

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1118  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0742/SA/0720

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de vzw <b>MUSEUM VAN HEDENDAAGSE KUNST ANTWERPEN</b></li><li>2. de vzw <b>ZUIDERPERSHUIS</b></li><li>3. de heer <b>Frank CASTELYN</b></li><li>4. mevrouw <b>Hilde HAUTEKIET</b></li><li>5. de heer <b>Ronald DE MEYER</b></li><li>6. mevrouw <b>Leen DERKS</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Walter DECKERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Stoopstraat 1 bus 9</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de nv <b>HIMMOS</b><p>vertegenwoordigd door advocaat Ciska SERVAIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3</p></li><li>2. het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de <b>stad ANTWERPEN</b><p>vertegenwoordigd door advocaten Roland POCHELE-DILLES en Frederik EMMERECHTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Stoopstraat 1, 5<sup>de</sup> verdieping</p></li></ol>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

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

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

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 37 appartementen, handelsruimten en een ondergrondse parking op het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Leuvenstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie L, nummer 3973C2.

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

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 september 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent deze tussenkomende partij met een beschikking van 4 november 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 september 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent deze tussenkomende partij met een beschikking van 4 november 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 1 december 2015 met nummer RvVb/S/1516/0311 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

4.

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

Advocaat Konstantijn ROELANDT *loco* advocaat Walter DECKERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Ciska SERVAIS voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Frederik EMMERECHTS voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

## **III. FEITEN**

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 1 december 2015 met nummer RvVb/S/1516/0311.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier zijn volgende feitelijke gegevens.

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

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

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’. Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Binnenstad’ (hierna RUP ‘Binnenstad’), goedgekeurd met een besluit van de provincieraad van Antwerpen van 26 april 2012. Volgens het RUP ‘Binnenstad’ ligt het perceel in zone voor wonen.

Het perceel ligt ook binnen de perimeter van de archeologische zone ‘historische stadskern van Antwerpen’, zoals vastgesteld bij ministerieel besluit van 19 februari 2016.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 oktober 2014 tot en met 29 november 2014, dienen de verzoekende partijen bezwaarschriften in.

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

“ ...

*Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesaanvraag ontvangen op 29 oktober 2014.*

*Artikel 4.3.1 §2 van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordelen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden is deze aanvraag onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.*

*De werken hebben betrekking op een pand gelegen op het perceel palend aan het beschermde monument: Waalsekaai 14:Zuiderpershuis (wijziging M.B. 30/03/1988), beschermd als monument bij van 20 februari 1979. Als gevolg van het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen' moet hiervoor ons advies ingewonnen worden. Voorliggend project, het optrekken van 37 appartementen, handelsruimten en ondergrondse parking op een onbebouwd perceel heeft bovendien impact op het archeologisch bodemarchief.*

*De aangevraagde werken hebben een negatieve impact op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument omdat:*

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

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

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

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

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

#### *2.1 Bedreiging voor werkend en immaterieel industrieel erfgoed*

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

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

*2.2 In relatie tot de ruimtelijk-historische context en de belevingswaarde van het Zuiderpershuis De verzorgde afwerking van de gebouwen en ommuring aan de Leuvenstraat duidt erop dat deze oorspronkelijk zichtbaar waren vanop de openbare weg. Dit wordt bevestigd door de historisch-stedenbouwkundige waardering van deze plek. De bestaande open ruimte aan de Leuvenstraat was nooit bedoeld om bebouwd te worden. Op deze locatie bevond zich immers een rangeerstation voor de aan- en afvoer van goederen van de Zuiderdokken. Samen met de Timmerwerfstraat en de Schaliënstraat, is de Leuvenstraat schuin ingeplant tussen de Scheldekaaien en de Zuiderdokken. Dit straatverloop beoogde een vlotte afwikkeling van de goederentreinen langs de Scheldekaaien omdat ze dan niet moesten wachten voor de gesloten brug van de*

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

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

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

*A. Beoordeling vanuit archeologisch oogpunt:*

*Het advies van Onroerend erfgoed inzake archeologie dd. 13.08.2013 blijft onveranderd.*

**Gecoördineerd advies:**

*De aangevraagde werken hebben een uitgesproken negatieve impact op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument. Ook vanuit archeologisch standpunt is het aangewezen de bodem niet te verstoren.*

*Daarom wordt de aanvraag **ongunstig** geadviseerd.*

*Indien wordt voorbijgegaan aan het ongunstig advies van Onroerend erfgoed, wordt de aanvrager niet vrijgesteld van de voorwaarden inzake archeologie zoals geformuleerd in het advies van Onroerend erfgoed dd. 13.08.2013.*

*...”*

De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar adviseert op 5 januari 2015 voorwaardelijk gunstig.

De tweede tussenkomende partij verleent op 30 januari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

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

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

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

“ ...

### **3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG**

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

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

*De 80 meter doorlopende gevel wordt voorzien van terrassen, erkers en rechthoekige ramen. Het gebouw rust aan alle gevels op een sobere plint die ter hoogte van de commerciële ruimte voornamelijk beglaasd is. Ter hoogte van de gelijkvloerse appartementen en de berg ruimten is het gebouw massiever en wordt het grijswit gevelmetselwerk van de bovenbouw tot op maaiveldniveau doorgetrokken. De horizontale banden ter hoogte van erkers en terrassen die een strepenpatroon in het gevelbeeld aanbrengen worden afgewerkt met zwarte aluminium panelen, naar analogie met het buitenschrijnwerk. Ter hoogte van de achtergevel wordt het kopvolume aan de Gedempte Zuiderdokken voorzien van een afwerking in grijswit gevelmetselwerk. De achtergevel van het langgerekt volume aan de Leuvenstraat, alsook een gedeelte van de kopgevel aan de*

Cockerillkaai wordt afgewerkt met een gekorrelde, zwartkleurige bepleistering. Dit materiaal wordt tevens gebruikt voor de gevels van de teruggetrokken daklaag. Alle platte daken worden uitgevoerd als extensief groen dak.  
(...)

## **5. ARGUMENTATIE BEROEPER:**

*Castelyns-Hautekiet:*

*De aanvraag is in strijd met de sectorale wetgeving, de VCRO en het RUP Binnenstad. Daarnaast is de aanvraag ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

*Volgende overwegingen van de eerdere weigering van de deputatie blijven gelden:*

- dat miskend wordt aan het zeer aparte beeld van de Leuvenstraat*
- dat de glazen plint van het gebouw te veel contrasteert met het Muhka*
- dat de commerciële ruimte op het gelijkvloers niet overeenstemt met de rustige Leuvenstraat*
- dat de schaalgrootte van het gebouw de draagkracht van de omgeving overstijgt, mede gelet op onvoldoende kwalitatieve open ruimte op het gelijkvloers*
- dat de exploitatiemogelijkheden van de Zuiderpershuissite wordt gereduceerd en dat de instandhouding van het monument in het gedrang komt*
- dat de inhoudelijke relatie tussen eerste en tweede tussenkomende partijen wordt tenietgedaan.*
- dat het Muhka rekening moet houden met het nieuwbouwproject, terwijl dit andersom zou moeten zijn*
- dat de inplanting van het gebouw de hoge ensemblewaarde van het geheel met zijn diverse elementen verstoort*
- dat de werking van de smidse in de toekomst wordt bedreigd*
- dat de totale erfgoedwaarde als werkplaats verloren gaat*
- dat er hinderaspecten zijn voor de bewoners van het gebouw*
- de gevel, alhoewel niet in het goud, heeft een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren, dat er nog steeds geen verenigbaarheid is met de goede ruimtelijke ordening. De achtergevel als donkerzwart blok met onderaan glaspartijen contrasteert met de rode baksteen en achtergevel van het Zuiderpershuis. De wirwar van materialen aan de voorgevel, glazen terrassen, glazen plinten, contrasteert met het Muhka.*
- het aspect laden en lossen is nog steeds vaag*
- er zijn nog steeds geen fietsenparkings voor de bezoekers en de klanten op het openbaar gedeelte van het perceel*
- er zijn nog steeds geen autostaanplaatsen voorzien voor de klanten van de commerciële ruimten en de bezoekers van het complex*
- er zijn nog steeds problemen aan de servitudeweg waaraan niet verholpen wordt.*

*Ook de beroepers Ronald De Meyer, Leen Derks, Zuiderpershuis vzw en Museum van Hedendaagse Kunst Antwerpen vzw hebben dezelfde argumentatie.*

*...*

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

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

*Samenvatting van de bezwaren:*

*1. Het bezwaar dat de initiële bouwaanvraag vernietigd werd door de Raad van State, bezwaarindiener merkt op dat de bouwheer zonder nieuwe aanvraagvergunning reeds twee van de drie geplande gebouwen heeft opgericht;*

2. Het bezwaar dat voorliggende aanvraag strijdig is met artikel 2.1.7 van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad met betrekking tot de gevelmaterialen. De gevels van het project kenmerken zich door een rusteloos patchwork van materialen. Het gebruik van de beoogde verscheidenheid aan materialen en kleuren is niet in overeenstemming met de voorschriften;
3. Het bezwaar dat voorliggend project geen uitspraak doet over het laden en lossen voor de commerciële ruimten waardoor de aanvraag in strijd is met artikel 2.2.3 van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnenstad;
4. Het bezwaar dat er aan de zijde van de Leuvenstraat commerciële ruimten voorzien worden waardoor het rustige woonklimaat in de Leuvenstraat mogelijks in het gedrang komt;
5. Het bezwaar dat de aanvraag niet voorziet in parkeerplaatsen voor de personeelsleden, noch voor bezoekers van de commerciële ruimten;
6. Het bezwaar dat de deuren van de commerciële ruimte naar buiten opendraaien wat niet toegelaten is;
7. Het bezwaar dat achteraan het gebouw een open ruimte voorzien wordt ('plein') maar er geen enkele duidelijkheid wordt verstrekt over de invulling van deze open ruimte (terras voor horeca, speelruimte, .. ?);
8. Het bezwaar dat de geplande nieuwbouw door zijn grootschaligheid de draagkracht van de omgeving en van het perceel overschrijdt. De beoogde densiteit (37 woningen + commerciële ruimten ) heeft een aanzienlijke impact op de mobiliteit;
9. Het bezwaar dat het project een grote impact heeft op de erfgoedwaarde van de omgeving die zich in hoofdzaak kenmerkt door een historisch industrieel/maritiem karakter. De inplanting van de nieuwbouw verstoort in grote mate de 'ensemblewaarde', gevormd door het perspectief tussen de Scheldekaaien en vroegere Zuiderdokken met de monumentale graansilo's (Muhka) enerzijds en de ommuurde Zuiderperssite en het fabrieksgebouw van de Compagnie Electrique Anversoise anderzijds. De nieuwbouw is door zijn architecturale vormgeving (veelheid aan vlakken die uit- en inspringen, veelheid aan materialen en kleuren. ..) zeer dominant en volledig oneigen aan de plek wat maakt dat de nieuwbouw afbreuk doet aan de betekenis- en belevingswaarde van de historische omgeving;
10. Door het bebouwen van het voormalig rangeerstation bij het Zuiderpershuis verdwijnt een belangrijk onderdeel van de industrieel - archeologische waarde van het monument;
11. Door de inplanting van de nieuwbouw wordt de ensemblewaarde van de twee gelinkte culturele instellingen (Muhka en Zuiderpershuis) volledig verstoord en is er geen visuele relatie meer tussen beide instellingen met devaluatie van de site tot gevolg en waardoor een hypotheek gelegd wordt op de toekomstige mogelijkheden van de instellingen;
12. Het bezwaar tegen de inplanting van de nieuwbouw waardoor de hoofdingang van het Muhka gemarginaliseerd wordt en het cultuurhuis in een niet-aantrekkelijke zijstraat komt te liggen;
13. Het bezwaar dat de bezonning en de belichting van het Muhka gehypothekeerd wordt door de inplanting van de nieuwbouw;
14. Het bezwaar dat de glazenplint, ter hoogte van de commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping, sterk contrasteren met de kenmerken van de omgeving;
15. Het bezwaar dat door de geplande hoogte van de nieuwbouw (20,63 meter) het zicht op het dakterras met bistro van het Muhka volledig verdwijnt;
16. Het bezwaar dat de architectuur van de achtergevel (donkere/zwarte ononderbroken blok met glaspartijen onderaan) sterk contrasteert met de rode baksteen en achtergevel van het Zuiderpershuis;
17. Het bezwaar tegen het versmallen en overbouwen (beperking in hoogte) van de bestaande servitudeweg (doorgang achteraan naar Zuiderpershuis) van 6,77 naar 4



*meter, waardoor aan het wettelijk recht van de servitudeweg geraakt wordt en toelevering van groot materiaal aan het Zuiderpershuis onmogelijk wordt;*

*18. Het bezwaar dat de geplande nieuwbouw de exploitatiemogelijkheden van het Zuiderpershuis reduceert wat de instandhouding van het monument in het gedrang brengt aangezien een gepaste bestemming de instandhouding ervan garandeert; Door de nieuwbouw wordt de Leuvenstraat aan het oog onttrokken waardoor een kwalitatieve opwaardering van de Zuiderperssite (aan deze zijde) onmogelijk wordt;*

*19. Het bezwaar dat de beoogde nieuwbouw de site van het Zuiderpershuis volledig overschaduwde, wat een ongunstige invloed heeft op de leef- en gebruikskwaliteit van de site;*

*20. Het bezwaar dat de nieuwbouw niet enkel het zicht op het Zuiderpershuis belemmert, maar bovendien geen overzicht meer geeft op de site waarbij thans de neoclassicistische torens van de voorgevel kunnen waargenomen worden;*

*21. Het bezwaar dat de nieuwbouw de bestaande schoorstenen van de historische smidse aan het zicht onttrekt;*

*22. Het bezwaar dat de smidse (die nog actief gebruikt wordt) mogelijk overlast zal veroorzaken voor de toekomstige bewoners door afgifte van rook en roet;*

*23. Het bezwaar tegen geluidshinder door de uitvoering van de werken waardoor de leefkwaliteit voor de omwonenden in het gedrang komt;*

*24. Het bezwaar dat rechtstreekse lichtinval in de tegenoverliggende woningen (Cockerillkaai) weggenomen wordt door het geplande nieuwbouwwolume;*

*25. Het bezwaar dat rechtstreeks uitzicht op de Gedempte Zuiderdokken ontnomen wordt door het geplande nieuwbouwwolume;*

*26. Het bezwaar dat door de inplanting van de nieuwbouw de ruimtelijke samenhang maar ook de samenwerking tussen verschillende culturele instellingen (het Muhka, het Zuiderpershuis en een culturele instelling aan de Waalse Kaai - ruimte voor experimentele kunst) in het gedrang komt;*

*27. Het bezwaar door de geplande nieuwbouw de rust aan de achterzijde van de woningen aan de Waalse Kaai verstoord zal worden, daar waar de bewoners reeds zeer tolerant zijn voor de vele evenementen op de Gedempte Zuiderdokken;*

*28. Het bezwaar tegen de donkere (zwarte) achtergevel van het nieuwbouwcomplex, een kleur die geenszins aansluit bij de kenmerken van de omgeving en bijgevolg niet in harmonie is met het referentiebeeld;*

*29. Het bezwaar tegen het verlies van privacy door directe inkijk vanuit de appartementen in de nieuwbouw naar de achtergevels van de woningen aan de Waalse Kaai waardoor de woonkwaliteit daalt,*

*30. Het bezwaar tegen het verplaatsen van een hoogspanningscabine waardoor de bestaande scheidsmuur (met Waalse Kaai) blootgesteld zal worden aan klimatologische omstandigheden, ... wat nadelig is op het gebied van vocht, verwarming en vocht voor de aanpalenden;*

*31. Het bezwaar dat de nieuwbouw (met een bouwhoogte van 17,93 meter) ingeplant wordt op een afstand van 7,5 meter van de gevel (kroonlijsthoogte 14,42 meter) van het eigendom van de bezwaarindiener waardoor de nieuwbouw niet aan de 45° regel voldoet en waardoor uitzicht, daglichttoetreding in het gedrang komen; Naast de waardedaling van het eigendom heeft dit ook een negatieve impact op de leefbaarheid van de woning omdat de draagkracht van de omgeving overschreden wordt door de schaal en de hoogte van het project;*

*32. Het bezwaar dat de beschrijvende nota vermelding maakt van een 'getrapt' volume, maar dat in realiteit niets minder waar is gelet op het feit dat de vertrapping zich pas boven de vijfde bouwlaag (boven een hoogte van 17,93 meter) bevindt. Bovendien ontstaat*

vanop de dakterrassen behorend bij de woonentiteiten ter hoogte van de teruggetrokken daklaag storende inkijk en mogelijks ook andere overlast;

33. Het bezwaar dat het gebruik van donkere, zwarte gevelmaterialen (op een afstand van slechts 7,5 meter ten aanzien van de voorgevel van de bezwaarindiener) en over een hoogte van 17,93 meter de reflectie van licht en de daglichttoetreding in de tegenoverliggende woningen teniet doet;

34. Het bezwaar tegen de publieke passage (in de plaats van een rustige achtertuin) door de ontsluiting van woningen/evacuatiewegen, commerciële ruimten, tussen de nieuwbouw en de aanpalende percelen achteraan, waardoor het privaat karakter aan de binnenzijde van het bouwblok verloren gaat en overlast en hinder zal ontstaan voor de aanpalende eigendommen;

35. Het bezwaar dat de raamopeningen in de gevel van het nieuwbouwproject op een afstand van 7 meter uitgeven op de woonvertrekken van het pand van de bezwaarindiener. Daarenboven omvat het project appartementen die enkelzijdig georiënteerd zijn op deze zijde (en niet aan de Leuvenstraat uitgeven) waardoor bezwaarlijk over een 'achtergevel' gesproken kan worden en overdadig inkijk de woonkwaliteit benadeelt;

36. Het bezwaar dat door de inplanting van de geplande nieuwbouw hoogstammige bomen gerooid dienen te worden en dat de passage volledig verhard wordt waardoor de het woongebouw van de bezwaarindiener (die geen buitenruimte bezit) in kwaliteit verliest;

37. Het bezwaar dat de nieuwbouw door zijn schaal en omvang (volume 22.569 m<sup>2</sup>, lengte circa 90 meter en hoogte van 77,93 tot 20,63 meter) beter geplaatst zou zijn aan de Scheldekaaien in de plaats van in de smalle Leuvenstraat.

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

## **9. BEOORDELING**

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

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

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

...

### ***De aanvraag is principieel in overeenstemming met het RUP Binnenstad.***

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

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

*Aangezien het één kadastraal perceel betreft kan men oordelen dat de overdruk van detailhandel dewelke gesitueerd is langsheen de gedempte Zuiderdokken kan dienen voor het ganse perceel. Zowel het wonen als de commerciële bestemming op het gelijkvloers*

*zijn toegelaten functies, gelet op de bestemming zone voor wonen Wo2 en zone voor stedelijke functies Ce6. Ook het wonen op de hogergelegen verdiepingen is toegelaten in deze bestemmingszones.*

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

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

*Art. 2.2.3 regelt het laden lossen in het RUP. In dit artikel is duidelijk opgenomen dat bij functies andere dan wonen er steeds in de beschrijvende nota moet verwezen worden hoe er geladen en gelost zal worden. In de beschrijvende nota van de aanvraag is dit toegelicht. De handelszaak heeft in de huidige aanvraag een beperkte oppervlakte van 300m<sup>2</sup> en 100m<sup>2</sup>. Het laden en lossen kan gebeuren op het eigen terrein en dan hoofdzakelijk ter hoogte van de zone van de Waalse Kaai. Gelet op de beperkte oppervlakte zullen leveringen met grote vrachtwagens vermoedelijk uitgesloten zijn of zelden voorkomen. Aangezien de effectieve handelsbestemming nog niet gekend is werden leveringen met grotere vrachtwagens wel mogelijk gemaakt langs de Waalse Kaai, op het nieuwe 'pleintje'. Er zal dan ook geen hinder mogen plaatsvinden op het eigenlijke openbare domein waardoor passanten en bewoners steeds vrije doorgang zullen hebben.*

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

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

*De aanvraag is in overeenstemming op voorwaarde dat:*

*Alle op het zicht waarneembare daken zullen worden voorzien van een extensief groendak, aangesloten op een buffervolume. Door het voorzien van deze groendaken, het voorzien van een hemelwaterput van 20000 liter met herbruik en door de aanleg van een*

*buffer van 26000 liter wordt er voldaan aan de hemelwaterverordening. Het voorzien van groendaken is een goede optie aangezien het hemelwater gelet op de grondvervuiling niet kan geïnfiltreerd worden. De aanvraag voldoet dan ook aan de hemelwaterverordening. De aanvraag kan, mits het naleven van het advies van het centrum voor toegankelijkheid, voldoen aan de verordening inzake toegankelijkheid. Het advies dient dan ook stipt te worden nageleefd.*

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

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

*(...)*

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

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

*Het perceel is gelegen recht tegenover het MUHKA en grenst aan het Zuiderpershuis, de gedempte zuiderdokken en Cockerillkaai. Het terrein is momenteel braakliggend. Het MUHKA heeft een sluier van mysterie over zich door het gesloten karakter van de gevel. De inkompartij wordt gerealiseerd in het oudere centrale volume van deze gevel.*

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

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

*De achterkant van het gebouw grenst aan het Zuiderpershuis, wat een beschermd gebouw is bij Ministerieel Besluit van 30/03/1988. Het Zuiderpershuis bestaat uit*

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

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

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

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

Het project heeft een aanzienlijke mobiliteitsimpact aangezien er 37 woongelegenheden worden voorzien en +/- 400m<sup>2</sup> commerciële ruimte. Voor het project worden op zich wel voldoende autostaanplaatsen en fietsenstallingen voorzien voor de bewoners.

...

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

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

De schaalgrootte van het gebouw is inpasbaar in de omgeving. Het project wordt niet meer voorzien op het ganse perceel. Zowel op de kop aan de gedempte Zuiderdokken als langsheen de muur met erfgoedwaarde van het Zuiderpershuis wordt er een ruime afstand bewaard. Ook ter hoogte van de bestaande doorgangen, beide toegang gevend tot het Zuiderpershuis, zijn niet bebouwd waarvan er slechts één ook op de verdiepingen onbebouwd blijft. Door middel van het terugspringen van 4,20 meter op het gelijkvloers kan men een kwalitatieve open ruimte voorzien voor de gelijkvloerse appartementen. Op het eerste niveau wordt deze terugsprong ten aanzien van de gevel van het Zuiderpershuis nog vergroot tot +/- 5m. De draagkracht van het gebied wordt door het voorzien van voldoende open ruimte niet overschreden. Het is eigen aan het bouwen in de binnenstad

*dat deze hier geen open ruimtes worden gevrijwaard van vergelijkbaar met deze in het buitengebied.*

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

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

*De appartementen zijn qua schaal en grootte aanvaardbaar. De appartementen bestaan uit een mix van verschillende types doch allen voorzien ze in de nodige vertrekken om aan een kwalitatieve woning te voldoen, eveneens beschikken ze allen over een beperkte doch functionele buitenruimte. De appartementen van de 5de en 6de bouwlaag beschikken over*

*grote terrassen aangezien deze terugspringend ten aanzien van de bouwlijn worden voorzien. De appartementen op het gelijkvloers dienen het inpandige terras aan de voorgevel te behouden. Ook deze appartementen hebben immers nood aan functionele buitenruimte. Deze terrassen kunnen ook zorgen voor een vorm van sociale controle. Er is ook een gemeenschappelijke afvalberging voorzien dewelke voldoende groot is gelet op het aantal appartementen.*

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

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

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

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

*De zuiderperssite bevat ook een smidse dewelke een unicum is. Het is een complete, gaaf bewaarde en werkende smidse van de 19de eeuw, volledig uitgerust met open smidsevuren, een aambeeld en pneumatische smeedhamer. Het is de enige 19de eeuwse smidse in Vlaanderen van deze omvang, die nog volledig operationeel is. De erfgoedwaarde ervan is dan ook exceptioneel. Recent werden er ook premies toegekend voor het instandhouden van de werking van de vuurhaarden. Deze vuurhaarden en de schoorstenen hiervan bevinden zich slechts op enkele centimeters van de perceelsgrens. Door de gevrijwaarde afstand ten aanzien van deze smidse is de werking ervan blijvend verzekerd. De nieuwe bewoners dienen hiermee rekening te houden en de eventuele*

*hinder ervan te tolereren. De hinder is immers niet vreemd aan een omgeving gekenmerkt door maritieme installaties, oude bedrijvigheid, pakhuizen in de oude binnenstad.*

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

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

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

*(...)*

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

- De parkeerplaatsen 4,15,19,30 en 31 dienen geschrapt te worden en moeten ingericht worden als berging voor moto/fiets/bakfiets of andere alternatieve vervoersmiddelen.*
- Het materiaalgebruik moet aangepast worden en voorzien worden in grijswit gevelmetselwerk (zoals de voorgevel). Dit materiaalgebruik moet doorgetrokken naar de dakoverstek, dagkanten, gevels van de terugspringende verdieping en de achtergevel.*
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer strikt na te leven;*
- De voorwaarden opgenomen in het advies van het centrum voor toegankelijkheid strikt na te leven;*
- De deuren, die opendraaien over het openbaar domein enkel in noodgevallen te gebruiken;*
- De doorgang naar het Zuiderpershuis af te sluiten op de perceelgrens;*
- Het verloren groenvolume te compenseren door de aanplant twee nieuwe hoogstammige bomen (minimale plantmaat 18/20 stamomtrek) in de nieuwe aanleg; De nieuwe bomen dienen over voldoende doorwortelbaar volume te beschikken. Dit betekent minimaal 24 m<sup>3</sup> per boom;*
- De geplande werken te laten voorafgaan door een archeologisch begeleiding van de uitgraving en registratie van de archeologisch restanten, zoals bepaald in de Bijzondere Voorwaarden voor de uitvoering van een archeologische opgraving; De Bijzondere Voorwaarden op te vragen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed Antwerpen waaraan de archeologische opgraving dient te voldoen;*



- *Het Agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst archeologie uit te nodigen voor de coordinatie- en werfvergaderingen;*
  - *De voorwaarden van het agentschap onroerend erfgoed - archeologie stipt na te leven;*
  - *De erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden van de ruilingsakte van 31 mei 1999 na te leven;*
  - *Tevens wordt benadrukt dat de akte van dading van 20 december 2004, over de vestiging van een erfdienstbaarheid voor gebruik van een kelder dient te worden nageleefd.*
  - *Het inrichten van de open ruimte achteraan als horecaterras is niet toegestaan.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

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

Uit het dossier blijkt dat beide verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

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

##### *Standpunten van de partijen*

1.

Het verzoekschrift bevat geen afzonderlijke uiteenzetting omtrent de tijdigheid van de vordering.

2.

De tweede tussenkomende partij stelt dat volgens haar de bestreden beslissing is aangeplakt op 26 juni 2015 zodat de beroepstermijn verstrijkt op 10 augustus 2015. Het verzoekschrift dat zij van de Raad mocht ontvangen draagt een datumstempel van 12 augustus 2015, maar werd blijkbaar ondertekend op 10 augustus 2015. Zij vraagt de Raad te willen controleren of het verzoekschrift ook effectief is verstuurd op 10 augustus 2015.

3.

De verzoekende partijen antwoorden in hun toelichtende nota dat het verzoekschrift op 10 augustus 2015 werd verzonden, waardoor het beroep tijdig is ingesteld.

##### *Beoordeling door de Raad*

Het als het ware door de tweede tussenkomende partij geformuleerde 'voorbehoud' ten aanzien van de tijdigheid van het ingestelde vernietigingsberoep kan niet begrepen worden als het aanvoeren van een exceptie.

Het onderzoek naar de ontvankelijkheid van een vordering, en in het bijzonder wat betreft de tijdigheid van een vordering, betreft evenwel de openbare orde en behoort ambtshalve aan de Raad toe.

De verzoekende partijen hebben administratief beroep ingesteld zodat de beroepstermijn begint te lopen na te betekening van de bestreden beslissing.

Uit stuk 7 van het administratief dossier blijkt dat de bestreden beslissing onder meer werd betekend met een aangetekende brief aan de eerste en tweede verzoekende partij en de raadsman van alle verzoekende partijen op (vrijdag) 26 juni 2015. Uit de poststempel blijkt dat op 10 augustus 2015 de vordering tot vernietiging met een aangetekende brief bij de Raad is ingediend. De verzoekende partijen hebben dan ook tijdig beroep bij de Raad ingesteld.

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

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen lichten in het verzoekschrift wat betreft hun “belang” toe dat de derde, vierde, vijfde en zesde verzoekende partijen omwonenden zijn van het op te richten gebouw, dat het pand van eerste verzoekster is gelegen recht tegenover het beoogde gebouw en dat van tweede verzoekster een aanpalend pand is. Zij stellen ook dat hun belang vaststaat gelet onder meer op de administratieve beroepsprocedure en de vorige procedure bij de Raad.

2.

De tweede tussenkomende partij bekritiseert met haar excepties niet het “belang” van alle verzoekende partijen, maar wel de “procesbevoegdheid” van enkel de eerste en tweede verzoekende partij.

2.1

De tweede tussenkomende partij stelt dat derde, vierde en vijfde verzoeker op het eerste gezicht aan het belangvereiste van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO lijken te voldoen.

Zij stelt evenwel vast dat de eerste en de tweede verzoekende partij rechtspersonen zijn, en stelt zich *“de vraag in hoeverre een rechtspersoon wel een collectief belang kan nastreven (het gaat hier immers niet om de hypothese van art. 4.8.11, § 1.4° VCRO)”*.

2.2

Wat betreft de procesbevoegdheid van de eerste verzoekende partij (vzw MUHKA) werpt de tweede tussenkomende partij op dat uit de stukken 2 en 3 blijkt dat de beslissing van raad van bestuur van 7 augustus 2015 strijdt met artikel 10 van de statuten, omdat deze beslissing niet ondertekend is door de voorzitter, maar wel door de zakelijk directeur die niet behoort tot de raad van bestuur.

Wat betreft de procesbevoegdheid van de tweede verzoekende partij (vzw Zuiderpershuis) stelt deze tussenkomende partij dat uit de stukken 2 en 3 enkel blijkt dat deze een aanstellingsmandaat bevatten, maar geen “formele” beslissing van de raad van bestuur om in rechte op te treden.

3.

De verzoekende partijen antwoorden hierop in hun toelichtende nota dat zij allen omwonenden of aanpalenden zijn van het op te richten gebouw, en dat hun belang in het verleden steeds aanvaard werd en dit zowel door de verwerende partij als de Raad van State en de Raad in eerdere procedures.

Wat betreft de betwiste procesbevoegdheid, stellen de vzw Muhka en de vzw Zuiderpershuis dat zij op geldige wijze beslist hebben om in rechte op te treden, met verwijzing naar een “nieuw stuk”, en dat een mandaat aan hun advocaat werd verleend. De eerste en tweede verzoekende partij benadrukken als rechtspersoon in rechte op te treden met raadsman–advocaat, waardoor zij deze stukken niet diende te voegen.

4.

De tweede tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat er geen ‘vermoeden’ van procesbevoegdheid is, omdat de ter zake neergelegde stukken kunnen en mogen worden gecontroleerd door de partijen en de Raad.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.8.11, §1 VCRO zoals het gold op het ogenblik van het instellen van de vordering, blijkt dat het beroep bij de Raad kan worden ingesteld door “*elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing*”.

Artikel 16, 2° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoeker, indien hij een rechtspersoon is en geen raadsman heeft die advocaat is, bij het verzoekschrift een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen moet voegen. Het verslag aan de Vlaamse regering verduidelijkt bij deze procedurebepaling dat in de omgekeerde situatie, indien de verzoeker een rechtspersoon is vertegenwoordigd door een advocaat, deze niet langer het bewijs dat het bevoegd orgaan van deze rechtspersoon rechtsgeldig heeft beslist om op te treden moet voegen bij het verzoekschrift, maar dit niet belet dat een procespartij de regelmatigheid van deze beslissing kan betwisten. Het behoort de partij die betwist, dit met rechtsmiddelen te bewijzen.

2.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen derde-belanghebbenden zijn die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kunnen onderdelen van de bestreden beslissing.

In hun verzoekschrift lichten zij toe dat zij ernstige nadelen zullen ondervinden bij de uitvoering van de bestreden beslissing. De eerste en tweede verzoekende partij stellen voorop te beschikken over een collectief belang, respectievelijk het behoud en beheer van een museum en culturele instelling als beschermd monument. De overige verzoekende partijen preciseren de ligging van hun woningen en roepen als ernstige nadelen in: een contrasterende esthetiek (vierde verzoekende partij) en een aantasting van zonlicht en privacy (derde, vierde, vijfde, zesde verzoekende partij). Zij lichten toe dat het project betrekking heeft op een nieuw complex met 37 appartementen, handelsruimten en ondergrondse parking.

Wat betreft het ingeroepen collectief belang van de eerste en tweede verzoekende partijen, stelt de tweede tussenkomende partij enkel de vraag of er wel op een collectief belang kan gesteund worden door een rechtspersoon. Dergelijke algemeen geformuleerd kritiek kan niet als exceptie inzake het belang aanvaard.

Het lijdt geen twijfel dat een rechtspersoon, door de ligging van haar pand, een onrechtstreekse invloed kan ondergaan van het op te richten gebouw.

3.

Aan het verzoekschrift en de toelichtende nota werden, volgens de inventaris van de verzoekende partijen, de statuten van de vzw Muhka en de vzw Zuiderpershuis en benoeming bestuurders (stuk

2), de beslissingen om in rechte op te treden vzw Muhka en vzw Zuiderpershuis (stuk 3) en een verslag van de vergadering van de Raad van Bestuur van de vzw Mukha (aanvullend stuk 24), gevoegd.

De tweede tussenkomende partij toont niet aan dat de eerste verzoekende partij onregelmatig heeft beslist om in rechte te treden. Artikel 10 van de statuten van de eerste verzoekende partij regelt de “verslaggeving” van de vergaderingen van haar raad van bestuur, en bepaalt onder meer dat de verslagen worden ondertekend door de voorzitter. Artikel 11 regelt de “bevoegdheden” van de raad van bestuur. De tweede tussenkomende partij maakt dit statutair onderscheid niet tussen deze ondertekenings- en beslissingsbevoegdheid. Uit stuk 2 blijkt dat de raad van bestuur op de vergadering van 7 augustus 2015, waarop 12 bestuursleden aanwezig waren, heeft beslist om “een beroep in te stellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen” Uit het aanvullend stuk 24 blijkt de rechtsgeldige ondertekening door “Wouter De Ploey (voorzitter)” van dit vergaderingsverslag.

De tweede tussenkomende partij toont evenmin aan dat de tweede verzoekende partij niet rechtsgeldig heeft beslist om in rechte te treden. Uit de bijgebrachte stukken blijkt dat op 8 augustus 2015 twee bestuursleden “opdracht aan Walter Deckers advocaat (geven) om beroep aan te tekenen tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie waarbij ons verzoek tot vernietiging van de vergunning verleend door de Stad Antwerpen aan de NV Himmos werd afgewezen”. Met de beslissing, getiteld ‘mandaat’ maken twee bestuurders gebruik van de hun toegewezen bevoegdheid om de vzw in en buiten rechte te vertegenwoordigen in de zin van in artikel 5, sectie 4, punt 2 van de statuten. Het feit dat deze beslissing tegelijk een advocaat mandateert, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

4.

De excepties van de tweede tussenkomende partij worden verworpen.

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

### **A. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in dit tweede middel de schending in van de artikelen 4.3.1, §1,1° a en b, 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 4.3.3, 4.3.4, 4.7.16, §1 VCRO, van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 1, 1°, f van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen (hierna: Besluit Adviesverlening), van artikel 9 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (hierna Monumentendecreet), van artikel 2.1.1. RUP ‘binnenstad’, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de materiële en formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

1.1

De verzoekende partijen zetten in een eerste onderdeel uiteen dat het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed bindend is. Zij wijzen op de artikelen 9 en 11, §4, 4° en 5° van het Monumentendecreet op basis waarvan volgens hen de sectorale regelgeving inzake onroerend erfgoed moet worden beschouwd als direct werkende normen en het advies de gevolgen sorteert zoals omschreven in de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO.

## 1.2

De verzoekende partijen stellen in een tweede onderdeel dat indien het advies niet-bindend is, de verwerende partij zorgvuldig moet afwijken van het negatief advies van het agentschap, en dit des te meer gezien de vorige andersluidende beslissing van de verwerende partij.

De verzoekende partijen menen dat de twee motieven in de bestreden beslissing over het garanderen van de erfgoedwaarde van het beschermd Zuiderpershuis een “onvoldoende” motivering is. Zij zijn van oordeel dat de verwerende partij onredelijk overweegt dat het groot gebouw visueel deel zal uitmaken van de Leuvenstraat en het zicht op het Zuiderpershuis niet zal belemmeren wegens de overbouwde doorgang en niet-relevante doorgang ter hoogte van de gedempte Zuiderdokken. Een tweede motief van de verwerende partij is het RUP binnenstad die voorziet dat dit terrein bebouwbaar is.

De verzoekende partijen opperen dat de verwerende partij ten onrechte enkel rekening houdt met de connectie van het Zuiderpershuis met betrekking tot het beoogde gebouw, en dat deze overweging is overgenomen van de beschrijvende nota.

De verzoekende partijen wijzen erop dat artikel 2.1.1 van het betrokken RUP voorschrijft dat de toepassing van de andere voorschriften van dit RUP geen aanleiding kan geven of motief kan zijn om de elementen met culturele, historische en/of esthetische waarde niet te behouden, waardoor het motief dat het perceel “bebouwbaar” is geen afdoende motivering is om te stellen dat een beschermd monument wordt gevrijwaard.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de begeleidende nota een verkeerde visualisatie zou bevatten.

## 1.3

In een derde onderdeel houden de verzoekende partijen voor dat de bestreden beslissing overwegingen gebruikt “volledig tegengesteld” ten opzichte van de beslissing van 23 januari 2014.

De verzoekende partijen menen dat de tweede doorgang geen afbreuk doet aan de zienswijze van het agentschap Onroerend Erfgoed omdat deze uitkomt op de achterzijde van de woning van de omwonenden. De verzoekende partijen stellen ook dat de bestreden beslissing ten onrechte geen motivering bevat over de ensemblewaarde Zuiderpershuis - Muhka.

De verzoekende partijen benadrukken dat de verwerende partij geen rekening houdt met de opmerking van het agentschap dat een nieuw gebouw zich moet onderwerpen aan gebouwen met cultuurhistorische waarden (gesloten gevel Muhka).

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij meent dat volgens het RUP handelszaken in heel de omgeving rond de gedempte Zuiderdokken kunnen voorzien worden, en dat de verwerende partij ten onrechte overweegt dat het project commerciële ruimten voorziet aan de Waalse Kaai en de Cockerillkaai (en niet de Leuvenstraat).

De verzoekende partijen opperen dat de verwerende partij ten onrechte opmerkt dat de hoogspanningscabine in het hoofdgebouw kan worden voorzien.

De verzoekende partijen herhalen dat geen aandacht wordt besteed aan de ensemblewaarde Zuiderpershuis-Muhka, maar enkel gewag wordt gemaakt van een veranderde kleur.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De eerste tussenkomende partij stelt wat betreft het eerste middelonderdeel dat de bouwplaats geen betrekking heeft op een beschermd monument maar wel gelegen is nabij het Zuiderpershuis. Zij wijst erop dat het advies van het agentschap Onroerend erfgoed niet bindend, is en hier enkel een consultatieplicht gold (artikel 4.7.16 VCRO samen gelezen met artikel 1, 1°, f van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen). De eerste tussenkomende partij meent dat niet betwist kan worden dat de verwerende partij motiveert waarom het negatieve advies niet wordt gevolgd en waarom de bouwaanvraag tegemoet komt aan de bezwaren van Onroerend erfgoed.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel stelt de eerste tussenkomende partij dat de verwerende partij haar afwijkende mening in de bestreden beslissing afdoende motiveert omdat uitvoerig aandacht wordt besteed aan de plaatselijke omgeving en de aanwezigheid van het Zuiderpershuis, het Muhka en de omwonenden.

De eerste tussenkomende partij stelt wat betreft het derde middelonderdeel dat de voorliggende aanvraag een “veranderd en verkleind” project is ten aanzien van haar vorige aanvraag, en somt de verschillen op. Zij geeft tot slot nog aan dat het terrein bebouwbaar is, wat de vergunningverlenende overheden steeds hebben erkend.

4.

De tweede tussenkomende partij stelt wat betreft het eerste middelonderdeel dat de artikelen 9 en 11, §4 van het Monumentendecreet ter zake niet relevant zijn aangezien er geen werken aan een beschermd monument worden vergund. Het advies van het agentschap is volgens deze tussenkomende partij dan ook geen bindend advies, maar enkel een louter verplicht te vragen advies. Zij verwijst in het kader van artikel 4.3.3 VCRO naar de uitvoerige motivering op pagina's 12-17 van de bestreden beslissing en naar de opgelegde voorwaarden. Wat betreft artikel 4.3.4 VCRO stelt zij dat deze bepaling slechts een facultatieve weigeringsgrond inhoudt en hieruit dan ook nooit een bindend karakter van het advies kan volgen.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel stelt de tweede tussenkomende partij dat in de bestreden beslissing uitvoerig is ingegaan op verschillende elementen die aangehaald werden in het advies over de hoogte/schaalgrootte, de insluiting van het Zuiderpershuis en de impact op de exploitatiemogelijkheden, het behoud van de erfgoedwaarde van de muur van de smidse en de werkhuizen, het vroegere rangeerstation, het visueel zicht op de site vanuit de Leuvenstraat, de impact op de ensemblewaarde, de werking van de smidse, enzovoort. Daarom meent zij dat er geen schending voorligt van het motiverings-, zorgvuldigheids, en redelijkheidsbeginsel, en benadrukt zij dat de Raad slechts marginaal kan toetsen terwijl geen kennelijke onwettigheid voorligt.

De tweede tussenkomende partij werpt op dat het tweede middelonderdeel onontvankelijk is in de mate dat de ingeroepen schending van artikel 2.1.1 van het RUP niet concreet wordt uiteengezet, minstens dat de verenigbaarheid ervan (en de goede ruimtelijke ordening) afdoende wordt beoordeeld in de bestreden beslissing. Deze motivering is evenmin kennelijk onredelijk of onzorgvuldig.

De tweede tussenkomende partij maakt wat betreft het derde onderdeel een niet-beperkende vergelijking met het vorige project van de eerste tussenkomende partij, en vervolgens een vergelijking van de (andersluidende) overwegingen in beide beslissingen van de verwerende partij.

Zij wijst er hierbij onder meer op dat het agentschap Onroerend Erfgoed een eensluidend ongunstig advies verleent ondanks het aangepast project dat veel minder dominant is en waarbij niet meer tot tegen de achterzijde van het Zuiderpershuis wordt gebouwd. Zij merkt nog op dat, anders dan wat de verzoekende partijen stellen, de bestreden beslissing een motivering bevat over de ensemblewaarde. De bestreden beslissing is volgens haar dan ook niet kennelijk onredelijk.

5.

De verzoekende partijen hernemen hun standpunt in de toelichtende nota.

6.

De eerste en tweede tussenkomende partij hernemen elk hun antwoord in de laatste schriftelijke uiteenzetting.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste onderdeel in essentie enerzijds aan dat het ongunstig advies van 4 november 2014 van het agentschap Onroerend Erfgoed bindend is op grond van het Monumentendecreet, en anderzijds dat dit advies gevolgen heeft zoals omschreven in de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO. Ondergeschikt stellen zij, voor zover dit advies niet-bindend zou zijn, dat de verwerende partij niet behoorlijk motiveert waarom zij afwijkt van dit ongunstig advies *“m.bt. de cultuurhistorische waarde van het Zuiderpershuis en ensemblewaarde Zuiderpershuis - Muhka”* (tweede onderdeel). De motivering in de bestreden beslissing moet des te concreter en preciezer zijn gezien het eerder andersluidend oordeel van de verwerende partij bij de vorige aanvraag (derde onderdeel).

In de mate de tweede tussenkomende partij het tweede onderdeel onontvankelijk acht omdat de schending van artikel 2.1.1 van het gemeentelijk RUP “te vaag” zou zijn uiteengezet, blijkt dat de verzoekende partijen concreet toelichten waarom de verwerende partij volgens hen uitgaat van een verkeerde lezing van deze reglementaire bepaling.

In de mate de tweede tussenkomende partij de onontvankelijkheid van het betoog betwist wat betreft het vermeende “bindend” karakter van het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, vereist dit een onderzoek van de gegrondheid van het eerste middelonderdeel.

2.

2.1

De verzoekende partijen roepen, teneinde het bindend karakter van het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed te verantwoorden, een schending in van artikel 1,1°, f Besluit Adviesverlening en van de artikelen 9 en 11, §4 van het Monumentendecreet.

De Raad stelt vooreerst vast dat het artikel 1,1°, f van het Besluit Adviesverlening in uitvoering van artikel 4.7.16, §1 VCRO vroeger voorzag dat aan het agentschap Onroerend Erfgoed advies diende gevraagd te worden *“voor aanvragen binnen het gezichtsveld, beperkt tot uiterlijk 50 meter, van een voorlopig of definitief beschermd monument....”*. In uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 werd deze bepaling gewijzigd en opgenomen onder artikel 1, 1°, a van voormeld Besluit Adviesverlening: *“aanvragen met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of met betrekking tot percelen die palen aan voorlopig of definitief beschermde monumenten”*.

Het lijkt dan ook geen twijfel, en dit wordt op zich ook niet betwist, dat het agentschap Onroerend Erfgoed overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO over de aanvraag advies diende uit te brengen.

De verzoekende partijen verwijzen evenwel ten onrechte en verkeerdelijk naar de artikelen 9 en 11, §4, 4° en 5° van het Monumentendecreet om het bindend karakter van het advies af te leiden.

Het wordt immers niet betwist dat het aanvraagperceel **geen** beschermd statuut heeft, terwijl artikel 9 van het Monumentendecreet betrekking heeft op goederen met een beschermd statuut (*“het besluit waarbij het monument of stads- of dorpsgezicht in bescherming wordt genomen, heeft verordenende kracht. Er mag alleen van afgeweken worden in de door dit decreet bepaalde gevallen en vormen”*). Ook artikel 11, §4, 4° en 5° van het Monumentendecreet (advies heeft bindende werking en Vlaamse regering duidt werken aan) heeft louter en alleen betrekking op aanvragen voor werken betreffende beschermde monumenten of werken binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht).

Ten overvloede wijst de Raad erop dat het Monumentendecreet werd “opgeheven” bij het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Ook de in artikel 4.7.16, §1, tweede lid VCRO opgenomen zinsnede *“of in artikel 11, § 4, vierde lid, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- of dorpsgezichten”* werd opgeheven.

## 2.2

Artikel 4.7.16, §1, tweede lid VCRO bepaalt nog steeds dat de adviezen gevolgen hebben zoals omschreven in artikel 4.3.3 en 4.3.4 VCRO.

Artikel 4.3.3 VCRO bepaalt dat indien een verplicht in te winnen advies negatief is wegens strijdigheid met direct werkende normen die werkbaar zijn in andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, de vergunning wordt geweigerd of dat er voorwaarden aan de vergunning worden verbonden zodat de sectorale regelgeving wordt nageleefd. Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd wanneer uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

In beginsel heeft een advies waarin gewezen wordt op een strijdigheid met directe werkende normen tot gevolg dat de verwerende partij een gebonden bevoegdheid heeft en overeenkomstig artikel 4.3.3 VCRO de vergunning dient te weigeren of aan voorwaarden onderwerpen teneinde de naleving van sectorale regelgeving te verzekeren. Voorwaarde is wel dat het advies zelf zorgvuldig is, zowel naar inhoud als met betrekking tot de wijze van totstandkoming. Dit houdt onder meer in dat het advies zelf afdoende gemotiveerd moet zijn. Het advies dient dus onder meer de direct werkende normen aan te duiden die van toepassing zijn en de strijdigheid van de aanvraag met deze normen afdoende te motiveren.

Zoals onder randnummer 1 reeds vastgesteld tonen de verzoekende partijen, met het louter argument dat het aanvraagperceel “paalt aan” het als monument beschermd Zuiderpershuis, niet aan dat de aanvraag betrekking heeft op *“werken betreffende beschermde monumenten of niet als monument beschermde constructies binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht”* in de zin van het (oude) artikel 11, §4 van het Monumentendecreet van 3 maart 1976 noch op *“handelingen aan of in beschermde goederen”* in de zin van het (nieuwe) artikel 6.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Ook het agentschap Onroerend Erfgoed stelt enkel vast dat het perceel ligt in het “gezichtsveld” van het beschermd monument.

Evenmin tonen zij aan waarom voormelde regelgeving op zichzelf een direct werkende norm in de zin van artikel 4.3.3 VCRO zou zijn, terwijl het gecoördineerd advies van het agentschap Onroerend



Erfgoed de aanvraag negatief beoordeelt vanuit de impact op de erfgoedwaarden van het aanpalende Zuiderpershuis en ensemblewaarden van de historische omgeving (cultuurhistorische aspecten - artikel 4.3.1, §2 VCRO) en op de verstoring van de bodem (archeologisch aspect).

### 2.3

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed bindend is. Het eerste middelonderdeel dient dan ook te worden verworpen.

### 3.

In haar tweede middelonderdeel houden de verzoekende partijen voor, in zoverre het advies niet bindend is, dat de verwerende partij niet op afdoende en zorgvuldige wijze dit negatief standpunt heeft weerlegd.

#### 3.1

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat zij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument, bezwaar of advies afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren of adviezen al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Hoewel artikel 4.3.4 VCRO niet 'verplicht' tot het weigeren van een vergunning moet de verwerende partij, wanneer zij afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

### 3.2

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan niet op geldige wijze is afgeweken, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van dat ruimtelijk uitvoeringsplan, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelen en behandelen. In dat geval volstaat de beoordeling van de overeenstemming met de voorschriften van het ruimtelijke uitvoeringsplan om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

Artikel 2.1.1 van het gemeentelijk RUP 'Binnenstad', goedgekeurd bij besluit van 26 april 2012, bepaalt:

#### **2.1.1 CULTURELE, HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE**

*Het hele plangebied is een gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. In dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Dit geldt zowel voor het exterieur en het interieur van gebouwen, als voor de bijhorende buitenruimten. De culturele, historische en/of esthetische waarde van alle aanwezige elementen moet voldoende beschreven worden in de beschrijvende nota van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.*

*De toepassing van de andere voorschriften van dit RUP kan geen aanleiding of motief zijn om de elementen met culturele, historische en/of esthetische waarde niet te behouden.*

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de voorschriften van het geldende uitvoeringsplan en aan de relevante decretale aandachtspunten en de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO voor zover deze niet of niet voldoende in het uitvoeringsplan aan bod komen. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Artikel 2.1.1 van het gemeentelijk RUP preciseert dat rekening moet worden gehouden met "alle" elementen van culturele, historische en/of esthetische waarde in de Antwerpse binnenstad.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole kan de Raad zijn beoordeling over de (visuele) impact van de aanvraag op erfgoed- en ensemblewaarden van de in de (historische) omgeving bestaande toestand niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel rekening houden met de formeel in de beslissing opgenomen motieven.

### 3.3

Met het aangepast project beoogt de eerste tussenkomende partij in de Antwerpse binnenstad een gebouw op te richten met 37 wooneenheden, 2 gelijkvloerse handelsruimten (100m<sup>2</sup> en 300m<sup>2</sup>) en ondergrondse parking bereikbaar met afzonderlijke fiets- en autolift, en dit op een niet-bebouwd perceel.

Het perceel ligt aan de Leuvenstraat, begrensd door de Cockerillkaai (Scheldekaaien) en Waalse Kaai (gedempte Zuiderdokken). Het perceel ligt recht tegenover het MUHKA (eerste verzoekende partij), grenst achteraan aan het als monument beschermd Zuiderpershuis (tweede verzoekende partij) en grenst aan de Waalse Kaai met woningen (derde tot en met zesde verzoekende partij). Het perceel ligt, sinds de vaststelling bij ministerieel besluit van 19 februari 2016, binnen de archeologische zone 'historische stadskern van Antwerpen'.

Het gebouw richt de lange voorgevel naar de Leuvenstraat (westgevel), de achtergevel naar het Zuiderpershuis (oostgevel), en de zijgevels naar de Cockerillkaai (noordgevel) en de Waalse Kaai (zuidgevel). Gezien vanaf de Leuvenstraat beschikt het gebouw over vijf bouwlagen met een kleine zesde bouwlaag. De bovenste zesde bouwlaag trekt zowel richting de Waalse Kaai (dakterras) als de Cockerillkaai (groendak) terug. De vijfde bouwlaag trekt deels terug richting de Cockerillkaai (terrassen). Aan de Waalse Kaai wordt voorzien in een in grote mate uitspringende zijgevel aan de Waalse Kaai, wat de bestreden beslissing omschrijft als "gaanderij".

De bouwplannen vermelden twee gelijkvloerse doorgangen in de gevel aan de Leuvenstraat. De "doorgang Zuiderpershuis" aan de linker voorzijde van het gebouw betreft een bestaande servitude die nu zal worden overbouwd met een breedte van 4,88 m. De andere doorgang is een "toegang bewoners" met een breedte van 2,37 m aan de voorzijde van het gebouw en die achteraan het gebouw verbreedt tot 7,43 m en afbuigt ter hoogte van de achterzijde van de woningen van de derde tot en met zesde verzoekende partijen naar de Waalse Kaai toe. De eerste doorgang is afgesloten ter hoogte van de private tuinen achter het gebouw. De andere doorgang is afgesloten ter hoogte van de rechterzijde voorgevel en voormelde gaanderij.

### 3.4

In de bestreden beslissing wordt het "straatbeeld" in de Leuvenstraat omstandig omschreven. De oostzijde omvat de monumentale (gesloten) gevel van het Museum voor Hedendaagse Kunst met de geïntegreerde bestaande gebouwen van een oliefabriek 'Société Anonyme Huileries Ragir' Anvers") en de uitspringende silo's van die oliefabriek. De westzijde omvat de rode bakstenen achtergevels van industriële gebouwen van het grote terrein van het beschermd Zuiderpershuis met aansluitend de zij- en achtergevel van het met kantelen afgewerkte fabrieksgebouw in de Timmerwerfstraat (Compagnie 'Electrique Anversoise'). Deze omschrijving strookt met de ensemblewaarde, zoals omschreven in het ongunstig advies van het agentschap van Onroerend Erfgoed, met name het perspectief tussen de Scheldekaaien en vroegere Zuiderdokken met de monumentale graansilo's (Muhka), de ommuurde Zuiderperssite en het fabrieksgebouw van de Compagnie 'Electrique Anversoise'. Deze bestaande toestand moet bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als relevante omgeving worden betrokken.

Het aanpalend monument (van de tweede verzoekende partij) is beschermd, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 20 maart 1979 en gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 1988, om reden van historisch en industrieel-archeologische waarde.

### 3.5

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is eensluidend met de bestreden beslissing.

Het voormeld advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed is ongunstig om redenen van (1) de negatieve impact op de bestemmings- en gebruiksmogelijkheden van het aanpalende beschermde monument (2) de negatieve impact op de historische en industrieel-archeologische waarden van het aanpalende Zuiderpershuis, beschermd als monument, wegens bedreiging voor werkend en immaterieel industrieel erfgoed en de relatie tot de ruimtelijk-historische context van de omgeving

en de belevingswaarde van het Zuiderpershuis. Dit advies, integraal geciteerd in het feitenrelaas, is zeer concreet en precies gemotiveerd.

Uit de weergave van de bezwaarschriften en beroepsgrievens in de bestreden beslissing blijkt dat ook hier om verschillende redenen werd gewezen op de “erfgoedwaarde” (historisch en industrieel-maritiem karakter) en de “ensemblewaarde” van deze omgeving (ruimtelijke samenhang van de culturele instellingen van de eerste en tweede verzoekende partij), en de impact van de aanvraag op de “exploitatiemogelijkheden” van de beschermde site van het Zuiderpershuis.

In de gegeven omstandigheden dient de verwerende partij als vergunningverlenende overheid haar andersluidend standpunt wat betreft deze culturele, historische en esthetische relevante aspecten des te concreter en preciezer te motiveren.

#### 4.

Volgens de bestreden beslissing heeft het bestaande gevelbeeld aan de Leuvenstraat een “hoge” ensemblewaarde, waarmee de verwerende partij doelt op het “nog bewaard” historisch-industrieel en maritiem karakter, alsook de erfgoedwaarde van het Zuiderpershuis is “exceptioneel” als industrieel-archeologische site. In die mate zijn de bestreden beslissing en het ongunstig advies van het agentschap van Onroerend Erfgoed eensluidend. Het agentschap oordeelt andersluidend dat de (immateriële) erfgoedwaarde van de beschermde Zuiderperssite “niet verloren” mag gaan en dat de ensemblewaarde van deze site met de omgeving “in hoge mate” wordt verstoord, wat volgens de verwerende partij “niet” het geval zou zijn.

##### 4.1

Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat uit de overwegingen in de bestreden beslissing niet blijkt of de verwerende partij het karakteristieke zicht tussen het Zuiderpershuis en het Muhka aan de Leuvenstraat (ruimtelijk-inhoudelijke relatie) heeft onderzocht, waarop werd gewezen in het ongunstig advies van het agentschap van Onroerend Erfgoed.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij enkel de visuele connectie vanaf de Leuvenstraat met de achterzijde van het Zuiderpershuis (de ommuring en de smidse met schouw) en met de (gesloten) gevel van het Muhka elk afzonderlijk beoordeelt, terwijl het agentschap van Onroerend Erfgoed in zijn ongunstig advies wijst op *“het perspectief tussen Scheldekaaien en vroegere zuiderdokken met de monumentale graansilo's (Muhka) enerzijds, en de ommuurde Zuiderperssite en het fabrieksgebouw van de Compagnie Electrique Anversoise anderzijds”*. Deze bestaande historische gebouwen moeten eveneens bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde gebouw met de (hoge) ensemblewaarde van de historische omgeving worden betrokken, zoals vastgesteld onder randnummer 3.4

Ook uit het geciteerd artikel 2.1.1 van het gemeentelijk RUP volgt dat rekening moet worden gehouden met “alle” elementen van culturele, historische en esthetische waarde. In de mate de beoordeling uitgaat van het motief dat het betrokken perceel volgens de voorschriften van dit RUP “bebouwbaar” is, strijdt de bestreden beslissing met het reglementaire voorschrift dat de toepassing van andere voorschriften van dit RUP geen motief kan zijn om deze elementen niet te behouden.

##### 4.2

Evenmin houdt de verwerende partij in haar beoordeling afdoende rekening met de vaststellingen dat de aanvraag de site van het Zuiderpershuis zal “insluiten” en het gebouw zal beschikken over een “80 meter doorlopende gevel”. In de mate de beoordeling in de bestreden beslissing van de visuele impact van het gebouw op de erfgoedwaarden van het als monument beschermd Zuiderpershuis en de ensemblewaarde van de historische omgeving, uitgaat van de “twee

doorgangen" in de gevel aan de Leuvenstraat en "hoofdzakelijk, glazen plint" aan de kopse kanten van het gebouw, gaat de beoordeling immers slechts uit van het gelijkvloerse concept van het beoogde gebouw dat in hoofdzaak - gezien vanaf de Leuvenstraat - beschikt over vijf bouwlagen met een kleine zesde bouwlaag. De verwerende partij lijkt in haar beoordeling de mate waarin de site van het Zuiderpershuis *"deels aan het zicht wordt onttrokken en het beoogde gebouw opgaat"* in de historische omgeving, dan ook op onredelijke wijze te minimaliseren. De voorziene (afsluitbare) "gang" tussen het gebouw en de achterzijde van het Zuiderpershuis doet aan deze zienswijze geen afbreuk, alleen al om het feit dat deze niet visueel waarneembaar is vanaf voorgevel aan de Leuvenstraat (tenzij ter hoogte van de "gaanderij" aan de rechter zijgevel) maar het gevraagde gebouw te midden van voormelde historische omgeving wordt ingeplant.

Waar de verwerende partij de gelijkvloerse bouwlaag (plint) bestempelt als "sober", wenst de Raad bovendien op te merken dat de bovenliggende bouwlagen aan de zijde van de Leuvenstraat gezien de veelheid aan ramen, terrassen en erkers redelijkerwijs geen gelijkaardig beeld vertoont.

5.

Gelet op voorgaande overwegingen, en in het licht van artikel 4.3.4 VCRO en de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht wegens het ongunstig advies van het agentschap van Onroerend Erfgoed, kan de motivering in de bestreden beslissing in alle redelijkheid niet begrepen worden als een deugdelijke en zorgvuldige beoordeling.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat deze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv HIMMOS is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad ANTWERPEN is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 juni 2015, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 37 appartementen, handelsruimten en een ondergrondse parking op het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Leuvenstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie L, nummer 3973C2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1650 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 augustus 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS