

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0131 van 18 februari 2014
in de zaak 1011/0021/SA/2/0018

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 juni 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen, en andere derden, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 29 januari 2010 verworpen.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het tussenarrest van 22 februari 2011 met nummer S/2011/0011 werd de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

Naar aanleiding van dit arrest hebben alle partijen een aanvullende nota ingediend met betrekking tot een door de Raad ambtshalve opgeworpen middel. De tussenkomende partij heeft tevens de gevraagde stukken overgemaakt aan de Raad.

2.

De verwerende partij heeft met betrekking tot de vordering tot vernietiging een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 mei 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Yves LOIX, mevrouw ■■■■■, meneer ■■■■■, meneer ■■■■■, meneer ■■■■■ en meneer ■■■■■ die in persoon verschijnen voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

De nv ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 6 december 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 19 januari 2011 de tussenkomende partij, als aanvrager van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk lijkt. Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Er werd tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

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

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

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied met culturele, historische en esthetische waarde.

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

De percelen bevinden zich gedeeltelijk binnen het bij ministerieel besluit van 4 maart 1994 beschermde stadsgezicht “[REDACTED]” overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten.

Het pand [REDACTED] is tevens sinds september 2009 opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

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

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

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

“ ...

AFWEGING

De oorspronkelijke bouwaanvraag werd op 7 augustus 2009 ongunstig geadviseerd door Onroerend Erfgoed Antwerpen.

Het voorliggende bouwplan werd niet verenigbaar geacht met de erfgoedkenmerken en waarden van het stadsgezicht om volgende redenen :

- door het bouwen van twee appartementsgebouwen op indringende wijze het bestaande tuinperceel wordt verstoord. De tuin maakt intrinsiek deel uit van deze historische woning en is bovendien representatief voor deze laat-19^{de}-eeuwse stadswijk, waarvan het uitgesproken groene karakter opklimt tot de hoven van plaisantie, gelegen rond de 16^{de}-eeuwse Spaanse vesten;*
- de ondergrondse parkeergarage het welzijn van de bestaande bomen, waaronder een vrij uniek exemplaar Ginkgo biloba verzwaart, alsook de wenselijke verdere kwalitatieve inrichting van een tuin ernstig hypothekeert;*

- afbreuk gedaan wordt aan de monumentale inplanting van het pand op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED], dat aan deze zijde van het stadsgezicht nog een vrij gaaf bewaard geheel vormt. De twee nieuwbouwen overschaduwden dit stedenbouwkundig fraai uitgewerkte hoekconcept;
- de nieuwbouw wat betreft schaal, typologie, materiaalgebruik, geveluitwerking en ritmering geheel geen rekening houdt met de kenmerken van de architectuur van het stadsgezicht. De appartementsgebouwen, belendend aan het perceel, doch niet opgenomen in het beschermde stadsgezicht kunnen bezwaarlijk als referentie worden aangewend.

Om het project inpasbaar te maken in het beschermd stadgezicht moet op een relevante wijze een antwoord geboden worden op de voornoemde knelpunten.

In de nieuwe bouwaanvraag is voor de tuin een gedetailleerd plan uitgewerkt. Door de combinatie van het behoud van een aantal bomen en het heraanplanten van nieuwe bomen, samen met het uittekenen van een aanleg in de stijl van de bestaande stadstuinen, wordt een duurzaam en kwalitatief element gecreëerd dat in gepaste verhouding staat met de omgevende bebouwing en dat vanaf de straat een zichtbare volwaardige boomlaag creëert, wat het karakteristieke beeld van de stadstuin in die omgeving herstelt. Uit de bijgevoegde plannen en beschrijvingen kan afgeleid worden dat het een realistisch en uitvoerbaar voorstel is.

De bestaande bomen werden door een bomendeskundige onderzocht, waardoor de standplaats kan geoptimaliseerd worden in het tuinplan en waardoor de bomen een gepast onderhoud kan geboden worden. Zo zijn de overlevingskansen van de beeldbepalende Ginkgo biloba sterk gestegen door het verkleinen van de ondergrondse parking, waardoor het wortelgestel intact kan blijven. Voor de beuk aan de [REDACTED] is het verdwijnen van de noodtrap aan het hoekgebouw een goede zaak. Voor de bouw moet wel een hoogstammige boom verdwijnen. De nieuwe aanplantingen zijn boomsoorten van de 2^{de} orde om de huidige grote en beeldbepalende bomen niet in de verdrukking te brengen. Hierdoor ontstaan ook de juiste verhoudingen in de beplantingen.

Om de tuin een logische vorm te geven, samen met een gepast doorzicht vanuit de staat, wordt het nieuwe gebouw aan de Le Grellelei nog beperkt aangepast ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel.

Tijdens de werkzaamheden moet in het bestek van de werken een volwaardig werfbeschermingsplan opgenomen worden en moet er een goede boomverzorging en plantplaatsverbetering voorzien worden om de toekomst van de te behouden hoogstammige bomen maximaal te vrijwaren (overeenkomstig het advies van de bomendeskundige).

Het beeldbepalend hoekgebouw met bijhorende tuinmuur wordt gerestaureerd en herbestemd naar kantoor- en ontvangstgebouw. De noodtrap verdwijnt en uitwendig zijn geen verdere wijzigingen. Intern wordt het gebouw structureel bewaard, op een verantwoorde plaats binnen het gebouw wordt een lift geïnstalleerd. Hierdoor wordt een beeldbepalend onderdeel van het beschermde stadsgezicht duurzaam bewaard en herwaardeerd.

Het probleem dat de twee nieuwe gebouwen het stedenbouwkundig fraai uitgewerkte hoekconcept overschaduwden, wordt in de gewijzigde bouwaanvraag verder getemperd door beperkte wijzigingen aan de bouwvolumes, meer bepaald hoogste bouwlaag aan de [REDACTED] wordt aflopend naar het hoekgebouw toe en voor het gebouw aan de [REDACTED] wordt het geveluitzicht herwerkt. Het totaal bouwplan is mogelijk geworden doordat het appartementsgebouw aan de [REDACTED] verder van het hoekgebouw kunnen is geplaatst

worden door de afbraak van een aanpalende woning met beperkte architecturale aarde (niet opgenomen in het stadsgezicht). De bouwhoogten van die nieuwe gebouwen sluiten wel aan op die van de aanpalende gebouwen.

Dat de nieuwe gebouwen niet aansluiten op de schaal, typologie en materiaalgebruik van het hoekgebouw is niet fundamenteel op te lossen. De twee contrasteren als elementen uit een verschillende tijdperiode en tijdsverband. Het globale resultaat van het bouwplan behoudt voldoende de grondslag van de bescherming als dorpsgezicht, meer bepaald het geheel van de monumentale inplanting van het pand op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED]. Het maakt de gedeeltelijke nieuwe bebouwing aanvaardbaar binnen de afbakening van het beschermde stadsgezicht.

De bouw van de nieuwe appartementen kan dan wel nooit zonder de uitvoering van de herbestemming en restauratie van het hoekgebouw, het behoud van de tuinmuur en de aanleg van de tuin. De bouwaanvraag is dan ook te beschouwen als een totaalplan dat in zijn geheel moet uitgevoerd worden.

Alhoewel niet op al de verschillende knelpunten op een even relevante mate wijzigingen in het bouwplan konden worden voorgesteld, kan besloten worden dat het geheel van het voorstel op een relevante wijze gewijzigd is ten opzichte van de vorige aanvraag, waardoor het voorgestelde bouwplan aanvaardbaar wordt ten opzichte van de erfgoedwaarde en kenmerken van het stadsgezicht.

ADVIES

Overwegende de boven vermelde argumenten wordt de aanvraag **gunstig met voorwaarden geadviseerd**.

De voorwaarden zijn de volgende :

- Tijdens de werkzaamheden moet in het besrek van de werken een volwaardig werfbeschermingsplan opgenomen worden en moet er een goede boomverzorging en plantplaatsverbetering voorzien worden om de toekomst van de te behouden hoogstammige bomen maximaal te vrijwaren;
- Het gehele bouwplan moet integraal uitgevoerd worden, in het bijzonder de restauratie met herbestemming van het hoekgebouw en de heraanleg van de tuin.

Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is voorliggende aanvraag **niet strijdig** met hoger aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed, als voldaan wordt aan voornoemde voorwaarden.

Overeenkomstig art 11 § 4. van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten is de aanvrager verplicht een machtiging te bekomen voor het uitvoeren van werken.

Dit advies is tevens de machtiging voor het uitvoeren van de aangevraagde werken aan het beschermd monument/ stads- dorpsgezicht.

...”

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

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

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

De stedelijke dienst stads- en buurtonderhoud brengt op 4 januari 2010 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

Voor de te behouden bomen dient er aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- *Tijdens de bouwwerken moeten de bomen tot buiten de kroonprojectie met een vast hekwerk afgeschermd worden;*
- *Alle eventuele beschadigingen aan de bomen dienen onmiddellijk vakkundig te worden behandeld, om infectie van de wonden tot een minimum te beperken;*
- *Onder de bomen mogen geen materialen gestapeld of werfwagens geplaatst worden;*
- *Er mag geen grond aangevuld of afgegraven worden binnen de kroonprojectie;*
- *Het uitgieten van spoelwater met cementresten enz. moet vermeden worden.*

Als compensatie voor de gekapte bomen dient de verplichting te worden opgelegd om na de werken drie grootkruinige Liquidambar styraciflua 'Moraine' (amberbomen –plantmaat 20/22) te herplanten op het terrein in het eerstvolgende plantseizoen.

...”

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

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

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 29 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Zij motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling

...

De twee nieuwe appartementsgebouwen sluiten qua bouwdiepte, bouwhoogte en typologie aan bij al de bestaande bebouwing van het bouwblok, de villa buiten beschouwing gelaten. De voorgestelde bouwdieptes en –hoogtes van de twee nieuwe appartementsgebouwen staan dus in verhouding met de dimensies van het bouwblok en zijn in dit opzicht in harmonie met de voorkomende korrel in de onmiddellijke omgeving.

...

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

...

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

...

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

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

...

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

...

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

...

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

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

...

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

...

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

...

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

...

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

...

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

...

- 2. het origineel buitenschrijnwerk in het hoekgebouw gevrijwaard blijft;*
- 3. bij het uitvoeren van de werken, mag het bemaalde grondwater niet in de riolering overlopen, maar dient het terug te vloeien via een retourbemaling;*
- 4. tijdens de werkzaamheden moet in het bestek van de werken een volwaardig werfbeschermingsplan opgenomen worden en moet er een goede boomverzorging en plantplaatsverbetering voorzien worden om de toekomst van de te behouden hoogstammige bomen maximaal te vrijwaren;*
- 5. er wordt over de volledige oppervlakte boven de ondergrondse parkeergarage een gronddekking voorzien van 1,00 meter.*
- 6. de in bijlage 1 voorwaarden van de dienst Onroerend Erfgoed worden nageleefd;*
- 7. de in bijlage 2 voorwaarden uit het advies van de brandweer strikt worden nageleefd;*
- 8. de in bijlage 3 voorwaarden van Stads- en buurtonderhoud worden uitgevoerd. Met name tijdens de bouwwerken moeten de bomen tot buiten de kroonprojectie met een vast hekwerk afgeschermd worden en alle eventuele beschadigingen aan de bomen dienen*

onmiddellijk vakkundig te worden behandeld, om infectie van wonden tot een minimum te beperken;

9. de voorwaarden vermeld in bijlage 4 stipt na te leven.

...

De verzoekende partijen, en andere derden, tekenen tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij: de eerste en tweede verzoekende partij op 8 maart 2010 en de derde verzoekende partij op 9 maart 2010.

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

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

Na de hoorzitting van 26 april 2010 beslist de verwerende partij op 29 april 2010 een aanvullend verslag te laten opstellen en dit nadat een boomtechnisch advies werd ingewonnen van de Nationale Bomenbank. In dit advies wordt nagegaan welke bomen kunnen behouden worden en welke boombeschermende maatregelen dienen te worden genomen.

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

De verwerende partij beslist op 10 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder voorwaarden. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

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

1. De overeenstemming met het gewestplan:

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

1) De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

2) In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;

2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;

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

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

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

Uit het voorwerp van de aanvraag blijkt de bestaanbaarheid met de bepalingen van het woongebied die hier gelden.

2) In CHE-gebieden wordt de vergunning onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gestoeld op de wenselijkheid van het behoud. Het waardevolle hoekgebouw, de ■■■■■, blijft behouden, alsook de tuinmuur en een 6-tal beeldbepalende bomen. Enkel het gebouw aan de ■■■■■ wordt afgebroken. Het gaat om een woning uit 1949, waarvan het interieur nog relatief goed bewaard is, maar niet van uitzonderlijke kwaliteit blijkt te zijn. Volgens de stedelijke dienst welstands- en monumentenzorg kan de sloop van het gebouw en de vervanging ervan door nieuwbouw dan ook overwogen worden.

Blijkens de ingewonnen adviezen inzake erfgoed, is het gevraagde verenigbaar met het CHE-gebied.

3) Voor wat betreft de maximale bouwhoogte dient de nieuwbouw afgestemd op de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten. Beroepers refereren enkel naar de villa op de hoek om te stellen dat vooral de nieuwbouw aan de ■■■■■ hierop niet afgestemd is. Deze villa vormt onder meer door haar vrijstaande bebouwingsvorm en haar eigen typologie een uitzondering binnen dit bouwblok en sluit meer aan bij de panden afgebakend binnen het beschermde stadsgezicht, zodat ze als referentie voor de bouwhoogte buiten beschouwing wordt gelaten.

