

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0478 van 20 augustus 2013  
in de zaak 1112/0231/A/1/0198

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Sven VERNAILLEN en Joris GEENS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan CLAES  
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de stad **ANTWERPEN**, vertegenwoordigd door het college van  
burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Ciska SERVAIS  
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

2. het **AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR** [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Ciska SERVAIS  
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

## **I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 24 november 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen, van 26 september 2011 waarbij aan de tweede tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de afbraak van het 'Zeemanshuis' te Antwerpen.

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

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 april 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEENS, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Astrid GELIJKENS, die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Caroline DE MULDER, die loco advocaat Ciska SERVAIS verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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 vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De stad ANTWERPEN vraagt met een op 9 januari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 25 januari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de eerste tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

Het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR [REDACTED] (AG [REDACTED]) vraagt met een op 9 januari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 25 januari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tweede tussenkomende partij beschouwd

kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, maar dat dit verzoek tot tussenkomst alleen ontvankelijk is wanneer deze tussenkomende partij een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, evenals het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden, bij haar uiteenzetting ten gronde voegt.

De tweede tussenkomende partij heeft hieraan voldaan met een aangetekende brief van 1 maart 2012, zodat haar verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is.

#### **IV. FEITEN**

Op 4 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van een gebouwengeheel met 9 verdiepen”*.

De aanvraag beoogt de sloop van een omvangrijk, vrijstaand gebouw met negen bouwlagen en een kleiner gebouw met één bouwlaag. De op het terrein aanwezige bomen blijven behouden, evenals de draadafsluiting ter hoogte van de rooilijn.

De aanvraag situeert zich binnen de Leien, aansluitend bij het historisch centrum van Antwerpen en net ten zuiden van het Eilandje, de wijk die gevormd wordt door het voormalig havengebied van Antwerpen, en heeft betrekking op een bouwblok tussen het ■■■■■, de ■■■■■, de ■■■■■ en de ■■■■■.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied met culturele, historische en esthetische waarde en aangevuld voorschrift betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR van 7 juli 2000).

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 18 september 2007 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘*Binnenstad*, gedeeltelijke herziening ‘*Stadsproject ■■■■■ -Zeemanshuis*’, meer bepaald deels gelegen in een ‘zone voor binnenhof’, deels in een ‘zone voor wonen’, deels in een ‘zone voor multifunctionele gebouwen’ en deels in een ‘zone voor wonen, handel, horeca en kantoren’.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

De aanvraag is niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed - Archeologie - afdeling Antwerpen adviseert in het kader van het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium) voorwaardelijk gunstig op 4 augustus 2011 wanneer de in dit advies opgelegde voorwaarden in de vergunning worden opgenomen.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed – afdeling Antwerpen adviseert in het kader van de ligging van de aanvraag in het gezichtsveld van beschermde monumenten als volgt ongunstig op 5 augustus 2011:

“... ”

*De erfgoedwaarde van het Zeemanshuis wordt bepaald door zijn historische, meer bepaald zijn historisch stedenbouwkundige waarde, zijn architectuurhistorische waarde en zijn sociaal-culturele waarde. De erfgoedwaarden van het Zeemanshuis werden al herhaaldelijk geformuleerd.*

*Het advies m.b.t. de historische, meer bepaald historisch stedenbouwkundige waarde luidt als volgt: “De historische, stedenbouwkundige context van de Falconbuurt met haar afwisseling van grote complexen en kleinschalige bebouwing, open en gestoten ruimten is een constante in de structuur van de historische binnenstad. Een vermeend herstel van de historische ruimtelijke structuur, met de sloop van ondermeer het Zeemanshuis als uitgangspunt, is zeker niet ingegeven vanuit erfgoedstandpunt en strookt niet met de historische realiteit. Het bouwblok werd steeds gekenmerkt door een gevarieerde invulling zoals hoger vermeld. Het Zeemanshuis is een omvangrijk gebouw met bakenfunctie.”*

*Het advies m.b.t. de architectuurhistorische waarde luidt als volgt:*

*“Het Zeemanshuis te Antwerpen behoort tot de drie grote infrastructuurprojecten waartoe enkele jaren na de Tweede Wereldoorlog door de Stad Antwerpen werd beslist: het Administratief Centrum in 1957-67 gebouwd naar ontwerp van [REDACTED], het Zeemanshuis in 1951-54 gebouwd naar ontwerp van [REDACTED], en het Handelscentrum toegewezen aan het bureau [REDACTED], dat nooit werd uitgevoerd. Voor het Administratief Centrum en het Zeemanshuis, die aanzien werden als saneringsoperaties van ongezond stadsweefsel werden terreinen vrijgemaakt in de oude stad. Met hun inplanting werd geanticipeerd op grootschaliger stedenbouwkundige ingrepen die noodzakelijk worden geacht voor de naoorlogse stedelijke ontwikkeling, maar nooit van de grond kwamen. Dit verklaart de boude inplanting van beide complexen die heden als negatief wordt ervaren, maar zich indertijd spiegelde aan het modernistisch stedenbouwkundig discours.*

*Het architecturaal concept, zowel vormelijk als technisch, van het Administratief Centrum getuigt van een uitzonderlijke creativiteit, die het gebouw tot een icoon maakt van het naoorlogse modernisme in België. Het modernisme 'van hier en nu', eigentijds en contextueel, maakt het Administratief Centrum, ondanks de controverse, tot een stedelijk monument, ingebed in de Antwerpse skyline. Het gebouw is daarmee van hetzelfde niveau als bij voorbeeld het gelijktijdige 'Torre Velasca' in Milaan, ontworpen door BBPR (Banfi, Belgiojoso, Peressutti en Rogers). Het Zeemanshuis daarentegen ontplooit een minder bevlogen modernisme, degelijk en zakelijk maar weinig innovatief noch wat de uiterlijke vormgeving, noch wat de planopbouw betreft. Het slanke balkvormige hoofdgebouw, deels op pilotis, voornamelijk door een baksteenparement en een stereotiepe raamindeling, onderscheidt zich nauwelijks van andere functionele bouwvolumes uit deze periode, zij het schoolgebouwen, kantoren, ziekenhuizen of flats.*

*Het buiten het hoofdvolume geprojecteerde complex van lobby, gelagzaal en toneelzaal, is evenmin uitzonderlijk. Een programma voor kunstintegratie, dat aan de doorsnee-architectuur van de naoorlogse decennia vaak een belangrijke meerwaarde gaf, ontbreekt hier eveneens, op een monumentaal gebeeldhouwd stadswapen door [REDACTED] na.*

■■■■ behoort tot de belangrijkste Antwerpse modernisten, die vooral in de jaren 1920 een oorspronkelijk oeuvre tot stand bracht waarvan belangrijke voorbeelden ook werden beschermd. Het Zeemanshuis, dat tot zijn laatste realisaties behoort, kan dit niveau niet meer evenaren. Aangezien in de vergelijkende selectie voor bescherming van het erfgoed uit de naoorlogse periode 1945-70, de criteria oorspronkelijkheid en innovatief gehalte hoog worden ingeschaald, doorstaat het Zeemanshuis de toets om tot monument te worden beschermd niet. Dit neemt niet weg dat voor een bouwfysisch gezond gebouw, een duurzame renovatie met aanvullende nieuwbouw als opwaarderingsoperatie te verkiezen is boven afbraak.”

Het advies m.b.t de sociaal-culturele waarden luidt als volgt:

“Het Internationaal Zeemanshuis te Antwerpen is ruim vijftig jaar oud. Met de opening ervan op 1 oktober 1954 werd een mijlpaal gezet in de officiële welzijnszorg ten bate van de in de Antwerpse zeehaven verblijvende zeelieden. Antwerpen beschikte toen over het nieuwste zeemanshuis van Europa en over een van de beste ter wereld.

In 1891 was Antwerpen een van de eerste havens ter wereld waar een door de stedelijke overheid opgericht zeemanshuis zijn deuren opende. Deze voorganger van het huidige zeemanshuis was gelegen aan de Ankerrui en werd gebouwd naar ontwerp van de bekende architect ■■■■. Op volkomen pluralistische basis - in die tijd werden de meeste zeemanshuizen door godsdienstige genootschappen en in een sfeer van liefdadigheid opgericht - verschaftte het tegen matige prijzen kost en inwoning aan vreemde zeelieden die hier waren ontscheept. Bovendien speelde het een belangrijke rol in de aanwerving van scheepsbemanning die veelal volgens onvoorspelbare praktijken verliep. Door de inrichting van een eigen verhuurkantoor, waar de aanmontering in vertrouwen kon plaats hebben, trachtte het zeemanshuis in die toestand verbetering te brengen. Het oude zeemanshuis overleefde twee wereldoorlogen en bleef ondanks zware bominslagen, die in 1945 de buurt teisterden, voortbestaan tot negen jaar later het nieuwe tehuis aan de ■■■■, gebouwd door de stad Antwerpen doch met behulp van staatssubsidies, openging.

De ingebruikneming van het nieuwe zeemanshuis betekende niet alleen de voortzetting van een in de vorige eeuw ingezette traditie, maar ook het begin van een nieuwe tijd met gewijzigde opvattingen over “welfare” en sociaal dienstbetoon voor zeelieden, begrippen die na de Eerste Wereldoorlog flink aan inhoud hadden gewonnen. Als nieuw streefdoel gold, de zeeman aan wal aan zijn gebruikelijk isolement te onttrekken en hem nader in contact te brengen met de Antwerpse gemeenschap. Het gebouw aan de ■■■■ was volledig op dit deel ingesteld: qua inrichting en uitrusting was het opgevat als een modern hotel en door het toelaten van vrouw en kinderen, alsook door het opnemen van niet-zeelieden, evolueerde het Antwerpse zeemanshuis van een gesloten naar een open inrichting. Naarmate de dienstverlening toenam werd de sociale aanwezigheid van het zeemanshuis in het maritieme gebeuren van de stad meer en meer benadrukt.

In de halve eeuw van zijn bestaan speelde het Internationaal Zeemanshuis te Antwerpen ongetwijfeld een belangrijke maatschappelijke rol: in belangrijke mate droeg het bij aan het internationale gezicht van Antwerpen als wereldhaven, het was het ontmoetingspunt bij uitstek voor zeelui van over heel de wereld en voor de plaatselijke bevolking, mede door de aanwezigheid van een culturele infrastructuur. In toenemende mate werd het ook opengesteld voor andere gasten en werd het gebouw een platform voor lokale culturele en sociale initiatieven.”

Extern deskundige, ■■■■■, betreurt de in het vooruitzicht gestelde sloop van het Zeemanshuis omwille van zijn boeiende geschiedenis als instituut (historische en socio-culturele waarde) en de foute voorstelling van de stad als een gesloten weefsel. Het eigene van het Zeemanshuis zegt hij is dat het in dit dichtgeslibde stadsdeel openheid wilde brengen (historische, stedenbouwkundige waarde). De ontwerpers ■■■■■ en ■■■■■ noemt hij gematigde modernisten. Bij de vergelijking met modernistische gebouwen van die omvang beperkt hij zich tot de Antwerpse situatie. Hij onderlijnt de technische en functionele kwaliteiten van het gebouw (bouwfysische toestand) naast de opportuniteit om het in een creatief proces op te nemen (toekomstvisie).

*Besluit:*

*Dat het Zeemanshuis een staaltje van goede architectuur is staat buiten kijf: het gebouw is bouwfysisch perfect in orde, voor kort grondig gerenoveerd, nog steeds in gebruik. Het vertoont aanzienlijke sociaal-culturele kwaliteiten. In de historische, stedenbouwkundige context is de inplanting van het Zeemanshuis één van de vele episodes in de ontwikkeling van de stad.*

*Daarom wordt de aanvraag ongunstig geadviseerd.*

*...*

Het Centrum voor Toegankelijkheid - Antwerpen adviseert op 14 juli 2011 dat de aanvraag niet onder de toepassing valt van de normen met betrekking tot de toegankelijkheid.

Op 14 juli 2011 vraagt de verwerende partij advies aan het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij, maar de verwerende partij ontvangt dit advies niet.

Op 26 september 2011 beslist de verwerende partij, onder de in het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed - Archeologie - afdeling Antwerpen, van 4 augustus 2011 opgelegde voorwaarde, als volgt een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

**BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG EN BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Deze beoordeling als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen houdt rekening met de criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex.*

*De aanvraag situeert zich binnen de Leien, aansluitend bij het historische centrum van Antwerpen en net ten zuiden van het Eliandje, de wijk die gevormd wordt door het voormalige havengebied van Antwerpen. Het betreft het bouwblok tussen het ■■■■■, de ■■■■■, de ■■■■■ en de ■■■■■.*

*Het Schipperskwartier is vlakbij gelegen aan de rand van het stadscentrum van Antwerpen. De morfologie van de wijk sluit aan bij de middeleeuwse structuur van het centrumgebied.*

De randen rondom het [REDACTED] en de [REDACTED] worden ingenomen door kleinschalige bebouwing die varieert in maat, schaal en architectonische uitwerking.

Deze variatie draagt in belangrijke mate bij aan het aangename karakter.

Het bouwblok waar de aanvraag zich in bevindt is ontstaan tijdens de stadsuitbreiding van 1410. Bij deze uitbreiding werd de stadswal verlegd van de [REDACTED] naar de [REDACTED], Hierbij werd de maat van het bouwblok vastgelegd. Aan het [REDACTED] en de [REDACTED] werd het bouwblok perceelsgewijs verkaveld. Aan de [REDACTED] werd een klooster gesitueerd. De kerk van het klooster werd, zoals gebruikelijk, op het oosten georiënteerd. Hiermee werd een hoekverdraaiing ten opzichte van de [REDACTED] geïntroduceerd. Deze inplanting is waarschijnlijk vanwege de fundering overgenomen door de kazerne die omstreeks 1800 op de plaats van het Wester werd opgericht. De situering van het omstreeks 1950 gebouwde Zeemanshuis negeert volstrekt de historische of stedenbouwkundige context van het bouwblok.

De aanvraag betreft de sloop van een omvangrijk, vrijstaand gebouw met negen bouwlagen en een kleiner gebouw met één bouwlaag. De aanwezige bomen op het terrein worden behouden evenals de draadafsluiting ter hoogte van de rooilijn.

### **Functionele inpasbaarheid**

Het gebouw is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad', gedeeltelijke herziening 'Stadsproject [REDACTED] - Zeemanshuis' vastgesteld bij Bestuur van de Vlaamse Regering van 18/09/2007. De aanvraag is deels gelegen binnen 'zone voor binnenhof, deels binnen zone voor wonen', deels binnen 'zone voor multifunctionele gebouwen en deels binnen 'zone voor wonen, handel, horeca en kantoren' van dit bijzonder plan van aanleg.

Het Zeemanshuis op zich is niet conform de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, maar dateert uit de jaren '50 en dus van voor het van kracht worden van het BPA.

Door de afbraak van het gebouw kunnen er in de toekomst projecten worden gerealiseerd die wel conform de bepalingen van het BPA zijn. In die zin past de aanvraag functioneel binnen de ruimtelijke context.

In afwachting tot een nieuwe invulling van het terrein wordt een aanleg voorzien met deels grindbedekking, deels beplanting met bodembedekker en deels grasdellen/gras. De bestaande draadafsluiting en toegangspoort wordt behouden zodat het terrein desgewenst grotendeels kan afgesloten worden.

### **Mobiliteitsimpact**

Het Zeemanshuis beschikt niet over inpandige parkeerplaatsen, enkel parkeermogelijkheid geïntegreerd in de omgevingsaanleg rond het gebouw, ter beschikking van de gebruikers/bezoekers ervan.

De tijdelijke nieuwe aanleg van het terrein voorziet geen mogelijk tot parkeren. Dit is ook niet nodig. Met de afbraak van het pand verdwijnt de functie en de nood tot het aanbieden van parkeermogelijkheid voor bezoekers. De aanvraag heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteitsimpact op de omgeving.

## **Schaal**

*Het zuidoostelijke deel van het bouwblok wordt ingenomen door het Zeemanshuis dat door zijn maat en situering een schaalbreuk veroorzaakt binnen het overigens fijnmazig weefsel van de stad. De omliggende panden zijn uitsluitend van het type gesloten bebouwing en bestaan uit gemiddeld drie tot vier bouwlagen. Het Zeemanshuis is een vrijstaand gebouw bestaande uit negen bouwlagen. De bebouwde oppervlakte ervan ligt beduidend hoger dan wat gebruikelijk is in de buurt. Zowel naar korrel als naar schaal is het gebouw storend in de ruimtelijke context.*

*Door de vrijstaande inplanting vormen de toegangen en tuinen rondom het gebouw een restruimte zonder aanknopingspunt in de omgeving.*

## **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

*Met de herontwikkeling van het bouwblok ■■■ - Zeemanshuis wordt gekozen voor herstel van de historische ruimtelijke structuur. Er wordt teruggegrepen naar het historisch profiel van het huizenblok waarbij opnieuw wordt aangesloten op het stelsel van straten en pleinen van de middeleeuwse stad. Afbraak van het Zeemanshuis, waarvan de maat een schaalbreuk veroorzaakt, maakt oplossingen voor de omliggende wijk waarbij negatieve elementen zoals schaduwwerking, blokkeren van uitzicht, inkijk, kunnen worden opgelost. Door de sloop ontstaat een bouwblok waarvan de randen weer kunnen worden bebouwd.*

## **Visueel-vormelijke elementen**

*Na de stoop van het Zeemanshuis wordt het terrein genivelleerd en voorzien van een tijdelijke aanleg met zones voorzien van lage beplanting, zones met grindbedekking en zones met gras/grasdallen. De oude kloostermuur blijft behouden en zal in een latere fase geïntegreerd worden in de binnenhoven voorzien volgens het BPA. Er wordt een pad aangelegd dat van in de ■■■ via de grindvakken doorsteekt naar de ■■■. Dit pad loopt langs de hoge muur aan de noordkant van het perceel waartegen tijdelijke panelen worden aangebracht die de passanten informeren over de toekomstige en reeds uitgevoerde plannen voor dit bouwblok. De rest van het terrein wordt ingevuld met een zone ondoorwaadbaar groen en een bestaande graszone. Op die manier wordt het terrein in de periode tussen afbraak en nieuwbouw geen kankerplek in de buurt. Het perceel zal toegankelijk zijn voor de buurtbewoners en kan ingezet worden bij tijdelijke evenementen zoals bijvoorbeeld voor 'De zomer van Antwerpen'. De tijdelijke aanleg betekent een meerwaarde ten opzichte van een braakliggend perceel en past visueel-vormelijk in de omgeving.*

## **Cultuurhistorische aspecten**

*Het projectgebied ■■■ - Zeemanshuis staat op de Archeologische Advieskaart ingekleurd als onderzoeksgebied wegens de eeuwenlange bewoning, de aanwezigheid van resten van het voormalige Falconklooster en de reële kans op archeologische resten die gerelateerd zijn aan het ambachtelijke gebeuren in de omgeving. Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed Archeologie geformuleerd dd. 04/08/2011 is voorwaardelijk gunstig. Gelet op de locatie en de omvang van het project is de kans reëel dat er bij de realisatie ervan archeologische monumenten worden aangetroffen. In het verleden werden er bij archeologisch onderzoek restanten gevonden van het 14<sup>de</sup> eeuwse gasthuis en het 16<sup>de</sup> eeuwse klooster. Mogelijk bevinden er zich nog archeologische*



*restanten onder de huidige kelders van het Zeemanshuis. De voorwaarden vermeld in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed zullen bijgevolg integraal deel uitmaken van onderhavige vergunning.*

*Voor wat betreft het cultuurhistorisch aspect herneemt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn argumentatie geformuleerd onder het hoofdstuk 'Externe Adviezen'.*

*Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed heeft dd. 05/08/2011 een ongunstig advies geformuleerd. Dit advies stelt als besluit het volgende: 'Dat het Zeemanshuis een staaltje van goede architectuur is staat buiten kijf: het gebouw is bouwfysisch perfect in orde, voor kort grondig gerenoveerd, nog steeds in gebruik. Het vertoont aanzienlijke sociaal-culturele kwaliteiten. In de historische, stedenbouwkundige context is de inplanting van het Zeemanshuis een van de vele episoden in de ontwikkeling van de stad. Daarom wordt de aanvraag ongunstig geadviseerd.'*

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt omtrent dit advies het volgende standpunt in: De gedeeltelijke herziening van het BPA 'Stadsproject [REDACTED] - Zeemanshuis' vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 18/09/2007 is geheel ontworpen met de afbraak van het Zeemanshuis als uitgangspunt. Tijdens de opmaak van deze herziening is een grondige studie gevoerd naar de betreffende bouwblokconfiguratie en het al dan niet wenselijk zijn van het behoud van het Zeemanshuis in de toekomstvisie omtrent dit bouwblok. Men is tot de conclusie gekomen dat het omstreeks 1950 gebouwde Zeemanshuis de historische of stedenbouwkundige context van het bouwblok volstrekt negeert. Door zijn maat en situering veroorzaakt het een schaalbreuk binnen het overigens fijnmazige stadsweefsel. Bovendien veroorzaakt het schaduwwerking, inkijk en het blokkeren van uitzicht in de omgeving. Met de herontwikkeling van het bouwblok [REDACTED] - Zeemanshuis werd gekozen voor herstel van de historische ruimtelijke structuur. Er wordt teruggegrepen naar het historische profiel van het huizenblok waarbij opnieuw wordt aangesloten op het stelsel van straten en pleinen van de middeleeuwse stad. De randen van het bouwblok kunnen opnieuw worden bebouwd en de restruimten met weinig kwalitatieve waarde rond het Zeemanshuis verdwijnen.*

*Huidige aanvraag geeft uitvoering aan de visie van het van kracht zijnde BPA en laat toe om in de toekomst de vrijgekomen ruimte binnen het bouwblok in te vullen overeenkomstig de historische context van een in oorsprong middeleeuwse stadsconfiguratie.*

*Verder dient vermeld dat ter bescherming van eventueel waardevolle panden met betrekking tot erfgoed en ter voorkomen van de sloop ervan, beschermingsmiddelen bestaan. Een eerste stap is de opname ervan in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Slopen van een dergelijk pand wordt op die manier moeilijker. Om een gebouw uit de vastgestelde inventaris af te breken is altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig. Bij het toekennen van een eventuele sloopvergunning wordt de erfgoedwaarde van het gebouw mee in rekening gebracht. Het Zeemanshuis is niet opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed met als gevolg dat de sloop van het pand niet onderworpen is aan strengere regels. Het behoud van het Zeemanshuis is blijkbaar toch niet belangrijk genoeg gelet op het feit dat de procedure tot opname in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed nooit is voltrokken.*

*Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed is in deze context niet bindend. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar volgt de argumentatie van het advies niet en gaat akkoord met de afbraak van het Zeemanshuis.*

### **Bodemreliëf**

*Na de sloop van het gebouw wordt het terrein genivelleerd met inbegrip van het opvullen van de kelderputten. Het is de bedoeling een vlak terrein te bekomen met een lagere algemene pas die meer de oorspronkelijke pas van het terrein benadert. Op deze manier zal het onderste deel van de kloostermuur (zich situerend op de linkse perceelsgrens) terug zichtbaar worden waardoor de oorspronkelijke raam- en deuropeningen weer aansluiten op het niveau van het terrein. De oude kloostermuur blijft behouden en zal in een later stadium worden geïntegreerd in de aanleg van de binnenhoven waarvan sprake in het BPA. Het voorziene bodemreliëf is in overeenstemming met de toekomstvisie en de algemene ruimtelijke context.*

### **Hinderaspecten**

*Eventuele hinderaspecten ten gevolge van de aanvraag beperken zich tot een aanvaardbaar niveau in een stedelijke omgeving.*

### **Gezondheid**

*De aanvraag omvat geen hinderlijke inrichtingen en heeft geen nadelige gevolgen voor de gezondheid van de gebruikers van de omliggende gebouwen.*

### **Gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

*De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen.*

...

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*De aanvraag beantwoordt aan de principes van goede ruimtelijke ordening en kan bijgevolg worden vergund.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij brief met stempel op 26 september 2011 bezorgd aan de tweede tussenkomende partij met verzoek, overeenkomstig artikel 4.7.26, §4, 6° VCRO, over te gaan tot aanplakking op de bouwplaats van de bestreden beslissing.

Het door de verwerende partij neergelegd administratief dossier bevat een afschrift van het attest van aanplakking, dat echter niet de eerste dag van aanplakking vermeldt.

Krachtens artikel 4.7.26, §4, 6° VCRO moet de aanvrager de bestreden beslissing aanplakken binnen de 10 dagen na ontvangst ervan.

Alhoewel deze termijn niet op straffe van nietigheid is voorgeschreven, mag aangenomen worden dat elk gemeentebestuur, en meer bepaald de gemeentesecretaris, er over waakt dat de aanplakking tijdig gebeurt.

Nu met betrekking tot de precieze datum van aanplakking alleen uit een mail van een medewerker van de eerste tussenkomende partij blijkt dat de bestreden beslissing vanaf 11 oktober 2011 bekendgemaakt is en de verzoekende partij dit tevens beweert, zonder dat de verwerende partij dit betwist, neemt de Raad aan dat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 24 november 2011.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij omdat zij haar beweerd esthetische nadeel niet concreet uiteenzet.

Zij wijzen op het gebrek aan foto's en ander bewijsmateriaal, of enige omschrijving van de aard en de omvang van de hinder of de nadelen die de verzoekende partij als gevolg van de sloop zou menen te lijden.

Daarnaast stellen zij dat de door de bestreden beslissing vergunde afbraak van het Zeemanshuis precies voor een verbetering zorgt van negatieve elementen zoals schaduwwerking, blokkeren van uitzicht, inkijk, ...

2.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen niet betwisten dat zij een onmiddellijke nabuur is van het bouwwerk, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en dat zij hierop rechtstreeks zicht heeft.

### *Beoordeling door de Raad*

De Raad oordeelt dat het nabuurschap op zich niet zonder meer volstaat om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen om bij de Raad beroep in te stellen.

Anderzijds verduidelijkt de verzoekende partij in haar verzoekschrift, meer bepaald in het onderdeel '*Ontvankelijkheid ratione personae*' voldoende dat zij hinder of nadelen, namelijk een esthetisch nadeel door het wijzigen van de rechtstreekse omgeving en het zicht, kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing. Bovendien omschrijft de verzoekende partij de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet en is het niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing vergund worden.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel en de verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar eerste middel stelt de verzoekende partij:

“ ...

*Met toepassing van artikel 159 GW aangevoerd tegen het BPA ‘Binnenstad, gedeeltelijke herziening ‘Stadsproject ■■■ - Zeemanshuis’ wegens schending van artikel 14 van het Coördinatiedecreet ruimtelijke ordening dd. 22 oktober 1996 in samenhang gelezen met het materieel motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel en bijgevolg ten aanzien van de bestreden vergunning een schending van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) in samenhang gelezen met het zorgvuldigheid- en motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.*

...”

Volgens de verzoekende partij motiveert de verwerende partij de bestreden beslissing enkel en alleen in het licht van het BPA ‘Binnenstad, gedeeltelijke herziening ‘Stadsproject ■■■ - Zeemanshuis’, terwijl dit BPA onwettig is krachtens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het Coördinatiedecreet genoemd).

De verzoekende partij stelt dat volgens dit decreet een BPA slechts in uitzonderlijke gevallen kan afwijken van het toepasselijke gewestplan. Een afwijking is in casu volgens de verzoekende partij niet toegestaan omdat het geldend BPA niet gericht is op het behoud, zoals het gewestplan vooropstelt, en omdat de huidige bestemming van woongebied niet achterhaald is. Ook voorziet het BPA in kantoorruimtes en handel, hetgeen niet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand, zoals de bestemmingsvoorschriften voor woongebied vereisen.

De verzoekende partij verwijt de verwerende partij dat zij het tegenovergestelde niet aantoonst en de noodzaak van kantoorgebouwen niet motiveert.

Bovendien stemt het BPA volgens de verzoekende partij helemaal niet overeen met het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen.

Tot slot ontbreekt volgens de verzoekende partij elke verantwoording voor de afbraak van het Zeemanshuis in het licht van de culturele, historische of esthetische waarde ervan volgens het gewestplan. Het BPA wijkt volgens de verzoekende partij bijgevolg onwettig af van het gewestplan Antwerpen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij het gezag van gewijsde miskent van een arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, met nummer 209.057 van 22 november 2010, dat het beroep van onder meer de verzoekende partij verwerpt tegen het besluit van 29 mei 2007 van de gemeenteraad van de eerste tussenkomende partij houdende

definitieve vaststelling van de gedeeltelijke herziening van het BPA 'Binnenstad – stadsproject ■■■ -Zeemanshuis', zodat deze herziening van het BPA, volgens de verwerende partij, definitief is.

Daarnaast stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij uit het oog verliest dat tijdens de opmaak van deze herziening een grondige studie uitgevoerd is naar de configuratie van het bouwblok, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en of het al dan niet wenselijk is het Zeemanshuis in de toekomstvisie met betrekking tot dit bouwblok te behouden.

De bestreden beslissing voert volgens de verwerende partij deze visie uit het BPA uit.

De verwerende partij stelt ook dat het Zeemanshuis niet opgenomen is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, of dat althans de procedure tot opname in deze inventaris nooit is voltrokken, zodat het behoud van dit gebouw blijkbaar niet belangrijk genoeg is.

Tot slot stelt de verwerende partij nog dat de verzoekende partij helemaal niet verduidelijkt waar de verwerende partij in de motivering van de bestreden beslissing tekort schiet.

Volgens de verwerende partij blijkt uit niets dat zij kennelijk onjuist of onredelijk beslist heeft.

3.

De tussenkomenende partijen hebben dezelfde repliek als de verwerende partij.

Zij voegen er in hun feitenrelaas nog aan toe dat het BPA niet afwijkt van het gewestplan, maar een verfijning ervan is door de vertaling van het stadsontwerp. Het BPA impliceert volgens de tussenkomenende partijen de afbraak van het Zeemanshuis en de oprichting van een L-vormig gebouw dat de huidige functie van het Zeemanshuis kan huisvesten.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat voormeld arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, met betrekking tot het beroep tegen de herziening van het BPA, niets vermeldt over de schending van artikel 14 van het Coördinatiedecreet en de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, hierover geen standpunt inneemt.

Bovendien belet dit arrest volgens de verzoekende partij niet de toetsing door de Raad van dit BPA bij de beoordeling van het beroep tot vernietiging van de bestreden sloopvergunning.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, met nummer 209.057 van 22 november 2010, dat het beroep van onder meer de verzoekende partij tegen het besluit van 29 mei 2007 van de gemeenteraad van de eerste tussenkomenende partij houdende definitieve vaststelling van de gedeeltelijke herziening van het BPA 'Binnenstad – stadsproject ■■■ - Zeemanshuis' verwerpt, vermeldt niets over de wettigheid van dit BPA.

Met betrekking tot het middel, afgeleid uit de schending van artikel 14, vierde lid van het Coördinatiedecreet, luidt het in dit arrest als volgt:

“...

*De summiere ontwikkeling van het middel affirmeert in wezen enkel dat in het betrokken gebied een wijziging van de bestaande toestand “onderworpen is aan bijzondere voorwaarden met onderliggende voorrang van de wenselijkheid van behoud”.*

*Deze loutere herhaling van de inderdaad toepasselijke bepaling van het Inrichtingsbesluit lijkt geenszins aan te tonen dat in casu deze bepaling is geschonden.*

*Het komt niet aan de Raad van State toe ambtshalve te onderzoeken of aan de desbetreffende voorwaarden om de toestand te wijzigen, door het bestreden besluit is voldaan.*

*Nu de verzoekende partijen nagelaten hebben in hun verzoekschrift ook maar enigszins in concreto aan te geven en aannemelijk te maken waarin de aangevoerde schending van het voormelde artikel 14, vierde lid van het gecoördineerde decreet bestaat, kunnen zij dit euvel niet meer ongedaan maken door pas in de memorie van wederantwoord alsnog een uiteenzetting te geven, temeer daar deze uiteenzetting duidelijk is op te vatten als een repliek op hetgeen de verwerende partijen, ondanks het gebrekkige middel, nog menen te hebben moeten aanvoeren.*

*Het eerste onderdeel van het eerste middel wordt verworpen.*

*...*

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, doet geen uitspraak over de (on)wettigheid van het BPA, zodat de verwerende partij en de tussenkomende partijen niet naar dit arrest kunnen verwijzen om te stellen dat de verzoekende partij het gezag van gewijsde ervan miskent.

Op het ogenblik van de definitieve goedkeuring van het BPA 'Binnenstad, gedeeltelijke herziening Stadsproject [REDACTED] - Zeemanshuis' bepaalt artikel 14 van het Coördinatiedecreet:

*"Het bijzonder plan van aanleg geeft voor het deel van het gemeentelijk grondgebied aan:*

*1° de bestaande toestand;*

*2° de gedetailleerde bestemming van de in sub. 2° van artikel 13 bedoelde gebiedsdelen;*

*3° het tracé van alle in het bestaande verkeerswegennet te brengen wijzigingen;*

*4° de voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, alsmede die betreffende de binnenplaatsen en tuinen.*

*Het kan bovendien aangeven:*

*5° de voorschriften betreffende het aanleggen en uitrusten van de wegen, de bouwvrije stroken en de beplantingen;*

*6° de plaatsen die bestemd worden voor het aanleggen van groene ruimten, bosreservaten, sportvelden en begraafplaatsen, alsmede voor openbare gebouwen en voor monumenten;*

*7° indien een ruilverkaveling of herverkaveling nodig blijkt, de grenzen van de nieuwe kavels, onder vermelding dat die grenzen door het schepencollege kunnen worden gewijzigd met goedkeuring van de Vlaamse regering.*

*De hierboven opgesomde voorschriften kunnen eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van bouwverbod.*

*Wanneer een streek-, gewest- of algemeen plan bestaat, richt het bijzonder plan zich naar de aanwijzingen en bepalingen ervan, en vult ze aan. Het kan er desnoods van afwijken.*

*Een bijzonder plan van aanleg dat afwijkt van de voorschriften van het gewestplan kan ook worden goedgekeurd wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, zoals bedoeld in artikel 20, § 1, van het decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning of artikel 32, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, en dat het bijzonder plan van aanleg voorlopig aangenomen werd voor 1 november 2006. Bijzondere plannen van aanleg die afwijken van het gewestplan en die voorlopig worden aangenomen na 1 november 2006, kunnen tot 1 mei 2008 slechts definitief aangenomen worden door de gemeenteraad indien de bepalingen ervan in overeenstemming zijn met een minstens voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Na 1 mei 2008 kunnen geen afwijkende bijzondere plannen van aanleg meer definitief door de gemeenteraad aangenomen worden.*

*De goedkeuring van het bijzonder plan door de Vlaamse Regering ontheft de gemeente van alle andere wettelijke formaliteiten inzake rooiplannen.”*

Op basis van dit artikel kan een BPA afwijken van het gewestplan, enerzijds (overeenkomstig het vierde lid) bij uitzondering, anderzijds (overeenkomstig het vijfde lid) wanneer de gemeente gestart is met het structuurplanningsproces en op voorwaarde dat de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (hierna: RSV) worden gerespecteerd.

Het gebouw, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is, overeenkomstig het BPA, deels gelegen in een ‘zone voor binnenhof’, deels in een ‘zone voor wonen’, deels in een ‘zone voor multifunctionele gebouwen’ en deels in een ‘zone voor wonen, handel, horeca en kantoren’.

Met betrekking tot de bestemming ‘woongebied’ stemt het BPA bijgevolg overeen met het gewestplan.

Met betrekking tot de bestemming ‘gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde’ lijkt het BPA eerder van het gewestplan af te wijken.

De gemeenteraad van de eerste tussenkomende partij heeft het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen op 18 september 2006 definitief goedgekeurd en het ontwerp van gedeeltelijke herziening van het BPA ‘*Binnenstad*’ voorlopig vastgesteld op 20 november 2006 en definitief vastgesteld op 29 mei 2007.

Bijgevolg kan het BPA overeenkomstig artikel 14, vijfde lid van het Coördinatiedecreet afwijken van het gewestplan, op voorwaarde dat de bepalingen ervan in overeenstemming zijn met een minstens voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Uit het besluit van de Vlaamse Regering van 18 september 2007 houdende goedkeuring van de gedeeltelijke herziening van het BPA blijkt dat het door de bestreden beslissing vergund, in dit BPA vermeld project ‘*bijdraagt tot de in het RSV beoogde stedelijke vernieuwing; dat het plan voorziet in bijkomende woningvoorraad, een verwevenheid van functies en zorg voor collectieve ruimten; dat de voorziene ontwikkeling kan bijdragen aan de herwaardering van het Schipperskwartier; dat het plan aldus verenigbaar is met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*’.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij niet aantoonbaar dat de ruimtelijke afwegingen van het BPA niet stroken met het RSV, maar er zich toe beperkt te stellen dat het BPA helemaal niet overeenstemt met het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen, waarna zij haar betoog eerder richt op het voldoen aan de toepassingsvoorwaarde van artikel 14, vierde lid van het Coördinatiedecreet, dat betrekking heeft op het uitzonderlijk karakter van de afwijking.

Ook de stelling van de verzoekende partij dat enige verantwoording voor de door de bestreden beslissing vergunde afbraak van het Zeemanshuis ontbreekt, omwille van de culturele, historische of esthetische waarde ervan, is in het licht van artikel 14, vijfde lid van het Coördinatiedecreet niet dienstig.

Het voldoen aan alle uit artikel 14, vijfde lid van het Coördinatiedecreet afgeleide voorwaarden volstaat als rechtsgrond voor het BPA, zodat dit BPA niet onwettig is omwille van een eventuele schending van de op artikel 14, vierde lid van het Coördinatiedecreet betrekking hebbende voorwaarden.

Het eerste middel is dan ook ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar tweede middel stelt de verzoekende partij:

“ ...

*Genomen uit de schending van artikelen 1.1.4. en 4.3.1. VCRO wegens kennelijke onredelijke en onzorgvuldige toetsing in het kader van de goede ruimtelijke ordening en uit schending van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, schending van het materieel motiveringsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en van de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag.*

...”

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij, omwille van het cultuurhistorisch aspect en de culturele en esthetische gevolgen van de aanvraag, de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk en minstens niet afdoende en foutief beoordeeld.

De verzoekende partij verwijst hiervoor naar het ongunstig advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar van 5 augustus 2011 en verwijst de verwerende partij dit advies alleen maar tegen te spreken, zonder duidelijk aan te geven waarom zij de hierin opgenomen argumenten niet volgt.

Daarnaast stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zich hoofdzakelijk op het BPA beroept om de door de bestreden beslissing vergunde afbraak te verantwoorden.

Volgens de verzoekende partij verleent een BPA echter niet het recht om onvoorwaardelijk overeenkomstig dit BPA te bouwen of af te breken.



De verzoekende partij verwijst ook nog naar het begin van opname in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, hetgeen volgens haar impliceert dat het gebouw erfgoedkundige kwaliteiten heeft.

2.

De verwerende partij en de tussenkommende partijen antwoorden hierop dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beslissing kennelijk onredelijk is.

Zij benadrukken dat de aanvraag teruggrijpt naar het historisch profiel van het huizenblok en dat er door de bestreden beslissing opnieuw aangesloten wordt op het stelsel van straten en pleinen van de middeleeuwse stad.

Volgens de verwerende partij en de tussenkommende partijen heeft de verwerende partij terecht beslist dat de aanvraag omwille van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is en verantwoordt de bestreden beslissing duidelijk de redenen daarvoor.

3.

In haar wederantwoordnota laat de verzoekende partij nog weten dat de procedure tot opname van het Zeemanshuis in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed inmiddels voltooid is met een besluit van de Administrateur-Generaal van 9 november 2011.

Op basis hiervan stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij des te zorgvuldiger moet toetsen aan een goede ruimtelijke ordening.

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, of wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §3, 2° VCRO bepaalt met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening dat wanneer de aanvraag gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Uit deze bepalingen volgt dat een stedenbouwkundige vergunning voor een in een bijzonder plan van aanleg gelegen perceel kan geweigerd worden wanneer de aanvraag strijdig is met de hierin vermelde stedenbouwkundige voorschriften, of wanneer de aanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij de voorschriften van het BPA geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover ze de in artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO vermelde aandachtspunten regelen.

Wanneer het BPA zwijgt over sommige aspecten van een goede ruimtelijke ordening of daarover een eigen beoordelingsruimte laat, moet de vergunningverlenende overheid de bouwaanvraag zelf beoordelen en in haar beslissing toereikend verantwoorden waarom de bouwaanvraag, rekening gehouden met alle relevante feitelijke omstandigheden, eventueel problemen oplevert.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een

stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan onderzoeken of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk uitoefent, meer bepaald of de verwerende partij uitgaat van de juiste feitelijke gegevens, zij deze gegevens correct beoordeelt en vervolgens op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing neemt.

Het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het BPA '*Binnenstad, gedeeltelijke herziening Stadsproject* ■■■ - Zeemanshuis', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 september 2007 en de omliggende panden zijn van het type 'gesloten bebouwing' en hebben gemiddeld drie tot vier bouwlagen.

De Raad oordeelt dat het geldend BPA wel degelijk gedetailleerde voorschriften bevat met betrekking tot de inrichting van het perceel, de terreinbezetting, het aantal bouwlagen, de bouwdiepte, de dakvorm, uitbouwen en materialen.

Omdat de aanvraag de sloop beoogt van een gebouw dat met betrekking tot schaal, vormgeving, en materiaal verschilt van de nabijgelegen gebouwen, kan de verwerende partij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening niet beperken tot de overeenstemming met de bouw- en inplantingsvoorschriften van het BPA.

Daarom toetst de verwerende partij de aanvraag voor het slopen van het Zeemanshuis omwille van de in de omgeving bestaande toestand, de schaal en het ruimtegebruik van het project, ook aan een goede ruimtelijke ordening, meer bepaald aan de wenselijkheid van het slopen en het tijdelijk inrichten van de site, in afwachting van de verdere invulling van het BPA.

De verwerende partij vermeldt in haar beoordeling de visie uit het BPA en bespreekt daarnaast uitvoerig en duidelijk verschillende aspecten van een goede ruimtelijke ordening, die het BPA niet regelt of open laat, zoals de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, telkens afzonderlijk.

Op basis hiervan beslist de verwerende partij dat de aangevraagde sloop van het Zeemanshuis ruimtelijk toelaatbaar is in het kader van het BPA en zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving.

De verwerende partij spreekt het ongunstig advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed, niet gewoon tegen, zoals de verzoekende partij beweert, maar zet afdoende uiteen waarom de sloop aanvaardbaar lijkt, eerder dan het behoud van het gebouw.

Dat het Zeemanshuis inmiddels, dit is na de bestreden beslissing, in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed opgenomen is, kan deze uitvoerige beoordeling van de bestreden beslissing achteraf niet ongunstig beïnvloeden.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij afdoende en pertinent aantoont dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften enerzijds en verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening anderzijds en haar beoordeling van een goede ruimtelijke ordening niet alleen of vooral steunt op het geldend BPA, zoals de verzoekende partij aanvoert.

Het tweede middel is dan ook ongegrond.

### C. Derde middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar derde middel stelt de verzoekende partij:

“ ...

*Genomen uit de schending van artikel 4.3.1 § 1, 1a) VCRO, uit de schending van het BPA ‘Binnenstad’ – Stadsproject ■■■ - Zeemanshuis en uit de schending van het Ministerieel Besluit (M.B.) van 18 september 2007 houdende goedkeuring van de gedeeltelijke herziening van het BPA ‘Binnenstad’ – Stadsproject ■■■ - Zeemanshuis.*

...”

Volgens de verzoekende partij is zowel het BPA als het ministerieel besluit van 18 september 2007 houdende goedkeuring van dit BPA geschonden omdat de aanvraag alleen de sloop beoogt, zonder vooruitzicht op een nieuw project, dat alleszins op de lange baan geschoven wordt.

Voormeld ministerieel besluit bepaalt volgens de verzoekende partij immers dat de eerste tussenkomende partij haar engagement benadrukt om in het project opnieuw de nodige sociale functies op te nemen, waaronder een ‘Zeemanshuis’ of ‘maritiem hotel’, dat voldoet aan de huidige behoeften.

Volgens de verzoekende partij kan het Zeemanshuis alleen gesloopt worden wanneer men op dezelfde locatie een nieuw ‘zeemanshuis’ bouwt.

2.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen stellen dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende voorschriften, omdat zij voorziet in de afbraak van een gebouw dat in strijd is met de voorschriften van het BPA en als doel heeft een leeg perceel te creëren dat in de toekomst overeenkomstig dit BPA kan ingericht worden.

Zij verwijzen tevens naar het stadsontwerp dat het college van burgemeester en schepenen van de eerste tussenkomende partij goedgekeurd heeft en de oprichting van een L-vormig gebouw vooropstelt, dat de functies van het Zeemanshuis kan huisvesten.

3.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen niet weerleggen dat de vergunning strijdig is met de verordenende bepalingen van het BPA.

Bovendien volstaat het volgens de verzoekende partij niet in een stedenbouwkundige vergunning te verwijzen naar een bepaald ontwerp, zonder dat dit juridisch vastgelegd is.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag niets vermeldt over een maritiem hotel, alhoewel het BPA dat dwingend voorschrijft.

#### *Beoordeling door de Raad*

De aanvraag is een begin van invulling van het geldend BPA, dat voorziet in de sloop van het Zeemanshuis en de oprichting van een L-vormig gebouw met onder meer dezelfde functies als het Zeemanshuis.

Dat de aanvraag nog niet de oprichting van een 'zeemanshuis' beoogt, betekent niet dat deze aanvraag het geldend BPA schendt.

De Raad oordeelt dan ook dat de door de bestreden beslissing vergunde sloop niet strijdig is met het geldend BPA.

Ten overvloede stelt de Raad vast dat de verzoekende partij de schending inroept van het BPA, dat zij in haar eerste middel als onwettig beschouwt, zodat haar derde middel niet met goed gevolg kan worden ingeroepen.

Het derde middel is dan ook ongegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF VOOR [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
4. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS