

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 3 juli 2018 met nummer RvVb/S/1718/1081  
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0415/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Willy WANTE</b></li><li>2. de heer <b>Mohamed TABLA</b></li><li>3. de heer <b>Erik VANOBBERGEN</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Raf JESPERS en Jan VAN LAER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Broederminstraat 38</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>AANNEMINGEN JANSSEN</b> <p>vertegenwoordigd door advocaat Ciska SERVAIS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Posthofbrug 6</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 maart 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 21 december 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 18 augustus 2017 van eerste en tweede verzoekende partij en anderen niet ingewilligd, en van derde verzoekende partij en anderen onontvankelijk verklaard.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing en verhardingen en het oprichten van een woon- en zorgcentrum met 123 kamers, een lokaal dienstencentrum, 50 assistentiefats en een sporthal op de percelen gelegen te 2660 Antwerpen (Hoboken), Krugerstraat 10, met als kadastrale omschrijving afdeling 36, sectie B, nummer 39 C10, A8, S10, B10, R8, T10, A9, V10, L8, W2/2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 april 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomen de partij met een beschikking van 17 mei 2018 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van tussenkomen de partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

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

Advocaten Jan VAN LAER en Raf JESPERS voeren het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Greet BERGMANS voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Ciska SERVAIS voert het woord voor tussenkomen de partij.

4.

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

### III. FEITEN

1.

Tussenkomen de partij dient op 21 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*slopen van bestaande bebouwing en verhardingen en het bouwen van WZC, LDC, assistentiefats & sporthal*”.

De aanvraag kadert blijkens de beschrijvende nota binnen een ruimere ontwikkeling van de site:

“...

*De voorliggende aanvraag kadert binnen een projectontwikkeling op twee bouwterreinen. Beide bouwterreinen zijn eigendom van dezelfde eigenaar. Beide bouwterreinen liggen langs de Antwerpsesteenweg en zijn van elkaar gescheiden door de Krugerstraat.*

*Voorliggende aanvraag handelt alleen over het terrein B met een oppervlakte van 3.296,92 m²*

...  
Terrein A heeft een oppervlakte van 1.696,72 m². Voor dit terrein werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend op 04/09/2015 ... Momenteel loopt hier de 2<sup>de</sup> aanvraag “Bouwaanvraag d.d. 30/01/2017: aanpassingen tijdens bouwfase” om de kinderopvang te vergroten.

*Terrein C, dewelke geen eigendom van de bouwheer is, werd in de ontwerpfas e conceptueel mee uitgewerkt om het project over een groter geheel te kunnen ontwikkelen. Het bouwproject op Terrein C werd niet mee opgenomen in de bouwaanvraag, maar in de bouwaanvraag voor Terrein B werd er reeds rekening gehouden met de mogelijkheid voor de ontwikkeling van Terrein C binnen de visie van brede scholen.*

...”

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', goedgekeurd op 19 juni 2009.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart 2017 tot en met 29 april 2017, worden vijf bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 juni 2017 ongunstig:

“ ...

Advies aan college

...

*Aan het college wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, hoofdzakelijk omwille van:*

- *een ongunstig brandweeradvies;*
- *het volume van de gebouwen dat de ruimtelijke draagkracht overschrijdt;*
- *het niet correcte verloop van de procedure 'hoogbouw'.*

*Bovendien blijkt het noodzakelijk één perceelsoverschrijdende bouwaanvraag in te dienen om te beoordelen of het project passend in zijn omgeving werd vormgegeven. De gewenste ruimtelijke principes moeten verankerd worden in één onlosmakelijke ontwikkeling.*

...

Openbaar onderzoek

...

Bezwaarschriften: omschrijving en beoordeling

*1. Het bezwaar dat het project niet voldoet aan de voorwaarden van de Hoogbouwnota van de stad Antwerpen. De bezwaarindiener stelt zich de vraag of het beeldbepalend karakter van dit project wel voldoende werd afgetoetst aan de omgeving en of dit gebeurde volgens de procedure van de hoogbouwnota.*

*Beoordeling: De bouwaanvraag is ingediend met een hoogbouwrapport voor de locatiegeschiktheid volgens de Hoogbouwnota. Er wordt echter opgemerkt dat de procedure van de hoogbouwnota niet conform artikel 8 werd opgemaakt:*

- *alvorens in te dienen is er geen advies voorgelegd aan de GECORO en de Welstandscommissie. Het advies werd pas tijdens de bouwaanvraagprocedure ingewonnen. Het advies is ongunstig.*

- *de aanvraag voldoet niet aan het afwegingskader dat werd vooropgesteld voor hoogbouw. In de hoogbouwnota werden enkel de criteria van locatiegeschiktheid opgevolgd, de criteria van architecturale geschiktheid werden niet afgetoetst en kunnen daarmee ook niet beoordeeld worden.*

*Het bezwaar is gegrond.*

*2. Impact licht en schaduw op de woningen in de directe omgeving. De bezwaarindiener stelt zich de vraag of de wegnahme van licht op de naburige percelen voldoende is onderzocht.*

*Beoordeling: De stedelijke dienst milieu heeft voorliggend dossier gunstig geadviseerd dus er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de impact van het project inzake licht en schaduw in de omgeving degelijk onderzocht en toelaatbaar is. Volgens de eenvoudige methode van de lichtstudie scoort het project zowel op diffuse straling (de impact van de hoogbouw op de indirecte zonlichttoetreding in de omgeving) als directe straling (de impact van de schaduwval van de hoogbouw op de omgeving) positief.*

*Het bezwaar is ongegrond.*

...

Toetsing voorschriften

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

...

*De aanvraag is niet overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het gewestplan. De bouwhoogte is niet afgestemd op de omliggende bebouwing. Evenwel kan met betrekking tot de vergunbaarheid binnen het heersende gewestplan, beroep worden gedaan op artikel 4.3.1 §2, 2° van de VCRO ...*

*De site van deze bouwaanvraag betreffende de Krugerstraat-Zwaantjes wordt in recent ruimtelijk onderzoek (Labo XX) aangeduid als een belangrijke potentiële verdichtingslocatie, onder meer vanwege de ligging op een kruispunt van 2 tramassen (zie verder). Voorts wordt bij de ruimtelijke beoordeling verder beargumenteerd waarom de locatie geschikt is voor hoogbouw (zie verder).*

...

#### Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

• *Bouwcode: De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ..., definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 april 2014, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 9 oktober 2014 en van kracht sinds 25 oktober 2014.*

*De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de bouwcode. Het ontwerp wijkt af op de volgende punten:*

- *artikel 6 Harmonie en draagkracht zowel de vormgeving als het volume van het ingediende project is niet in overeenstemming met het referentiebeeld, dat bepaald wordt door de overheersende kenmerken in de directe omgeving;*
- *artikel 8 Gebouwen hoger dan 50 meter.*
  1. *het nieuwbouwproject zoals nu ingediend door de aanvrager, is voorafgaand aan deze stedenbouwkundige aanvraag, niet ter advies voorgelegd aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening,*
  2. *de architecturale geschiktheid werd niet onderzocht in de hoogbouwnota, en kan bijgevolg niet terdege worden beoordeeld;*
- *artikel 10 Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte. dit artikel stelt onder meer dat bij nieuwbouw, het bouwvolume zich steeds 'in harmonie' moet inpassen in zijn omgeving. Daarbij dient men rekening te houden, dat het nieuwbouwproject ten allen tijden een optimale bezonning en daglichttoetreding moet toelaten, ten aanzien van alle verblijfsruimten in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving Een project van deze omvang, op deze locatie, met deze inplanting, veroorzaakt aanmerkelijk veel schaduw en inkijk in de omliggende woningen en tuinen en neemt van deze ook veel zonlicht weg;*
- *artikel 28 Minimale oppervlakte buitenruimte: per bouwlaag waar assistentiewoningen worden voorzien, is er telkens één assistentiewoning die de minimale oppervlakte voor buitenruimte niet haalt Deze woningen hebben telkens een buitenruimte met een oppervlakte van 3,7 vierkante meter waar deze 4 vierkante meter zou moeten bedragen;*
- *artikel 38 groendaken: niet alle platte daken, die een oppervlakte hebben groter dan 20 vierkante meter, worden als groendak voorzien op de plannen. Het realiseren van een regenwaterput met aansluitend een infiltratievoorziening op eigen terrein ontslaat het de aanvrager niet van zijn verantwoordelijkheid te voldoen aan dit artikel, aangezien het hier geen eengezinswoning betreft.*

...

#### Omgevingstoets

##### Beoordeling afwijkingen van de voorschriften

*Het aangevraagde is niet overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan ... Antwerpen. Er wordt specifiek verwezen naar Artikel 1. - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR07/07/00): de bouwhoogtes binnen de aanvraag zijn niet afgestemd op de omliggende bebouwing. Echter staat in artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO uitdrukkelijk vermeld dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Hier wordt dan ook beroep op gedaan. De site van deze bouwaanvraag betreffende de Krugerstraat-Zwaantjes wordt in recent ruimtelijk onderzoek (Labo XX) aangeduid als een belangrijke potentiële verdichtingslocatie, onder meer vanwege de ligging op een kruispunt van 2 tramassen ...*

*Het onderzoek van het studieburo BUUR binnen Labo XX maakt deel uit van het breed ontwerpend onderzoek dat is uitgevoerd door 4 ontwerpteams naar de kwalitatieve verdichting en vernieuwing van de 20e eeuwse gordel in Antwerpen.*

*Labo XX werd toegelicht op de gemeenteraadscommissie KR op 23 januari 2017 betreffende: ruimtelijk structuurplan — Labo XX — stadsregionale samenwerking ...*

*Bovendien werd zowel tijdens het onderzoek (participatie via week van de dialoog) als bij het beëindigen ervan het onderzoek breed gecommuniceerd via Urbact. Urbact is een internationaal kennisuitwisselingsplatform waarbinnen elke partner een lokaal actieplan moet uitwerken en voor Antwerpen is dat Labo XX. Het project Urbact werd goedgekeurd op volgende data:*

- 2016 GR 00681 - Fondsen. Eurodesk - URBACT-subsidieproject sub>urban.

*Partnerschapsakkoord — Goedkeuring: 24 oktober 2016*

- 2016 GR 00538 - Fondsen. Eurodesk URBACT-subsidieproject. sub>urban. Amendement - Goedkeuring 26 september 2016

- 2015\_ GR\_ 00572 - Fondsen. Eurodesk - Subsidiecontract coördinatorschap URBACT project 'Growth by reconversion' - Goedkeuring 26 oktober 2015

*De stad heeft de ambitie om het huidige strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA) daterend van 2006 te vernieuwen en te evalueren.*

*Labo XX vormt een onderdeel van de evaluatie en vernieuwing van het s-RSA.*

*De bouwaanvraag is niet in overeenstemming met het referentiebeeld van de omgeving en hierdoor niet conform artikel 6 van de bouwcode. Echter volgend uit voorgaande argumentatie kan worden gesteld dat het project is gelegen in de zone waar hoogbouw uitzonderlijk overwogen kan worden. Een afwijking op de harmonieregel wordt hierop toegestaan met toepassing van artikel 3, gezien het project beantwoordt aan de beleidsmatig gewenste ontwikkeling.*

*Voor deze aanvraag werd een hoogbouwrapport voor de locatiegeschiktheid opgemaakt volgens de procedure van de HoogBouwNota.*

*De HoogBouwNota is een sturend en controlerend instrument voor kwaliteitsvolle hoogbouw op verschillende schaalniveaus, ongeacht de locatie. Voor alle initiatieven die genomen worden om hoogbouw te realiseren legt de HoogBouwNota Antwerpen een eenduidige werkwijze vast. Deze werkwijze is transparant voor elke initiatiefnemer en wordt verankerd in artikel 8 van de bouwcode.*

*Er wordt echter opgemerkt dat de procedure van de hoogbouwnota niet volledig conform artikel 8 werd opgemaakt: alvorens de huidige versie van het project in te dienen, is er geen advies voorgelegd aan de GECORO en de Welstandscommissie. Het advies kon daarom pas tijdens de bouwaanvraagprocedure worden ingewonnen.*

*De aanvraag voldoet niet aan het afwegingskader dat werd vooropgesteld voor hoogbouw. In de ingediende hoogbouwnota werden enkel de criteria van locatiegeschiktheid opgevolgd, de criteria van architecturale geschiktheid werden niet afgetoetst en kunnen daarom ook niet ten gronde beoordeeld worden. Hierop kan geen afwijking worden toegestaan.*

*Het project is bovendien in strijd met artikel 10 van de bouwcode dat stelt het bouwvolume zich zowel 'in harmonie' moet inpassen als dat men rekening dient te houden met een optimale bezonning en daglichttoetreding moet toelaten. Een project van deze omvang, op deze locatie, met deze inplanting, veroorzaakt aanmerkelijk veel schaduw en inkijk in de omliggende woningen en tuinen en neemt van deze ook veel zonlicht weg. Een afwijking is enkel toelaatbaar mits er kan geconcludeerd worden dat er voldoende rekening is gehouden met de context. De ingediende plannen gaan uit van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling op het rechtsaanpalende perceel (deelzone C: stedelijke kleuterschool), en ontleent hieruit zijn ruimtelijke legitimiteit. Er kan niet zomaar worden verondersteld dat deze ontwikkeling zal plaatsvinden. Het betreft hier de sloop en heropbouw van een bestaande stedelijke kleuterschool.*

*Bij de beoordeling van deze aanvraag moet dus uitgegaan worden van de feitelijke laatst vergunde toestand van deelzone C. De impact hiervan is aanzienlijk:*

- de doorgang naar het binnengebied kan niet worden gerealiseerd, de toegang van de sporthal verloopt via een doodlopende steeg;
- de gelijkvloerse polyvalente ruimte heeft geen toegang tot, noch uitzicht op een groene zone;
- uit de bezwaren en de plannen blijkt eveneens dat de aanvrager (momenteel) niet beschikt over de eigendomstitels voor het uitvoeren van de sporthal. De realisatie hiervan is noodzakelijk voor het welslagen van het zorgprogramma.

Een perceelsoverschrijdende bouwaanvraag is daarom noodzakelijk om te beoordelen of het project passend in zijn omgeving werd vormgegeven, en de ruimtelijke principes te verankeren in één onlosmakelijke ontwikkeling.

...

#### Functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft een geheel dat kan omschreven worden als een 'zorgcampus'. Dit past binnen de bestemming van het gewestplan.

Evenwel wordt opgemerkt dat een éézijdig zorgprogramma niet bevorderlijk is voor een evenwichtige sociale mix, een meer gemengd residentieel programma is nodig.

#### Schaal - ruimtegebruik bouwdichtheid

...

#### Hoogbouwnota

De toetsing van de locatiegeschiktheid, zoals beschreven in de HoogBouwNota, wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer van het project. Het resultaat van de toetsing is een locatiegeschiktheidsrapport. Het hoogbouwrapport werd als onderdeel van een bouwaanvraagdossier ingediend. Er werd advies gegeven door het team ontwerpend onderzoek, de dienst ruimte, dienst ruimtebeheer en dienst Energie en Milieu (EMA) van het stadsontwikkelingsbedrijf.

Eerder in dit verslag wordt bij de Beoordeling afwijkingen van de voorschriften opgemerkt dat de beoordelingscriteria en werkwijze voor het bouwen van hoogbouw niet integraal zijn opgevolgd cfr. artikel 8 van de bouwcode, gezien de gewenste adviesinstanties niet tijdig werden gecontacteerd en het onderdeel 'architecturale geschiktheid' niet werd onderzocht of gedocumenteerd, waardoor beoordeling ten gronde niet mogelijk is.

Op 3 mei 2017 werd alsnog advies gevraagd tijdens de loop van de bouwaanvraag aan de GECORO (gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening) en aan de welstandscommissie. Beide adviezen zijn ongunstig.

Hieronder volgt een samenvatting van de beoordeling van de locatiegeschiktheid waarin de bovenvermelde adviezen werden verwerkt.

#### **1. Criterium stedelijk functioneren**

**Ruimtelijke draagkracht en structuur:** Het project is gelegen op een plek, een kruispunt van twee centrale assen dat de potentie van een centraliteit heeft wanneer deze voorziet in voldoende voorzieningen en publieke toegankelijke open ruimte. De getekende plannen geven een onjuiste weergave van de situatie. De naastgelegen school is compleet anders gelegen op het perceel dan getekend. Het is hierdoor niet duidelijk wat de impact gaat zijn op het gebruik van het perceel van de stad en of er een link gaat zijn tussen de beide percelen. Op het inplantingsplan van de ontwikkelaar is de bestaande school reeds gesloopt en vervangen door een groenzone, terwijl de site van de school geen deel uitmaakt van de aanvraag. Deze plannen gaan uit van een ontwikkeling op een naastgelegen perceel dat geen eigendom is van de ontwikkelaar. De school met de open ruimte maakt geen onderdeel uit van de aanvraag dus zijn er onvoldoende garanties.

De royale straatruimte (voorplein) wordt wel als gunstig beschouwd.

Door de configuratie van de gebouwen en de bouwdiepte van het volume aan de Krugerstraat wordt een toegankelijke speelplaats voor medegebruik echter minder uitnodigend. Om de centraliteit en de inplanting van de toren succesvol te maken en slaagkansen te geven is de integratie van het aanpalend perceel (deelzone C) van de stad in het bouwproject essentieel. Het ontwerpend onderzoek dat werd uitgevoerd, onderzocht de draagkracht in het gebied. De

*bruto vloeroppervlakte van deze aanvraag overschrijdt ruimschoots de draagkracht die daarin als wenselijk was aangegeven (grootteorde 3000 tot 5000 m<sup>2</sup>)*

*Meerwaarde voor stads- en buurtleven: mits de nodige garanties voor school, sporthal, dienstencentrum, kribbe en groene stapsteen, kan dit project worden beschouwd als meerwaarde voor stads- en buurtleven.*

## *2. Criterium stadsbeeld*

*Impact op stads- en wijkniveau er kan geen advies gegeven worden aangezien de gehanteerde methode niet toereikend is om een realistische inschatting van de impact van het beeld op stad en wijk niveau te maken. De gebouwsimulaties zijn zo goed als transparant. Er is evenwel een redelijk vermoeden (gezien het voorafgaand ontwerpend onderzoek) dat de beeld-impact aanvaardbaar is op wijkniveau en er geen (nadelige) impact is op stadsdeelniveau.*

*Impact op privacy: het project voldoet niet aan de privacybuffer, deelzone C (rechts aanpalende perceel, de huidige kleuterschool) ondervindt nadelige affecten. Aangezien zone C geen onderdeel uitmaakt van de huidige aanvraag, kunnen deze niet worden genegeerd.*

## *3. Criterium milieueffecten*

*Windhinder en windgevaar het advies is gunstig, mits een voorwaarde voor het verbeteren van het windcomfort in de onderdoorgang en het installeren van een tochtsas voor de hoofdingang van het torengedouw. De initiatiefnemer zal samen met het studiebureau op zoek moeten gaan naar extra maatregelen om het windklimaat lokaal te verbeteren en simulatiegewijs moeten aantonen deze maatregelen leiden tot een matig of goed slentercomfort. Indien er geen maatregelen zijn die hiertoe kunnen leiden moet dit ook worden aangetoond.*

*Lucht en geluid- het advies is gunstig mits voorwaarden. Er moeten degelijke milderende maatregelen worden voorgesteld om de blootstelling van de gebruikers van het gebouw aan geluidshinder te minimaliseren.*

*Licht- en zonnetoetreding: het advies is gunstig. Volgens de eenvoudige methode van de lichtstudie scoort het project zowel op diffuse straling (de impact van de hoogbouw op de indirecte zonlichttoetreding in de omgeving) als directe straling (de impact van de schaduwval van de hoogbouw op de omgeving) positief. Er valt te melden dat de hoogbouw wel schaduw zal brengen op binnentuin van de school, van de morgen tot de middag. Deze directe schaduwval kan makkelijk gemodelleerd worden. Tijdens het schets- en voorontwerp van de school moet er extra aandacht worden besteed aan de directe bezonning, zeker als het gaat over de verdere detaillering van de open ruimte (speelplaatsen en dergelijke).*

*Energie het advies is gunstig. Het voorgestelde concept wijkt nauwelijks af van de versie waarop in augustus 2015 gunstig werd geadviseerd.*

*De aandachtspunten die toen werden meegegeven blijven eveneens overeind.*

### *Schaal - ruimtegebruik - bouwdichtheid:*

*Na de toetsing van het voorstel aan de principes van goede ruimtelijke ordening wordt vastgesteld dat er een groot verschil ontstaat tussen het ontwerpend onderzoek en de variant die wordt voorgesteld door de initiatiefnemers (zie figuren, overschrijding van de volumetrie uit het ontwerpend onderzoek is in blauw aangeduid) ...*

*1. Het volume aan het voorplein is 6 in plaats van 4 bouwlagen hoog en 15,8 meter diep in plaats van 13 meter. Dit is te hoog voor de aanpalende bebouwing aan de achterzijde gelegen in de Krugerstraat. De Krugerstraat kenmerkt zich door een bouwhoogte van 4 bouwlagen. Door het creëren van een voorplein, wordt de bouwblokkenschil dieper naar het binnengebied getrokken. Dit heeft logischerwijs een impact op de achterliggende percelen. In het ontwerpend onderzoek wordt enkel een hoekaccent van 6 bouwlagen toegelaten op de hoek van het bouwblok. Dit hoekaccent krijgt de courante bouwdiepte aan de Krugerstraat. Voorts dient er afgebouwd te worden tot een bouwhoogte van 4 bouwlagen. Dit komt de leefkwaliteit van het binnengebied en de achtergelegen bebouwing ten goede, evenals de verhouding tussen toren en sokkel.*

2. Voorts wordt ook de toren hoger (54 meter), breder (26,5 meter in plaats van 20 meter) en dieper (15,8 meter in plaats van 13 meter) uitgevoerd dan stedenbouwkundig aanvaardbaar werd geacht (zie figuur). De extra breedte vormt een aanzienlijker probleem; de ruimtelijke inpasbaarheid van een toren op deze locatie haalt voor een belangrijk deel zijn legitimiteit uit de verhoudingen van de toren. Er wordt expliciet ingezet op een 'slanke' toren in het ontwerpend onderzoek, die oprijst uit een relatief lage en symmetrische sokkel. Deze beeldkwaliteit wordt volledig tenietgedaan (zie figuur). Het veel imposantere volume zal te nadrukkelijk aanwezig zijn in de nabije omgeving. De schaduwzone van de toren zal hierdoor vergroten, dit vermindert de leefkwaliteit van de achtergelegen panden, met in hoofdzaak de binnentuin van de school ...

3. Initieel werd er tijdens het ontwerpend onderzoek ook uitgegaan van 2 losstaande volumes. Deze volumes zijn nu met elkaar verbonden omwille van de functionele vraag naar doorlopende plateaus op elk verdiep van het woonzorgcentrum. Er ontstaat een poortgebouw, wat ruimtelijk kan, maar de kwaliteit ervan voldoet momenteel niet. Dit is van groot belang, aangezien het poortgebouw toegang geeft tot het achterliggend publiek programma (school, turnzaal, groene stapsteen, en op termijn zachte verbinding naar de Hobookse Polder). Er werden binnen het ontwerpend onderzoek oplossingen geformuleerd waar niet aan voldaan wordt. Indien de onderdoorgang de bouwdiepte volgt van het volume aan het plein, dan moet deze minstens dubbelhoog zijn. Wanneer een smallere diepte wordt voorzien (passerelle) dan kan de onderdoorgang één laag hoog zijn.

Uit voorgaande adviezen kan worden opgemaakt dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van de locatie overschrijdt. Dit uit zich dan ook in een ruime overschrijding van de vooropgestelde volumes uit het Ontwerpend Onderzoek. Bovendien wordt er vastgesteld dat de privacy van zone C niet kan worden gegarandeerd volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening. De adviserende diensten zijn van mening dat een perceel overschrijdende ontwikkeling het uitgangspunt moet zijn voor deze site. Alleen op die manier wordt het ontwikkelpotentieel van het naastgelegen perceel (zone CI) niet beperkt en kunnen de nodige garanties worden geleverd voor de realisatie van onder andere de school en de groene stapsteen opdat de gehele ontwikkeling één centraliteit vormt.

...

#### Visueel-vormelijke elementen

De bouwaanvraag werd ter advies voorgelegd aan de welstandscommissie op 3 mei 2017 en werd ongunstig geadviseerd:

"Het ontwerp beantwoordt niet aan de richtlijnen, voorwaarden en begrenzingen gesteld door ontwerpend onderzoek, maar overtreft de voorgestelde volumetrie ruimschoots zowel in het basisvolume als in het torenvolume. De welstandscommissie kan zich hierin niet terugvinden en vraagt om een aanpassing conform het voorstel ontwerpend onderzoek." Bovendien wordt er ook vastgesteld dat er bij de hoogbouwnota geen criteria voor architecturale geschiktheid werd toegevoegd. Het was dus onmogelijk de visuele en vormelijke kwaliteiten verder te beoordelen omdat locatie geschiktheid nog niet werd afgerond.

..."

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 augustus 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten:

"...

Voorafgaand aan zijn beslissing neemt het college ... kennis van het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Het college sluit zich gedeeltelijk aan bij het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en voert een eigen argumentatie.



*Het project biedt een enorme meerwaarde voor de stad niet alleen door het voorgestelde programma, waarin de oprichting van een woon- en zorgcentrum en een lokaal dienstencentrum wordt aangevraagd voor 123 kamers en 50 assistentiewoningen.*

*Een deel van de gebouwen zullen ook een semi-publiek karakter krijgen met het dienstencentrum waarin een kapsalon, wellness, pedicure, gemeenschappelijke ruimten en polyvalente ruimten worden gecreëerd.*

*Los daarvan biedt huidig project de mogelijkheid om naastliggend perceel, waar de school is gevestigd, beter te ontsluiten zodat deze kan uitbreiden. Er wordt een doorgang gerealiseerd voor brandweer en bezoekers.*

*Het project biedt de school de kans om niet alleen uit te breiden maar ook de school te vernieuwen, iets wat naar de huidige normen zeker nodig was voor de betrokken school.*

*Ook wordt turnzaal gebouwd die kan ingezet worden niet alleen voor het zorgcentrum doch ook voor de school.*

*Tenslotte zal ook een deel aan de voorzijde van het gebouw een publiek karakter krijgen waar een plein wordt aangelegd.*

*Huidige bouwaanvraag (perceel B) is een onderdeel van een groter geheel waarin de initiatiefnemer op andere bouwvelden bijkomende functies wil realiseren zoals aan de overzijde van de Krugerstraat waar reeds woonfuncties en een kinderdagverblijf werden vergund. (perceel A)*

*Op perceel C heeft men in de toekomst een uitbreiding van het zorgcentrum voor ogen alsook het faciliteren van de capaciteitsuitbreiding van de school.*

*De volledige ontwikkeling verloopt aldus gefaseerd, wat niet abnormaal is voor dergelijk project. Er is geen bezwaar dat perceel C deel zal uitmaken van een latere aanvraag.*

*Harmonie — verenigbaarheid met de omgeving:*

*Zoals in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar reeds is aangegeven wordt de locatie in kwestie reeds aangeduid als een potentiële verdichtingslocatie in recent ruimtelijk onderzoek Labo XX en is de locatie geschikt voor hoogbouw.*

*Het college volgt de GSA evenwel niet waar in dit verband gesteld wordt dat de bouwaanvraag niet in overeenstemming is met het referentiebeeld van de omgeving.*

*Vraag is natuurlijk wat dit referentiebeeld juist is. Is dit de straat, het bouwblok, of de onmiddellijke omgeving ?*

*Het college is van oordeel dat voor huidige aanvraag met dergelijk breder programma, het referentiebeeld ruimer moet en kan beschouwd worden , nl. op wijkniveau of zelfs op het stadsdeel. In de buurt van het project zijn er nog gebouwen gesitueerd die hoger zijn dan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Bijvoorbeeld: Weerstandslaan , Kol. Silvertopstraat.*

*In dit breder kader kan huidige aanvraag zeker gemotiveerd en verantwoord worden.*

*Hoogbouwnota:*

*Hoewel de procedure van de hoogbouwnota mogelijk niet helemaal tot op de letter is gevolgd, is deze procedure geen op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvereiste. De geest van de nota en de aangenomen beleidsdoelstellingen werden wel meegenomen. Zo werden alle betrokken diensten en commissies op de hoogte gebracht van de aanvraag hebben zij dit kunnen adviseren. Ook de Gecoro, de welstandscommissie en de A-commissie werden in deze gehoord.*

...

Stedenbouwkundige lasten

Voorliggende bouwaanvraag is van toepassing voor perceel B en niet voor perceel C1 of C2 (stadsgronden).

...

Er is in de bouwaanvraag nog geen perceelsoverschrijdende ontwikkeling opgenomen met perceel C1.

...

Er wordt op basis van de behoeften bij stedelijk onderwijs en de omgevingsanalyse en na gesprek met de eigenaar/bouwheer voorgesteld om volgende zaken op te nemen als stedenbouwkundige lasten op basis van de voorliggende bouwaanvraag:

- de realisatie en kosteloze overdracht aan de stad Antwerpen van een basis afgewerkte turnzaal (409m<sup>2</sup>) alsook kosteloze overdracht van het volledige grondperceel waarop deze gelegen is (gezamenlijke waarde bouw en grond = 600.000,00 euro);
- kosteloos eeuwigdurend recht van doorgang voor brandweer, bezoekers van de turnzaal en school (speelplaats) - in natura;
- grondaankoop van de stad Antwerpen van deel van het naastgelegen (aangelande) perceel C1 met een oppervlakte van ongeveer 460 m<sup>2</sup> tot oprichting van perceelsoverschrijdende geïntegreerde ontwikkeling;
- kosteloze overdracht aan de stad Antwerpen van 15 beschikbare parkeerplaatsen voor stedelijk onderwijs, over het deelgebruik dienen nadere afspraken gemaakt te worden - (gezamenlijke waarde ongeveer 280.000,00 euro inclusief btw);
- financiële bijdrage (200.000,00 euro) leveren aan de stad tot realisatie van een park in de omgeving van het project, in de Krügerstraat. Betaling hiervan in februari 2018;
- het grondaandeel en bouw niveau 0 parking, Hoogbouwnota, afbraak gebouwen C1, opmeting perceel zijn ten laste van de aanvrager (waarde ongeveer 90.000,00 euro);
- de aanleg van het plein voor de toren aan de zijde Sint-Bernardsesteenweg hoort bij het project en is ten laste van de aanvrager.

...

4.

Tegen deze beslissing tekenen onder meer verzoekende partijen op 11 oktober 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 30 november 2017 om de beroepen deels onontvankelijk te verklaren, en deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“

...

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: enkel voor schaal niet OK

...

De schaal (voorziene hoogte en volumetrie) van de aanvraag is niet in overeenstemming met het ontwerpend onderzoek (= beleidsmatig gewenste ontwikkeling) voor deze site.

Uit het ontwerpend onderzoek over de locatiegeschiktheid door de stad Antwerpen kan worden gesteld dat het project is gelegen in de zone waar hoogbouw uitzonderlijk overwogen kan worden (afwijkend van de aanvullende voorschriften van het gewestplan en van de harmonieregel van de Bouwcode).

Het A-overleg heeft op 22 september 2015 een geïntegreerd advies gegeven betreffende de locatiegeschiktheid van het project. In dit advies werd de locatie geschikt bevonden voor een vorm van hoogbouw. Er werd evenwel aangegeven dat er nood is aan een meer diepgaand stedenbouwkundig (ontwerpend) onderzoek dat vertrekt vanuit de draagkracht van de locatie en bepaalt wat een centraliteit op deze locatie betekent, en hoe een hoogbouwproject daaraan wezenlijk zal bijdragen. Het gevraagde ontwerpend onderzoek werd opgemaakt door de stad zelf en werd voorgesteld in de zitting van 24 mei 2016 aan het A-overleg.

*Vanuit het ontwerpend onderzoek zijn de ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd voor de ontwikkeling van zone B en C van het masterplan. Ze zijn tot stand gekomen na een onderzoek naar de maximale ruimtelijke draagkracht van de site.*

*Er bestaat echter een verschil tussen wat voorgesteld werd in het ontwerpend onderzoek - en dus beschouwd wordt als gekende en gedragen ruimtelijk onderbouwde beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de stad om te kunnen beoordelen wat er maximaal mogelijk is binnen een ruime context om de draagkracht van het gebied niet te overschrijden - en wat de effectieve voorliggende aanvraag betreft.*

- Het voorziene volume ter hoogte van het nieuw aan te leggen plein heeft een bouwhoogte van 6 bouwlagen terwijl het volume uit het ontwerpend onderzoek slechts 4 bouwlagen betreft.*
- Volgens het ontwerpend onderzoek was een hoekelement van 6 bouwlagen eventueel wel mogelijk, maar niet doorlopend over de aangrenzende gebouwen zoals nu voorgesteld.*
- Ook de effectieve hoogbouw, de toren, wordt hoger uitgevoerd dan het voorstel uit het ontwerpend onderzoek. De toren zal een hoogte krijgen van 54 meter.*
- De toren wordt ook breder uitgevoerd, 26,5m in plaats van 20m, en dieper, 15,8m in plaats van 13m.*

*Deze in het ontwerp voorziene afwijkingen op de beoogde volumetrie uit het ontwerpend onderzoek maken net dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden. Een hogere en bredere toren bouwen dan wat bestudeerd is in het ontwerpend onderzoek, vergroot het probleem rond inpasbaarheid. Bovendien zal ook de aangepaste hoogte van het gebouw aan het nieuwe plein een negatieve impact hebben op het binnengebied aan de aanvraag.  
...*

Na de hoorzitting van 4 december 2017 verklaart verwerende partij de beroepen op 21 december 2017 deels onontvankelijk en deels ongegrond, en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten:

*“ ...*

*De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 30 november 2017 gelet op de onderstaande motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.*

*...*

#### **9. BEOORDELING**

*...*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften (BVR 07/07/2000) van het gewijzigd gewestplan Antwerpen (artikel 1).*

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

*3. in de stedelijke agglomeratie van Antwerpen, dit is het gedeelte van de stad gelegen tussen de Kleine Ring en respectievelijk de reservatiestrook voor de aanleg van lijninfrastructuur (de A102) tussen Merksem en Wommelgem, de R11 tussen Wommelgem en Mortsel, de oostelijke grens van Mortsel en Hove en de reservatiestrook voor pijpleidingen tussen Hove/Kontich en Hemiksem; ...*

*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.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de bouwhoogten in de onmiddellijke omgeving. De toren met een hoogte van 54m is niet afgestemd op de omliggende bebouwing.*

*In bepaalde gevallen mag afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Artikel 4.4.1 §1 VCRO bepaalt ...*

*Artikel 4.4.7 §2 VCRO bepaalt ...*

*De voorziene afwijkingen moeten een ruimtelijk beperkte impact hebben. Deze impact moet blijken uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (zie verder).*

*Artikel 4.3.1 §2 VCRO bepaalt ...*

*De toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening gebeurt in de eerste plaats dus rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand. Maar ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen in rekening worden gebracht binnen de aandachtspunten van de goede ruimtelijke ordening. Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen werden reeds bediscussieerd in het kader van de totstandkoming van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hierover bestaat reeds rechtsleer en rechtspraak.*

*De site van deze bouwaanvraag betreffende de Krugerstraat - Zwaantjes wordt in recent ruimtelijk onderzoek van Labo XX aangeduid als een belangrijke potentiële verdichtingslocatie, onder meer vanwege de ligging op een kruispunt van 2 tramassen. Het onderzoek van het studie bureau BUUR binnen Labo XX maakt deel uit van het breed ontwerpend onderzoek dat is uitgevoerd door 4 ontwerpteams naar de kwalitatieve verdichting en stadsvernieuwing van de 20ste-eeuwse gordel in Antwerpen. Labo XX werd toegelicht op de gemeenteraadscommissie op 23 januari 2017.*

*Bovendien werd zowel tijdens het ontwerpend onderzoek (participatie via week van de dialoog) als bij het beëindigen ervan breed gecommuniceerd via Urbact. Urbact is een internationaal kennisuitwisselingsplatform waarbinnen elke partner een lokaal actieplan moet uitwerken en voor Antwerpen is dat Labo XX.*

*Het project Urbact werd goedgekeurd op volgende data:*

- 2016\_GR\_00681 - Fondsen. Eurodesk URBACT subsidieproject sub>urban. Partnerschapsakkoord- Goedkeuring: 24 oktober 2016
- 2016\_GR\_00538 - Fondsen. Eurodesk - URBACT - subsidieproject sub>urban. Amendement - Goedkeuring 26 september 2016.
- 2015\_GR\_00572 - Fondsen. Eurodesk - Subsidiecontract coördinatorschap URBACT. Project 'Growth by reconversion' - Goedkeuring 26 oktober 2015.

*De stad heeft de ambitie om het huidige strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA) daterend van 2006 te vernieuwen en te evalueren. Labo XX maakt hier onderdeel van uit.*

*Uit voorgaande dient geconcludeerd te worden dat het ontwerpend onderzoek binnen LABO XX kan worden beschouwd als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling voor deze site, daar het aan alle vereisten daaromtrent voldoet:*

- Het is een afdoende ruimtelijk onderbouwd onderzoek
- Het geeft de goede plaatselijke aanleg weer
- Het geeft concrete en voldoende informatie om een toetsing mogelijk te maken
- Het is een gedragen visie, behandeld door de GECORO en beslist door de gemeenteraad
- Het is algemeen kenbaar gemaakt

*De ruimtelijk aanvaardbare impact van de gevraagde bouwhoogte en volumetrie van het project moet blijken uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, mee bepaald door de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen rond deze site, i.c. het ontwerpend onderzoek van Labo XX en de stad dat de randvoorwaarden vormt voor verdichting en hoofdbouw in deze omgeving.*

*De afwijkingen op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, de Bouwcode, kunnen geremedieerd worden door het opleggen van voorwaarden.*

*Volgende bepalingen zijn van toepassing op het ontwerp:*

- artikel 6 'Harmonie en draagkracht':

De harmonie en de draagkracht van het project worden beoordeeld in het luik van de goede ruimtelijke ordening verder in het verslag. De bouwaanvraag is niet in overeenstemming met het referentiebeeld van de omgeving. Een afwijking op de harmonieregel kan hierop worden toegestaan met toepassing van de afwijkingsmogelijkheden van artikel 3 van de Bouwcode, indien dit beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening, die mee bepaald wordt door de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de stad (zie verder).

- artikel 8 'Gebouwen hoger dan 50 meter':

De toetsing van de locatiegeschiktheid, zoals beschreven in de Hoogbouwnota, wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer van het project. Het resultaat van de toetsing is een locatiegeschiktheidsrapport. Het hoogbouwrapport werd als onderdeel van een bouwaanvraagdossier ingediend.

De beoordelingscriteria en werkwijze voor het bouwen van hoogbouw zijn niet integraal gevolgd, gezien de gewenste adviesinstanties niet tijdig werden gecontacteerd.

Het klopt dat de aanvraag niet vooraf, voor het indienen van de aanvraag, werd voorgelegd aan de GECORO. Het normdoel is echter wel bereikt, aangezien in de loop van de procedure alsnog het advies van de GECORO werd ingewonnen en bekomen. De aanvrager heeft bovendien nog een presentatie gegeven in de GECORO in mei 2017. Ook het advies van de Welstandscommissie werd bekomen. Beide adviezen zijn ongunstig.

De nota en de plannen bevatten bovendien voldoende gegevens om de architecturale geschiktheid te beoordelen van de aanvraag.

Specifiek voor de mogelijke impact die deze gebouwen hebben door hun hoogte, warden deze beoordeeld en afgewogen op basis van: 1° criteria voor de locatiegeschiktheid zoals: de impact op het stedelijk functioneren, het stadsbeeld, mobiliteit en milieueffecten (zoals wind, lucht en geluid, licht- en zonnetoetreding, energie, biodiversiteit); 2° criteria voor de architecturale geschiktheid zoals: de beeldkwaliteit, de verblijfskwaliteit, keuze-architectuur en model-split, duurzaamheid.

Al deze elementen waren aanwezig in het dossier om de beoordeling ervan te kunnen maken. Wederom is het normdoel bereikt en heeft zowel de GECORO, de Welstandscommissie net als alle andere administraties een gemotiveerd advies kunnen uitbrengen op basis van de elementen in het dossier.

- artikel 10 'Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte':

Dit artikel stelt onder meer dat bij nieuwbouw, het bouwvolume zich steeds 'in harmonie' moet inpassen in zijn omgeving. Daarbij dient men rekening te houden, dat het nieuwbouwproject te allen tijde een optimale bezonning en daglichttoetreding moet toelaten, ten aanzien van alle verblijfsruimten in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.

We moeten streven naar een mix van laag- en hoogbouw, onder meer met het oog op een optimale bezonning van stads- en dorpskernen. Als de kroonlijsten van een skyline volledig worden uitgelijnd, krijg je een 'dijk' die het achterliggende gebied een halve dag in de schaduw plaatst. Er moet dan ook gestreefd worden naar een gezonde mix van hoog- en laagbouw. Uit de toegevoegde nota van Daidalos Peutz met betrekking tot de effecten van de licht-, geluid- en windstudie blijkt dat de effecten naar bezonning en daglichttoetreding beperkt te noemen zijn. In deze nota wordt vooreerst de wijze van inschatting en berekening van de impact op dag- en zonlichtbeschikbaarheid toegelicht, deze berekeningsmethode kan worden bijgetreden. Uit de studie met de 5 posities rondom de geplande hoogbouw blijkt dat de negatieve impact beperkt is waardoor het resultaat van de impact op 'neutraal' en 'positief' wordt bepaald. Als in een aangeduid punt in een stedelijke omgeving (zoals de aanvraag) de afscherming door het hoogbouwproject (sokkel + toren) en de toekomstige projecten kleiner is dan 15% - 25% - 35%, dan krijgt het punt een positieve - neutrale - negatieve evaluatie. Na meting worden voor de 5 punten volgende resultaten bekomen:

positie	afscherming daglicht (diffuse hemelkoepel)	afscherming bezonning (directe bezonning)
1	Positief	Positief
2	Neutraal	-
3	Neutraal	-
4	Positief	-

5	Neutraal	-
---	----------	---

*Er kan in alle redelijkheid worden vastgesteld dat het aangevraagde project, inclusief de hoogbouw, rekening houdt met de bezonning en lichtinval in de onmiddellijke omgeving. Het tegendeel ervan wordt door de beroepende partijen niet waarschijnlijk gemaakt. In ondergeschikte orde moet ook worden meegegeven dat de stedelijke milieudienst de bezonning en daglichttoetreding eveneens gunstig beoordeeld hebben.*

*De hinder naar de school, die echter geen bezwaar heeft ingediend en ook geen beroepsschrift hebben bijgebracht, zou het grootst kunnen zijn. Echter blijkt uit de verschillende stukken in het dossier en de verschillende gevoerde studies dat ook de school deel zal uitmaken van het bouwproject en er één geheel mee zal vormen in de toekomst. Uit de toegevoegde info blijkt eveneens dat deze overeenkomst werd gemaakt, wel onder voorbehoud van enkele aspecten zoals het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de huidige fase. De impact van de bezonning op de speelplaats van de huidige school is wel aanwezig, maar het is de bestaande dense bouwschil rondom deze speelplaats die nu reeds voor een groot deel van de beschaduwing zorgt. Met het huidig project zal de bezonning van de speelplaats beperkter worden, maar het grootste verlies aan bezonning op de speelplaats zal plaatsvinden in de late namiddag en de avond, net de momenten wanneer er nauwelijks nog gebruik gemaakt wordt van deze infrastructuur. Gelet op al het bovenstaande dient geoordeeld te worden dat de impact op de bezonning en de daglichttoetreding aanvaardbaar is.*

- *artikel 28 'Minimale oppervlakte buitenruimte':*

*Per bouwlaag waar assistentiewoningen worden voorzien, is er telkens één assistentiewoning die de minimale oppervlakte voor buitenruimte niet haalt. Deze woningen hebben telkens een buitenruimte met een oppervlakte van 3,7m<sup>2</sup> waar deze 4m<sup>2</sup> zou moeten bedragen.*

*Hierop kan een afwijking worden toegestaan conform art 4.4.1 VCRO. De afwijking heeft enkel betrekking op de oppervlakte van de buitenruimte van een assistentiewoning en geen betrekking op en bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien is ze ook beperkt aangezien het slechts gaat om de assistentiewoningen, slechts over de bouwlagen waarin deze zich bevinden en bovendien slechts om een afwijking van 0,3m<sup>2</sup> ofwel slechts 7,5% in oppervlakte.*

...

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

...

*De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.*

*De ontwikkeling betreft deel B van het grote project en bevat de bouw van 123 kamers van een woonzorgcentrum, 50 assistentiewoningen, een lokaal dienstencentrum, een dagopvang en een sporthal (in functie van de school, fase C). De aanvraag heeft betrekking op een geheel dat kan omschreven worden als een 'zorgcampus'. Dit past binnen de bestemming van woongebied in het gewestplan.*

*Er wordt opgemerkt dat een eenzijdig zorgprogramma niet bevorderlijk is voor een evenwichtige sociale mix. De gevraagde sociale mix wordt echter wel bekomen door de realisatie van de fase A, aan de overzijde van de straat en momenteel in opbouw. Deze functies samen vormen een stedelijke cluster met een mix aan voorzieningen en op maat de omgeving en het district in het bijzonder.*

*Ook met de toekomstige fase C zal deze mix nog worden vergroot en zal de omgeving verder worden opgewaardeerd. Fase C zat immers steeds mee in het voortraject en is dus ook gekend.*

*Het project biedt een enorme meerwaarde voor de stad niet alleen door het voorstelde programma. ...*

De schaal (voorziene hoogte en volumetrie) van de aanvraag wijkt licht af van het ontwerp onderzoek, maar is ruimtelijk aanvaardbaar voor deze site.

Uit het ontwerp onderzoek over de locatiegeschiktheid door de stad Antwerpen kan worden gesteld dat het project is gelegen in de zone waar hoogbouw uitzonderlijk overwogen kan worden (afwijkend van de aanvullende voorschriften van het gewestplan en van de harmonieregel van de Bouwcode).

Het A-overleg heeft op 22 september 2015 een geïntegreerd advies gegeven betreffende de locatiegeschiktheid van het project. In dit advies werd de locatie geschikt bevonden voor een vorm van hoogbouw. Er werd evenwel aangegeven dat er nood is aan een meer diepgaand stedenbouwkundig (ontwerpend) onderzoek dat vertrekt vanuit de draagkracht van de locatie en bepaalt wat een centraliteit op deze locatie betekent, en hoe een hoogbouwproject daaraan wezenlijk zal bijdragen. Het gevraagde ontwerp onderzoek werd opgemaakt door de stad zelf en werd voorgesteld in de zitting van 24 mei 2016 aan het A-overleg.

Vanuit het ontwerp onderzoek zijn de ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd voor de ontwikkeling van zone B en C van het masterplan. Er bestaat echter een klein verschil tussen wat voorgesteld werd in het ontwerp onderzoek en wat de effectieve voorliggende aanvraag betreft.

- Het voorziene volume ter hoogte van het nieuw aan te leggen plein heeft een bouwhoogte van 6 bouwlagen terwijl het volume uit het ontwerp onderzoek slechts 4 bouwlagen betreft. Volgens het ontwerp onderzoek was een hoekelement van 6 bouwlagen eventueel wel mogelijk, maar niet doorlopend over de aangrenzende gebouwen zoals nu voorgesteld.
- Ook de effectieve hoogbouw, de toren, wordt hoger uitgevoerd dan het voorstel uit het ontwerp onderzoek. De toren zal een hoogte krijgen van 54 meter.
- De toren wordt ook breder uitgevoerd, 26,5m in plaats van 20m, en dieper, 15,8m in plaats van 13m.

De deputatie oordeelt - net als het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen - echter dat deze afwijking in het kader van het algemeen belang wel vergunbaar is. De locatie in kwestie is reeds aangeduid als een potentiële verdichtingslocatie in recent ruimtelijk onderzoek van Labo XX en geschikt voor hoogbouw. De deputatie is van oordeel dat voor huidige aanvraag met dergelijk breder programma, het referentiebeeld ruimer moet en kan beschouwd worden, nl. op wijkniveau of zelfs op het stadsdeel. In de ruimere buurt van het project zijn er nog gebouwen gesitueerd die hoger zijn dan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving (Weerstandslaan, Kol. Silvertopstraat). In dit breder kader kan huidige aanvraag zeker gemotiveerd en verantwoord worden.

De deputatie treedt daarom de volgende standpunten van de vergunningsaanvrager bij.

- Conform het ontwerp onderzoek is het ontwerp thans visueel onderbroken, waarbij het tussenstuk volledig is uitgerust met een glazen transparante gevel waardoor de twee volumes duidelijk visueel onderbroken zijn. Dit is volledig in overeenstemming met de geest van het ontwerp onderzoek waardoor deze afwijking als zeer miniem dient beschouwd te worden. De twee volumes komen visueel als onderbroken over en liggen hiermee volledig in de lijn van het team ontwerp onderzoek voorstelde.
- De hoogbouw zoals voorgesteld in het ontwerp onderzoek bevat een bouwhoogte van 46m, dit is dus slechts 8m lager dan deze in de huidige aanvraag. Het ontwerp onderzoek gaat bovendien tevens uit van 14 bouwlagen, terwijl de voorliggende aanvraag slechts 2 bouwlagen meer bevat. Het minimale hoogteverschil tussen het aangevraagde ontwerp en het ontwerp onderzoek is mede het gevolg van de doorgang naar de school onder het gebouw. Deze moet volgens de brandweer minimaal 4m zijn, terwijl dit in het ontwerp onderzoek slechts 2,6m bedroeg. Indien dit slechts 2,6m zou zijn, wordt deze toegang niet gezien als een brandweg en beschikt de school niet over voldoende brandweertoegangen. De afwijking is dus voornamelijk ingegeven door het advies van de brandweer en de bouw van de school in fase C.
- Het aangevraagde wijkt derhalve op de bouwdiepte minimaal af van de voorziene bouwdiepte in het ontwerp onderzoek. Ook wat betreft de breedte van het gebouw wijkt de

*aanvraag slechts heel minimaal af van het ontwerpend onderzoek. Het moge duidelijk zijn dat één en ander geen enkele impact heeft op de goede ruimtelijke ordening van de omgeving, maar enkel kadert in de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de stad Antwerpen.*

*De hoogbouwnota, de zonstudie, de schaduwstudie en de windstudie zijn gunstig voor het volume en de hoogte van de aangevraagde hoogbouw. De hoogbouwnota is een objectief instrument speciaal ontworpen om de beoordeling van de draagkracht van de voorgestelde hoogbouw objectief te kunnen aftoetsen. Volgens de objectieve criteria is de voorgestelde hoogbouw perfect aanvaardbaar en inpasbaar binnen de omgeving van het aangevraagde. Dit is uiteraard logisch gelet op de minieme afwijkingen ten opzichte van de studie ontwerpend onderzoek. De draagkracht van de omgeving wordt hierdoor in geen geval overschreden.*

*Tevens dient er nog op gewezen te worden dat het volume van team ontwerpend onderzoek een ontwerpend onderzoek is. Het is dus duidelijk iets wat niet volledig vastligt en dat het logisch is dat in het kader van het voortschrijdend inzicht tijdens de verder uitwerking van het ontwerp dit nog beperkt kan bijgestuurd worden. De minimale afwijkingen die zich voordoen ten opzichte van het volume van het ontwerpend onderzoek zijn zo minimaal dat deze te kaderen zijn binnen de marges van het voortschrijdend inzicht.*

*Het ruimtegebruik op zich kan wel gunstig beoordeeld worden.*

*Dat de volumes worden geschakeld in de huidige aanvraag en hierdoor de publieke doorgang zou teniet gedaan worden kan niet bijgetreden worden. Gelet op de functie van het gebouw (woon- en zorgcentrum) dienen deze verschillende niveaus geschakeld te zijn voor de goede werking van het bedrijf. Het vrijwaren van de doorgang op het gelijkvloerse niveau is dan ook voldoende, de gebruikers van de doorgang kennen immers deze doorgang waardoor een verminderd gebruik niet aan de orde zal zijn omwille van het geschakeld bouwen.*

*Eveneens positief in het dossier is de realisatie van het voorplein wat een publiek karakter zal bezitten. Dit plein zorgt voor een vergroting van de reeds aanwezige openbare infrastructuur en zal het geheel beter laten aansluiten bij de bestaande bebouwing. Zoals ook geoordeeld in het ontwerpend onderzoek is het plein essentieel om de hoogte van de gebouwen te kunnen verantwoorden (indien in overeenstemming met het ontwerpend onderzoek). Hierboven werd reeds beoordeeld dat er correcte toepassing werd gemaakt van de zaak der wegen en het publiek karakter van dit plein, evenals de doorsteek naar de achterliggende sporthal.*

*...*

*Hinder: OK*

*Wat de bezonning en de daglichttoetreding betreft, dient verwezen te worden naar de behandeling in het kader van de beoordeling van de stedenbouwkundige verordening, ofwel de bouwcode. Dit is aanvaardbaar.*

*Windhinder en windgevaar: het advies is gunstig en er kan worden aangesloten met de gemaakte windstudie door het studiebureau Daedalos Peutz, mits een voorwaarde voor het installeren van een tochtsas voor de hoofdingang van het torengedouw. De nota inzake windhinder en de te nemen maatregelen worden eigen gemaakt.*

*Voor het overige zijn er ons geen hinderaspecten gekend dewelke vreemd zouden zijn aan het wonen in een stedelijke context. Er werden ook door de beroepers en de bezwaarindieners geen bijkomende hinderaspecten aangevoerd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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



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

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

Verwerende partij en tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. De excepties dienen slechts onderzocht en beoordeeld te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

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

### **A. Hoogdringendheid**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen motiveren de hoogdringendheid als volgt:

*“ ...*

*Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking.*

*Voor zover verzoekers correct werden geïnformeerd dateert de aanplakking van maandag 29 januari 2018 ... zodat de werken kunnen aangevat worden op 5 maart 2018.*

*Dit heeft voor gevolg dat verzoekers enerzijds voor voldongen feiten van uitvoering van de werken kunnen geplaatst worden zo de vergunning niet geschorst wordt.*

*Een nietigverklaring kan enkele maanden op zich laten wachten en komt mogelijk te laat.*

*Anderzijds zou dit ook voor gevolg hebben dat zo de werken toch zouden aangevat worden en zo de vergunning later vernietigd wordt, dat er op niet legale wijze werken werden uitgevoerd en dit eventueel tot herstel in de oorspronkelijke toestand met alle kosten van dien zou noodzaken.*

*...”*

2.

Verwerende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

*“ ...*

*15. ...*

*De bewijslast in het kader van de hoogdringendheid en de bijhorende belangenafweging rust op de verzoekende partijen. Zij moeten met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om te voorkomen dat de aangevoerde nadelige gevolgen die voor hen persoonlijk zouden voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing worden verwezenlijkt. ...*

16. Het verzoekschrift stelt aangaande de hoogdringendheid enkel:

- dat verzoekers voor "voldongen feiten van uitvoering van de werken" kunnen geplaatst worden als de vergunning niet wordt geschorst, aangezien een nietigverklaring enkele maanden op zich kan laten wachten.
- dat bij vernietiging eventueel moet worden overgegaan tot herstel in de oorspronkelijke toestand met alle kosten van dien.

Geen van deze elementen is concreet en specifiek in het licht van het vergunde project. Evenmin wordt verduidelijkt hoe de hoogdringendheid aanwezig is gelet op de nadelige gevolgen die elk van de verzoekers persoonlijk ingevolge de uitvoering van het traject vrezen te zullen ondervinden.

De verzoekers ondervinden geen persoonlijk nadeel van een eventueel herstel in de oorspronkelijke toestand en de bijhorende kosten. Alleszins tonen zij dat niet aan.

Dat de uitvoering mogelijk voldongen feiten genereert is in tegenspraak met het argument van verzoekers dat er mogelijk een herstel in de oorspronkelijke toestand vereist is. Bovendien is de uitvoering op zich nog (g)een persoonlijk en concreet nadeel dat de spoedeisendheid verantwoord in hoofde van de verzoekers. De mogelijkheid tot uitvoering is eigen aan elke uitvoerbare vergunning die wordt bestreden voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Het louter verwijzen naar de doorlooptijd en de uitvoering van de werken is dan ook niet voldoende om hoogdringendheid aan te tonen ...

De hoogdringendheid kan niet worden afgeleid uit of weerhouden op basis van het verzoekschrift.

Verwerende partij wenst nog op te merken dat de hoogdringendheid ook niet afgeleid kan worden uit de beschrijving van het belang. De uiteenzetting van redenen waarom een schorsing hoogdringend zou zijn, kan niet gelijkgeschakeld worden met de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen om te doen blijken van het vereiste belang bij de procedure.  
..."

3.

Tussenkommende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

" ...

16. Verzoekers enten de beweerde hoogdringendheid enkel op het feit dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden uitgevoerd vanaf de zesendertigste dag na aanplakking ervan. Het loutere feit dat de werken zouden kunnen worden aangevat is absoluut niet voldoende om de hoogdringendheid aan te nemen ...

17.

Verzoekster tot tussenkomst stelt overigens vast dat verzoekers geen enkel stuk bijbrengen om de beweerde nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging bestreden beslissing aan te tonen. ...

Bij de lezing van de uiteenzetting van verzoekers i.v.m. de hoogdringendheid valt het op dat verzoekende partijen, hoewel dit vereist is, op geen enkele wijze aannemelijk maken dat de behandeling van de vordering tot nietigverklaring te laat zou komen om eventuele nadelige gevolgen te voorkomen. Evenmin concretiseren verzoekers de mogelijke nadelige gevolgen die zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing menen te zullen ondervinden. Daarentegen beperken zij zich tot vaagheden.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

2.

De bestreden stedenbouwkundige vergunning voorziet in de bouw van een woon -en zorgcentrum met 123 kamers, een lokaal dienstencentrum, 50 assistentiefats en een sporthal, na de sloop van de aldaar bestaande gebouwen en verhardingen. Het bouwproject is gesitueerd op de hoek van de Krugerstraat, de Antwerpse Steenweg en de Sint-Bernardsesteenweg, in de nabije omgeving van de woningen van eerste en tweede verzoekende partij, en in de ruimere omgeving van de woning van derde verzoekende partij.

3.

Verzoekende partijen steunen de hoogdringendheid in essentie op de vaststelling dat *“de werken kunnen aangevat worden”*. Zij stellen dat zij hierdoor *“voor voldongen feiten van uitvoering van de werken kunnen geplaatst worden zo de vergunning niet geschorst wordt”*, waardoor er bij een latere vernietiging van de bestreden beslissing *“op niet legale wijze werken werden uitgevoerd en dit eventueel tot herstel in de oorspronkelijke toestand met alle kosten van dien zou noodzaken”*.

Verzoekende partijen tonen in hun verzoekschrift niet concreet aan dat de zaak, gelet op de in hun hoofde gevreesde nadelige gevolgen ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te hoogdringend is om het resultaat van de vernietigingsprocedure te kunnen afwachten, gezien dit te laat zal komen om de verwezenlijking van de betreffende nadelen te voorkomen. Zij voeren geen concrete nadelige gevolgen aan, die enkel door de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kunnen worden afgewend, terwijl een schorsingsprocedure evident tot doel heeft om te voorkomen dat de bestreden vergunning wordt uitgevoerd vooraleer er een uitspraak is tussengekomen in de vernietigingsprocedure. De vaststelling dat tussenkomen partij vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking gebruik mag maken van de bestreden vergunning vloeit voort uit (de toepasselijke versie van) artikel 4.7.23, §5 VCRO, en geldt in beginsel voor elke stedenbouwkundige vergunning die door verwerende partij in graad van administratief beroep wordt verleend, zodat dit gegeven op zich niet volstaat om de hoogdringendheid aan te tonen.

Overigens heeft de vrees van verzoekende partijen om op het ogenblik van de vernietiging van de bestreden beslissing te worden geconfronteerd met reeds uitgevoerde werken klaarblijkelijk enkel betrekking op de oprichting van de nieuwe gebouwen, inzonderheid het torengedouw. Verzoekende partijen hebben blijkens hun verzoekschrift en hun pleidooi ter zitting op zich geen bezwaar tegen de sloop van de huidige constructies op de bouwpercelen, zoals blijkt uit de vaststelling dat zij de aldaar bestaande toestand beschrijven als een *“stedenbouwkundige*

*kankerplek” omwille van “leegstand, verkrotting, sluikstorten en een onveilig gevoel”. Gelet op de vaststelling dat de afbraakwerken noodzakelijk eerst zullen worden uitgevoerd, en door hun omvang enige tijd in beslag zullen nemen, maken verzoekende partijen heden evenmin aannemelijk dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de (niet nader uiteengezette) nadelige gevolgen van de nieuwbouw te voorkomen. Bovendien stellen zij in hun verzoekschrift dat een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing op een ogenblik dat reeds bepaalde (nieuwbouw)werken (op eigen risico van tussenkomende partij) zijn uitgevoerd “eventueel tot herstel in de oorspronkelijke toestand zou noodzaken”.*

4.

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

## **B. Ernstige middelen**

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

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

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

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE