleid werden, dient deze afwerking indien mogelijk verwijderd te worden.

Het effectief te gebruiken materiaal bestond in eerste aanleg uit o.a. uit zwarte aluminium panelen en deels uit een gekorrelde zwartkleurige bepleistering. In eerste aanleg werd er reeds geoordeeld dat deze gevels ook uitgevoerd moeten worden in witgrijs gevelmetselwerk. De aanvrager verklaart zich hiermee akkoord in beroep. Ook de deputatie volgt deze redenering, om harmonie te bekomen met de overige gevels in de omgeving en omwille van de grote erfgoedwaarde van de omgeving. Deze harmonie

wordt nader toegelicht in het luik goede ruimtelijke ordening.

Art. 2.2.3 regelt het laden lossen in het RUP. In dit artikel is duidelijk opgenomen dat bij functies andere dan wonen er steeds in de beschrijvende nota moet verwezen worden hoe er geladen en gelost zal worden. In de beschrijvende nota van de aanvraag is dit toegelicht. De handelszaak heeft in de huidige aanvraag een beperkte oppervlakte van 300m² en 100m². Het laden en lossen kan gebeuren op het eigen terrein en dan hoofdzakelijk ter hoogte van de zone van de Waalse Kaai. Gelet op de beperkte oppervlakte zullen leveringen met grote vrachtwagens vermoedelijk uitgesloten zijn of zelden voorkomen. Aangezien de effectieve handelsbestemming nog niet gekend is werden leveringen met grotere vrachtwagens wel mogelijk gemaakt langs de Waalse Kaai, op het nieuwe 'pleintje'. Er zal dan ook geen hinder mogen plaatsvinden op het eigenlijke openbare domein waardoor passanten en bewoners steeds vrije doorgang zullen hebben.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende verordeningen mits het respecteren van voorwaarden.

De Gewestelijke Hemelwaterverordening d.d. 5 juli 2013 en de Gewestelijke Toegankelijkheid d.d. 1 maart 2013 zijn van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming op voorwaarde dat:

Alle op het zicht waarneembare daken zullen worden voorzien van een extensief groendak, aangesloten op een buffervolume. Door het voorzien van deze groendaken, het voorzien van een hemelwaterput van 20000 liter met herbruik en door de aanleg van een buffer van 26000 liter wordt er voldaan aan de hemelwaterverordening. Het voorzien van groendaken is een goede optie aangezien het hemelwater gelet op de grondvervuiling niet kan geïnfiltreerd worden. De aanvraag voldoet dan ook aan de hemelwaterverordening.

De aanvraag kan, mits het naleven van het advies van het centrum voor toegankelijkheid, voldoen aan de verordening inzake toegankelijkheid. Het advies dient dan ook stipt te worden nageleefd.

Om voldoende brandpreventiemaatregelen te nemen dient men het voorwaardelijke gunstige advies van de brandweer Stad Antwerpen strikt moeten opvolgen.

De aanvraag valt ook onder de mer-screeningsplicht aangezien het een stadsontwikkelingsproject betreft. Rekening houdend met de kenmerken van de aanvraag, zijn omgeving moet er geoordeeld worden dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. Bij de boordeling van de goede ruimtelijke ordening worden alle aspecten behandeld waardoor er kan geoordeeld worden dat de invloed niet aanzienlijk is.

De aanvraag doorstaat de watertoets:

...

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

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte

wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

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. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Het perceel is gelegen recht tegenover het MUHKA en grenst aan het Zuiderpershuis, de gedempte zuiderdokken en Cockerillkaai. Het terrein is momenteel braakliggend.

Het MUHKA heeft een sluier van mysterie over zich door het gesloten karakter van de gevel. De inkompartij wordt gerealiseerd in het oudere centrale volume van deze gevel.

Het straatbeeld van de Leuvenstraat is zeer apart. De westzijde wordt integraal ingenomen door de monumentale gevel van het Museum voor Hedendaagse Kunst, een gebouw dat in twee fasen tot stand kwam in 1985-1987 en 1992-1993 naar een ontwerp van Michel Grandsard. In dit grote museumgebouw werden de bestaande gebouwen van een oliefabriek uit 1922 geïntegreerd. In de Leuvenstraat springt een deel van de façade van het Muhka in het oog door de drie brede traveeën met blinde rondboognissen. Dit is de straatgevel van de silo's van de oliefabriek die de Société Anonyme "Huileries Ragir" Anvers liet realiseren naar een ontwerp van bouwmeester Camille Janssens. Het gebouw op zich heeft een sluier van mysterie over zich door het gesloten karakter van de gevel wat het gebouw dan ook typeert.

De oostzijde van de Leuvenstraat is minder homogeen. We zien er de rode bakstenen achtergevels van industriële gebouwen, die deel uitmaken van het grote terrein van het Zuiderpershuis. Aansluitend de zij- en achtergevel van het met kantelen afgewerkte fabrieksgebouw van de Compagnie Electrique Anversoise in de Timmerwerfstraat.

De achterkant van het gebouw grenst aan het Zuiderpershuis, wat een beschermd gebouw is bij Ministerieel Besluit van 30/03/1988. Het Zuiderpershuis bestaat uit verschillende gebouwen geschikt rond een binnenplaats op een bouwblok tussen de Waalsekaai, Leuvenstraat en Timmerwerfstraat. Het complex bestaat grosso modo uit twee grote langwerpige gebouwen. Het eerste gebouw, met de imposante neobarokke gevel op de Waalsekaai, bevat de machinezaal en de stoomketelhal met aansluitende fabrieksschouw (afgebroken) en parallelle opslagplaatsen voor kolen en olie. De ketelzaal en de magazijnen zijn gescheiden door een gang die uitgaat op de binnenkoer. Het tweede gebouw, met neo-Vlaamse renaissance voorgevel in de Timmerwerfstraat, herbergt aan straatzijde personeelswoningen en enkele kantoor-tjes, waarachter een opslagplaats, werkplaats voor herstellingen en een smidse. De gevels van deze gebouwen aan de kant van de binnenkoer, zijn net als de achterliggende opslag- en werkplaatsen opgetrokken in rode baksteenbouw onder zadeldaken, met telkens rondbogige deuropeningen op de begane grond en oculi of rondboogvensters op de verdieping.

De aanvraag sluit functioneel aan op de omgeving waardoor de aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving.

De functie van wonen is in de omgeving de hoofdfunctie en aldus aanvaardbaar. Het gelijkvloers wordt aan de zijde van de Waalse Kaai en de Cockerillkaai voorzien van commerciële ruimten. Handelszaken zijn in heel deze omgeving volgens het RUP Binnenstad aanvaardbaar dus is deze functie op zijn minst inpasbaar. In de omgeving hebben de gelijkvloerse bouwlagen vaak een handelsbestemming terwijl de bovenliggende verdiepingen meestal dienst doen als meergezinswoning.

De aanvraag heeft geen negatieve impact op de mobiliteit in de directe omgeving, noch in de rand ervan.

Het project heeft een aanzienlijke mobiliteitsimpact aangezien er 37 woongelegenheden worden voorzien en +/- 400m² commerciële ruimte. Voor het project worden op zich wel voldoende autostaanplaatsen en fietsenstallingen voorzien voor de bewoners.

- *De fietsenstalling:*

Voor de woningen is er één plaats per slaapkamer voorzien + één extra plaats: 82 plaatsen in totaal. Voor de diensten, detailhandel en horeca zijn in totaal 11 stallingen nodig en voorzien.

Het project moet dus 93 fietsstallingen bevatten om aan de normale vraag naar mobiliteit te kunnen voldoen. In de aanvraag zijn er 105 voorzien. Deze plaatsen zijn als volgt verdeeld: 13 op het gelijkvloers, 17 in fietsberging en 28 in parkeerboxen op niveau kelder -01, en 17 in de fietsberging en 30 in parkeerboxen op niveau kelder -02. De bouwplannen hierover zijn duidelijk. Er worden dan ook in functie van de verschillende bestemmingen voldoende fietsstalplaatsen voorzien.

- *Autostaanplaatsen:*

De bouwaanvraag voorziet in voldoende ondergrondse parkeerplaatsen, zowel voor de appartementen als de commerciële ruimten. Het totaalproject wordt aangevuld met twee lagen ondergronds, voornamelijk voorzien voor autostaanplaatsen. In de ondergrondse bouwlagen zijn verschillende types van autostaanplaatsen in functie van de verschillende wooneenheden.

Voor het aantal voorgestelde wooneenheden en gelet op de grootte ervan is het voorzien van 46 staanplaatsen voldoende. In totaal zijn er 63 autostaanplaatsen voorzien. In de ondergrondse bouwlagen zijn er enkele parkeerplaatsen dewelke echter niet voldoende en vlot bereikbaar zijn. In totaal worden er 36 open autostaanplaatsen voorzien. Parkings 15 en 30 zijn niet vlot bereikbaar, het in- of uitrijden uit deze parkings is haast onmogelijk door de schuine wanden waartegen deze palen. Parkings 4 en 19 hebben onvoldoende breedte aan de inrit van deze parkings en onvoldoende manoeuvreerruimte om deze te bereiken. Parkings 31 en 32 zijn niet tezamen bereikbaar door de steunkolommen dewelke hier zijn voorzien, hier kan dan ook maar 1 parking in rekening worden gebracht. In de ondergrondse bouwlagen worden er ook verschillende garages voorzien dewelke kunnen afgesloten worden. In totaal worden er 21 garages voorzien dewelke één of meerdere wagens kunnen herbergen. Na berekening en schrapping van de parkeerplaatsen dewelke onvoldoende zijn, komt men op 52 individueel bereikbare autostaanplaatsen. Binnen deze 52 individueel bereikbare plaatsen werd er plaats voorzien voor minstens 58 wagens.

Na deze berekening dient men vast te stellen dat er minstens 6 individueel bereikbare parkeerplaatsen zijn in functie van het personeel van de commerciële ruimtes alsook enkele in functie van de bewoners. Bezoekers kunnen zich plaatsen op de parkeerplaatsen voorbehouden voor de commerciële ruimten (na sluitingstijd) of op het openbaar domein. Deze praktijk wordt trouwens toegepast bij alle handelszaken, woningen en culturele instellingen in de omgeving.

Er moet dan ook geoordeeld worden dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein, zodat het openbaar domein niet bijkomend belast wordt inzake parkeren. De parkeerplaatsen 4,15,19,30 en 31 dienen geschrapt te worden en kunnen ingericht worden als berging voor moto/fiets/bakfiets of andere alternatieve vervoersmiddelen.

- *Toegang tot deze voorzieningen:*

Alle auto's (58) ontsluiten rechtstreeks op de Leuvensestraat. Dit aantal verkeersbewegingen is perfect op te vangen in deze straat en zal verder ook geen negatieve impact hebben op de mobiliteit van de omgeving. De verschillende fietsparkings (min. 92) op de ondergrondse niveaus zijn bereikbaar via een servitutedeweg die, zoals blijkt uit het beroepsschrift, ook wordt gebruikt als toelevering voor allerlei activiteiten in het Zuiderpershuis. Tevens doet deze zone dienst als personeelstoegang naar de commerciële ruimte aan de Cockerillkaai. Door het beperken van de toegangen in deze servitude worden er geen conflicten verwacht met de bedrijvigheid afkomstig van het Zuiderpershuis. Het gaat louter om fietsers dewelke woonachtig zijn in de aanvraag of de uitbater van de handelszaak 2 keer per dag. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat er geen hinder te verwachten is voor de gebruikers van het Zuiderpershuis of de gebruikers van het openbaar domein. Tenslotte merken we op dat het in de Leuvenstraat om een woonerf gaat waardoor het fiets- wandel- en autoverkeer niet afgelijnd gebeurt. Door deze inrichting is het mogelijk om even halt te houden indien de autolift op een ander niveau is gelegen zonder het doorgaande verkeer te hinderen.

- *Alternatieve bereikbaarheid:*

In de onmiddellijke nabijheid van de aanvraag zijn er enkele tram- en busverbindingen. Op 1,3km is er ook het treinstation Antwerpen-Zuid gelegen en op 2,2km het station Antwerpen-Centraal. Ook zijn er grote parkings in de omgeving, zowel op de Kaaien als op de Gedempte Zuiderdokken, waardoor ook bezoekers en klanten van de handelsruimtes de zaak kunnen bereiken met de wagen.

De schaal en het ruimtegebruik zijn aanvaardbaar in deze stedelijke context.

De hoogte van het gebouw is aanvaardbaar. In de omgeving bestaan verschillende gebouwen dewelke een hoogte hebben van 20 meter of meer, het gebouw in aanvraag heeft een hoogte van 20,63 meter op het hoogste punt en schaalt zich dus qua hoogte in de bestaande omgeving ook omdat de 5de bouwlaag grotendeels terugspringend is ten aanzien van de voorgevellijn in de Leuvenstraat en de 6de bouwlaag slechts beperkt bebouwd is met één penthouse. Door de ruime terugsprong wordt het niet als storend ervaren en komt het voor als een aparte entiteit van het ganse project.

De schaalgrootte van het gebouw is inpasbaar in de omgeving. Het project wordt niet meer voorzien op het ganse perceel. Zowel op de kop aan de gedempte Zuiderdokken als langsheen de muur met erfgoedwaarde van het Zuiderpershuis wordt er een ruime afstand bewaard. Ook ter hoogte van de bestaande doorgangen, beide toegang gevend

tot het Zuiderpershuis, zijn niet bebouwd waarvan er slechts één ook op de verdiepingen onbebouwd blijft. Door middel van het terugspringen van 4,20 meter op het gelijkvloers kan men een kwalitatieve open ruimte voorzien voor de gelijkvloerse appartementen. Op het eerste niveau wordt deze terugsprong ten aanzien van de gevel van het Zuiderpershuis nog vergroot tot +/- 5m. De draagkracht van het gebied wordt door het voorzien van voldoende open ruimte niet overschreden. Het is eigen aan het bouwen in de binnenstad dat deze hier geen open ruimtes worden gevrijwaard van vergelijkbaar met deze in het buitengebied.

Het insluiten van het Zuiderpershuis door woongelegenheden reduceert in belangrijke mate de exploitatiemogelijkheden van de Zuiderperssite. Door de aanvrager is hier echter rekening mee gehouden. Het klopt nog steeds dat de instandhouding van het monument enkel gegarandeerd kan worden door een gepaste bestemming aangezien dit de beste garantie is op het behoud van een monument. In de huidige aanvraag wordt rekening gehouden met de bestaande bestemming van het gebouw alsook met mogelijke toekomstige bestemmingen. De aanvraag voorziet in twee doorgangen langsheen de gevel in de Leuvenstraat waardoor het Zuiderpershuis visueel deel blijft uitmaken van de Leuvenstraat. De connectie met het Zuiderpershuis wordt eveneens beleefd vanuit het project door de gang te realiseren tussen het Zuiderpershuis en het bouwblok. Vanuit erfgoed werd er ook gevraagd de erfgoedwaarde van de muur te behouden. Door een gang tussen deze muur en het ingediende project te laten wordt de muur dan ook behouden. Het blijft nu eenmaal een perceel wat volgens het RUP Binnenstad bebouwbaar is. Dat de muur dus deels aan het zicht wordt onttrokken, is in grote mate de oorzaak van het RUP. Door het gevelmateriaal te wijzigen naar een neutrale gevelkleur (waarmee de aanvrager zich in beroep reeds akkoord verklaard) en door de raamopeningen in dit gevelvlak wordt de aandacht op het monument behouden. In functie van de instandhouding van de smidse en de bijbehorende schouw werd het project voorzien op een afstand van de perceelsgrens. Ook de bouwhoogte werd hier beperkt tot 4 bouwlagen en de raamopening in de nabije gevelpartij werd ook beperkt. Enkel zo zal de hinder naar de nieuwe bewoners worden beperkt en enkel zo is het behoud van de smidse ook gegarandeerd. De nieuwe bewoners moeten zich er van bewust zijn dat het culturele erfgoed, de smidse, enkel in ere kan gehouden worden door de blijvende uitoefening van de functie. Van het vroegere rangeerstation, dewelke de oude industriële waarde van de site zou moeten benadrukken, is op het perceel van de aanvraag ook geen enkel spoor meer terug te vinden. Deze erfgoedwaarde kan dan ook niet verloren gaan door de bebouwing.

Door in deze nieuwe aanvraag ook de hoogspanningscabine in het hoofdgebouw te voorzien kan men aan de zijde van de Waalse Kaai deze ruimte volledig vrijwaren van bebouwing. Deze open ruimte zal dan ook de verblijfskwaliteit waarborgen alsook deze van de eigen, nieuwe, bewoners. Door hier de tweede inkom te positioneren krijgt deze doodlopende weg ook een effectieve functie en zal men vermijden dat dit een 'vergeten hoekje' wordt. Door deze ingreep zal deze ruimte dan ook leefbaar worden en zal tevens het aansluitende gebouw aan de Waalse Kaai worden bewaard. Aan deze ronde smalle punt kon immers geen aanvaardbare stedenbouwkundige aansluiting worden gevonden. Door deze toegangsweg breed te voorzien kan ook de brandweer deze gebruiken bij calamiteiten. De weg wordt, zoals de gehele achterliggende doorgangen afsluitbaar gemaakt en wordt geenszins toegankelijk voor voertuigen. Om de rest van de site bij deze vrijgehouden ruimte te betrekken wordt er een overkraging voorzien op de kop van het gebouw. Hierdoor ontstaat een soort gaanderij wat een publiek karakter heeft. Op deze manier blijven dan ook de doorzichten naar het Zuiderpershuis behouden en worden zelfs geoptimaliseerd ten aanzien van de bestaande situatie.

De appartementen zijn qua schaal en grootte aanvaardbaar. De appartementen bestaan uit een mix van verschillende types doch allen voorzien ze in de nodige vertrekken om aan een kwalitatieve woning te voldoen, eveneens beschikken ze allen over een beperkte doch functionele buitenruimte. De appartementen van de 5de en 6de bouwlaag beschikken over grote terrassen aangezien deze terugspringend ten aanzien van de bouwlijn worden voorzien. De appartementen op het gelijkvloers dienen het inpandige terras aan de voorgevel te behouden. Ook deze appartementen hebben immers nood aan functionele buitenruimte. Deze terrassen kunnen ook zorgen voor een vorm van sociale controle. Er is ook een gemeenschappelijke afvalberging voorzien dewelke voldoende groot is gelet op het aantal appartementen.

De aanvraag is visueel-vormelijk inpasbaar in de bestaande omgeving.

Het aangepaste materiaalgebruik zoals reeds gesteld in de voorwaarden in eerste aanleg dient toegepast te worden. Om harmonie te bekomen en om de cultuurhistorische kwaliteiten van de overige bebouwing in de omgeving niet te overheersen, dient het materiaalgebruik neutraal te zijn. In de eerdere aanvraag werd om die reden ook het goudkleurige gevelmateriaal niet toegestaan. Het lichtgrijze kleurgebruik wordt, zoals voorgesteld in beroep, ook doorgetrokken naar de dakoversteken, de dagkanten en de gevels van de terugspringende bouwlagen. Hierdoor ontstaat er één neutraal geheel wat, door zijn vormgeving .en materiaalgebruik, geen afbreuk doet aan de verschillende waarden van deze site en haar omgeving. In de voorwaarde zal dan ook worden opgelegd dat dit materiaalgebruik moet doorgetrokken worden naar de dakoversteken, dagkanten en gevels van de terugspringende verdieping. Zoals reeds eerder aangehaald dient dit materiaal ook doorgetrokken te worden naar de achtergevel van het project. Een zwarte gevel op deze locatie en in het directe gezichtsveld van het monument is storend en doet afbreuk aan de architecturale en cultuurhistorische waarde van het Zuiderpershuis.

Aan de kopse kanten van het gebouw bestaat het gelijkvloers uit een, hoofdzakelijk, glazen plint. Hierdoor lijkt het gebouw te zweven op deze sokkel en komt het minder dominant over. Door de onderbrekingen in deze plint blijft de achterzijde van het Zuiderpershuis betrokken in het gevelbeeld van de Leuvenstraat. De gedeeltelijk glazen, open gevel op het gelijkvloers geeft tegengewicht aan de compleet gesloten plint van het MUKHA en accentueren deze. Algemeen heeft de Leuvenstraat zijn historisch-industriële en maritieme karakter tot op heden nog bewaard. De inplanting van dit appartementsgebouw verstoort de hoge ensemblewaarde niet, door haar neutraliteit in het voorkomen ervan (zoals reeds eerder gemotiveerd). Het architecturale voorkomen van de nieuwbouw heeft nu geen enkele opvallend materiaal meer gebruikt waardoor het opgaat in de omgeving. De omgeving gekenmerkt door industriebouw, maritieme installaties, pakhuizen en 19de eeuwse woon- en handelspanen, wordt door de aanvraag niet geschaad. De beleving van de historische site komt dan ook niet in het gedrang.

Er zijn geen hinderaspecten te verwachten dewelke vreemd zijn aan het verblijven in de binnenstad.

De zuiderperssite bevat ook een smidse dewelke een unicum is. Het is een complete, gaaf bewaarde en werkende smidse van de 19de eeuw, volledig uitgerust met open smidsevuren, een aambeeld en pneumatische smeedhamer. Het is de enige 19de eeuwse smidse in Vlaanderen van deze omvang, die nog volledig operationeel is. De

erfgoedwaarde ervan is dan ook exceptioneel. Recent werden er ook premies toegekend voor het instandhouden van de werking van de vuurhaarden. Deze vuurhaarden en de schoorstenen hiervan bevinden zich slechts op enkele centimeters van de perceelsgrens. Door de gevrijwaarde afstand ten aanzien van deze smidse is de werking ervan blijvend verzekerd. De nieuwe bewoners dienen hiermee rekening te houden en de eventuele hinder ervan te tolereren. De hinder is immers niet vreemd aan een omgeving gekenmerkt door maritieme installaties, oude bedrijvigheid, pakhuizen in de oude binnenstad.

Een ander aangehaald hinderaspect is de opendraaiende deuren aan het technisch lokaal. Deze deuren dienen zo geconstrueerd te worden omwille van de veiligheid. De veiligheid is dan ook primordiaal aan de eventuele beperkte hinder van het 'verkeerd' opengaan van deze deuren. Deze deuren zullen ook slechts sporadisch gebruikt worden aangezien dit enkel zal moeten gebeuren bij onderhoud of calamiteiten. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat de veiligheid hier primeert op de eventuele te verwachten hinder.

Aangaande de servitude en de eventuele afbreuk aan deze servitude moet er worden verwezen naar het zakelijke karakter van een stedenbouwkundige vergunning conform art. 4.2.22 §1 van de VCRO. In ondergeschikte orde wordt echter wel vastgesteld dat de nieuwe toegang geen afbreuk zou doen aan de bestaande toegang. Het is zo dat deze toegang op dezelfde locatie wordt voorzien als waar nu de poort is voorzien. Ook wordt vastgesteld dat de afmetingen van de bestaande poort worden toegepast in de overbouw aan het nieuwe project, en wordt zelfs verbreed ten aanzien van de huidige poort met 1 meter.

Het inrichten van de open ruimte achteraan als horecaterras is niet betrokken in de aanvraag. Aangezien men echter nog niet weet wat de effectieve bestemming zal worden van de handelsentiteiten, kan dit wel als expliciete voorwaarde worden opgenomen. De invulling van een horecaterras op deze locatie zou mogelijks een bron van hinder kunnen zijn.

Besluit:

Artikel 1 - Het beroep van Castelyns-Hautekiet, Ronald De Meyer, Leen Derks, Zuiderpershuis vzw en Museum van Hedendaagse Kunst Antwerpen vzw, belanghebbende derden, tegen het besluit van 30 januari 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen, waarbij de vergunning tot het bouwen van 37 appartementen, handelsruimten en een ondergrondse parking voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Leuvenstraat zn, afdeling 11, sectie L, nr. 3973 C 2, wordt niet ingewilligd.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden:

- De parkeerplaatsen 4,15,19,30 en 31 dienen geschrapt te worden en moeten ingericht worden als berging voor moto/fiets/bakfiets of andere alternatieve vervoersmiddelen.
- Het materiaalgebruik moet aangepast worden en voorzien worden in grijswit gevelmetselwerk (zoals de voorgevel). Dit materiaalgebruik moet doorgetrokken naar de dakoverstek, dagkanten, gevels van de terugspringende verdieping en de achtergevel.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer strikt na te leven;

- *De voorwaarden opgenomen in het advies van het centrum voor toegankelijkheid strikt na te leven;*
- *De deuren, die opendraaien over het openbaar domein enkel in noodgevallen te gebruiken;*
- *De doorgang naar het Zuiderpershuis af te sluiten op de perceelgrens;*
- *Het verloren groenvolume te compenseren door de aanplant twee nieuwe hoogstammige bomen (minimale plantmaat 18/20 stamomtrek) in de nieuwe aanleg; De nieuwe bomen dienen over voldoende doorwortelbaar volume te beschikken. Dit betekent minimaal 24 m³ per boom;*
- *De geplande werken te laten voorafgaan door een archeologisch begeleiding van de uitgraving en registratie van de archeologisch restanten, zoals bepaald in de Bijzondere Voorwaarden voor de uitvoering van een archeologische opgraving; De Bijzondere Voorwaarden op te vragen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen waaraan de archeologische opgraving dient te voldoen;*
- *Het Agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst archeologie uit te nodigen voor de coördinatie- en werfvergaderingen;*
- *De voorwaarden van het agentschap onroerend erfgoed - archeologie stipt na te leven;*
- *De erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden van de ruilingsakte van 31 mei 1999 na te leven;*
- *Tevens wordt benadrukt dat de akte van dading van 20 december 2004, over de vestiging van een erfdienstbaarheid voor gebruik van een kelder dient te worden nageleefd.*
- *Het inrichten van de open ruimte achteraan als horecaterras is niet toegestaan.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

De eerste tussenkomende partij heeft met een aangetekende brief van 4 april 2014 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 januari 2014 waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd voor het bouwen van 35 appartementen, handelsruimtes en kelders. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0481/A/2/0465. Dit beroep is nog hangende.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tweede tussenkomende partij betwist het belang en de hoedanigheid van de eerste en tweede verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

Deze excepties moeten slechts onderzocht en beoordeeld worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert die de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij moeilijk te herstellen ernstige nadelen zullen lijden door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen concretiseren de verschillende moeilijk te herstellen ernstige nadelen per verzoekende partij.

1.2

De eerste, tweede en vierde verzoekende partij voeren aan dat zij esthetische schade zullen ondervinden.

Een dergelijk groot complex met commerciële ruimtes en glas contrasteert fel met de gevel van de eerste verzoekende partij en brengt ernstige esthetische schade toe aan de waarde van haar gebouw. Het op te trekken gebouw wordt op slechts 4 meter van de tweede verzoekende partij ingeplant en contrasteert eveneens fel met de rode bakstenen gebouwen achteraan op haar site. De vierde verzoekende partij die in een appartement in het achtergelegen hoekgebouw woont, stelt eveneens dat het op te trekken gebouw in schril contrast staat met het bakstenen hoekgebouw. Hierdoor vermindert de waarde van dit gebouw.

1.2

De eerste en tweede verzoekende partij stellen dat hun uitzicht op een ernstige wijze zal worden aangetast.

Op de bovenste verdieping van het gebouw van de eerste verzoekende partij zijn ramen voorzien van waaruit een mooi zicht op de stad waarneembaar is. Er is ook een dakterras op de bovenste verdieping vanwaar men ook uitkijkt op het Zuiderpershuis en op Antwerpen. Dit unieke uitzicht is een troef voor het museum en door het optrekken van het gebouw dreigt dit zicht grotendeels (langs de Leuvenstraat en op het Zuiderpershuis) verloren te gaan.

Het zicht vanuit de Leuvenstraat op de oude rode bakstenen gebouwen van de tweede verzoekende partij, die onder meer een nog werkende smidse herbergen, wordt eveneens aangetast. Het is vooral vanuit de Leuvenstraat dat het industrieel-archeologisch en maritieme uitzicht van de site waarneembaar is. Door het op te trekken gebouw gaat dit zicht echter grotendeels verloren. Bijkomend zal men vanop de binnenkoer van de tweede verzoekende partij uitzicht hebben op het nieuwe gebouw en wordt deze binnenkoer hierdoor overschaduwd.

1.3

De derde, vierde, vijfde en zesde verzoekende partij zullen als privé personen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel lijden doordat het zonlicht aan hen zal worden onttrokken.

De verzoekende partijen brengen een zonnestudie bij waaruit blijkt dat in de zomer om 9u de woningen van de verzoekende partijen in de schaduw liggen, hetgeen ook om 17u in de zomer het geval al zal zijn. In de winter zullen ze quasi permanent geconfronteerd worden met schaduw.

1.4

De derde, vierde, vijfde en zesde verzoekende partij stellen verder dat zij privacy hinder zullen ondervinden.

Er is immers slechts een afstand van 7m tussen het op te trekken gebouw en de achterzijde van de appartementen van de derde, vierde, vijfde en zesde verzoekende partij. Volgens de verzoekende partijen zal er vanuit de ramen en de terrassen inkijk zijn in hun leefruimtes, meer in het bijzonder de slaapkamers en badkamers. Het dakterras van het appartementsgebouw zal eveneens aanleiding geven tot inkijk.

1.5

Tot slot voeren de eerste en tweede verzoekende partij nog aan dat de belevingswaarde van hun twee sites, die samen getuigen van het archeologisch maritieme erfgoed van Antwerpen, ernstig wordt aangetast.

Uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed blijkt onder meer dat het Muhka en het Zuiderpershuis een grote ensemblewaarde hebben en niet los van elkaar mogen bekeken worden. Deze twee instellingen versterken elkaars culturele aspiraties en getuigen over het archeologisch en maritieme erfgoed van Antwerpen. Doordat het nieuw op te richten gebouw tussen de gebouwen van de eerste en tweede verzoekende partij wordt ingeplant gaat de belevingswaarde verloren.

2.

De eerste tussenkomende partij antwoordt dat de verzoekende partijen voorbij gaan aan de vereiste van de hoogdringendheid van hun vordering tot schorsing die sinds 1 januari 2015 moet worden aangetoond. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen inzake het moeilijk te herstellen ernstig nadeel blijkt niet dat er sprake is van enige hoogdringendheid.

De verzoekende partijen tonen volgens de eerste tussenkomende partij niet aan dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de vermelde nadelen te voorkomen. Zij tonen evenmin aan dat het verstrijken van de tijd, in afwachting van een uitspraak ten gronde, tot zware schadelijke gevolgen zal leiden. De eerste tussenkomende partij benadrukt daarenboven dat zij niet de intentie heeft om onmiddellijk te starten met de bouwwerken.

Wat de vermeende moeilijk te herstellen ernstige nadelen betreft, wijst de eerste tussenkomende partij er op dat het uitzicht dat de eerste verzoekende partij claimt geen verworven recht is. De kroonlijsthoogte van het op te trekken gebouw komt trouwens niet hoger te liggen dan het dakterras van de eerste verzoekende partij.

De vordering tot schorsing dient bij gebrek aan hoogdringendheid te worden afgewezen.

3.

De tweede tussenkomende partij stelt in hoofdorde dat het verzoekschrift geen uiteenzetting van de vereiste hoogdringendheid bevat. Een verwijzing naar moeilijk te herstellen ernstige nadelen kan niet volstaan. Zij wijst er eveneens op dat er geen sprake lijkt te zijn van enige hoogdringendheid. Zo moet er eerst nog een archeologisch onderzoek worden gevoerd voorafgaand aan de start van de werken en dient de aanbesteding voor de werken nog te gebeuren, evenals de voorverkoop van de appartementen en de commerciële ruimten.

De tweede tussenkomende partij stelt verder dat er geen sprake is van enig moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen. Zij bespreekt per verzoekende partij op uitgebreide wijze de beweerde moeilijk te herstellen ernstige nadelen, waarbij zij besluit dat er geen hoogdringendheid aanwezig is, minstens dat dit niet blijkt uit de aangevoerde moeilijk te herstellen ernstige nadelen.

Beoordeling door de Raad

1.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige bestuursrechtscolleges heeft een wijziging aangebracht in de schorsingsvoorwaarden. Sinds 1 januari 2015 moeten de verzoekende partijen, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, minstens één ernstig middel aanvoeren en aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid.

De verzoekende partijen die zich op de hoogdringendheid beroepen dienen, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Op de verzoekende partijen rust de bewijslast om *in concreto*, met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door hun gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen. De verzoekende partijen zullen dus moeten aantonen dat, mochten zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zullen worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen. Deze nadelige gevolgen moeten bovendien hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en mogen niet nadelig beïnvloed zijn door het eigen gedrag van de verzoekende partijen.

2.

De aanvraag voorziet in de bouw van 37 appartementen, handelsruimten en een ondergrondse parking. Het gebouw wordt opgericht langs de Leuvenstraat. Het appartementsgebouw telt vijf bouwlagen aan de zijde van de gedempte Zuiderdokken. Een zesde bouwlaag wordt toegevoegd tegenover het centrale volume van het Muhka. Aan de zijde van de Leuvenstraat naar de Cokerillkaai toe telt het volume vier bouwlagen en één teruggetrokken bouwlaag.

3.

Samen met de tussenkomende partijen moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen enkel een betoog voeren over hun 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel'.

Voor vorderingen ingeleid vanaf 1 januari 2015 is de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet meer aanwezig in de schorsingsprocedure, maar vervangen door de vereiste van 'hoogdringendheid'. Om te slagen in hun vordering tot schorsing moeten de verzoekende partijen in hun verzoekschrift aantonen dat de zaak omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te hoogdringend is om de afhandeling van het vernietigingsberoep te kunnen afwachten. Zij zullen in hun verzoekschrift het bewijs moeten leveren van ernstige nadelen of schade indien niet onmiddellijk een beslissing zou genomen worden en men de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep zou moeten ondergaan.

De uiteenzetting onder de titel 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' kan maar in aanmerking genomen worden voor zover uit deze uiteenzetting zelf feiten blijken die de redenen van hoogdringendheid aantonen. Bij de beoordeling van de redenen van hoogdringendheid kan de Raad enkel rekening houden met wat is uiteengezet in het verzoekschrift en de bijgevoegde stukkenbundel. Latere bijstellingen of verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift, kunnen niet in aanmerking worden genomen.

4.

De verzoekende partijen verwijzen in de uiteenzetting van hun moeilijk te herstellen ernstige nadelen naar esthetische hinder, zichthinder, vermindering van bezonning, privacy hinder en de teloorgang van de belevingswaarde.

Los van de vaststelling dat bepaalde aangevoerde nadelen op het eerste gezicht *in abstracto* wel ernstig kunnen lijken, moet de Raad echter vaststellen dat uit deze uiteenzetting geen redenen blijken die aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de vermelde nadelen te voorkomen en dat het verstrijken van de tijd in afwachting van een uitspraak ten gronde tot zware schadelijke gevolgen zou leiden. De verzoekende partijen gaan volledig voorbij aan de vereiste van de hoogdringendheid.

Een nadere uiteenzetting daartoe op de openbare terechtzitting kan aan dit gebrek niet verhelpen. In zoverre de verzoekende partijen op de openbare terechtzitting nog stelden dat er snel kan gestart worden met de bouwwerken, moet bovendien vastgesteld worden dat dit geenszins kan volstaan om de hoogdringendheid van de vordering aannemelijk te maken. Van de verzoekende partijen wordt immers verwacht dat zij op basis van concrete gegevens in hun verzoekschrift aantonen dat de doorlooptijd van een annulatieprocedure specifiek in de betrokken zaak niet kan worden afgewacht, gelet op de schadelijke gevolgen die door het verstrijken van de tijd zullen ontstaan. De verzoekende partijen tonen echter niet in concreto aan dat het geschil niet tijdig door de vernietigingsprocedure kan worden afgehandeld.

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwierpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 1 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS