

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 november 2018 met nummer RvVb/A/1819/0332  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0716-A

Verzoekende partijen            1. de heer **Andre HOUDART**  
   2. mevrouw **Sylvie BRUYNINCKX**  
   3. de heer **Mark DEMYTTENAERE**  
   4. de heer **Peter BELLEMANS**  
   5. de heer **Christian VEROUGSTRAETE**

vertegenwoordigd door advocaten Greg JACOBS en Bruno VANTOMME met woonplaatskeuze op het kantoor te 1210 Brussel, Kunstlaan 1

Verwerende partij                de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

---

### I.        **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 27 september 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de bvba RAYCIMO (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van bestaande bebouwing met gedeeltelijk behoud van de gevels en het bouwen van 17 studio's, appartementen en horecagelegenheid; het renoveren en omvormen van twee loodsen tot een hotel met 21 hotelkamers en twee loft appartementen; de nieuwbouw van een studentenwoningcomplex van 39 studentenkamers, een gemeenschappelijke keuken en een ontspanningsruimte en het aanleggen van een kelder onder het gehele perceel met 37 parkeerplaatsen, fietsenstallingen, technische lokalen en verschillende (vuil)opslagruimten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2000 Antwerpen, Ankerrui 34-40 en Stijfselrui 33-35 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 227 T, 227 S, 238 F2, 233 H2, 233 N2, 233 R2.

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

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 oktober 2018.

Advocaat Greg JACOBS voert het woord voor de verzoekende partijen. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

### III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 8 juli 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een bestaande bebouwing met gedeeltelijk behoud van de gevels en het bouwen van 17 studio's, appartementen en horecagelegenheid; het renoveren en omvormen van twee loodsen tot een hotel met 21 hotelkamers en twee loft appartementen; de nieuwbouw van een studentenwoningcomplex van 39 studentenkamers, een gemeenschappelijke keuken en een ontspanningsruimte; en het aanleggen van een kelder onder het gehele perceel met 37 parkeerplaatsen, fietsenstallingen, technische lokalen en verschillende (vuil)opslagruimten” op de percelen gelegen te 2000 Antwerpen, Ankerrui 34.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘RUP Binnenstad’, goedgekeurd op 8 juni 2012. Volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn de percelen gelegen in een zone voor wonen, zone voor centrumfuncties en stedelijke functies.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 14 augustus 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het Centrum voor Toegankelijkheid adviseert op 23 augustus 2013 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van de stad Antwerpen adviseert op 29 augustus 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling onroerend erfgoed adviseert op 30 augustus 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 27 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

#### **Beoordeling**

...

*De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag wijkt hiervan af. Zo mag de nieuwe zinken dakbedekking niet in ongecoat zink uit te voeren en moet de fietsenberging uitgebreid worden tot 148 m<sup>2</sup>. De te kleine ramen in een aantal hotelkamers kunnen. gedoogd worden, enerzijds omdat het*

*tekort aan lichtdoorlatende oppervlakte miniem is, anderzijds omdat het om hotelkamers gaat die niet permanent en langdurig gebruikt zullen worden. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de verordening toegankelijkheid, moeten de voorwaarden vermeld in het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen nageleefd worden.*

*De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is hiermee verenigbaar. De woonfuncties en horecafunctie zijn inpasbaar in deze zones voor wonen en centrumfuncties. De wijziging van de volumes langs de Ankerrui zijn beperkt t.a.v. de bestaande toestand en werken niet storend. Met de toevoeging van een nieuw volume aan de Stijfselrui wordt de draagkracht van de site niet overschreden en wordt tegelijkertijd een storend, groot gat in de straatwand opgevuld. De welstandscommissie verklaarde zich eerder ook al akkoord met het ontwerp. De aanwezigheid van een dakterras vooraan op Ankerrui 36 is echter allerm minst kenmerkend voor een mansardedak bij een dergelijke klassieke gevel.*

*Mits naleving van de gestelde voorwaarden voldoen de woongelegen heden en horecafuncties aan de actuele normen betreffende gebruiksgenot.*

*Om geen geluidshinder voor de omwonenden te veroorzaken, mag de binnenkoer niet gebruikt worden als horecaterras of voor de circulatie of het parkeren van gemotoriseerde voertuigen. Omdat de uitmonding van de luchtextractiekoker zich dicht tegen de perceelsgrens bevindt, mag deze koker enkel in geval van calamiteiten gebruikt worden. Omwille van de privacy voor de omwonenden, moeten de zones die als terrassen gebruikt worden ook strikt beperkt blijven tot de zones die op het plan met een raster zijn aangeduid. Het dakterras achteraan op de eerste verdieping van het volume aan de Ankerrui moet zelfs verder beperkt worden tot een zone die zich bevindt binnen een verticaal vlak dat onder een hoek van 45 graden vertrekt vanaf de rechterperceelsgrens, om ongewenste inkijk om het aanpalende perceel rechts te voorkomen. Voor dezelfde reden mag de trap die vanaf dit dak tegen de rechterperceelsgrens naar het gelijkvloers leidt, enkel in geval van calamiteiten gebruikt worden.*

*Gezien de ligging van de aanvraag in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en de opname van in de aanvraag betrokken constructies in de Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Stad Antwerpen, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 3NC, zoals vastgesteld door de administrateur van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed op 8 november 2012, moet de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarde van de in de aanvraag betrokken constructies en de omgeving beoordeeld worden en staat de wenselijkheid van behoud voorop.*

*In dit kader meldt de stedelijke dienst archeologie dat het geplande bouwproject gelegen is in een zone die op de Lokale Archeologische Advieskaart wordt aangegeven als archeologisch onderzoeksgebied, met name de historische binnenstad. Het projectgebied behoort reeds tot de vierde stadsuitbreiding die tot stand kwam in de veertiende, vijftiende eeuw. Op historische kaarten kan worden afgelezen dat bebouwing in deze noordoostelijke hoek van de stad eerder beperkt is, maar dat erven talrijk zijn. Uit recent archeologisch onderzoek in de historische binnenstad blijkt dat de kans op aanwezigheid van archeologische sporen op historische erven groot is. Vanuit het oogpunt van archeologische erfgoedzorg worden bijgevolg voorwaarden opgelegd. Een archeologische prospectie met ingreep in de bodem is noodzakelijk om de archeologische potentie van het gebied in kaart te brengen alsook de impact van de nieuwe ingreep op de archeologische*

*bodem. Gelijkaardige voorwaarden worden vooropgesteld door de cel archeologie van het agentschap Onroerend Erfgoed.*

*Met betrekking tot de bovengrondse constructies kan worden vastgesteld dat de aanwezige constructies met erfgoedwaarde, meer bepaald het stallengebouw en de gevels van de bebouwing aan de Ankerrui, grotendeels behouden en geïntegreerd worden in het project en zodoende tegemoetgekomen wordt aan de vraag tot behoud.*

*Gelet op het voorgaande is de aanvraag onder voorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

## **Conclusie**

*De stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:*

- de bouwwerken te laten voldoen aan de geldende reglementering wat betreft brandveiligheid;*
  - de voorwaarden vermeld in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij strikt na te leven; - de voorwaarden vermeld in het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen strikt na te leven;*
  - de voorwaarden vermeld in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed cel archeologie strikt na te leven;*
  - de nieuwe zinken dakbedekking niet in ongecoat zink uit te voeren; - de fietsenberging uit te breiden tot 148 m<sup>2</sup>;*
  - de binnenkoer niet te gebruiken als horecaterras of voor de circulatie of het parkeren van gemotoriseerde voertuigen;*
  - de luchtextractiekoker naar de ondergrondse parking enkel in geval van calamiteiten te gebruiken;*
  - de zones die als terrassen gebruikt worden strikt te beperken tot de zones die op het plan met een raster zijn aangeduid;*
  - het dakterras achteraan op de eerste verdieping van het volume aan de Ankerrui verder te beperken tot een zone die zich bevindt binnen een verticaal vlak dat onder een hoek van 45 graden vertrekt vanaf de rechterperceelsgrens;*
  - de trap die vanaf het platte dak bovenop het gelijkvloers achteraan het volume aan de Ankerrui tegen de rechterperceelsgrens naar het gelijkvloers leidt, enkel in geval van calamiteiten te gebruiken;*
  - de geplande werken laten voorafgaan door een archeologische prospectie met proefputten, conform de Bijzondere Voorwaarden voor een archeologische prospectie met ingreep in de bodem en hiervoor bij het Agentschap Onroerend Erfgoed - Antwerpen de Bijzondere Voorwaarden op te vragen voor een archeologische prospectie met ingreep in de bodem;*
  - de archeologische dienst van de stad Antwerpen en het Agentschap Onroerend Erfgoed →Antwerpen te betrekken bij werf- en coördinatieoverleg;*
  - indien archeologische sporen worden aangetroffen, na overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke archeologische dienst een volwaardige opgraving uit te voeren, gefinancierd door de bouwheer.*
  - Geen vergunning wordt verleend voor het dakterras vooraan op Ankerrui 36*
- ...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 12 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 december 2013 om dit beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 december 2013 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 december 2013 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage II van het project-m.e.r.- besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III, namelijk onder rubriek 10b stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.*

1. *Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken:  
Het betreft een nieuwbouw van 17 studio's, appartementen en horecagelegenheid. Onder het gehele complex wordt een ondergrondse parking aangelegd, met fietsenberging, opslag- en technische ruimte.*

2. *De aanvraag is gelegen in het centrum van Antwerpen aan de noordzijde, grenzend tussen de kaai en de leien. De Ankerrui vormt een drukke verbindingssas tussen linker- en rechteroever, meer bepaald langs de nabij gelegen Waaslandtunnel*

*Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.*

...

3. *Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, gelet op de centrale ligging. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid en trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.*

*Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact.*

*Uit recent archeologisch onderzoek in de historische binnenstad blijkt dat de kans op aanwezigheid van archeologische sporen op historische erven groot is. Vanuit het oogpunt van archeologische erfgoedzorg worden bijgevolg voorwaarden opgelegd. Een archeologische prospectie met ingreep in de bodem is noodzakelijk om de archeologische potentie van het gebied in kaart te brengen alsook de impact van de nieuwe ingreep op de archeologische bodem. Gelijkaardige voorwaarden worden vooropgesteld door de cel archeologie van het agentschap Onroerend Erfgoed. Deze voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd.*

*Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.*

*Conclusie: Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.*

...

*De aanvraag is gelegen in het centrum van Antwerpen aan de noordzijde, grenzend tussen de kaai en de leien. De Ankerrui vormt een drukke verbindingsas tussen linker- en rechteroever, meer bepaald langs de nabij gelegen Waaslandtunnel.*

*De bebouwing in de omgeving is zeer gevarieerd, met opvallend een vrij hoge bouwhoogte (7 á 8 bouwlagen). Vooral gekenmerkt door meergezinswoningen en kantoren, afgewisseld met handel.*

*In de Stijfselrui bevinden zich nog enkele eengezinswoningen, doch wordt de straat grotendeels gekenmerkt door meergezinswoningen en opslag gebouwen. De bouwhoogte is zeer gevarieerd, van 2 tot maximaal 5 bouwlagen.*

*De binnenstad is het kerngebied voor toerisme. Het winkelhart van de stad ligt in dit plangebied, verweven tussen de grootste concentratie horecakernen. En deze functies dienen allemaal vervlochten te worden met een dichte woonomgeving. Ook hier staat de mix van functies centraal. Dit is een weefsel waar hoofdzakelijk grotere bestaande gebouwen voorkomen (vroegere kantoren of bedrijfsgebouwen), die gebouwd zijn langs assen met een betere bereikbaarheid van openbaar vervoer of autoverkeer zoals de as van de Meir, de Lange Gasthuisstraat en de randen van het plangebied. Deze zone is meer geclusterd en minder verweven tussen de woonzones waardoor meer functies hier onbeperkt toegelaten zijn.*

*De voorgestelde functies zijn aldus inpasbaar in de omgeving.*

*Er wordt een ondergrondse parking voorzien met in totaal 37 parkeerplaatsen. Vermits een groot deel uit studentenkamers of hotel bestaat, kan men stellen dat dit voldoende parkeermogelijkheden biedt. Men dient echter wel voldoende fietsenberging te voorzien, dit is immers het meest gebruikt door studenten. Er bevinden zich eveneens voldoende openbaar vervoer mogelijkheden in de directe omgeving, bovendien is alles centraal gelegen. Men kan stellen dat de mobiliteitsimpact beperkt gaat zijn.*

*De binnenkoer is echter niet geschikt om gemotoriseerde voertuigen toe te laten. Dit zal voor teveel hinder zorgen.*

*Er werd op een kwalitatieve manier naar verdichting gestreefd.*

*De wijziging van de volumes langs de Ankerrui zijn beperkt t.a.v. de bestaande situatie en werken niet storend. Met de toevoeging van een nieuw volume aan de Stijfselrui wordt de draagkracht van de site niet overschreden en wordt tegelijkertijd een storend "gat" in het straatbeeld opgevuld. De aanvraag sluit voldoende aan bij de omliggende bebouwing.*

*De leefgedeeltes van zowel de studio's, lofts, studentenkamers en hotelkamers, zijn voldoende kwaliteitsvol ingericht. Er werd voldoende buitenruimte voorzien. Elke studentenkamer beschikt over een eigen sanitaire ruimte. Op het gelijkvloers, aan de straatzijde, werd een levendige gemeenschappelijk ruimte ingericht voor de studenten. Het combineren met de hotelfunctie sluit aan bij de levendige sfeer.*

*Het creëren van een kwaliteitsvol binnengebied zorgt voor een luchtig en open ontwerp, midden in het stadscentrum en zal een meerwaarde bieden voor de omliggende functies.*

*Het ontwerp respecteert de geledingen in het straatbeeld, sluit aan op de scheidingsprofielen van de aanpalende gebouwen en strookt qua materiaalgebruik met het algemeen aanvaardbare in de omgeving.*

*Omwille van de privacy voor de omwonenden, moeten de zones die als terrassen gebruikt worden, ook strikt beperkt blijven tot de zones die op het plan met een raster zijn aangeduid. Het dakterras achteraan op de eerste verdieping van het volume van de Ankerrui moet zelfs verder beperkt worden tot een zone die zich bevindt binnen een verticaal vlak dat onder een hoek van 45° vertrekt vanaf de rechter perceelsgrens, om ongewenste inkijk bij het aanpalende perceel rechts te voorkomen. Voor dezelfde reden mag de trap die vanaf dit dak tegen de perceelsgrens naar het gelijkvloers leidt niet gebruikt worden als extra toegangsweg, maar enkel als noodtrap.*

*Voor het overige kan men stellen dat er niet meer hinder te verwachten valt, dan deze eigen aan het stedelijk gebied centrum Antwerpen. Het argument dat te veel studentenhuysvesting automatisch zou leiden tot getto vorming, wordt niet weerhouden. In de omgeving bevinden zich inderdaad vele hoge scholen en universiteiten. Het kwaliteitsvol huisvesten van de deze studenten is dan ook een noodzaak. ook de horecafunctie en hotelfunctie zijn eigen aan en veel voorkomend in een stadscentrum.*

*...*

2.

Met een aangetekende brief van 3 maart 2014 vorderen de verzoekende partijen bij de Raad de vernietiging van deze beslissing.

Met een arrest van 16 december 2014 (nummer S/2014/0174) beveelt de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 19 december 2013. Met een arrest van 13 september 2016 (nummer RvVb/A/1617/0047) vernietigt de Raad vervolgens de stedenbouwkundige vergunning van 19 december 2013. De Raad stelt (onder meer) vast dat de verwerende partij in strijd met artikel 4.4.1 VCRO zonder openbaar onderzoek een afwijking heeft toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwcode en dat de verwerende partij heeft nagelaten te motiveren waarom zij een afwijking op grond van artikel 95 Bouwcode toestaat.

3.

De administratieve procedure wordt hernomen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2017 om het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 januari 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

***Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III, namelijk onder rubriek 10b stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.***

*1. Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken:*

*Het betreft een nieuwbouw van 17 studio's, appartementen en horecagelegenheid. Onder het gehele complex wordt een ondergrondse parking aangelegd, met fietsenberging, opslag- en technische ruimte.*

*De aanvraag is gelegen in het centrum van Antwerpen aan de noordzijde, grenzend tussen de kaai en de leien. De Ankerrui vormt een drukke verbindingssas tussen linker- en rechteroever, meer bepaald langs de nabij gelegen Waaslandtunnel*

*2. Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied. De binnenstad is het kerngebied voor toerisme. Het winkelhart van de stad ligt in dit plangebied, verweven tussen de grootste concentratie horecakernen. En deze functies dienen allemaal vervlochten te worden met een dichte woonomgeving. Ook hier staat de mix van functies centraal. Dit is een weefsel waar hoofdzakelijk grotere bestaande gebouwen voorkomen (vroegere kantoren of bedrijfsgebouwen), die gebouwd zijn langs assen met een betere bereikbaarheid van openbaar vervoer of autoverkeer zoals de as van de Meir, de Lange Gasthuisstraat en de randen van het plangebied. Deze zone is meer geclusterd en minder verweven tussen de woonzones waardoor meer functies hier onbeperkt toegelaten zijn. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.*

*3. Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, gelet op de centrale ligging. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid en trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn. Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact.*

*Uit recent archeologisch onderzoek in de historische binnenstad blijkt dat de kans op aanwezigheid van archeologische sporen op historische erven groot is. Vanuit het oogpunt van archeologische erfgoedzorg worden bijgevolg voorwaarden opgelegd. Een archeologische prospectie met ingreep in de bodem is noodzakelijk om de archeologische potentie van het gebied in kaart te brengen alsook de impact van de nieuwe ingreep op de archeologische bodem. Gelijkaardige voorwaarden worden vooropgesteld door de cel archeologie van het agentschap Onroerend Erfgoed. Deze voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd.*

*Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.*

*Conclusie: Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.*

***De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.***



*Er wordt een regenwaterput voorzien van min.45000l, infiltratievoorziening van 6m<sup>2</sup>, met een buffervolume van min.3900l.*

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

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

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag is gelegen in het centrum van Antwerpen aan de noordzijde, grenzend tussen de kaai en de leien. De Ankerrui vormt een drukke verbindingssas tussen linker- en rechteroever, meer bepaald langs de nabij gelegen Waaslandtunnel.*

### ***De voorgestelde functies zijn inpasbaar in de omgeving.***

*De bebouwing in de omgeving is zeer gevarieerd, met opvallend een vrij hoge bouwhoogte (7 à 8 bouwlagen). Vooral gekenmerkt door meergezinswoningen en kantoren, afgewisseld met handel.*

*In de Stijfselei bevinden zich nog enkele eengezinswoningen, doch wordt de straat grotendeels gekenmerkt door meergezinswoningen en opslag gebouwen. De bouwhoogte is zeer gevarieerd, van 2 tot maximaal 5 bouwlagen.*

*De binnenstad is het kerngebied voor toerisme. Het winkelhart van de stad ligt in dit plangebied, verweven tussen de grootste concentratie horecakernen. En deze functies dienen allemaal vervlochten te worden met een dichte woonomgeving. Ook hier staat de mix van functies centraal. Dit is een weefsel waar hoofdzakelijk grotere bestaande gebouwen voorkomen (vroegere kantoren of bedrijfsgebouwen), die gebouwd zijn langs assen met een betere bereikbaarheid van openbaar vervoer of autoverkeer zoals de as van de Meir, de Lange Gasthuisstraat en de randen van het plangebied. Deze zone is meer*

geclusterd en minder verweven tussen de woonzones waardoor meer functies hier onbeperkt toegelaten zijn.

**Men kan stellen dat de mobiliteitsimpact beperkt gaat zijn.**

Er wordt een ondergrondse parking voorzien met in totaal 37 parkeerplaatsen. Vermits een groot deel uit studentenkamers of hotel bestaat, kan men stellen dat dit voldoende parkeermogelijkheden biedt. Men dient echter wel voldoende fietsenberging te voorzien, dit is immers het meest gebruikt door studenten.

Gelet op het aantal bewoners, dienen er in totaal 92 fietsstalplaatsen en 10 fietsparkeerplaatsen te zijn. De voorziene fietsenberging is kleiner dan de vereiste 148m<sup>2</sup>. De fietsenberging gelegen aan de voorzijde in de kelder kan worden uitgebreid, om zo alsnog te voldoen aan de vereiste oppervlakte.

Er bevinden zich eveneens voldoende openbaar vervoer mogelijkheden in de directe omgeving, bovendien is alles centraal gelegen.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien.

In een zeer stedelijke omgeving, zoals waar de aanvraag is gelegen, kan men volgende normering hanteren (conform de CROW-norm):

0,2 parkeerplaats / studentenkamer

0,5 parkeerplaats / hotelkamer

1,1 parkeerplaats / appartement/woning

Dit resulteert in 7,8 parkeerplaatsen voor de studentenkamers, 10,5 parkeerplaatsen voor de hotelkamers en 18,7 parkeerplaatsen voor wat betreft de appartementen. In totaal zijn dit 37 parkeerplaatsen, zoals ook voorzien in de aanvraag.

De in- en uitrit van de parking is voorzien langs de Stijfselei. Deze straat is ingesloten tussen twee gewestwegen, namelijk de N49a (Ankerlei), welke rechtstreeks ontsluiting geeft op de Waaslandtunnel, en de N1 (Italiëlei). Door het voorzien van de in- en uitrit langs deze straat zal de het aantal verkeersbewegingen hier plaatselijk toenemen. Maar, gelet op de directe aansluiting langs deze (korte) straat op de drukkere ontsluitingswegen, zullen deze verkeersbewegingen geen bijkomende hinder veroorzaken. Bovendien wordt de parking enkel gebruikt voor langdurig parkeren (mensen die er wonen), wat minder verkeersbewegingen per dag teweeg brengt. Het occasioneel verkeer voor het hotel/restaurant (taxi's, leveranciers, ...) zal plaatsvinden langs de voorzijde (Ankerlei), vermits de toegang hiervoor langs deze straat gesitueerd is.

De binnenkoer is echter niet geschikt om gemotoriseerde voertuigen toe te laten. Dit zal voor teveel hinder zorgen. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

**Er werd op een kwalitatieve manier naar verdichting gestreefd.**

De wijziging van de volumes langs de Ankerlei zijn beperkt t.a.v. de bestaande situatie en werken niet storend. Met de toevoeging van een nieuw volume aan de Stijfselei wordt de draagkracht van de site niet overschreden en wordt tegelijkertijd een storend "gat" in het straatbeeld opgevuld. De aanvraag sluit voldoende aan bij de omliggende bebouwing.

*De leefgedeeltes van zowel de studio's, lofts, studentenkamers en hotelkamers, zijn voldoende kwaliteitsvol ingericht. Er werd voldoende buitenruimte voorzien. Elke studentenkamer beschikt over een eigen sanitaire ruimte. Op het gelijkvloers, aan de straatzijde, werd een levendige gemeenschappelijk ruimte ingericht voor de studenten. Het combineren met de hotelfunctie sluit aan bij de levendige sfeer.*

*Het creëren van een kwaliteitsvol semi-publiek binnengebied zorgt voor een luchtig en open ontwerp, midden in het stadscentrum en zal een meerwaarde bieden voor de omliggende functies.*

***Het ontwerp respecteert de geledingen in het straatbeeld, sluit aan op de scheidingsprofielen van de aanpalende gebouwen en strookt qua materiaalgebruik met het algemeen aanvaardbare in de omgeving. De dakbedekking dient te worden voorzien in gecoat zink.***

*Omwille van de privacy voor de omwonenden, moeten de zones die als terrassen gebruikt worden, ook strikt beperkt blijven tot de zones die op het plan met een raster zijn aangeduid.*

*Het dakterras achteraan op de eerste verdieping van het volume van de Ankerrui moet zelfs verder beperkt worden tot een zone die zich bevindt binnen een verticaal vlak dat onder een hoek van 45° vertrekt vanaf de rechter perceelsgrens, om ongewenste inkijk bij het aanpalende perceel rechts te voorkomen. Voor dezelfde reden mag de trap die vanaf dit dak tegen de perceelsgrens naar het gelijkvloers leidt niet gebruikt worden als extra toegangsweg, maar enkel als noodtrap.*

*Voor het overige kan men stellen dat er niet meer hinder te verwachten valt, dan deze eigen aan het stedelijk gebied centrum Antwerpen. Het argument dat te veel studentenhuysvesting automatisch zou leiden tot getto vorming, wordt niet weerhouden. In de omgeving bevinden zich inderdaad vele hoge scholen en universiteiten. Het kwaliteitsvol huisvesten van de deze studenten is dan ook een noodzaak. ook de horecafunctie en hotelfunctie zijn eigen aan en veel voorkomend in een stadscentrum.*

*Beroepers verwijzen naar de verminderde lichtinval door het nieuwe project. Vooreerst kan men opmerken dat de huidige site langs de Stijfselei, een deels braakliggend gedeelte betreft in woongebied. Het feit dat hier op wordt gebouwd, zal onvermijdelijk leiden tot een ander uitzicht voor de bewoners van de overzijde van de straat, alhoewel hier wel reeds onafgewerkte gevels staan.*

*Verder kan men opmerken dat er echter geen aanzienlijke vermindering van zonlicht zal zijn, aangezien de nieuwbouw zich volledig noordelijk van het appartementsgebouw aan de overzijde van de straat bevindt. Het is de achterzijde van het appartementsgebouw dat gericht is naar het zuiden, de voorgevel van dit gebouw heeft nagenoeg altijd schaduw. Bovendien is de bouwhoogte van het nieuwe volume rechtstreeks palend aan de Stijfselei slechts een halve meter (+/-63cm) hoger dan deze waar beroepers wonen.*

*Het is niet vreemd dat dit stuk braakliggende terrein in woongebied bebouwd wordt. Ongeacht welke bebouwing hier zou komen, zouden beroepers steeds enige hinder kunnen ondervinden voor wat betreft de lichtinval. Gelet op de reeds smalle straat, zoals beroepers zelf ook aangeven, en de reeds aanwezige bebouwing, is de lichtinval hier reeds zeer beperkt (ook gelet op de noordelijke ligging van de gevel) en zal deze hinder niet noemenswaardig toenemen door het bouwen van 1 bijkomend volume langs de Stijfselei,*

*dat amper hoger is ten opzichte van de huidige situatie. Zeker gelet op de schaal van de reeds bestaande, omliggende bebouwing.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Tweede en derde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

###### **1.1**

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.4.1, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Zij lichten toe:

*“ ...*

*Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:*

*...*

*Het begrip "stedenbouwkundig voorschrift" is in artikel 2, §1, 17° van het aanvullings- en aanpassingsdecreet van 18 maart 2009, thans artikel 4.4.1 VCRO, gedefinieerd als "een reglementaire bepaling opgenomen in een (gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk) RUP, plan van aanleg (gewestplan, APA of BPA) of stedenbouwkundige verordening. (zie B. ROELANDTS en P.J. DEFOORT, Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen", T.R.O.S., 2009, 136.)*

*Op grond van deze bepalingen dient er m.a.w. een openbaar onderzoek te worden georganiseerd indien de vergunning een afwijking behelst van onder meer een stedenbouwkundige verordening. De Bouwcode is een stedenbouwkundige verordening, zodat afwijking daarvan eveneens vallen onder de vereiste van voorafgaand openbaar onderzoek zoals bepaald in artikel 4.4.1., §1 VCRO.*

*In de bestreden beslissing wordt gesteld:*

*...*

*Er werd dus een afwijking toegestaan wat betreft de afmetingen van de constructies, meer bepaald de afmetingen van de lichtdoorlatende oppervlakte, waardoor artikel 4.4.1, § VCRO toepassing vindt en er m.a.w. slechts een afwijking van de Bouwcode had kunnen worden afgeleverd mits het uitvoeren van een voorafgaand openbaar onderzoek.*

*...”*

###### **1.2**

In een derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 28 en 95 van de gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening van 25 maart 2011 (hierna: de Bouwcode),

de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Zij lichten toe:

“ ...

*Doordat de bestreden beslissing een afwijking toestaat van artikel 28 van de Bouwcode dat de voorschriften vastlegt inzake minimale lichtinval; dat in de bestreden beslissing nergens wordt verantwoord in welke mate en op grond van welke motieven deze afwijking kan verleend worden, noch naar gelijkwaardigheid in de zin van voormelde artikel 95 als naar de overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg en de historische waarde van het gebouw of het stadsgezicht;*

*Terwijl krachtens artikel 95 Bouwcode slechts een afwijking op de voorschriften vermeld in deel 3 en 4 van de Bouwcode, waaronder de voorschriften van artikel 28 ressorteren, kan worden toegestaan indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat door de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de voorschriften in deel 3 en 4 van de Bouwcode; dat daarbij wordt verduidelijkt dat de gelijkwaardigheid dient beschouwd te worden over het geheel van deze voorschriften en dus bijeengenomen minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, welstand en duurzaamheid dient te bieden; dat dergelijke afwijking bovendien op grond van artikel 95 van de Bouwcode in overeenstemming dient te zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de historische waarde van het gebouw of het stadsgezicht;*

*Zodat de bestreden beslissing door zonder meer een afwijking toe te staan zonder nagenoeg enige motivering en zonder aan te geven of de gevraagde afwijking gelijkwaardig kan worden beschouwd met de voorschriften waarvan wordt afgeweken, evenals zonder aan te geven in welke mate de aangevraagde afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.*

...”

### 1.3

Met betrekking tot het tweede en derde middel stellen de verzoekende partijen in hun toelichtende nota nog:

“ ...

*Uw Raad oordeelde in het arrest nr. RvVb/A/1617/0047 van 13 september 2016 reeds dat het tweede en derde middel gegrond waren nu er afwijkingen op de Bouwcode werden toegestaan zonder dat er een voorafgaand openbaar onderzoek werd georganiseerd.*

*In het kader van huidige herstelbeslissing werd aan deze wettigheidskritiek niet tegemoet gekomen. Er werd immers nog steeds geen openbaar onderzoek georganiseerd. In bestreden beslissing lijkt men trouwens enkel oog te hebben gehad voor het remediëren van het eerste middel doch werd klaarblijkelijk voorbijgegaan aan het feit dat Uw Raad ook het tweede en het derde middel gegrond had bevonden.*

...”

### 2.

De verzoekende partijen voegen in hun toelichtende nota niets toe.

## Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij niet is tegemoet gekomen aan de overwegingen van het vernietigingsarrest 13 september 2016 en (opnieuw) artikel 4.4.1 VCRO schendt door zonder openbaar onderzoek een afwijking toe te staan op de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwcode en heeft nagelaten om te motiveren waarom voldaan zou zijn aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 95 Bouwcode.

2.1

De thans bestreden beslissing betreft een herstelbeslissing na het vernietigingsarrest van 13 september 2016 (nummer RvVb/A/1617/0047). De Raad oordeelde met betrekking tot het tweede en het derde middel:

“ ...

3.

*Er wordt niet betwist dat de aanvraag afwijkt van enkele stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwcode. De bestreden beslissing stelt dit expliciet:*

... ”

4.

*De verwerende partij schendt artikel 4.4.1 VCRO door zonder openbaar onderzoek afwijkingen toe te staan, terwijl artikel 4.4.1 VCRO bepaalt dat afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften slechts mogelijk zijn na een openbaar onderzoek en voor zover deze beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Het feit dat volgens artikel 95 van de bouwcode afwijkingen kunnen worden toegestaan, doet geen afbreuk aan de vereiste van artikel 4.4.1 VCRO om enkel beperkte afwijkingen toe te staan na een openbaar onderzoek. Het is dus niet voldoende om, zoals de verwerende partij heeft gedaan in de bestreden beslissing, zich te steunen op de afwijkingsmogelijkheid van de stedenbouwkundige verordening.*

5.

*Verder stelt de Raad samen met de verzoekende partij vast dat de verwerende partij nalaat te motiveren waarom de afwijking onder artikel 95 van de bouwcode toegestaan is. Het motief dat “het slechts een minimaal verschil betreft, en hotelkamers niet permanent en langdurig worden gebruikt, kan men stellen dat dit slechts een beperkte afwijking is” is onvoldoende en toont niet aan dat de verwerende partij de vereiste ‘gelijkwaardigheid van de voorgestelde werken die afwijken van het voorschrift heeft onderzocht.*

... ”

2.2

Wanneer de Raad een vergunningsbeslissing vernietigt en het bevoegde vergunningverlenend bestuursorgaan het bevel oplegt een nieuwe beslissing te nemen dan dient het bestuursorgaan rekening te houden met de dragende overwegingen en vaststellingen van het betrokken arrest dat met gezag van gewijsde is bekleed.

Samen met de verzoekende partijen moet evenwel vastgesteld worden dat de verwerende partij in de thans bestreden beslissing geheel voorbijgaat aan de overwegingen van het vernietigingsarrest van 13 september 2016. Anders dan in de weliswaar door de Raad vernietigde beslissing van 19 december 2013, waarin de verwerende partij uitdrukkelijk motiveert dat het aangevraagde afwijkt

van de Bouwcode, hiertoe voorwaarden oplegt en een afwijking op grond van artikel 95 Bouwcode toestaat, valt in de thans bestreden beslissing geen enkele overweging terug te vinden met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de Bouwcode.

2.3.

Uit de stukken van het dossier blijkt nochtans, wat in het kader van de vorige procedure voor de Raad overigens evenmin werd betwist, dat het aangevraagde op verschillende punten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwcode. De verwerende partij kan hieraan niet zonder meer voorbijgaan. Indien de verwerende partij van oordeel is dat kan worden vergund, dan moet zij motiveren op welke rechtsgrond zij een afwijking toestaat, de in artikel 4.4.1 VCRO dan wel de in artikel 95 Bouwcode voorziene afwijkingsmogelijkheid, en dient zij tevens aan te duiden waarom er naar haar oordeel voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden om een dergelijke afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwcode toe te staan.

De Raad dient bijgevolg vast te stellen dat de verwerende partij, in weerwil van het arrest van de Raad van 13 september 2016, opnieuw de aangehaalde bepalingen schendt door, hoewel het aangevraagde afwijkt van verschillende stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwcode, zonder enige motivering, inclusief aanduiding van de toepasselijke rechtsgrond, een afwijking op de vigerende stedenbouwkundige voorschriften toe te staan.

3.

Het tweede en derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overig middel**

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

## **VI. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

In zoverre de vordering van de verzoekende partijen gegrond wordt bevonden, dient de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangemerkt worden en vallen de kosten van de procedure, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten, ten laste van de verwerende partij.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 januari 2017, waarbij aan de bvba RAYCIMO de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van bestaande bebouwing met gedeeltelijk behoud van de gevels en het bouwen van 17 studio's, appartementen en horecagelegenheid; het renoveren en omvormen van twee loodsen tot een hotel met 21 hotelkamers en twee loft appartementen; de nieuwbouw van een studentenwoningcomplex van 39 studentenkamers, een gemeenschappelijke keuken en een ontspanningsruimte en het aanleggen van een kelder onder het gehele perceel met 37 parkeerplaatsen, fietsenstallingen, technische lokalen en verschillende (vuil)opslagruimten op de percelen gelegen te 2000 Antwerpen, Ankerrui 34-40 en Stijfselei 33-35 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 227 T, 227 S, 238 F2, 233 H2, 233 N2 en 233 R2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 1.000 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 november 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER