

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0685 van 7 oktober 2014  
in de zaak 1011/0630/A/8/0628

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc MEULYZER  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Louizastraat 32 bus 1  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*





### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 12 mei 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van appartementen, woningen en de aanleg van ondergrondse autostaanplaatsen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te   
en met als kadastrale omschrijving 

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de eerste kamer werd toegewezen, werd op 21 augustus 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

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

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marc MEULYZER die voor de verzoekende partijen verschijnt, is gehoord.

De verwerende en tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

### **III. TUSSENKOMST**

██████ verzoekt met een aangetekende brief van 3 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 juni 2011 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij is verzocht om bij haar schriftelijke uiteenzetting de stukken te voegen waaruit blijkt dat het bevoegde orgaan tijdig en rechtsgeldig heeft beslist om in rechte te treden. De voorzitter van de eerste kamer heeft de tussenkomende partij ook verzocht om uiteen te zetten op welke van de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO bepaalde rechtsgronden zij haar belang steunt.

Uit de bij de schriftelijke uiteenzetting gevoegde stukken blijkt dat het bevoegde orgaan tijdig heeft beslist om in het geding bij de Raad tussen te komen.

De tussenkomende partij voert aan dat haar belang op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 4° VCRO steunt. Uit artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 4°, samen gelezen met artikel 4.8.19, §1 VCRO, volgt dat een procesbekwame vereniging van het vereiste belang getuigt om bij de Raad tussen te komen als die vereniging aantoont dat zij namens een groep een van het algemeen belang te onderscheiden collectief belang in overeenstemming met de statutaire doelstellingen van de vereniging nastreeft en waarbij het collectief belang niet de optelsom is van de individuele belangen van haar leden, het ingeroepen collectief belang door de bestreden beslissing bedreigd of geschaad wordt en de vereniging beschikt over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten.

Uit artikel 4 van haar statuten blijkt dat het maatschappelijk doel van de tussenkomende partij onder meer bestaat in het behartigen van de belangen van de bewoners van de wijk zoals territoriaal afgebakend in artikel 3 van de statuten, het bevorderen van de samenhangigheid van de bewoners en de wijk aantrekkelijker maken voor bewoners en toekomstige bewoners. Het verzoek tot tussenkomst past in die statutair bepaalde doelstelling. De tussenkomende partij wil met haar tussenkomst de verwerping van het vernietigingsberoep bepleiten om aldus te

vermijden dat het tot de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning zou komen die volgens haar de kwaliteit van het leven in de wijk zal aantasten. De waarde ter verdediging waarvan zij is opgericht, verschaft de tussenkommende partij het belang om aan het gerechtelijk debat over de bestreden beslissing deel te nemen. Uit de gegevens van het dossier blijkt afdoende dat de tussenkommende partij die doelstelling op duurzame wijze nastreeft.

De verzoekende partijen stellen het belang van de tussenkommende partij overigens ook niet in vraag, zoals zij evenmin in de administratieve beroepsprocedure het belang van de tussenkommende partij hebben betwist.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### **IV. FEITEN**

De verzoekende partijen zijn eigenaar van de percelen gelegen te [REDACTED], die het voorwerp uitmaken van de voorliggende aanvraag.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied gelegen. Ze zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Op 17 juli 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen de door de verzoekende partijen aangevraagde stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van vijftien appartementen en handelsruimten, negen woningen en de aanleg van een ondergrondse garage met een capaciteit van 53 parkeerplaatsen. Het door de verzoekende partijen tegen die beslissing ingestelde administratief beroep verwerpt de verwerende partij op 20 mei 2009.

Op 15 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aangepaste aanvraag in. De aanvraag strekt tot de bouw van twintig appartementen, zeven woningen, een kantoorruimte en de aanleg van een ondergrondse garage met vijftig autostaanplaatsen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 25 februari 2010 tot en met 26 maart 2010 wordt gehouden, worden er vier bezwaarschriften ingediend, waarvan één door de tussenkommende partij.

De dienst Monumenten- en Welstandszorg van de stad Antwerpen brengt op 22 maart 2010 een gunstig advies uit.

De brandweer van Antwerpen brengt op 22 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen, brengt op 23 maart 2010 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 30 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 12 mei 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partijen.

De tussenkomenende partij tekent tegen die beslissing op 24 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Na de hoorzitting van 17 november 2010 beslist de verwerende partij op 6 januari 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De motivering van de beslissing luidt volgt:

*“ ...*

*Volgens het vastgestelde van Antwerpen (...) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*(...)*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*Volgens de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften (...) die voor het gewestplan Antwerpen van toepassing zijn, gelden voor het optrekken van gebouwen in de woongebieden in de binnenstad van Antwerpen, tussen de Leien en de Kleine Ring (art. 1 § 1 2), de volgende bijzondere voorschriften: de maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bebouwing, de eigen aard van het betrokken gebied en de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.*

*De toetsing van de aanvraag aan deze bijzondere voorschriften van het gewestplan steunt op de principes van de harmonie met de gebouwde omgeving en wordt hierna beoordeeld.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met het ontwerp-RUP ‘Antwerpen Noord-Oost’ en met de gemeentelijke bouw- en woningverordening. De principes van de harmonie met de bebouwde omgeving worden hierna beoordeeld.*

*De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Functionele inpasbaarheid:*

*In tegenstelling tot wat beroepers voorstellen, is verdichting in deze buurt wel mogelijk. Hoewel het betreffende bouwblok hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door ééngezinswoningen en herenwoningen, kunnen appartementen, indien verenigbaar met de goede plaatselijke ordening, wel aanvaard worden. De grootte van de appartementen varieert enigszins; enkele appartementen van 60m<sup>2</sup> dienen als een strikt minimum beschouwd te worden. Ook het voorzien van een kleinschalige duplexkantoorruimte kan, gezien de nabijheid van het station en haltes van metro, tram en bus, toegelaten worden.*

*Mobiliteitsaspect:*

*Het project is gelegen aan het [REDACTED], aan het kruispunt met [REDACTED]. Tegenover deze straat bevindt zich de inrit naar de ondergrondse parking met 50 parkeerplaatsen. Het in- en uitrijden en de toenemende verkeersbewegingen zullen redelijkerwijze een zekere impact hebben op de verkeersveiligheid hier. Desondanks werd geen advies gevraagd aan de verkeerspolitie, noch aan de dienst Mobiliteit van de stad. Bovendien zijn hier bushaltes van De Lijn aanwezig, doch de vervoersmaatschappij bracht evenmin advies uit.*

*Het creëren van dergelijke grote hoeveelheid parkeerplaatsen in de ondergrondse parking wordt gemotiveerd vanuit het bewonersparkeren. De voorziene parkeerplaatsen zullen enkel ten dienste staan van de omwonenden en niet van de beperkte kantoorfunctie. Gezien de huidige parkeerproblematiek, kunnen deze parkings aanvaard*

worden. Aandacht dient evenwel besteed aan de verkeersveiligheid bij het in- en uitrijden van de ondergrondse parking op dit kruispunt.

#### Schaal en ruimtegebruik:

In het binnengebied worden 2 eengezinswoningen geschrapt ten opzichte van de vorige aanvraag. Door hier kleinere ondiepere woningen te voorzien blijft een bredere strook in het binnengebied over voor groen e.d. Het pand aan de Lammekensstraat (met appartementen op de verdiepingen en onderdoorgang naar het binnengebied) blijft net zoals in de vorige aanvraag behouden en kan stedenbouwkundig aanvaard worden.

Het bezwaar van beroepers betreft de bouwhoogte en het bouwvolume van het pand aan de [REDACTED]. Het project voorziet namelijk 4 à 6 bouwlagen daar waar het bouwblok bestaat uit panden met maximum 4 bouwlagen en eventueel mansardedak. Alle hier van toepassing zijnde beleidsdocumenten (aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, ontwerp-RUP Antwerpen Noord-Oost, gemeentelijke bouw- en woningverordening, ontwerp-Bouwcode) spreken over de harmonieregel. Er wordt echter niet aangesloten op de aanpalende bebouwing, ook niet qua kroonlijst, links bedraagt het hoogteverschil zelfs 3m. Zoals deputatie reeds oordeelde in het vorige bouwberoep is dergelijk bouwvolume ruimtelijk niet aanvaardbaar. De schaal overstijgt deze van het bouwblok.

#### Visueel-vormelijke elementen:

Gelet op de ligging aan een belangrijk plein met de [REDACTED], een beschermd monument, is architectuur als statement hier noodzakelijk. Dit mag zich echter niet uiten in het optrekken van de bouwhoogte (in confrontatie met de kerk), maar in een kwalitatieve architectuur die zich inpast in de bestaande omgeving. Er werd bovendien geen gebruik gemaakt van de potentie van de metrotoegang, wat een meerwaarde zou kunnen betekenen. Er is gepoogd een zekere gevelgeleding te creëren door het getrapt achteruitspringen van de dakverdieping, doch het geheel blijft dominant ogen.

#### Hinderaspecten:

In het binnengebied worden 7 eengezinswoningen over 2 bouwlagen opgericht. Uit het beroepschrift blijkt dat de omwonenden hier geen hinder van ondervinden. De algemeen gehanteerde afstandsregels blijven gerespecteerd. Aandacht dient besteed aan het uitzicht van de woningen op de achtergevels van de panden aan de [REDACTED]

#### Conclusie:

In zitting van 20 mei 2009 heeft de deputatie de vergunning voor een gelijkaardige aanvraag (...) geweigerd, grosso modo omwille van volgende redenen:

- de invulling van het binnengebied is te zwaar en gebeurt niet op een kwalitatieve manier;
- de bouwhoogte van 6 bouwlagen is onaanvaardbaar in het bouwblok met maximum 4 bouwlagen;
- het project is te dominant en niet inpasbaar in de [REDACTED] en [REDACTED];
- het project in het gezicht van het beschermd monument is qua schaal, volume, bouwhoogte en –diepte niet integreerbaar in de omgeving.

Ten opzichte van de vorige aanvraag zijn de wijzigingen zeer beperkt en wijzigen de totale bouwhoogte, het bouwvolume en de schaal van het project (aan de zijde van de [REDACTED]) echter niet.

Uit voorgaande bespreking blijkt, dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 1 februari 2011 aan de verzoekende partijen betekend. Het verzoekschrift is met een aangetekende brief van 4 maart 2011 ingediend.

Daaruit volgt dat het beroep binnen de door artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde vervalttermijn van dertig dagen is ingediend.

### **B. Ontvankelijkheid wat het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen betreft**

1.

Uit de door de verzoekende partijen neergelegde stukken blijkt dat het bevoegde orgaan tijdig heeft beslist om bij de Raad een beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing in te stellen.

2.1.

De verzoekende partijen beschikken als aanvragers op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO principieel over het rechtens vereiste belang bij het beroep.

Ter zitting vestigen de verzoekende partijen de aandacht op een 'nieuw feit', te weten het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan '2060' (vervolgens: RUP), definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de stad Antwerpen van 22 oktober 2012 en door de verwerende partij op 20 december 2012 goedgekeurd.

De percelen waarop de aanvraag van de verzoekende partijen betrekking heeft, is door het grafisch plan van het RUP in de zone bestemd voor maatschappelijke functies (Ma1) opgenomen. De vraag rijst of de verzoekende partijen daardoor nog doen blijken van het rechtens vereiste belang. Het volstaat niet dat de bestreden beslissing de verzoekende partijen nadeel berokkent, de gebeurlijke vernietiging moet hen ook tot voordeel kunnen strekken.

De verzoekende partijen verklaren ter zitting dat zij zich niet bij het RUP neerleggen en bij de Raad van State de vernietiging daarvan vorderen. Zij houden staande dat zij nog over een actueel belang beschikken.

2.2.

In het *Belgisch Staatsblad* van 11 oktober 2013 is het bericht gepubliceerd dat de nv IMMO DE LINDE, thans eerste verzoekende partij, bij de Raad van State een verzoek tot vernietiging van het besluit van de verwerende partij van 20 december 2012 houdende goedkeuring van het RUP heeft ingediend. De zaak is onder het rolnummer G/A. 210.204/X-15.597 ingeschreven.

Als de vernietiging van de bestreden beslissing wordt uitgesproken, wordt de rechtsplicht van de verwerende partij gereactiveerd om zich over de aanvraag van de verzoekende partijen uit te spreken. De verwerende partij moet als orgaan van actief bestuur bij het nemen van een herstelbeslissing de op dat tijdstip geldende reglementering toepassen. In het licht van het bij de Raad van State lopende beroep tot vernietiging van het RUP kan het niet met zekerheid worden uitgesloten dat op het tijdstip van de opnieuw te nemen beslissing de toe te passen stedenbouwkundige voorschriften zijn veranderd. In die zin is de verzoekende partijen niet elk

uitzicht op een mogelijk gunstige beslissing over hun aanvraag ontnomen. Het is niet aan de Raad om vooruit te lopen op de door de verwerende partij in de toekomst te nemen beslissing en toe te passen regels. Om die reden kan de gebeurlijke vernietiging de verzoekende partijen nog tot voordeel strekken.

Er wordt dan ook aangenomen dat de verzoekende partijen nog over het rechtens vereiste belang beschikken. Overigens zijn noch de verwerende, noch de tussenkomenende partij ter zitting verschenen om daarover een debat aan te gaan.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren het volgende aan:

“ ...

#### **Eerste middel, eerste onderdeel, wat de algemene motivering betreft:**

*Uit de bestreden beslissing valt moeilijk af te leiden wat de exacte weigeringsgronden waren. In dat opzicht is de volledige beslissing ondeugdelijk gemotiveerd.*

*De “algemene conclusie” beslaat slechts twee zinnen:*

*“De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.”*

*De verantwoording van de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening ligt wellicht in de paragraaf:*

*“In zitting van 20 mei 2009 heeft de Deputatie de vergunning voor een gelijkaardige aanvraag (...) geweigerd, grosso modo omwille van volgende redenen:*

- *De invulling van het binnengebied is te zwaar en gebeurt niet op een kwalitatieve manier;*
- *De bouwhoogte van 6 bouwlagen is onaanvaardbaar in het bouwblok met maximum 4 bouwlagen;*
- *Het project is te dominant en niet inpasbaar in de [REDACTED] en [REDACTED]*
- *Het project in her gezicht van het beschermd monument is qua schaal, volume, bouwhoogte en –diepte niet integreerbaar in de omgeving.*
- *Ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag zijn de wijzigingen zeer beperkt en wijzigen de totale bouwhoogte, het bouwvolume en de schaal van het project (aan de zijde van de [REDACTED]) echter niet.*

*Uit voorgaande bespreking blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.”*

Waar wordt gesteld dat ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag de wijzigingen “zeer beperkt” zijn, is de motivering zonder meer feitelijk onjuist; hoger werd uiteengezet dat de twee projecten fundamenteel verschillen; een loutere lezing van de plannen van de twee projecten toont dit voldoende aan; de motivering die voor de weigering van de vorige vergunning werd aangevoerd kan dan ook niet eenvoudigweg worden hernomen voor dit nieuwe project.

Waar wordt verwezen naar een “voorgaande bespreking” kan enkel worden vastgesteld dat in deze “voorgaande bespreking” de onderdelen “functionele inpasbaarheid”, het eerste onderdeel van “schaal en ruimtegebruik” en de “hinderaspecten”, alsook de mobiliteit (zie het vierde onderdeel van dit middel) geen probleem (meer) stellen en dat de andere onderdelen, die hierna afzonderlijk zullen worden besproken, evenmin behoorlijk werden gemotiveerd.

De in het middel aangeduide bepalingen en beginselen werden dan ook geschonden.

### **Eerste middel , tweede onderdeel, wat de “invulling van het binnengebied betreft”**

De beslissing is intern tegenstrijdig. Waar het erop lijkt dat de conclusie uit de eerdere beslissing wordt gehandhaafd, en nog steeds wordt verwezen naar een “te zware invulling van het binnengebied” en een ‘niet-kwalitatieve invulling’, leest men onder “schaal en ruimtegebruik”:

“In het binnengebied worden 2 eengezinswoningen geschrapt ten opzichte van de vorige aanvraag. Door hier kleinere ondiepere woningen te voorzien blijft een bredere strook in het binnengebied over voor groen e.d. Het pand aan de [REDACTED] (met appartementen op de verdiepingen en onderdoorgang naar het binnengebied) blijft net zoals in de vorige aanvraag behouden en kan stedenbouwkundig aanvaard worden.”

De wijze van invulling wordt dus wel degelijk bijgetreden.

Verzoekers merken op dat de invulling van binnengebied in het nieuwe project fundamenteel werd hertekend in overeenstemming met de opmerkingen van de welstandscommissie met het oog op een (veel) ruimere groenvoorziening;

Enkel de bouwhoogte blijft een punt van discussie. Toch blijft de conclusie van de Deputatie dat ten opzichte van het vorige project o.m. “de schaal van het project” (aan de zijde van de Kerkstraat) niet gewijzigd zou zijn, wat dus volstrekt onjuist is.

In zoverre een ‘te zware invulling van het binnengebied’ en een ‘niet-kwalitatieve invulling’ of de ‘schaal van het project’ weigeringsgronden zouden zijn geweest, is de beslissing dan ook niet deugdelijk gemotiveerd.

### **Eerste middel, derde onderdeel, wat de bouwhoogte betreft**

De bestreden beslissing bevestigt dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan, dat de aanvraag functioneel inpasbaar is, maar oordeelt o.m. dat “de bouwhoogte van 6 bouwlagen is onaanvaardbaar in het bouwblok met maximum 4 bouwlagen”.

### **Ondeugdelijke motivering**

Voor het uitgangspunt dat maximum van 4 bouwlagen zouden toegelaten zijn, wordt geen behoorlijke motivering aangevoerd.



*De woordelijke motivering luidt hier:*

*“Het bezwaar van beroepers betreft de bouwhoogte en het bouwvolume van het pand aan de [REDACTED]. Het project voorziet namelijk 4 à 6 bouwlagen daar waar het bouwblok bestaat uit panden met maximum 4 bouwlagen en eventueel mansardedak. Alle hier van toepassing zijnde beleidsdocumenten (aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, ontwerp RUP Antwerpen Noord-Oost, gemeentelijke bouw- en woningverordening, ontwerp-Bouwcode) spreken over de harmonieregel. Er wordt echter niet aangesloten op de aanpalende bebouwing, ook niet qua kroonlijst, links bedraagt het hoogteverschil zelfs 3 m. Zoals deputatie reeds oordeelde in het vorige bouwberoep is dergelijk bouwvolume ruimtelijk niet aanvaardbaar. De schaal overstijgt deze van het bouwblok.”*

*Het is opmerkelijk dat de Bestendige Deputatie het bezwaar van de beroepers m.b.t. bouwhoogte – met een enkele verwijzing naar haar eerdere beslissing - bijtreedt, en hierbij geen oog heeft (1°) noch voor fundamentele wijzigingen die op dit punt in het nieuwe project werden aangebracht, en waardoor met name het bouwwerk meer aansloot op de aanpalende bebouwingen én door het achteruitspringen van de gevel minder dominant overkwam, en (2°) noch voor het feit dat zowel de dienst Stedenbouw van de Stad Antwerpen, de Welstandscommissie als de erfgoedcommissie van de Dienst monumentenzorg, die zonder uitzondering het eerste project afwezen omwille van de bouwhoogte, aan het tweede project wél hun instemming konden geven, feiten die de Deputatie overigens in haar motivering onvermeld laat;*

*In zoverre de Bestendige Deputatie meent hierover anders te moeten oordelen, wordt dit(1°) door de enkele verwijzing naar de eerder genomen beslissing die dus niet langer relevant is en (2°) door de gunstige adviezen van de betrokken instanties onvermeld te laten en niet aan te geven om welke concrete redenen zij hiervan afwijkt- niet naar behoren gemotiveerd;*

### **Ondeugdelijke juridische grondslag**

*De juridische grondslag waarnaar De Deputatie verwijst, zijn de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, ontwerp RUP Antwerpen Noord-Oost, gemeentelijke bouw- en woningverordening en het ontwerp-Bouwcode.*

- (1) *De aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Antwerpen stellen enkel dat “ voor het optrekken van gebouwen gelegen in de volgende woongebieden, gelden de hierna vermelde bijzondere voorschriften: (... ) 2° in de binnenstad van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad gelegen tussen de Leien en de Kleine Ring (...) In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:*
- 1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;*
  - 2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;*
  - 3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein”.*

*Er wordt niet louter verwezen naar bouwhoogten in het bouwblok.*

*Naast andere bouwhoogten wordt ook verwezen naar “de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden” en “de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein”.*

*Aan deze laatste criteria wordt voorbijgegaan. Ofschoon hier minder relevant, is de eigen aard van het gebied zeker geen beletsel: in dit deel van Borgerhout vindt men naast kleinere verouderde woningen met lage woonkwaliteit enkele hoge herenhuizen en meerdere grote appartementsgebouwen met zelfs meer bouwlagen dan in het huidige project; (verzoekers voegen bij hun dossier een fotoreportage die deze heterogene bebouwing in beeld brengt);*

*De breedte van het openbaar domein daarentegen is wel relevant in die zin dat zich aan de overzijde van de straat een heel groot plein ontvouwt voor een bijzonder hoge kerk, die zeker een hoger bouwcomplex aan de overzijde 'verdraagt'.*

*De bouwhoogten in de onmiddellijke omgeving beletten geenszins een nieuwbouw met de in de aanvraag voorgestelde bouwhoogte. Enkele tientallen meter verder, schuin aan de overzijde en nog steeds in de [REDACTED], is er een sociaal appartementsgebouw van De Goede Woning; nog enkele tientallen meter verder is er een groot flatgebouw. Op hetzelfde plein voor de kerk, aan de andere kant van de straat, is er een zeer groot flatgebouw. Tegen de bouwplaats aan staat een hoog gebouw met een lelijke blinde muur. De achterzijde van de woningen in de [REDACTED], nu zichtbaar op de bouwplaats, geeft een heterogeen beeld.*

*Het is niet omdat links van de bouwplaats enkele oude huizen staan die vrij laag zijn, dat ten eeuwigden dage op die plaats enkel zou mogen worden gebouwd tot op de hoogte die deze woningen toevallig hebben. De ratio legis van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften is een zekere logica in het straatbeeld creëren. Dit bouwproject kent meerdere bouwlagen en komt vrij hoog, maar blijft aansluiten bij andere bouwprojecten uit de tweede helft van de twintigste eeuw in de omgeving.*

*De aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Antwerpen kunnen dus geen weigeringsgrond uitmaken. Bovendien mag van deze voorschriften worden afgeweken (...). Daarbij moet worden benadrukt dat dit project beoogt een 'kankerplek' een globale en kwalitatieve invulling te geven, dat hier woningen zullen worden gecreëerd die van een veel betere woonkwaliteit zijn het grootste deel van de woningen in de omgeving (waar veel leegstand is), dat deze woningen meer begoede inwoners zullen aantrekken en daardoor zullen bijdragen tot een betere sociale mix en aldus een bijdrage zullen leveren tot het verhelpen van de achterstelling van deze wijk en dus een 'boost' kunnen betekenen voor dit deel van Borgerhout.*

*Aan deze nochtans relevante overwegingen wordt helemaal voorbijgegaan.*

*Alleszins kunnen de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan geen juridische grondslag uitmaken voor de stelling dat slechts vier bouwhoogten toegelaten zijn, zoals geponeerd in de bestreden beslissing.*

- (2) *In zoverre de bestreden beslissing gestoeld is op het ontwerp RUP Antwerpen Noord-Oost, is zij gestoeld op een voorbereidend document dat geen grondslag mag uitmaken voor de weigering van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Enkel een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan zou eventueel een grond kunnen uitmaken om een vergunning te weigeren; dit volgt*

uit art. 4.3.2. VCRO, dat luidt:  
(...)

*De motivering stoelt dus op een foute rechtsgrond.*

- (3) *De gemeentelijke bouw- en woningverordening wordt ingeroepen als argument voor de harmonieregel, zonder dat nader wordt verwezen naar een bepaald onderdeel van deze verordening en dus naar een exacte rechtsgrond om de afwijzing behoorlijk te verantwoorden. Vermoedelijk doelt de Deputatie op art. 1.3., dat luidt:*

*« 1.3. Harmonie met de gebouwde omgeving*

*1.3.1. Gebouwen van cultureel, historisch of esthetisch belang*

*In gedeelten van de stad die door het college van burgemeester en schepenen worden beschouwd als zijnde van cultureel, historisch of esthetisch belang, of waar de bestaande bebouwing wat betreft een of meer van onderstaande kenmerken, een grote mate van homogeniteit vertoont, moeten de op te richten, de te herbouwen of de te verbouwen gebouwen, zodanig worden ontworpen dat hun plaatsing, hun vorm, hun afmetingen, de gebruikte materialen en kleuren, de kenmerken van de gevels, dakbedekkingen, dakhellingen, openingen, deuren, vensters, versieringsmotieven en dakgoten harmonieren met de bestaande gebouwen die door hun uiterlijk en aantal de traditionele architectuur van de wijk of de straatwand bepalen. Verder kan het college van burgemeester en schepenen, onverminderd de voorafgaande bepalingen opleggen dat bovenstaande kenmerken van nieuw op te richten of te verbouwen bouwwerken in harmonie zijn met de bestaande, aanpalende gebouwen.*

*1.3.2. Storende toevoegingen*

*Het college van burgemeester en schepenen kan, in het belang van de architectuur van het gebouw of de harmonie van het stratenbeeld, de plaats, de kleur, de afmetingen en de vormgeving van mogelijk storende toevoegingen zoals reclames, uithangborden, versieringen, antennes, kabels en draden, verlichtingstoestellen en zonnetenten, aan bijkomende voorwaarden onderwerpen of verbieden”.*

*Het is niet duidelijk of de voorwaarde, dat het hier gaat om “gedeelten van de stad die door het college van burgemeester en schepenen worden beschouwd als zijnde van cultureel, historisch of esthetisch belang” doch dat lijkt zeer onwaarschijnlijk. Ook de voorwaarde dat “de bestaande bebouwing wat betreft een of meer van onderstaande kenmerken, een grote mate van homogeniteit vertoont”; het gebied is architectonisch gezien zeer heterogeen; er zijn straten die een zekere homogeniteit vertonen doch dat geldt niet voor de Kerkstraat.*

*Er zou overigens moeilijk kunnen voldaan worden aan de eis dat in zulk gebied “de op te richten, de te herbouwen of de te verbouwen gebouwen, zodanig worden ontworpen dat hun plaatsing, hun vorm, hun afmetingen, de gebruikte materialen en kleuren, de kenmerken van de gevels, dakbedekkingen, dakhellingen, openingen, deuren, vensters, versieringsmotieven en dakgoten harmonieren met de bestaande gebouwen die door hun uiterlijk en aantal de traditionele architectuur van de wijk of de straatwand bepalen” of dat het college zou verplichten “nieuw op te richten of te verbouwen bouwwerken in harmonie zijn met de bestaande, aanpalende gebouwen”; er is in de omgeving geen*

sprake van “harmonie”; er is gewoon geen uniform straatbeeld dat als referentiekader kan gelden... De weinige ‘herenwoningen’ die in de ruime buurt staan, zijn overigens als referentie niet geschikt omdat de hoogte van elke bouwniveau dateert uit een tijd dat rationeel energiegebruik en zuinig ruimtegebruik nog niet relevant waren.

De “harmonieregel” uit de gemeentelijke bouw- en woningverordening kan dus geen toepassing vinden.

- (4) *Hetzelfde geldt voor “het ontwerp-Bouwcode”. Er wordt niet aangegeven welk onderdeel van deze Bouwcode van toepassing zou kunnen zijn. Belangrijker is evenwel dat het ook hier gaat om een document dat nog geen verordenende kracht heeft bekomen. Deze ontwerp-Bouwcode (die overigens niet terug te vinden is op de website van de Stad Antwerpen) werd nog niet goedgekeurd door de Deputatie en moet nog worden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.*

*Dit document kan dan ook hic et nunc niet worden ingeroepen om de weigering van een stedenbouwkundige vergunning te verantwoorden.*

**Eerste middel, vierde onderdeel, wat de mobiliteit betreft:**

*De argumentatie in verband met het mobiliteitsaspect is zeer onduidelijk. Aan De Lijn werd een advies gevraagd. Er is voor dit project geen advies gekomen binnen de voorziene termijn. In deze omstandigheden moet worden aangenomen dat De Lijn geen bezwaar heeft. Overigens had de lijn reeds naar aanleiding van het eerste project een gunstig advies verleend en was er in hoofde van De Lijn uiteraard geen reden om op dit gunstige advies terug te komen; een gegeven dat eveneens onvermeld werd gelaten in de argumentatie. De omstandigheid dat geen advies werd gevraagd aan de Dienst Mobiliteit van de Stad of aan de verkeerspolitie mag geen reden zijn om de vergunning te weigeren, nu deze adviezen facultatief zijn en het college van burgemeester en schepenen de vergunning toekende zonder het nodig te vinden hieromtrent bijzondere adviezen in te winnen.*

*De Deputatie is evenwel voorbijgegaan aan de gunstige mobiliteitsaspecten van het dossier. Men mag niet uit het oog verliezen dat, hoe men het ook invult, een bouwproject over dergelijke oppervlakte altijd nood creëert aan bijkomende parkeerplaatsen. Laagbouw sluit evenwel de mogelijkheid garages te creëren uit, des te meer nu de garages niet kunnen worden verbonden aan individuele woningen die één voor één een garage zouden hebben die uitgaat op de [REDACTED], nu daar een bushalte is. Gelijkgroondse garages bieden trouwens een weinig fraaie aanblik in het straatbeeld en zijn dus zeker op die plaats niet wenselijk zijn. Om parkeergelegenheid te kunnen creëren op kelderniveau, zoals hier gebeurt, is hoger bouwen noodzakelijk. Het alternatief is dat de buurt wordt geconfronteerd met een parkeertekort. Vanuit deze optiek is hoger bouwen met de daaruit voortvloeiende mogelijkheid de zeer zware investeringen die verbonden zijn aan een ondergrondse parkeergarage te dragen, een pluspunt.*

*Een kelderinrit hoeft geen enkel probleem te stellen voor verkeersveiligheid met de moderne middelen die er zijn om een goede zichtbaarheid van de gebruikers van de parking mogelijk te maken.*

*De bestreden beslissing aanvaardt principieel deze ondergrondse parkings en geeft de verkeersveiligheid enkel mee als aandachtspunt.*

Het “mobiliteitsaspect” mag dan ook niet worden weerhouden als weigeringsgrond voor zover dat al zo zou geweest zijn; de beslissing is immers ook in dit opzicht ondeugdelijk gemotiveerd.

### **Eerste middel, vijfde onderdeel: wat het uitzicht betreft**

In de bestreden beslissing wordt gesteld :

“ Gelet op de ligging aan de belangrijk plein met de [REDACTED], een beschermd monument, is architectuur als statement hier noodzakelijk. Dit mag zich echter niet uiten in het optrekken van de bouwhoogte (in confrontatie met de kerk), maar in een kwalitatieve architectuur die zich inpast in deze bestaande omgeving. Er werd bovendien geen gebruik gemaakt van de potentie van de metrotoegang, wat een meerwaarde zou kunnen betekenen. Er is gepoogd een zekere gevelgeleding te creëren door het getrapt achteruitspringen van de dakverdieping, doch het geheel blijft dominant ogen.”

Het blijft hier bij algemeenheden die inhoudelijk niet verder worden uitgewerkt. Dat had nochtans des te meer het geval moeten zijn, nu bij deze tweede bouwaanvraag de gevel van het project fundamenteel werd herwerkt, juist met het oog op een harmonieuzere inpassing in de bestaande omgeving, en dat in samenspraak met de welstandscommissie (verzoekers verwijzen hier o.m. naar het getrapt achteruitspringen van de gevel, de aanpassing van de bouwhoogte, de gevelbekleding e.d.);

Wat de Deputatie bedoelt met de opmerking ‘Er werd bovendien geen gebruik gemaakt van de potentie van de metrotoegang, wat een meerwaarde zou kunnen betekenen’, blijft volkomen onduidelijk; de welstandscommissie had immers opgedragen : “De toegang tot de metro moet wel zo gesloten mogelijk ontworpen worden, omdat deze helemaal niet gebruikt zal worden, waardoor de leesbaarheid van de gevel vergroot. Hierdoor zal de nadruk terug meer op de toegang tot het gebouw gelegd worden ipv de grotere toegang tot de metro;”

De Destindige Deputatie motiveert geenszins waarom zij tegen de vraag van de Welstandscommissie is dan wel van oordeel is waarom deze niet gebruikte toegang tot het (niet gebruikt) metro-station wél in de verf moet worden gezet;

Voor wat betreft de opmerking dat “gelet op de ligging aan de belangrijk plein met de [REDACTED], een beschermd monument, architectuur als statement hier noodzakelijk is “ merken verzoekers het volgende op;

In de nabijheid van een zeer groot monumentaal kerkgebouw, bovendien een beschermd monument, is ‘architectuur als statement’ – wat dit subjectief begrip ook moge betekenen – niet zo evident. De voorrang moet gegeven worden aan het beschermd monument. Een bouwproject mag zulk monument niet ‘overklassen’, moet het monument ruimte geven, mag er niet mee vloeken. Een prominente, zeer hedendaagse, architectuur, zou nooit genade gevonden hebben bij de erfgoedinstansies die advies moeten geven gelet op de nabijheid van dit monument. De Deputatie gaat volledig voorbij aan het feit dat deze adviezen gunstig waren. Indien zij meende tegen deze adviezen in, te moeten eisen dat een totaal andere architectuur vereist was, behoorde zij dit nader te motiveren en mocht zij zich niet beperken tot loutere algemeenheden als “kwalitatieve architectuur” en “te dominant” (hoewel wordt toegegeven “er is gepoogd een zekere gevelgeleding te creëren door het getrapt achteruitspringen van de dakverdieping”). Waarom dit project niet kwalitatief zou zijn, is niet aangegeven. Zelfs rekening houdend met de beleidsvrijheid die een bestuur heeft bij de beoordeling van een bouwaanvraag, moet een weigering van een bouwaanvraag als “niet kwalitatief” worden onderbouwd en

gemotiveerd. De subjectieve stelling dat het gebouw nog steeds “te dominant” is , is voor wat betreft het nieuwe project bovendien niet vol te houden, en wordt tegengesproken door de eensluidende opvatting van zowel de dienst stedenbouw van de Stad Antwerpen, de welstandscommissie en de dienst erfgoed van Monumentenzorg; ...”

2.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt op het middel:

“ ...

### **1. Gebrekkige algemene motivatie**

De verzoekende partij stelt dat de ‘algemene conclusie’ slechts twee zinnen beslaat, namelijk

“De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard”

en stelt te vermoeden dat de oorsprong van de goede ruimtelijke ordening” te vinden is in de paragraaf omtrent de eerdere beslissing van de deputatie op 20 mei 2009.

De verzoekende partij gaat er echter aan voorbij dat voorafgaand aan de algemene conclusie in het besluit van de bestendige deputatie het ganse dossier wordt geanalyseerd, de argumenten uit het beroepschrift, het wettelijk kader, de adviezen en het openbaar onderzoek inbegrepen. Daarnaast kan vermoed worden dat de verwijzing naar het besluit van 20 mei 2009 eerder als bevestiging van de voorgaande argumenten aanzien moet worden dan wel als doorslaggevend argument om geen vergunning te verlenen.

O.i. is het besluit van de bestendige deputatie dan ook zeer uitgebreid, alleszins meer dan voldoende gemotiveerd, waardoor de uitdrukkelijke motiveringsplicht zoals voorzien in de wet van 29 juli 1991 niet geschonden werd.

### **2. De dichtheid en de bouwhoogte**

De verzoekende partij stelt dat de bestendige deputatie bij de beoordeling van de dichtheid van het binnengebied en de bouwhoogte onjuist argumenteerde aangezien er een wezenlijk verschil zou zijn tussen het eerste geweigerde plan en het tweede geweigerde plan en dat er een ondeugdelijke juridische grondslag is betreffende de toepassing van de harmonieregel.

#### **- Verschil tussen eerste en tweede plan:**

Zoals reeds in ons bezwaarschrift aangehaald is er geen wezenlijk verschil tussen het eerste en het tweede plan. De verzoekende partij wijst slechts op het feit dat er in het tweede plan 2 eengezinswoningen minder zijn. In het totale kader is deze aanpassing echter minimaal:

(...)

Daar waar er inderdaad 2 eengezinswoningen minder zijn, wordt het aantal appartementen met 5 eenheden verhoogd. Het aantal bouwlagen en de bouwhoogte blijven ongewijzigd. De in de eerste aanvraag voorziene windturbines op het dak worden wel geschrapt.

Er kan dan ook terecht verwezen worden naar de eerdere beslissing van de deputatie op

20 mei 2009. Op basis van bovenstaande tabel is het evident om te concluderen dat er geen wezenlijk verschil is tussen het eerste en het tweede plan. De argumenten bij de eerste beslissing van de bestendige deputatie kunnen dan ook gevoegd worden bij de in deze zaak betwiste beslissing.

- **Ondeugdelijke juridische grondslag betreffende de toepassing van de harmonieregel**

De verzoekende partij haalt aan dat de bestendige deputatie zich vergist in zake de toepassing van de harmonieregel. Enerzijds wordt gesteld dat de harmonieregel niet correct wordt toegepast – er is volgens de verzoekende partij geen harmonie – en anderzijds wordt er volgens de verzoekende partij ten onrechte gerefereerd naar oa. het ontwerp RUP Antwerpen Noord Oost.

Nu is het de taak van de vergunningverlenende overheid om bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning te onderzoeken of de aanvraag past in de goede ruimtelijke ordening. De harmonieregel – wat bestaat er al in de omgeving – en de beschikbare stedenbouwkundige plannen – waar wil men op vlak van stedenbouw naartoe – zijn in deze 2 belangrijke criteria.

Allereerst dient aangehaald te worden dat

- Het **gewestplan Antwerpen** (...),
- De **gemeentelijke bouw- en woningverordening** (...) en
- Het **ontwerp van stedenbouwkundige verordening “Bouwcode”** (...)

allen stellen dat de harmonieregel moet toegepast worden.

Het is alom geweten dat de harmonieregel door partijen soms anders geïnterpreteerd kan worden, echter in de [REDACTED] en omgeving wordt geen ruimte tot interpretatie toegelaten. De verschillende adviezen die werden geleverd in het kader van de aanvraag wijzen in dezelfde richting:

- Het referentiebeeld voor de omgeving van het project is volgens het **advies van de dienst Stadsontwikkeling/burgers/welstands- en monumentenzorg d.d. 18.08.2008** “een heterogene bebouwing van woon- en winkelhuizen, overwegend enkelhuizen van drie traveeën en twee of drie bouwlagen onder zadel- of mansardedak, met afwisseling van vlakke, bepleisterde en beschilderde lijstgevels en bakstenen lijstgevels. Volgens Agentschap R-O Antwerpen, Onroerend Erfgoed is het referentiebeeld een heterogene bebouwing van woon- en winkelhuizen, voornamelijk lijstgevels onder zadeldaken.”
- **Agentschap R-O Antwerpen, Onroerend Erfgoed** stelt in haar **advies d.d. 02.08.2008**: “(...) De Kerkstraat wordt getypeerd door een heterogene bebouwing van woon- en winkelhuizen, voornamelijk lijstgevels onder zadeldaken daterend uit de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw, de periode waarin deze oudere landelijke woonkern stedelijk ontwikkeld werd en ook de bestaande kerk werd opgetrokken”.

Het is dus hoogst onterecht dat de verzoekende partij verwijst naar individuele bebouwingen in de [REDACTED] – bovendien relictten uit andere stedenbouwkundige tijdperken – in de Kerkstraat die hoger zijn dan het referentiebeeld. De aangehaalde voorbeelden zijn duidelijk de uitzonderingen die de regel bevestigen.

Dat deze uitzonderingen onmogelijk kunnen dienen als argument om opnieuw hogere bebouwingen toe te staan blijkt uit oa. de stedenbouwkundige studies die geleid hebben tot de opmaak van volgende beleidsdocumenten:

Het **ontwerp RUP Antwerpen Noord Oost** geeft in de voorschriften duidelijk aan hoe de

stad de [REDACTED] verder wenst te laten ontwikkelen. De [REDACTED] is gelegen in een woonzone grenzend aan een overgangsstraat van het type A (GE 2). In de voorschriften wordt de bouwhoogte beperkt tot maximaal 4 bouwlagen, verplicht af te werken met een schuin dak, maximaal 4 meter boven de kroonlijst.

- Het **ontwerp RUP 2060** dat werd opgestart na stopzetting van de procedure RUP Antwerpen Noord Oost bevestigt deze maximale bouwhoogte.
- Het ondertussen **vervallen BPA Kerkstraat** spreekt van een bouwhoogte van maximaal 13 meter of 3 verdiepingen/4 bouwlagen.

Dit wordt tevens bevestigd door:

de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in een gelijkaardig bouwproject in de [REDACTED] waarin we het ongunstig advies van 21 december 2006 van de gemachtigd ambtenaar van het agentschap R-O Antwerpen – ruimtelijke ordening aan de stad Antwerpen lezen: “De gevelritmiek dient te worden aangepast aan de omringende bebouwing(...). Het schepencollege dient een duidelijke uitspraak te doen in verband met het gabariet van de straat (drie of vier verdiepingen en de dakvorm plat-, schuin- of mansarde dak)”.

De gemachtigd ambtenaar laat in de [REDACTED] met andere woorden maximaal 5 bouwlagen toe. Naar aanleiding van het advies weigerde het college van burgemeester en schepenen in zitting van 9 februari 2007 de vergunning voor het oprichten van een gebouw met 7 appartementen, 4 autostaanplaatsen en een handelsgelijkvloers.

De bouwheer van [REDACTED] diende een nieuwe aanvraag in. Het college leverde op 14.09.2007 een vergunning af voor het project waarbij er gedeeltelijk 3 en gedeeltelijk 4 bouwlagen worden voorzien, telkens met mansardedak. Op deze manier sluit het project naadloos aan op de bestaande bebouwing. De lat van de bouwhoogte wordt in deze voor de Kerkstraat vastgelegd op 4 bouwlagen, met mansarde dak.

De bestendige deputatie argumenteerde en oordeelde o.i. dan ook meer dan terecht dat een gebouw met 6 bouwlagen niet past in de omgeving en dat de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet aanvaard kan worden.

### **3. Het mobiliteitsvraagstuk en het uitzicht van het gebouw**

De verzoekende partij haalt in haar verzoekschrift de mobiliteit en het uitzicht van het gebouw aan als 4<sup>de</sup> en 5<sup>de</sup> onderdeel van het eerste middel. Uit het besluit van de bestendige deputatie blijkt echter nergens dat beide zaken bijgedragen hebben tot het inwilligen van het ingediende beroep en het niet verlenen van de vergunning. De argumentatie in deze is dan ook overbodig.

...

3.

In hun toelichtende nota repliceren de verzoekende partijen als volgt:

“ ...

1.- In haar nota van tussenkomst laat de tussenkomende partij uitschijnen dat er in werkelijkheid geen wezenlijk verschil zou bestaan tussen het eerste project waarvoor de vergunning werd geweigerd bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 17.07.2008, en het tweede project, waarvoor door het college van burgemeester en schepenen wel een bouwvergunning werd toegekend op 12.05.2010;

Deze voorstelling van feiten druist in tegen de elementen van het dossier;

Verzoeksters herhalen dat voor wat betreft het tweede project er steeds nauw contact



*is geweest tussen verzoeksters, de architect en de bevoegde diensten van de stad;*

*Zoals uiteengezet in het verzoekschrift tot hoger beroep werd de tweede bouwaanvraag besproken en toegelicht aan de Welstandcommissie;*

*Nadat aan de opmerkingen van de Welstandcommissie tegemoet werd gekomen, bracht deze op 18.12.2009 ook een gunstig advies uit;*

*Eén en ander houdt in dat volgens de Welstandcommissie, die is samengesteld uit deskundigen op het vlak van architectuur en stedenbouw en de stadsbouwmeester, dat het dossier voldoet, en dat m.a.w. de voorgestelde architectuur, volgens deze gespecialiseerde commissie, in regel is met het gewestplan en met de bepaling van de harmonieregel;*

*De tweede bouwaanvraag was derhalve wel degelijk fundamenteel verschillend aan de eerste;*

*Daar voor de eerste bouwaanvraag ongunstig werd geadviseerd, werd voor wat betreft de tweede aanvraag, juist omwille van de fundamentele verschillen, wel gunstig geadviseerd.*

- 2.-** *De tussenkomende partij verwijst naar haar beroepschrift om te argumenteren dat er geen wezenlijk verschil zou zijn tussen het eerste en tweede plan;*

*Verzoekers kunnen niet anders dan vaststellen dat de tussenkomende partij misleidende informatie tracht te verspreiden over het bouwproject;*

*Het volstaat immers om de respectievelijke plannen te vergelijken om vast te stellen dat de verschillen wel degelijk fundamenteel zijn;*

*Daarenboven dient er voorzichtig te worden omgesprongen met de wijze van voorstelling zoals deze door de tussenkomende partij wordt gedaan;*

*Aldus was de bouwhoogte een belangrijk punt bij de beoordeling van de bouwaanvraag en is deze ingrijpend gewijzigd.*

*De voorstelling van de tussenkomende partij is op zijn minst misleidend, wanneer zij in haar kritiek op de tweede bouwaanvraag verwijst naar een hoogtemaat van een schoorsteen en niet naar een hoogtemaat van de dakrand;*

*Een schouwhoogte wordt nooit aangenomen als een hoogte van een gebouw en wordt in geen enkele stedenbouwkundige verordening bepaald omdat dit een technische aangelegenheid is. In casu staan de schouwen centraal opgesteld en zijn deze vanaf straatniveau nooit zichtbaar; de geveltekeningen moeten ook in diepte geïnterpreteerd worden;*

*De kroonlijsthoogte (hoogte aan de straatzijde) is in het eerste plan 16,11 m en rechts 14,19 m., de achteruitliggende verdieping komt op een hoogte van 18,04 m.; in het tweede plan komt de kroonlijsthoogte links op 12,90 m., rechts op 14,88 m.; de achteruitliggende verdieping komt hier links op 15,75 m. en rechts op 17,83 m. hoogte;*

*Vanaf de straat gezien zal het gebouw in het tweede plan links 3,21 m. (16,11 – 12,90) lager zijn ten opzichte van het eerste plan; rechts is het 69 cm. hoog;*

*Verzoeksters herhalen dat deze wijzigingen van volumes en hoogtes zijn tot stand gekomen op advies en in overleg met de stedenbouwkundige ambtenaar en de Welstandcommissie; de Welstandcommissie achtte het gebouw niet te hoog omdat er in de directe omgeving verschillende gebouwen hoger zijn; in tegenstelling tot wat door de tussenkomende partij wordt gesuggereerd, bestaat de omgeving niet enkel uit 19<sup>de</sup> eeuwse rijwoningen;*

*Verzoeksters verwijzen dienaangaande naar de fotoreportage die zij hebben bijgebracht;*

*Verzoeksters merken ook op dat op advies van de Welstandcommissie het binnengebied werd ontpit en er minder woningen werden voorzien;*

*Ook de door de tussenkomende partij voorgebrachte tabel is misleidend;*

*In het tweede plan is er geen handelsruimte voorzien met uitzondering van een heel kleine oppervlakte die geklemd ligt tussen de metro-ingang (erfdienstbaarheid) en de gebuur rechts; dit lokaal kan om die reden geen natuurlijke lichtinval hebben langs achter en is noodgedwongen bestemd als handelsruimte of fietsenberging;*

*In het tweede plan werd het gelijkvloers ingericht als appartementen in plaats van de oorspronkelijk in het eerste plan voorziene handelsruimten; het aantal bouwlagen in het binnengebied is van 4 naar 2 gegaan;*

*Hoe de tussenkomende partij in de gegeven omstandigheden kan voorhouden dat er geen wezenlijk verschil zou bestaan tussen beide plannen, is onduidelijk.*

**3.-** *De tussenkomende partij verwijst steevast naar een citaat van oud-burgemeester ██████ in “DWARS 33-jaargang 5- juni 2006” in verband met de toepassing van de harmonieregel; deze overweging is niet relevant; in tegenstelling tot wat door de tussenkomende partij wordt gesuggereerd, bestaat de directe omgeving niet enkel uit 19<sup>de</sup> eeuwse rijwoningen, doch is er een heterogene bebouwing, waarbij verschillende gebouwen in de directe omgeving overigens hoger zijn dan het door verzoeksters geplande gebouw;*

*In verband met deze heterogene bebouwing verwijzen verzoeksters overigens ten exemplatieve titel naar de OCMW-gebouwen van 6 bouwlagen die in de ██████ werden gebouwd onder het beleid van burgemeester ██████.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### **1.**

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken, of onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening is. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt op grond van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, volgens het gewestplan 'Antwerpen' in woongebied is gelegen. In de bestreden beslissing besluit de verwerende partij tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de bezwaren in het administratief beroepsschrift van de tussenkomende partij betreffende de bouwhoogte en het bouwvolume van het beoogde appartementsgebouw aan de [REDACTED] bijtreedt. De verwerende partij verwijst naar de 'harmonieregel', zoals die blijkt uit artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', de gemeentelijke bouw- en woningverordening en het ontwerp van 'bouwcode'.

2.

Het op het tijdstip van de bestreden beslissing geldende artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', zoals gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2000 houdende definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Antwerpen op het grondgebied van de gemeenten Antwerpen, Edegem, Kapellen, Rumst, Schilde en Zwijndrecht en tot wijziging van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel 1 voor het gehele gewestplan bepaalt onder meer wat volgt:

“ ...

*“§ 1. Voor het optrekken van gebouwen gelegen in de volgende woongebieden, gelden de hierna vermelde bijzondere voorschriften:*

*(...)*

*2° in de binnenstad van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad gelegen tussen de Leien en de Kleine Ring;*

*(...)*

*In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:*

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

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

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

*...”*

Genoemd artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan 'Antwerpen' bepaalt voor bepaalde woongebieden criteria betreffende de hoogte van gebouwen waaraan een aanvraag moet voldoen. De Raad is niet bevoegd om zijn beoordeling van de inhoudelijke verenigbaarheid van de aanvraag met de feitelijke aspecten waarmee er op grond van artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften rekening moet worden gehouden, in de plaats van die van het bevoegde vergunningverlenend bestuursorgaan te stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de appreciatiebevoegdheid die het heeft naar behoren heeft uitgeoefend, met andere woorden of het bestuur de feiten waarop het zijn beoordeling heeft gesteund, correct heeft vastgesteld en of het op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de vereisten gesteld door de toepasselijke voorschriften.

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan expliciet de motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

3.

De toets aan het eerste criterium van artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Antwerpen vergt in de eerste plaats een zorgvuldige

omschrijving van de in de onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen en bouwhoogten. De verwerende partij overweegt dat de aanvraag *'4 à 6 bouwlagen (voorziet) daar waar het bouwblok bestaat uit panden met maximum 4 bouwlagen en eventueel mansardedak.'* en dat er *'niet (wordt) aangesloten op de aanpalende bebouwing, ook niet qua kroonlijst'* en dat *'links (...) het hoogteverschil zelfs 3m bedraagt.'* Die summiere beschrijving volstaat niet als motivering om te besluiten dat de aanvraag in het licht van het eerste criterium van artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften niet kan worden vergund. Dat criterium verplicht om rekening te houden met de bouwhoogten die in de onmiddellijke omgeving voorkomen. De feitelijk in aanmerking te nemen onmiddellijke omgeving is ruimer dan de aanpalende gebouwen. De bouwhoogte van de aanpalende gebouwen is een relevante, maar niet de uitsluitende maatstaf. De overweging dat het 'bouwblok' uit panden met maximaal vier bouwlagen en eventueel een mansardedak bestaat, volstaat evenmin ter motivering van de onverenigbaarheid van de aanvraag met het eerste criterium van artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt evenmin dat de aanvraag niet aan de overige criteria van artikel 1 van de aanvullende voorschriften betreffende de eigen aard van de opgesomde gebieden en de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein zou voldoen.

4.

Anders dan de tussenkomenende partij voorhoudt, kunnen de motieven van de weigeringsbeslissing van 20 mei 2009 van de verwerende partij over de eerdere aanvraag niet bij die van de bestreden beslissing worden gevoegd. Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partijen bij hun aanvraag een bijlage hebben gevoegd. Op de in die bijlage opgenomen plannen worden de verschillen tussen beide aanvragen aangeduid. Gelet op die verschillen, ook wat de bouwhoogte betreft, volstaat het niet om naar de motieven van de beslissing van 20 mei 2009 te verwijzen ter verantwoording van de bestreden beslissing.

Om dezelfde reden kan de tussenkomenende partij niet naar het ongunstig advies van 2 juli 2008 van het Agentschap Ruimte en Erfgoed en het ongunstig advies van 18 augustus 2008 van de dienst Stadsontwikkeling/Burgers/Welstands- en Monumentenzorg verwijzen. In die adviezen spreken de genoemde administraties zich in ongunstige zin uit over de aanvraag die tot de weigeringsbeslissing van 20 mei 2009 heeft geleid. Die adviezen kunnen niet gelden als een ongunstige beoordeling van de aanvraag waarover de bestreden beslissing uitspraak doet. De tussenkomenende partij gaat eraan voorbij dat de dienst Monumenten- en Welstandszorg van de stad Antwerpen, in zijn advies van 22 maart 2010, en de gewestelijke erfgoedambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, in zijn advies van 23 maart 2010, de huidige aanvraag net gunstig hebben beoordeeld.

Voorts wordt eraan herinnerd dat op grond van de formele motiveringsplicht de motieven in de bestreden beslissing zelf moesten staan. De tussenkomenende partij kan die motieven niet *a posteriori* in haar schriftelijke uiteenzetting aanvullen. Ter weerlegging van de kritiek van de verzoekende partijen dat de verwerende partij geen oog heeft gehad voor de met haar aanvraag vergelijkbare bouwhoogten die in de onmiddellijke omgeving bestaan, kan de tussenkomenende partij niet aanvoeren dat het om 'uitzonderingen' of 'relicten uit andere stedenbouwkundige tijdperken' gaat die niet kunnen dienen als argument om hogere bebouwingen te vergunnen. Het was aan de verwerende partij om de in de onmiddellijke omgeving bestaande bouwhoogten vast te stellen en vervolgens de in de aanvraag begrepen bouwhoogten daartegen af te wegen. De tussenkomenende partij kan dat niet in haar plaats doen. Evenmin dienend is de verwijzing naar het ongunstig advies van 21 december 2006 van de gemachtigde ambtenaar, waarvan overigens

niet eens een afschrift wordt voorgelegd, over een door de tussenkomende partij als 'gelijkaardig bouwproject' bestempelde aanvraag voor een terrein in de Kerkstraat.

5.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij als grondslag voor de harmonieregel ook naar de 'gemeentelijke bouw- en woningverordening' van de stad Antwerpen. De motivering verduidelijkt niet aan welke regel van de toen geldende gemeentelijke bouw- en woningverordening van 11 september 1984 de aanvraag tekortkomt. Het betoog van de verzoekende partijen dat het om artikel 1.3 van die verordening gaat en dat die bepaling zich niet tegen de inwilliging van de aanvraag verzet, komt neer op kritiek op een onbestaande motivering en wordt dan ook niet onderzocht. De loutere verwijzing naar het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan 'Antwerpen Noord-Oost' en de 'ontwerp-bouwcode' als 'beleidsdocumenten' verantwoordt de weigering evenmin.

6.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat ook de ligging in de nabijheid van de [REDACTED] voor de verwerende partij een reden was om over de aanvraag ongunstig te beslissen. De overwegingen dat *'architectuur als statement hier noodzakelijk (is)'*, dat *'(d)it (...) zich echter niet (mag) uiten in het optrekken van de bouwhoogte (in confrontatie met de kerk), maar in een kwalitatieve architectuur die zich inpast in deze bestaande omgeving'*, dat er *'bovendien geen gebruik (werd) gemaakt van de potentie van de metrotoegang'* en dat *'het geheel (...) dominant (blijft) ogen'* zijn te algemeen en vaag om de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden. Dat geldt des te meer, daar zowel de dienst Monumenten- en Welstandszorg van de stad Antwerpen als de gewestelijke erfgoedambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed de aanvraag gunstig hebben geadviseerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overig middel**

Het overige middel wordt niet onderzocht omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.

De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 januari 2011, waarbij aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de bouw van appartementen, woningen en de aanleg van ondergrondse autostaanplaatsen op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF,                    voorzitter van de achtste kamer,  
   met bijstand van  
Eddie CLYBOUW,                griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Geert DE WOLF