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

Derhalve kan geoordeeld worden dat de maximale bouwhoogte is afgestemd op deze van het betrokken bouwblok.

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

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

De toetsing aan art. 1.3 van voornoemde stedenbouwkundige verordening gebeurt verder in dit verslag. Het betreft immers de beoordeling van de harmonie met de gebouwde

omgeving, dus een appreciatie van de goede plaatselijke ordening.
Art. 1.3.1 bepaalt dat...

3. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

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

1) De mobiliteitsimpact

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

Volgens de omwonenden brengt het aan- en afrijden van auto's op het terrein een onaanvaardbare belasting met zich mee. De ontsluiting gebeurt via de [REDACTED], een voldoende brede straat. De in- en uitrit van deze ondergrondse parking wordt inpandig voorzien en op voldoende en veilige afstand van het kruispunt.

2) De schaal, het ruimtegebruik en de bebouwingsdichtheid

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

3) De visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten

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

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

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

een modern hedendaags gebouw naast een historisch waardevol gebouw wordt opgetrokken, worden daarom ongegrond verklaard.

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

De vrijstaande inplanting van de villa komt het monumentale karakter van het gebouw ten goede. Het betreffende bouwblok wordt niet gesloten, maar er wordt voldoende afstand gelaten tussen de nieuwe volumes en de te renoveren villa. De bebouwingsgrens wordt daarbij gevormd door de ligging in het beschermd stadsgezicht dat op deze manier gevrijwaard wordt. Het stadsgezicht [REDACTED] werd beschermd omwille van de architecturale en de architectuurhistorische waarde. Uit het voorwaardelijk gunstig advies van de afdeling RO Vlaanderen – Onroerend Erfgoed blijkt dat door de aanpassingen aan het ontwerp, met name de herwerking van het geveluitzicht, de inplanting verder van het hoekgebouw na de afbraak van de bestaande niet waardevolle woning, de bouwhoogte aan de [REDACTED], het vergroenen van de verharde speelplaats bij de villa, ..., het project nu wel inpasbaar is.

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

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

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

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

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

Nationale Bomenbank opgemaakt.

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

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

4) Hinderaspecten en gebruiksgenot

Door het project zouden de rust en de ruimte van de omwonenden verstoord worden. Het is inderdaad zo dat men nu een vrij uitzicht heeft over de tuinen en de bomen, in tegenstelling tot de ontwerpvisie waarbij enerzijds de tuin op het hoekperceel wordt verkleind en anderzijds wordt uitgebreid tot de tuin achter de De Merodelei 5. Er blijft echter nog ruimschoots voldoende groen en open ruimte over en ook de afstanden tussen de nieuwbouw en de villa laten voldoende doorzichten mogelijk naar de achterliggende tuin. Door de kwalitatieve inrichting en groenaanleg en het behoud van de waardevolle beeldbepalende bomen, wordt het stadszicht minimaal aangetast.

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

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

...

BESLUIT :

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen conform het voormeld besluit van het college van burgemeester en schepenen dat wordt bevestigd, onder de bijkomende voorwaarden dat:

- wordt voldaan aan de opmerkingen in het advies van 22 april 2010 van het Centrum voor toegankelijkheid van de provincie Antwerpen;*
- het bijgevoegde boomtechnisch advies van de Nationale Bomenbank van 25 mei 2010 strikt wordt nageleefd.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Met het arrest van 22 februari 2011 met nummer S/2011/0011 heeft de Raad reeds geoordeeld dat het beroep tijdig werd ingesteld en dat de verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO beschikken. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het ministerieel besluit van 4 maart 1994 waarbij het stadsgezicht “[REDACTED]” als stadsgezicht wordt beschermd, van de artikelen 9 en 11, § 1, van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (monumentendecreet) en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing het beschermingsbesluit van 4 maart 1994 schendt nu deze bescherming werd genomen omwille van de historische waarde van de gebouwen, terwijl door de bestreden beslissing afbraak- en bouwwerkzaamheden worden toegestaan waardoor een feitelijke declassering van de gebouwen en de open ruimte wordt vergund, terwijl deze juist in 1994 beschermenswaardig werd geacht.

Zij wijzen daarbij op de toepassing van artikel 9 en 11, §1 van het monumentendecreet en lichten dit toe als volgt:

“ ...

Terwijl een besluit tot rangschikking als beschermd stadsgezicht bovendien overeenkomstig artikel 9 van het decreet van 3 maart 1976 een verordenende kracht heeft.

Terwijl artikel 9 § 2 van het decreet van 3 maart 1976 voorziet in een specifieke procedure om een rangschikking als stadsgezicht op te heffen of te wijzigen, een procedure die in casu niet werd gevolgd. Dat wanneer het behoud als stadsgezicht om één of andere reden niet meer gewenst is, hier eerst een einde aan dient te worden gemaakt door de opheffing of wijziging van het beschermingsbesluit.

Dat pas dan, waar strikt noodzakelijk, een stedenbouwkundige vergunning tot, zoals in casu, de afbraak van de bestaande ommuring en groenvoorziening en de nieuwbouw van twee atypische appartementsgebouwen zou kunnen worden verleend.

Terwijl artikel 11 §1 van het decreet van 3 maart 1976 de eigenaar van een onroerend goed gelegen in een beschermd stadsgezicht bovendien verplicht om dit in goede staat te behouden, en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen. Dat in casu niet kan worden aangenomen dat de in het bestreden besluit vergunde werken verenigbaar zijn met het bepaalde in artikel 11 §1 van het decreet, gelet op de aard van de eerder beschreven werken.

... ”

Dat de verwerende partij en de afdeling RO Vlaanderen- Onroerend Erfgoed echter zonder meer beslisten heen te stappen over het feit van de bescherming van het stadsgezicht wegens haar historische waarde.

Dat verwerende partij en de afdeling RO Vlaanderen – Onroerend Erfgoed bovendien, door te poneren in het bestreden besluit dat deze werken geen afbreuk doen aan de bescherming, op een ongeoorloofde wijze haar visie op de erkenning van het stadsgezicht “[REDACTED]” als beschermd stadsgezicht wijzigden, terwijl zij nochtans in 1994 zonder meer beschermingswaardig werd geacht.

Dat het bestreden besluit dan ook eenvoudig weg een ontkenning betekent van deze erkenning als stadsgezicht en deze voor onbestaande houdt.

...”

De verzoekende partijen menen dat de motieven van de bestreden beslissing niet afdoende zijn in het licht van voormelde beginselen.

In het vierde middel voeren de verzoekende partijen dezelfde schendingen aan, nu samen met de schending van artikel 4.3.3 VCRO en artikel 4.7.16 VCRO omdat de bestreden beslissing voorbij gaat aan het feit dat het beschermd stadsgezicht gedeeltelijk wordt volgebouwd en uit de voormalige tuin een aantal bomen verdwijnen die de actuele esthetische waarde van het gebied in zijn essentie aantasten.

De verzoekende partijen maken de vergelijking tussen het thans vergunde project en het eerste negatieve advies van de cel Onroerend Erfgoed om te besluiten dat er nog steeds niet is tegemoet gekomen aan het aanvankelijk negatieve oordeel dat het bestaande tuinperceel op indringende wijze wordt verstoord door het bouwen van de twee appartementsgebouwen.

Zij menen dat door de bestreden beslissing, de beschermde tuin op een onherstelbare manier wordt aangetast, hetgeen in strijd is met artikel 9 van het monumentendecreet en met artikel 11, §1 van hetzelfde decreet dat een verbod oplegt tot ontsieren, beschadigen of vernielen. De strijdigheid met de regelgeving uit het monumentendecreet blijkt volgens de verzoekende partijen reeds uit het aanvraagdossier, zodat het aangevraagde ook strijdig is met artikel 4.3.3 VCRO. Zij meent daarenboven dat de cel Onroerend Erfgoed het aangevraagde, na een eerste ongunstig advies, niet afdoende heeft afgetoetst aan de zogenaamde aangebrachte wijzigingen en staft dit met talrijke voorbeelden.

2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste middel dat uit het advies van de dienst monumenten- en welstandszorg d.d. 10 december 2009 expliciet blijkt dat *het pand* [REDACTED] buiten het stadsgezicht valt, en dat de bestaande waardevolle villa – ‘de [REDACTED]’ – die wel gelegen is binnen het beschermd stadsgezicht, zal behouden blijven en waar nodig in ere zal hersteld worden.

Zij wijst er op dat bij de uitwerking van het project, zoals blijkt uit de adviezen van monumenten- en welstandszorg en het agentschap Onroerend Erfgoed, voldoende rekening gehouden is met de bescherming als stadsgezicht en dat er dus geen schending is van artikel 9 en 11, §1 van het monumentendecreet.

Verder stelt zij dat zij niet elk bezwaar afzonderlijk dient te beoordelen maar dat het voldoende is dat de redenen die tot de administratieve rechtshandeling hebben geleid, duidelijk zijn.

Met betrekking tot het vierde middel wijst de verwerende partij op artikel 5 van het besluit van 17 november 1993 van de Vlaamse regering tot bepaling van de algemene voorschriften inzake

instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten, waarin gesteld wordt dat het rooien van bomen toegelaten is, mits vergunning.

Zij stelt tevens dat de 'te vellen bomen' niet het karakteristieke zijn van het beschermd stadsgezicht en dat deze 'te vellen bomen' ernstig aangetast zijn. Zij geeft dan een overzicht van de bomen die ofwel ingeklemd staan tussen gebouwen, dan wel niet meer gezond zijn. Zij meent dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het stadsgezicht en de binnentuin.

3.

De tussenkomende partij beklemtoont eveneens dat enkel het hoekpand [REDACTED], gekend als ' [REDACTED]' en de daarbijhorende buitenruimte, gelegen is in het beschermd stadsgezicht.

Zij stelt tevens dat bij stedenbouwkundige aanvragen er een advies dient ingewonnen te worden door de cel Onroerend Erfgoed en dat dit advies bindend is wanneer het negatief is of voorwaarden oplegt. Met deze adviesverplichting behoudt de afdeling Ruimte en Erfgoed volgens de tussenkomende partij controle over de wijzigingen aan gebouwen en over nieuwe invullingen van onbebouwde percelen. Zij stelt: *"bij de advisering worden het globaal beeld en de harmonie van de te vergunnen werken met hun omgeving voor ogen gehouden"*. Zij benadrukt dat de cel Onroerend Erfgoed een positief advies heeft verleend.

Met betrekking tot de onderhoudsplicht zoals vervat in artikel 11 van het monumentendecreet stelt zij dat de bestreden beslissing niet in strijd is met de regelgeving aangezien overeenkomstig artikel 5 van het onderhoudsbesluit bomen kunnen gerooid worden, mits toelating, dewelke vervat zit in de stedenbouwkundige vergunning. Zij benadrukt tevens dat de te vellen bomen niet het karakteristieke zijn van het beschermd stadsgezicht en veelal zelfs ernstig zijn aangetast.

Zij licht dit toe als volgt:

" ...

De bescherming betreft immers de architecturale en historische waarde van [REDACTED] en daarenboven wordt er verwezen naar de binnentuin. (zie supra zoals weergegeven in het beschermingsbesluit) De binnentuin en het gebouw zullen echter behouden blijven (zie infra) zodat er sowieso geen aantasting is van het stadsgezicht. De essentiële bestanddelen met betrekking tot het stadsgezicht worden aldus bewaard.

...

Binnen deze binnentuin worden tevens hoogstammige bomen bewaard. De aanvraag is na eerder negatief advies door het Agentschap 'Onroerend Erfgoed' aangepast om de boom met bijzondere waarde, nl. De 'Ginko Biloba' te vrijwaren. Aldus wordt er geen afbreuk gedaan het dorpsgezicht en binnentuin.

..."

Met betrekking tot de schending van artikel 9 van het monumentendecreet oordeelt de tussenkomende partij dat de door de verzoekende partijen aangehaalde rechtspraak inzake te slopen gebouwen niet opgaat, nu er in onderhavig dossier geen karakteristiek gebouw zal worden gesloopt binnen het stadsgezicht, en meer nog volledig zal worden bewaard en waar nodig gerestaureerd. Ook de binnentuin, die in de bestaande toestand een verharde speelplaats is, wordt opnieuw in ere hersteld. Zij verwijst naar het tuinplan dat werd opgemaakt en de toelichtingsnota bij de aanvraag en beklemtoont dat de ondergrondse parking de overlevingskansen van de beplantingen niet hypothekeert. Er werden trouwens ook, ter vrijwaring van de groenzones, voorwaarden in de vergunning opgelegd.

De tussenkomende partij stelt dat de bijkomende bebouwing niet in strijd is met de gewestplanbestemming en dat het beschermingsbesluit niet tot gevolg kan hebben dat er een bouwverbod zou gecreëerd worden op het betrokken perceel.

Met betrekking tot het vierde middel verwijst de tussenkomenende partij naar haar uiteenzetting onder het eerste middel, naar de uitvoerige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en naar het positief advies van 'Ruimte en Erfgoed'.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij het verordenend karakter van het beschermingsbesluit negeert door de vergunning te verlenen zonder voorafgaandelijk een afwijking of opheffing te vragen. Dergelijke ontkenning van het beschermingsbesluit vormt een ongeoorloofde vorm van machtsoverschrijding.

De verzoekende partijen stellen dat het feit dat slechts een deel van de aanvraag betrekking heeft op een beschermd stadsgezicht, irrelevant is. Het overgrote deel is gelegen in het beschermde stadsgezicht en ook het deel dat naast het beschermde stadsgezicht ligt zal onvermijdelijk een onrechtmatige aantasting van het beschermd stadsgezicht impliceren.

De verzoekende partijen benadrukken dat de verordenende kracht van het beschermingsbesluit ook van toepassing is bij het oprichten van constructies binnen een beschermd stadsgezicht. De bouwwerken kunnen evenveel schade toebrengen aan het beschermd karakter van het stadsgezicht. Bovendien is er wel degelijk sprake van sloopwerken. Het afbreken van de ommuring en het rooien van bomen moeten beschouwd worden als het afbreken van een karakteristiek deel van het beschermd stadsgezicht.

Met betrekking tot haar vierde middel voegt zij niets wezenlijks toe aan haar eerdere uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Het ministerieel besluit van 4 maart 1994 luidt als volgt:

“Artikel 1. Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, integraal deelsluitmakend van dit besluit en medebetekend, wordt beschermd

- als stadsgezicht, zoals afgebakend op bijgaand plan, om reden van de architecturale, historische, meer bepaald architectuurhistorische waarde:

stadsgezicht gevormd door de [REDACTED], met inbegrip van de tuinen.

Artikel 2. Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:

de beschikkingen van het koninklijk besluit van 6 december 1976 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van de monumenten en de stads- en dorpsgezichten.”

De motieven voor deze architectuurhistorische waarde van het stadsgezicht worden als volgt verwoord in het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) van 9 september 1993:

“ ...

Het voor bescherming voorgestelde stadsgezicht met de [REDACTED] als hoofdgegeven, de aansluitende [REDACTED] als beeldbepalende omgeving en het aangrenzende kloostercomplex aan de [REDACTED], biedt in zijn geheel een waardevolle staalkaart van de architectuur die op het einde van de 19^{de} en in het begin van de 20^{ste} eeuw in de verstedelijkte wijken rond Antwerpen werd gebouwd.

...

De wijk achter het vroegere [REDACTED] (nu [REDACTED]) net buiten de militaire zone (rond de Spaanse vesten van 1555) waar niet mocht gebouwd worden, was van oudsher een gegeerde plek waar rijkere stedelingen hun land- en lusthuizen bouwden, omgeven door grote beboomde tuinen. De opvallend grote bomen in de tuinen der burgerhuizen en de uitgestrekte domeinen van kasteel [REDACTED] en de Baseliek van het H.-Hart zijn hiervan de overblijfselen en een getuigenis van het sociale leven in vervlogen tijden.

Gelegen tussen drukke verkeersaders als [REDACTED] en [REDACTED] hebben ze een functie als groene long, niet alleen in het voor bescherming voorgestelde gebied maar ook voor de hele omgeving.

...”

De Raad stelt vast dat het stadsgezicht werd beschermd omwille van intrinsieke architectuurhistorische waarde van een aantal onroerende goederen met omgevende bestanddelen (artikel 2, 3°, eerste streepje, monumentendecreet).

2.

Met het arrest van 22 februari 2011 met nummer S/2011/0011 heeft de Raad de tussenkomende partij verzocht een voldoende duidelijk plan voor te leggen van de kadastrale percelen waarop de afbakening van het beschermd stadsgezicht betrekking heeft en waarbij elk voorwerp van de aanvraag (te renoveren hoekgebouw ‘Merodegebouw’, te bouwen appartementsgebouwen, tuinmuur, ondergrondse parkeergarage,...) duidelijk wordt aangeduid.

Uit de voorgebrachte plannen, dewelke onder meer een intekening bevatten van het afbakeningsplan horend bij voormeld ministerieel besluit van 4 maart 1994, blijkt dat het af te breken gebouw aan de [REDACTED] niet in het beschermd stadsgezicht gelegen is. De bijzondere boom ‘Ginko Biloba’, gelegen in de tuin achter de af te breken woning [REDACTED], bevindt zich ook niet in het beschermd stadsgezicht. De afbakeningsgrens van het stadsgezicht valt samen met de zijgevel van de af te breken woning aan de [REDACTED].

Langs de [REDACTED] loopt de afbakeningsgrens op een 5-tal meter van het naastgelegen appartementsgebouw nummer 1. Vooraan de straat is er een toegang ‘laden en lossen’ voor traiteur [REDACTED] en dieper op het perceel paalt de afbakeningsgrens aan het koetshuis, die beide hoofdtoegangen hebben langs de [REDACTED].

Het hoekgebouw ‘de [REDACTED]’ ([REDACTED]) en de ‘binnentuin’ bevinden zich daarentegen wel volledig binnen de afbakening van het stadsgezicht. Volgens het afbakeningsplan, horende bij het beschermingsbesluit van 1994 (art. 8 monumentendecreet) bevonden er zich op het perceel horende bij het hoekgebouw nog twee gebouwen. Het hoekgebouw was in 1994 immers nog een school. Vooraan de [REDACTED] en aansluitend aan de [REDACTED] bevond en bevindt zich nog steeds een overkapping van de speelplaats en achteraan op het perceel bevond en bevindt zich nog steeds in L-vorm houten klaslokalen. Uit de ingediende plannen blijkt dat er inmiddels nog een houten klaslokaal werd gebouwd langsheen de grens met het perceel [REDACTED], en dat er sanitaire voorzieningen werden geplaatst langsheen de [REDACTED]. De speelplaats zelf is verhard.

Op de rand van de afbakeningslijn met de tuin van [REDACTED] bevinden zich eveneens een aantal bomen die aangeduid worden als ‘te rooien’. In de ‘binnentuin’/speelplaats zelf worden ook een

beperkt aantal bomen aangeduid als 'te rooien'. Andere bomen worden aangeduid als te behouden.

Het hoekgebouw (Merodegebouw) zelf wordt niet afgebroken maar aangeduid als 'te renoveren'. De houten klaslokalen, net zoals de overkapping van de speelplaats en het sanitair gedeelte worden aangeduid als 'te verwijderen'. De tuinmuur ligt op de afbakeningsgrens met het stadsgezicht en wordt grotendeels bewaard.

3.

De Raad stelt vast dat de afbraak van het bestaande gebouw [REDACTED] buiten de begrenzing van het stadsgezicht valt, alsook dat de waardevolle boom 'Ginko Biloba' niet gelegen is binnen het stadsgezicht. In de tuin achter de [REDACTED] staan ook nog een aantal andere bomen die niet binnen de grenzen van het afgebakende stadsgezicht gelegen zijn.

De geplande renovatie en functiewijziging van de [REDACTED] is uiteraard wel gelegen binnen het stadsgezicht, alsook de sloop van alle vrijstaande bijgebouwen en verhardingen van de Merodeschool en het rooien van een aantal bomen op de verharde binnenplaats.

De bouw van het appartementsgebouw langsheen de [REDACTED] bevindt zich grotendeels op de plaats van de afgebroken woning [REDACTED], doch de voorziene oprichting komt ook deels binnen de grenzen van het stadsgezicht. Ook de onder dit appartementsgebouw voorziene ondergrondse parking bevindt zich voor een deel binnen de grenzen van het afgebakende stadsgezicht.

De bouw van het appartementsgebouw langsheen de [REDACTED] wordt grotendeels voorzien binnen de grenzen van het stadsgezicht, met uitzondering van de overbouw van de 5-meter toegangsweg naar de laad- en loskade van de traiteursfirma.

4.

De verzoekende partijen zijn van mening dat de bestreden beslissing een schending inhoudt van de artikelen 9 en 11, §1 van het monumentendecreet en van artikel 4.3.3 VCRO.

Artikel 9 van het monumentendecreet bepaalt dat het beschermingsbesluit verordenende kracht heeft en dat er alleen mag worden van afgeweken in de door het monumentendecreet bepaalde gevallen en vormen. In artikel 9, tweede lid van het monumentendecreet wordt gesteld dat de Vlaamse Regering tot het opheffen of wijzigen van het beschermingsbesluit kan overgaan.

Artikel 11, §1 van het monumentendecreet legt aan de eigenaars en vruchtgebruikers van een in een beschermd stadsgezicht gelegen onroerend goed een onderhoudsverplichting op en een verbod tot ontsieren, beschadigen of vernielen.

De verzoekende partijen menen dat door de bij de bestreden beslissing vergunde bouwwerken een deklassering van de beschermde gebouwen en open ruimte wordt bekomen, wat een ontkenning betekent van de in 1994 beschermde status.

5.

5.1

Overeenkomstig artikel 9 van het monumentendecreet heeft een beschermingsbesluit "verordenende" kracht en kan een stedenbouwkundige vergunning voor uit te voeren werken binnen de afbakening van dit beschermingsbesluit niet leiden tot een impliciete opheffing of wijziging van dit beschermingsbesluit. Uit het loutere feit dat de decreetgever in artikel 9 de term "verordenend" heeft gebruikt kan evenwel niet afgeleid worden dat een beschermingsbesluit een normatieve kracht heeft. De rechtsgevolgen die een beschermingsbesluit met zich meebrengt moeten gerespecteerd worden, niet alleen door de eigenaars van de in de afbakening gelegen percelen en onroerende goederen, maar eveneens door de vergunningverlenende overheden.

5.2

Krachtens artikel 2.3°, eerste gedachtenstreepje, van het monumentendecreet is een stads- of dorpsgezicht een groepering van één of meer monumenten en/of onroerende goederen met omgevende bestanddelen, zoals onder meer beplantingen, omheiningen, waterlopen, bruggen, wegen, straten en pleinen, die vanwege haar artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde van algemeen belang is.

Zoals reeds gesteld hebben de aangevraagde werken betrekking op percelen die gedeeltelijk gelegen zijn binnen de grenzen van een afgebakend stadsgezicht.

Als wettigheidsrechter komt het niet aan de Raad toe het feitenonderzoek over te doen en te appreciëren of het betrokken onroerend goed wel beschermenswaardig was. De Raad mag enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van het aangevraagde rechtmatig tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen. De Raad kan enkel nagaan of de feiten die de overheid als uitgangspunt heeft genomen, vaststaan in het licht van de bewijselementen die beschikbaar waren.

Bij de bescherming van een stadsgezicht gaat het om waardevolle, ruimere gehelen, waarbij het belang van het geheel primeert, en zeker niet elk individueel onroerend goed. Het geheel van de samenstellende delen is, met andere woorden, belangrijker dan elk der delen afzonderlijk.

Het motief voor de bescherming, zoals uitdrukkelijk vermeld in het beschermingsbesluit, is de architectuurhistorische waarde en vindt steun in het advies van het KCLM, zoals hierboven reeds geciteerd.

Het stadsgezicht, begrensd door de drie genoemde straten werd beschermd omwille van de intrinsieke architectuurhistorische waarde (art. 2.3°, eerste gedachtenstreepje) van het straatbeeld en niet omdat ze door een beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van een of ander gebouw tot haar recht deed komen. In het advies van de KCLM werd uitdrukkelijk gewezen naar de architectuurhistorische waarde van het straatbeeld (met verwijzing naar de eclectische bouwstijl van de burgerhuizen) en naar de historische waarde van de grote beboomde tuinen van de vroegere burgerhuizen, die als het ware een functie van groene long vervullen, niet alleen in het voor bescherming voorgestelde gebied, maar voor de hele omgeving.

Het loutere feit dat het [REDACTED] ([REDACTED]), eveneens een statig burgerhuis, in de loop van de geschiedenis een andere functie kreeg (school) en ook de daarop aansluitende beboomde tuin werd omgevormd tot een verharde speelplaats met nog slechts enkele bomen, weerlegt als zodanig niet dat dit perceel deel uitmaakt van “de van oudsher gegeerde plek waar rijkere stedelingen hun land en lusthuizen bouwden, omgeven door grote beboomde tuinen”.

Uit het beschermingsbesluit van 4 maart 1994 blijkt dan ook dat de villatuinen mee de waarden bepalen die de bescherming als dorpsgezicht verantwoorden en dat deze niet los gezien kunnen worden van de woningen en de straten die vermeld worden.

Zowel uit het advies van de cel Onroerend Erfgoed als uit de bestreden beslissing blijkt dat aan de oorspronkelijke binnentuin van het Merodegebouw bijzondere aandacht werd besteed:

Zo stelt het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed op 26 november 2009:

“In de nieuwe aanvraag is voor de tuin een gedetailleerd plan uitgewerkt. Door de combinatie van het behoud van een aantal bomen en het heraanplanten van nieuwe bomen, samen met het uittekenen van een aanleg in de stijl van de bestaande

stadstuinen, wordt een duurzaam en kwalitatief element gecreëerd dat in gepaste verhouding staat met de omgevende bebouwing en dat vanaf de straat een zichtbare volwaardige boomlaag creëert, wat het karakteristieke beeld van de stadstuin in die omgeving herstelt.”

In de bestreden beslissing wordt gesteld:

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

....

Door het project zouden de rust en de ruimte van de omwonenden verstoord worden. Het is inderdaad zo dat men nu een vrij uitzicht heeft over de tuinen en de bomen, in tegenstelling tot de ontwerpvisie waarbij enerzijds de tuin op het hoekperceel wordt verkleind en anderzijds wordt uitgebreid tot de tuin achter de [REDACTED]. Er blijft echter nog ruimschoots voldoende groen en open ruimte over en ook de afstanden tussen de nieuwbouw en de villa laten voldoende doorzichten mogelijk naar de achterliggende tuin. Door de kwalitatieve inrichting en groenaanleg en het behoud van de waardevolle beeldbepalende bomen, wordt het stadszicht minimaal aangetast.”

5.3

Er wordt niet betwist dat, gelet op de ligging binnen de grenzen van een stadsgezicht, er overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO advies diende gevraagd te worden van het Agentschap Ruimte en Erfgoed (toen cel Onroerend Erfgoed) en dat deze adviezen de gevolgen hebben zoals beschreven in de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO.

Artikel 11, §4, vierde lid van het monumentendecreet is eveneens van toepassing:

“Indien voor de werken betreffende beschermde monumenten of niet als monument beschermde constructies binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht een stedenbouwkundige vergunning vereist is, wordt de machtiging verleend in de stedenbouwkundige vergunning. Het advies van het agentschap aan het vergunningverlenende bestuursorgaan vermeldt in dat geval op bindende wijze of dat bestuursorgaan de machtiging al dan niet mag verlenen.”

Dit advies is een bindend advies voor de vergunningverlenende overheid. De verzoekende partijen betwisten dit niet, maar in een tweede middel houdt zij voor dat dit advies niet redelijk verantwoord is gelet op het eerdere negatieve standpunt en de geringe wijzigingen die het ontworpen project bij de tweede aanvraag kende.

Uit dit alles volgt dat in principe in een beschermd stadsgezicht een stedenbouwkundige vergunning voor vergunningsplichtige werken kan worden verleend, op voorwaarde dat het Agentschap gunstig advies verleent, waarbij de machtiging in dit advies verwerkt is.

Uit de aard van de definitie van een stadsgezicht blijkt dat vergunningsplichtige werken slechts kunnen vergund worden wanneer deze werken bestaanbaar zijn met het behoud van het stadsgezicht, dan wel door hun aard en omvang de waarde van het stadsgezicht, welke aan de bescherming ten grondslag, niet fundamenteel aantasten.

Mede door het in artikel 11, §4, vierde lid van het monumentendecreet verplicht in te winnen advies en te verlenen machtiging voor de werken wordt een controle over het behoud van de waarden van de bescherming mogelijk gemaakt.

5.4

Artikel 11 §1 van het monumentendecreet schrijft voor dat eigenaars en vruchtgebruikers van een in een beschermd stadsgezicht gelegen onroerend goed ertoe gehouden zijn dit door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, in goede te staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen.

Artikel 7 van het monumentendecreet schrijft voor dat een definitief beschermingsbesluit “de algemene en eventuele specifieke voorschriften inzake instandhouding en onderhoud” vermeldt. De specifieke voorschriften zijn dus facultatief.

Artikel 8, §2 van het monumentendecreet bepaalt dat het definitieve besluit de bijzondere beperkingen moet vermelden die met het oog op de vrijwaring van de wezenlijke kenmerken van het beschermde monument, stads- of dorpsgezicht aan het eigendomsrecht worden gesteld.

Dit zijn substantiële voorschriften die in het belang van de eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders en vruchtgebruikers worden opgelegd. Aan de betrokkenen moet immers op ondubbelzinnige wijze ter kennis worden gebracht welke verplichtingen, erfdienstbaarheden en eigendomsbeperkingen voortvloeien uit de bescherming van een bepaald monument, stads- of dorpsgezicht.

De Raad stelt vast dat het beschermingsbesluit van 4 maart 1994 geen specifieke voorschriften inzake instandhouding en onderhoud of eigendomsbeperkingen bevat. Het stelt enkel in artikel 2 dat de beschikkingen van het koninklijk besluit van 6 december 1976 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van de monumenten en de stads- en dorpsgezichten van toepassing zijn. Dit koninklijk besluit van 6 december 1976 werd opgeheven en vervangen door het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten (art. 49) (hierna onderhoudsdecreet).

Enkel de voorschriften van het onderhoudsdecreet zijn van toepassing, alsmede het algemene beschadigings-en vernielingsverbod uit artikel 11, §1 van het monumentendecreet.

5.5

Voor wat de beoordeling van de aangevraagde werken betreft, moet, alvorens de aanvraag getoetst wordt aan toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, nagegaan worden of het aangevraagde, in het licht van artikel 4.3.3 VCRO al dan niet strijdig is met de beschermde waarden uit het beschermingsbesluit van 4 maart 1994. Dit beschermingsbesluit heeft ook ten aanzien van de vergunningverlenende overheid een bindend karakter zodat deze dient te onderzoeken of het aangevraagde beantwoordt aan de waarden die opgesomd staan in het beschermingsbesluit, dan wel of een afwijking kan worden toegestaan.

Het is duidelijk dat de, in het kader van artikel 11, §4 monumentendecreet, te verlenen machtiging voor het uitvoeren van werken, geen afbreuk mag doen aan de essentiële waarden en karakteristieken van het beschermd stadsgezicht.

De Raad stelt vast dat zowel het Agentschap Ruimte en Erfgoed, als de bestreden beslissing, veel belang hechten aan de inrichting van de op heden bestaande speelplaats tot binnentuin. Dit lijkt de Raad logisch aangezien deze ‘speelplaats’ van oudsher de binnentuin was van het eclectische burgerhuis ‘het [REDACTED]’.

De op heden ‘open ruimte’ van de speelplaats moet dan ook als een essentieel onderdeel van het stadsgezicht beschouwd worden aangezien deze ruimte de potentie heeft zoals vervat in het beschermingsbesluit.

Het is immers niet omdat de 'foto' van het beschermingsbesluit op datum van 1994 een 'verharde speelplaats' toont, dat niet moet gestreefd worden naar het herstel van de historische waarde, zoals verwoord in het beschermingsbesluit. Het KCLM verwees bovendien naar enkele overblijfselen van grote tuinen om te besluiten dat deze wijk, *"gelegen tussen drukke verkeersaders als [REDACTED] en [REDACTED] (hebben ze) een functie als groene long, niet alleen in het voor bescherming voorgestelde gebied, maar ook voor de hele omgeving"*.

Zonder in te gaan op de vraagstelling of bepaalde bomen al dan niet mogen gerooid worden (toepassing artikel 11, §5 monumentendecreet), een discussie en beoordeling die later dient aan bod te komen, dient de Raad vast te stellen dat de bestreden beslissing omtrent de inplanting van de nieuw op te richten appartementsgebouwen louter het volgende stelt:

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

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

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

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

De vrijstaande inplanting van de villa komt het monumentale karakter van het gebouw ten goede. Het betreffende bouwblok wordt niet gesloten, maar er wordt voldoende afstand gelaten tussen de nieuwe volumes en de te renoveren villa. De bebouwingsgrens wordt daarbij gevormd door de ligging in het beschermd stadsgezicht dat op deze manier gevrijwaard wordt. Het stadsgezicht [REDACTED] werd beschermd omwille van de architecturale en de architectuurhistorische waarde. Uit het voorwaardelijk gunstig advies van de afdeling RO Vlaanderen – Onroerend Erfgoed blijkt dat door de aanpassingen aan

het ontwerp, met name de herwerking van het geveluitzicht, de inplanting verder van het hoekgebouw na de afbraak van de bestaande niet waardevolle woning, de bouwhoogte aan de ■■■■, het vergroenen van de verharde speelplaats bij de villa, ..., het project nu wel inpasbaar is."

In het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed van 26 november 2009 wordt omtrent de inplanting van de nieuwe appartementen het volgende gesteld:

"Het probleem dat de twee nieuwe gebouwen het stedenbouwkundig fraai uitgewerkte hoekconcept overschaduwden, wordt in de gewijzigde bouwaanvraag verder getemperd door beperkte wijzigingen aan de bouwvolumes, meer bepaald hoogste bouwlaag aan de ■■■■ wordt aflopend naar het hoekgebouw toe en voor het gebouw aan de ■■■■ wordt het geveluitzicht herwerkt. Het totaal bouwplan is mogelijk geworden doordat het appartementsgebouw aan de ■■■■ verder van het hoekgebouw kunnen is geplaatst worden door de afbraak van een aanpalende woning met beperkte architecturale waarde (niet opgenomen in het stadsgezicht). De bouwhoogten van die nieuwe gebouwen sluiten wel aan op die van de aanpalende gebouwen.

*Dat de nieuwe gebouwen niet aansluiten op de schaal, typologie en materiaalgebruik van het hoekgebouw is niet fundamenteel op te lossen. De twee contrasteren als elementen uit een verschillende tijdperiode en tijdsverband. Het globale resultaat van het bouwplan behoudt voldoende de grondslag van de bescherming als dorpsgezicht, meer bepaald het geheel van de monumentale inplanting van het pand op de hoek van de ■■■■ en de ■■■■. **Het maakt de gedeeltelijke nieuwe bebouwing aanvaardbaar binnen de afbakening van het beschermd stadsgezicht.***

De bouw van de nieuwe appartementen kan dan wel nooit zonder de uitvoering van de herbestemming en restauratie van het hoekgebouw, het behoud van de tuinmuur en de aanleg van de tuin. De bouwaanvraag is dan ook te beschouwen als een totaalplan dat in zijn geheel moet uitgevoerd worden.

Alhoewel niet op al de verschillende knelpunten op een even relevante mate wijzigingen in het bouwplan konden worden voorgesteld, kan besloten worden dat het geheel van het voorstel op een relevante wijze gewijzigd is ten opzichte van de vorige aanvraag, waardoor het voorgestelde bouwplan aanvaardbaar wordt ten opzichte van de erfgoedwaarde en kenmerken van het stadsgezicht." (eigen accentuering)

De Raad stelt vast dat alleen het advies van Onroerend Erfgoed vaststelt dat de nieuwe appartementen deels gelegen zijn binnen de grenzen van het beschermd stadsgezicht, terwijl de bestreden beslissing hierover in alle talen het stilzwijgen bewaart.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de werken binnen de afbakeningsgrenzen van een stadsgezicht moet echter de harmonie van het samengesteld geheel van het beschermd stadsgezicht bewaakt worden. Zoals hierboven reeds gesteld zijn de open ruimten binnen de afbakeningsgrenzen een te bewaken essentieel onderdeel van het beschermd gebied.

De loutere overweging in het advies dat de contrasterende elementen qua schaal, typologie en materiaalgebruik niet fundamenteel op te lossen zijn omdat ze uit verschillende tijdperiodes stammen en er een goede aansluiting werd gevonden met de bestaande appartementsblokken, geeft geen verantwoording voor het inpalmen van een beschermd open ruimte.

Er kan immers niet ontkend worden dat, ongeacht de bouwwijze of bouwstijl van de nieuwe appartementen, deze voor een groot deel – zeker het appartementsgebouw aan de ■■■■ – de

vroegere binnentuin van het [REDACTED] inpalmen. Dit lijkt niet de bedoeling te zijn geweest van het beschermingsbesluit en het daarbij toegeëigende advies van de KCLM waarbij de open ruimtes beschermenswaardig werden geacht.

Waar de tussenkomende partij stelt dat het beschermingsbesluit niet tot gevolg mag hebben dat er een bouwverbod zou gecreëerd worden op het betrokken perceel, stelt de Raad vast dat het voorliggende beschermingsbesluit geen principieel bouwverbod oplegt. Wel moeten de beschermde waarden steeds afgetoetst worden aan de aangevraagde werken, iets wat in de bestreden beslissing niet werd gedaan ten aanzien van de nieuwbouw appartementen die de beschermde openruimte van de binnentuin inneemt.

Het feit dat het perceel van de tussenkomende partij gelegen is in een woongebied met cultureel, historisch en esthetisch karakter heeft niet automatisch tot gevolg dat dit perceel bestemd is voor de door de tussenkomende partij gewenste functies aangezien ook aan deze bestemmingen beperkingen verbonden zijn. In de mate dat het beschermingsbesluit de mogelijkheid tot bouwen zou beperken omwille van het architectuurhistorisch karakter van het stadsgezicht gaat het dan ook niet in tegen de gewestplanbestemming van het perceel.

6.

De Raad stelt vast dat zowel de bestreden beslissing, als het daaraan voorafgaand (bindend) advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed (vroegere cel Onroerend Erfgoed) afbreuk doet aan de beschermde waarden van het stadsgezicht en aldus de bindende kracht van het beschermingsbesluit van 4 maart 1994 schenden.

Het decreet van 3 maart 1976 heeft direct werkende kracht zodat de schending van artikel 9 en 11, §1 monumentendecreet ook de schending van artikel 4.3.3 VCRO met zich meebrengt.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Gelet op de gegrondheid van het eerste en vierde middel, is een onderzoek naar de overige middelen (advies Agentschap Ruimte en Erfgoed, goede ruimtelijke ordening) ondergeschikt en kunnen deze niet leiden tot een ruimere vernietiging. De Raad verzaakt tevens aan het door haar ingeroepen ambtshalve middel gezien ook dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden en een louter formeel ingeroepen motiveringsgebrek viseerde.

VII. INJUNCTIE

Overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

Nu de consultatieplicht van het Agentschap Onroerend Erfgoed onmiskenbaar als een substantiële pleegvorm moet worden aangemerkt, is de Raad van oordeel dat de loutere vernietiging van de bestreden beslissing, in het licht van bovenstaande vaststellingen, op zich niet kan volstaan om een wettige beslissing te nemen.

Het is dan ook aangewezen dat de verwerende partij, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, een nieuw advies vraagt aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

De Raad acht het aangewezen dat aan de verwerende partij een langere termijn dan gebruikelijk wordt gegund om een nieuwe beslissing te nemen. Een termijn van vijf maanden lijkt hiertoe in alle redelijkheid voldoende te zijn.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 juni 2010, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden werd verleend voor het bouwen van twee appartementsgebouwen met ondergrondse parkeergarage en de renovatie van de ■■■■■ tot kantoorgebouw.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit een termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De raad beveelt de verwerende partij om, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, een nieuw advies te vragen aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 februari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS