

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0187 van 23 juli 2013
in de zaak 1213/0485/SA/1/0449

In zake: de heer **Chris DE NEVE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Karolien BEKE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de heer **Marc VAN ROEKEGHEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 31 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 27 september 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een winkelruimte en het bouwen van twee appartementen en een studio.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9000 Gent, Groentenmarkt 15 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1768/f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 juli 2013, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BEKE, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Veerle TOLLENAERE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De heer Marc VAN ROEKEGHEM verzoekt met een aangetekende brief van 3 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 juni 2013 deze tussenkomende partij toegelaten tot de debatten met betrekking tot het beroep tot schorsing en vernietiging van de bestreden beslissing.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is echter alleen aan de orde wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en zoals hierna zal blijken is dit niet zo.

IV. FEITEN

Op 19 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een winkelruimte en het bouwen van 2 appartementen en 1 studio”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 16 augustus 2007 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een winkelruimte en het bouwen van twee appartementen, die slechts gedeeltelijk uitgevoerd wordt. De huidige aanvraag heeft betrekking op een ander ontwerp dan in voormelde vergunning.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen in het bij ministerieel besluit van 9 mei 1995 beschermd stadsgezicht 'Groentenmarkt: groepering van monumenten en onroerende goederen, met aanpalende hoekpanden met de Hoogpoort nrs. 1 en 2-4, een deel van de Kortemunt en de Pensmarkt'.

Het perceel is eveneens gelegen in het gezichtsveld van verscheidene beschermde monumenten, zoals de woning 'De grote steur' (Groentenmarkt 17-19) en het voormalig 'Gildehuis der Visverkopers' (Groentenmarkt 14).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 juli tot en met 8 augustus 2012, dient de verzoekende partij als enige een bezwaarschrift in.

Het departement Brandweer – Preventie van de stad Gent adviseert voorwaardelijk gunstig op 9 juli 2012.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 10 juli 2012:

“
...
ONDERZOEK

De groepering van monumenten en onroerende goederen gelegen Groentenmarkt met aanpalende hoekpanden is beschermd als stadsgezicht wegens de historische, architectuurhistorische en artistieke waarde. Historische waarde als oudste marktplaats gelegen in het centrum van de Gentse portus met van in de middeleeuwen een belangrijke handelsfunctie als vismarkt en ook executieplaats.

Omwille van de architectuurhistorische en artistieke waarde van de verschillende gebouwen gaande van de 15^{de} tot de 19^{de} eeuw.

De woning 'De Grote Steur' is beschermd als monument wegens de historische en artistieke waarde als handelshuis en oud graanpakhuis met bak- en zandstenen voortrapgevel van 1667 met behouden oude kelder en sporen van de oorspronkelijke houtbouw in het interieur.

Het aanpalende voormalige Gildenhuis van de visverkopers is beschermd als monument wegens de historische en artistieke waarde als voormalig gildenhuis met imposante trapgevel van Balegemse zandsteen, opgetrokken in 1506 met toegevoegde 18^{de}-eeuwse arduinen deuromlijsting.

Volgende direct werkende normen zijn van toepassing op voorliggende aanvraag:

In artikel 9 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, laatst gewijzigd bij decreet van 27 maart 2009, staat: Het besluit waarbij het monument of stads- of dorpsgezicht in bescherming wordt genomen, heeft verordenende kracht. Er mag alleen van worden afgeweken in de door dit decreet bepaalde gevallen en vormen.

In artikel 11 §1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, laatst gewijzigd bij decreet van 27 maart 2009, staat: De eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed, zijn ertoe gehouden, door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen.

Art. 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006, bevat de volgende precisering: "volgende werken en werkzaamheden tot instandhouding en onderhoud verboden zijn behoudens schriftelijke vergunning van de Vlaamse Regering of haar gemachtigde":

1° de vervanging van dakbedekking, geheel of gedeeltelijk, door andere materialen of met een ander uitzicht dan de aanwezige;

2° het beschilderen van ongeschilderde elementen, of schilderen in andere kleuren of kleurschakeringen;

3° het aanbrengen, vervangen of wijzigen van decoratieve gevelelementen, smeedijzer en beeldhouwwerk;

4° het verstevigen van constructieve elementen als leem, balken, gietijzeren zuilen, muurdelen, metselwerk en zo meer door toegevoegde structuren of ze vervangen door een ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige,

5° het vervangen of wijzigen van buitenschrijnwerken als deuren, ramen, luiken, poorten, gootconstructies en dergelijke, alsmede beslag, hang- en sluitwerk, door een ander materiaal of met een ander uitzicht dan het aanwezige;

6° het aanbrengen, wijzigen of vervangen van publiciteitspanelen, lichtreclames, uithangborden, opschriften en dergelijke;

7° het stapelen van alle stoffen of installeren van alle uitrustingen en toestellen die vallen onder de wetgeving op de hinderlijke, gevaarlijke en ongezonde inrichtingen;

8° het zichtbaar aanbrengen van leidingen of apparaturen voor nutsvoorzieningen;

9° het aanbrengen, wijzigen of vervangen van straatmeubilair, zoals bloembakken, banken, lantaarns, verlichtingspalen, pompen, parkeermeters, hekkens, tuinmuren, afsluitingen, wachthuisjes, telefooncellen en andere beeldbepalende elementen;

10° het wijzigen of vervangen door een ander materiaal dan het aanwezige van bestrating, trottoirs en stoepen;

11° het uitvoeren van graafwerken die de stabiliteit van gebouwen en constructies in gevaar kunnen brengen;

12° het ondernemen van opgravingen met het doel archeologische monumenten te ontdekken en te onderzoeken.

AFWEGING

Het volledige pand is gelegen binnen de begrenzing van het stadsgezicht.

Het aangevraagde betreft een ingrijpende verbouwing van het winkelpand en realisatie van drie appartementen boven de winkelruimte volgens de passiefhuis constructiestandaard. De nieuwe voorbouw wordt afgewerkt met een platdak en de achterbouw met een zadeldak naar analogie met de vroegere constructie. De historisch en architectuurhistorisch belangrijke zijgevel en achtergevel alsook de dakspanten en moerbalken van de achterbouw blijven behouden en gerestaureerd. De nieuwe gevels worden gedeeltelijk afgewerkt met betonpanelen en plaatsmateriaal.

Het project werd meermaals besproken en volgens de begeleidende nota wordt de afwerking, kleur- en materiaalkeuze, detaillering van schrijnwerk en uitwerking van de gevel kant Schuddevisstraatje in overleg met de stedelijke diensten en Vlaamse Overheid Agentschap Onroerend Erfgoed uitgevoerd.

Het project heeft geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van het stadsgezicht, noch op deze van het aanpalende monument en de monumenten in de omgeving. De historisch en architectuurhistorisch belangrijke onderdelen van het pand blijven behouden en gerestaureerd.

ADVIES

*Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag **gunstig met voorwaarden** advies uitgebracht. Afwerking, kleur- en materiaalkeuze, detaillering schrijnwerk en restauratieve ingrepen van de achtergevel en de zijgevel in het Schuddevisstraatje is nog voor goedkeuring voor te leggen.*

*Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag **strijdig** met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.*

Als echter voldaan is aan hogergenoemde voorwaarden, is de aanvraag niet langer strijdig met de direct werkende normen.

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

De stedenbouwkundige vergunning kan niet als machtiging gelden.

De aanvrager is verplicht nog een machtiging te vragen bij Onroerend Erfgoed voor volgende werken aan het beschermd stadsgezicht: gevelafwerking, kleur- en materiaalkeuze, detaillering schrijnwerk en restauratieve ingrepen van de achtergevel en de zijgevel in het Schuddevisstraatje.

...

De Lijn Oost-Vlaanderen adviseert voorwaardelijk gunstig op 2 augustus 2012.

De nv Waterwegen en Zeekanaal adviseert gunstig op 2 augustus 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 27 september 2012 als volgt een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 19 september 2012.

...

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

Op het gelijkvloers wordt er terug een handelszaak voorzien, aansluitend op de overige commerciële gelijkvloerse zaken langs de Groentenmarkt.

Op de verdiepingen worden drie ruime appartementen ingericht, één per bouwlaag en toegankelijk via een aparte toegang met lift en trappenkoker dat uitgaat op het steegje.

Er zijn twee appartementen met twee slaapkamers en één met één slaapkamer. Ze zijn resp. 115, 109 en 62 m² groot. Er is een aanvaardbare mix in grootte en type van appartementen.

De appartementen zijn functioneel ingericht en nemen voldoende natuurlijk licht aan de voor- en achtergevel en aan de centrale patio.

Geen enkel appartement heeft een buitenruimte doch de ramen in de voorgevel reiken tot de grond en hebben een beglaasde borstwering en kunnen bijna allemaal opengezet worden.

Er zijn geen parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt achter het gebouw, palend aan het terras van het achtergelegen café, een gemeenschappelijke overdekte fietsenberging voorzien. Het maken van parkeerplaatsen is niet mogelijk. De parkeerdruk van drie woonentiteiten (twee bijkomende) op het openbaar domein is beperkt en aanvaardbaar.

De draagkracht van het perceel en de omgeving wordt niet overschreden.

BOUWVOLUME

De voorbouw telt vier bouwlagen en een plat dak. De bouwdiepte bedraagt 13 m en sluit daarmee aan op de bouwdiepte van het hoofdgebouw van de rechter aanpalende. Aan de linker zijde is een steegje aanwezig van circa 1,20 m breed.

De oorspronkelijke kroonlijsthoogte (vóór afleveren vergunning 2007/249) bedroeg 10,90 m. De nieuwe kroonlijsthoogte (12,32 m) komt slechts 1,42 m hoger en sluit daarmee aan op dat van de rechter aanpalende (12,66 m) en andere panden in de directe omgeving.

De lift bevindt zich aan de kant van het steegje binnen de voorbouw. Zij steekt plaatselijk 0,50 m hoger uit boven de kroonlijst wat beperkt en aanvaardbaar is.

De achterbouw van twee bouwlagen en een zadeldak met daaronder twee bouwlagen) behoudt zijn bouwdiepte en bouwhoogte.

Aan de kant van de rechterbuur wordt, net achter de voorbouw, een patio voorzien op het gelijkvloers om op iedere bouwlaag centraal licht binnen te trekken.

PRIVACY OMGEVING

In de zijgevel, kant Schuddevisstraatje, worden alle raamopeningen dichtgemaakt waardoor de inkijk naar de panden langsheen de Leie zal minderen. Eén blindnis (dus zonder raam) wordt gerestaureerd.

Er worden twee nieuwe openingen gemaakt op het gelijkvloers: één deur in het midden van het steegje als toegang tot de appartementen en één etalageraam in het begin van het steegje. Deze openingen verhogen de sociale controle in het steegje zonder de privacy van de omgeving te verstoren.

Rondom de patio achter de voorbouw zijn de gevels beglaasd. Zij kijken tot en met de tweede verdieping op de gesloten scheidingsmuur met de rechter aanpalende. Op de derde verdieping, waar er boven de scheidingsmuur wordt gekeken, bevinden de ramen zich in hoofdzaak in de achtergevel van de voorbouw, dus niet dwars op deze perceelsgrens. Slechts een klein raam bij de berging bevindt zich dwars op de perceelsgrens doch op 3,30 m afstand.

In de rechter perceelsgrens zit een raam met glasdallen waar volgens de plannen tegenaan wordt gebouwd. Volgens de begeleidende nota besliste de vrederechter dat deze glasdallen moeten worden verwijderd. Er is evenwel geen kopie van het vonnis bij het dossier gevoegd. In het openbaar onderzoek werd door de betreffende aanpalende eigenaar geen bezwaar ingediend. Het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning kan niettemin geen afbreuk doen aan eventuele burgerrechtelijke aangelegenheden.

ARCHITECTUUR EN ERFGOED

Het betreffend pand bevindt zich binnen de afbakening van een beschermd stadsgezicht en is tevens opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed met de volgende beschrijving:

"Nr. 14. Diephuis van vier trav., drie bouwl. en schilddak (pannen). Bepleisterde en beschilderde voorgevel met XIX-uitzicht. Rechth. vensters in geprofileerde stucomlijstingen met neorocaillesleutel, onderdorpels verbonden tot kordon. Kroonlijst op uitgelengde modillons. Recente winkelpui. R., aanleunende deurtrav. van één bouwl. met korfboogdeurtje dat toegang verleent tot het vroegere z.g. "Schuddevisstraatje". Zijgevel, uitziend op dit steegje, met oudere kern, aangegeven door een gedicht kruiskozijn I. waarin een XIII-zuiltje met bladkapiteel is verwerkt."

Voor desbetreffend pand zijn er reeds meerdere stedenbouwkundige aanvragen geweest, waarvan de laatste vergund werd in 2007 (ref.nr. 2007/249) voor het verbouwen van het handelspand met twee appartementen.

Door de jarenlange leegstand op de bovenverdiepingen had de interne opbouw van de woning zwaar geleden. Van deze aanvraag zijn de uitvoeringswerken, op de ontmantelings- en de sloopwerken na, niet doorgedaan. Dit heeft de bestaande

bouwfysische toestand en de erfgoedwaarde van het gebouw jarenlang niet ten goede gekomen.

Het voorliggend ontwerp bevat een totaal nieuw ontwerp opgemaakt door een ander architectenbureau met een vergaande verbouwing voortgaande op de huidige situatie.

Het ontwerp is aan de hand van verschillende ontwerpvarianten voorbesproken in overleg met de verschillende adviserende diensten.

Het bouwconcept voorziet het behoud van de waardevolle bouwonderdelen en erfgoedwaarden van het pand. De historisch waardevolle opbouw van de zijgevel langs het Schuddevisstraatje wordt maximaal behouden en zo nodig hersteld en gerestaureerd.

Ook de bestaande achtergevel en de dakspanten van de achterbouw en de aangegeven te behouden moerbalken van de voor- en de achterbouw worden opgenomen in het ontwerp.

De nieuwe voorgevel is uitgewerkt in een kwaliteitsvolle sobere hedendaagse vormgeving. Voor de inpassing in de context werd gevraagd om te zoeken naar een eenvoudige en verticaal geritmeerde gevelcompositie afgewerkt in een vlak en licht materiaal, dit met een knipoog verwijzend naar de oorspronkelijke vlakke bepleisterde lijstgevel.

Het geheel van het voorliggend concept, met enerzijds het behoud van de gevraagde bestaande erfgoedwaarden en anderzijds de architecturale uitwerking van het ontwerp, wordt als een kwaliteitsvolle toevoeging beschouwd binnen het beschermd stadsgezicht.

De aanvraag wordt bijgevolg positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

4. Openbaar onderzoek

...

Samenvatting van de bezwaren

De bezwaren hebben betrekking op het verlies aan lichtinval en uitzicht voor de achterbuur door de lift- en trappenkoker.

De nieuwe lift- en trappentoren bevindt zich op slechts 1 meter van de achtergevel van de rechtover liggende buur langs het Schuddevisstraatje.

Deze achterbuur heeft op ieder verdieping één raam in de achtergevel.

De kroonlijsthoogte van de bouwperceel wordt, ter plaatse van de lift- en trappenkoker, opgetrokken van 8,50 m naar 12,72 m. Dit is 5 m hoger dan de bestaande kroonlijst en 1 m hoger dan de kroonlijst van de betreffende achterbuur. Beide panden overlappen, in tegenstelling tot de plannen, met 1 m.

De trappen- en liftkoker heeft een negatieve impact op deze achterbuur en is ook strijdig met diverse bepalingen van het burgerlijk wetboek (niet gespecificeerd).

Bespreking van de bezwaren

In 2007 werd al een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt voor het optrekken van de kroonlijst in het steegje naar 10,30 m (aan de kant van de betreffende achterbuur) en oplopend tot 12,70 m (aan het begin van het steegje).

De trappen- en liftkoker paalt aan de openbare weg en grenst niet rechtstreeks aan de achtergevels van de panden langs de Leie. De trappen- en lift koker is niet strijdig met de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

De bouwdiepte van de trappen- en liftkoker bedraagt 12,70 m, gemeten vanaf de Groentenmarkt, en stemt overeen met de bouwdiepte van de linker aanpalende hoofdvolumes en markeert ook de grens van de voorbouw op het eigen perceel. De hoogte van de trappen- en liftkoker is afgestemd op de overwegende kroonlijsthoogte in de directe omgeving en het is slechts 1 m hoger dan de kroonlijst van de betreffende achterbuur.

Het betreffende achterliggend pand trekt bovendien in hoofdzaak licht aan de waterzijde.

In alle redelijkheid kan dus geoordeeld worden dat het bouwvolume langs het Schuddevissteegje inpasbaar is in de directe omgeving.

Het bezwaar is ongegrond.

...

HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR

Voorwaardelijk gunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden.

OPENBAAR ONDERZOEK

...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wat betreft de bespreking van de bezwaren en het college maakt dit tot haar standpunt.

COLLEGEBESLISSING VAN 27 SEPTEMBER 2012

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:

I. Het college van burgemeester en schepenen staat de bouwheer toe af te wijken van de voorschriften van het algemeen bouwreglement, met name van artikel 12: het college stelt de bouwheer vrij van de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput.

II. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 juli 2012 met kenmerk 02892-03/MIV/2012).

TOEGANKELIJKHEID:

De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. Volgende zaken moeten zeker aangepast worden:

- De vrije doorgangsbreedte van de inkomdeur is < 90 cm. Overeenkomstig art.22 moet de ruwbouwopening van de deuropening minstens 105 cm breed zijn, zodat na afwerking een vrije doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd wordt. - Door de diepe insprong van de deur t.o.v. de gevel (ca 27 cm) is de kruk niet goed bereikbaar (geen zijdelingse vrije ruimte van minstens 50 cm cfr. art. 25) en kan men voor de deur geen draaicirkel 0 150 cm maken, rakend aan het deurvlak (art. 24). Ofwel moet de deur, bij behoud van de diepe insprong gepositioneerd worden in een vlak met een aanliggende vrije wandlengte van minstens 50 cm in hetzelfde vlak, of dient de insprongdiepte (van voorgevelvlak tot deurvlak) gereduceerd te worden tot maximaal 20 cm.

ONROEREND ERFGOED

Het advies van Ruimte en Erfgoed - Onroerend Erfgoed (advies van 10 september 2012, met kenmerk 4.002/44021331.1) moet strikt nageleefd worden (zie hierboven).

Volgende opmerkingen worden gemaakt:

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 23 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 december 2012 dit beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 december 2012 beslist de verwerende partij op 31 januari 2013 als volgt het beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

2. Motivering

...

2.3 Beoordeling bezwaren openbaar onderzoek

Het standpunt dat het college van burgemeester en schepenen heeft ingenomen m.b.t. deze bezwaren (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

Ingevolge artikel 12, §1 en 2 van het bouwreglement dient in principe minstens de helft van de dakoppervlakte van het gebouw op een hemelwaterput aangesloten te worden.

Daar de plaatsing van een hemelwaterput technisch niet mogelijk is omdat er slechts een zeer beperkte buitenruimte aanwezig is en er zich rond deze buitenruimte verschillende hoge gebouwen bevinden waardoor het gevaar op stabiliteitsproblemen reëel is, wordt de aanvrager in toepassing van artikel 12, §1 van het bouwreglement vrijgesteld van deze verplichting.

Appellant vermeldt in zijn beroepsschrift dat de aanvraag strijdig is met artikel 30 van het bouwreglement, dat betrekking heeft op het ontvangen van natuurlijke verlichting, en als volgt luidt:

"Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen.

In een appartement en een eengezinswoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- uitmonden in de open lucht;*
- voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;*
- voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen met een minimum van 1 m²;*
- voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/15 van de totale vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².*

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur, de vensters of openingen die uitgeven hetzij op een area, hetzij op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen.

Het plafond van een kelder die gebruikt wordt als woonkamer, keuken of slaapkamer van een eengezinswoning of van een appartement, of die gebruikt wordt als kamer of als studio, moet steeds minimum 1 m boven het maaiveld gelegen zijn."

Appellant heeft het hier wellicht over zijn eigen pand, en niet over het pand van de aanvraag, waarin alle leefruimtes ruim voldoende daglicht ontvangen via ramen in de voorgevel en de nieuw te creëren binnenkoer (patio) en alle slaapkamers ruim voldoende daglicht ontvangen via ramen die ofwel op de patio uitgeven, ofwel zich in de achtergevel bevinden.

De raamopeningen in de achtergevel van het pand van appellant worden (uiteraard) niet

gewijzigd in oppervlakte, noch wordt er een gevel tegenaan gebouwd of zullen zij op een overdekte ruimte uitgeven, zodat – in functie van artikel 30 – de toestand bij appellant niet wijzigt.

De goede ruimtelijke ordening

Het standpunt dat het college van burgemeester en schepenen heeft ingenomen voor wat betreft de aspecten bouwprogramma, bouwvolume, parkeerplaatsen, privacy omgeving, architectuur en erfgoed kan bijgetreden worden (zie rubriek 1.7). Het betreft hier een pand dat in een stadsgezicht gelegen is, vlakbij enkele beschermde monumenten. Het project was meermaals het onderwerp van voorbesprekingen met o.a. de cel Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen van het agentschap Ruimte en Erfgoed, wiens advies van 10 juli 2012 (zie rubriek 1.3) bindend is voor wat de voorwaarden betreft. Er zijn geen redenen voorhanden om tegen dit gefundeerde advies in te gaan.

Appellant is de eigenaar van het pand Groentenmarkt 13, gelegen aan de andere zijde van het Schuddevisstraatje. Dit pand betreft niet het hoekgebouw dat op dezelfde voorbouwlijn staat als onderhavig gebouw, maar het erachter gelegen gebouw (kadastraal perceel nr. 1766/b), zijnde een gesloten bebouwing waarvan de voorgevel naar de waterkant (de Leie) gericht is en de achtergevel (± 4 m breed en $\pm 11,7$ m hoog) paalt aan het Schuddevisstraatje, dat een steegje is van ± 1 m breed, ter hoogte van het perceel van appellant bedraagt de breedte zelfs maar 80 à 85 cm.

Het pand van appellant bevat één raam per verdieping in de achtergevel.

Zijn beroepschrift heeft als enig bezwaar het optrekken van de zijgevel langs het steegje, waardoor de ramen in de achtergevel van zijn pand minder daglicht zullen ontvangen.

Op 16 augustus 2007 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing van onderhavig pand, dat vooraan een hoofdbouw had van 3 bouwlagen hoog, met een zijgevel van $\pm 10,9$ m hoog langs het steegje.

Er werd een aanvang genomen met de werken, vooral het slopen van de 2^e verdieping, waardoor kwestieuze zijgevel thans nog $\pm 7,2$ m hoog is.

Volgens de in 2007 vergunde toestand mocht de zijgevel opgetrokken worden tot vooraan 12,70 m, vervolgens afbouwend tot 10,30 m.

De vergunning van 16 augustus 2007 mag als vervallen beschouwd worden (het volstaat niet dat de werken binnen 2 jaar werden aangevangen zoals de aanvrager opmerkt in zijn verweernota, de werken mochten ook niet onderbroken worden gedurende een periode van meer dan 2 jaar én het gebouw moest winddicht zijn binnen een periode van 3 jaar na aanvang van de werken, conform art. 4.6.2, §1 van de codex), huidige aanvraag voorziet ten andere in een grondig gewijzigd ontwerp.

Er kan evenwel niet voorbijgegaan worden aan het feit dat de aanvrager redelijkerwijze mag verwachten dat een verhoging die in 2007 in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening werd bevonden, dat op heden ook nog is, er is de laatste jaren geen tendens om gebouwen lager op te trekken dan in 2007, integendeel.

Bij de beoordeling van de impact van de werken op het pand van appellant dient eerst en vooral opgemerkt dat niet de bestaande zijgevel verhoogd wordt, maar er wel aan de

binnenzijde van het pand een volledig nieuwe dragende zijmuur gemetst wordt. De bestaande zijgevel heeft een dikte van ± 45 cm, maar is niet stabiel (en recht) genoeg om opgetrokken te worden, de muur blijft wel tot op een hoogte van $\pm 7,20$ m behouden omwille van de historische waarde ervan. Ten opzichte van de oorspronkelijke toestand (vóór 2007) werd deze gevel dus met $\pm 3,70$ m verlaagd, en deze verlaging blijft behouden.

De nieuw op te richten zijgevel komt gemiddeld 0,6 m meer naar binnen te staan, zodat boven een hoogte van 7,20 m de ruimte tussen de gevels (= breedte steegje) aanzienlijk verbreedt, hetgeen uiteraard gunstig is voor de lichtinval in het steegje, dit compenseert in niet onbelangrijke mate het hoger optrekken van de nieuwe zijgevel tot een hoogte van 12,32 m tot aan de liftschacht. De liftschacht zelf is nog ± 55 cm hoger en bevindt zich achteraan de hoofdbouw, en heeft een bouwdiepte van 2,25 m.

Het pand bestaat in de nieuw gevraagde toestand uit een hoofdbouw van 12,72 m diep met plat dak van 12,32 m hoog (exclusief verhoging liftschacht).

De nieuwe kroonlijsthoogte is 32 cm lager dan deze van het (enige) aanpalende pand, nl. de rechts gelegen woning nr. 16, die bovendien ook nog een schilddak heeft, de bouwdieptes zijn gelijk.

De verhoging van de hoofdbouw naar 12,32 m is dus passend in het straatbeeld, ook wanneer men naar de verder naar links en rechts gelegen panden kijkt, waarvan er weliswaar 2 een trapgevel als voorgevel hebben.

Achter de 12,72 m diepe hoofdbouw bevindt zich een achterbouw van 10,16 m diep, welke zijn oorspronkelijk profiel – een zadeldak met kroonlijsthoogte $\pm 7,4$ m en nokhoogte ± 13 m – quasi volledig behoudt.

Het pand van appellant bevindt zich op ca. 11,5 m afstand van de voorbouwlijn van onderhavig pand, de raamopeningen in de achtergevel van het pand van appellant bevinden zich ter hoogte van de overgang tussen hoofdbouw (en dan nog wel het gedeelte 'liftkoker' dat nog ± 55 cm hoger opgetrokken wordt) en de achterbouw, die niet verhoogd wordt.

Het verlies aan daglicht dat appellant heeft door de liftkoker dient genuanceerd, nu enerzijds deze ± 60 cm verder verwijderd van de ramen komt te staan dan de huidig bestaande zijgevel, die op nauwelijks 80 à 85 cm van de ramen staat en verlaagd wordt (zie hierboven), en anderzijds het feit dat de raamopeningen ook deels rechtover de achterbouw gelegen zijn die niet verhoogd wordt.

Voor wat zonlicht betreft is de oriëntatie van de liftkoker ongunstig voor appellant: deze komt ten zuidoosten van zijn ramen te staan, en zal dus in de voormiddag zonlicht ontnemen. De hoogte van de liftkoker (55 cm uitstekend boven het plat dak) werd zo minimaal mogelijk gehouden.

Appellant stelt voor de liftkoker aan de rechterzijde te voorzien, maar dit kan niet om reden dat de gelijkvloerse winkelruimte dan middenin zou doorkruist worden door de toegang naar de lift, die de appartementen op de bovenverdiepingen bedient. De liftkoker meer naar voor brengen zou wel kunnen (lift en trap van plaats verwisselen), maar dat is dan weer nadelig voor raamopeningen in het aanpalende hoekpand Groentenmarkt 14 (de 'parapluwinkel').

Gelet op bovenvermelde bevindingen wordt besloten dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is, de natuurlijke lichtinval – en zeker wat zonlicht betreft – op de achtergevel van het pand van appellant is van oudsher beperkt door de ligging aan een middeleeuws steegje dat nauwelijks 80 à 85 cm breed is t.h.v. deze achtergevel.

Deze toestand wordt gewijzigd door hetgeen hier gevraagd wordt, doch deze wijziging resulteert niet in een hinder die de maat van normale burenhinder binnen een dergelijke middeleeuwse kern, voor langs een uiterst smal steegje gelegen panden, onaanvaardbaar overstijgt.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derde niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen, mits te voldoen aan de volgende bijzondere voorwaarden:

- de brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 juli 2012 met kenmerk 02892-03/MN/2012).*
- het advies van Ruimte en Erfgoed - Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen (advies van 10 juli 2012, met kenmerk 4.002/44021/331.1) moet strikt nageleefd worden.*
- de uit te voeren handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (zie rubriek 2.2).*
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad oordeelt dat deze exceptie van de tussenkomende partij alleen onderzocht en beoordeeld moet worden wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en zoals hierna zal blijken is dit niet zo.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing alleen bevelen wanneer de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en wanneer de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft als volgt het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij beweert te zullen lijden als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing:

“ ...

*Zoals hiervoor reeds uitvoerig gemotiveerd en gestaafd in bovenvermelde en bijgevoegde schaduwstudie (stuk 3), zullen de ramen van het pand van verzoekende partij, gelegen langs het Schuddevisstraatje, bij realisatie van het project, **op geen enkel ogenblik van de dag** nog **rechtstreeks zonlicht** ontvangen en dit in tegenstelling tot de bestaande situatie. Ook de natuurlijke lichtinval zal op alle verdiepingen van het pand nagenoeg volledig gereduceerd.*

... ”

*De **woonkwaliteit** zal dermate worden **aangetast** dat **bewoning** en inherent verhuring van de woonentiteit **onmogelijk** wordt gemaakt. Verzoekende partij wordt in een **onhoudbare economische positie** geplaatst. Het pand van verzoekende partij wordt **volledig gedevalueerd**.*

Meer nog, gelet op de ligging van het project binnen een beschermd dorpsgezicht 'Groentenmarkt' en het gezichtsveld van verschillende monumenten (o.a. woning Groentenmarkt nr. 17-19 en woning Groentenmarkt 14) enerzijds en de erfgoedwaarde van het te behouden deel van het project (o.a. zijgevel en achtergevel, pag. 4 bestreden beslissing — advies Agentschap Ruimte en Erfgoed) anderzijds, is de kans dat een particulier, zoals verzoekende partij, de afbraak van een deel van het project zou bekomen, dermate moeilijk, dat het nadeel sowieso als moeilijk te herstellen dient te worden aangemerkt.

Verzoekende partij ondergaat een MTHEN.”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Uit de schaduw simulatie gevoegd bij het verzoekschrift blijkt dat in de bestaande toestand enkel het raam onder het dak tegen de middag zon heeft, maar de overige ramen van het pand van verzoeker niet. De leefruimten van het pand (keuken, living) van verzoeker hebben dus thans al geen zonlicht, zodat de impact van het aangevraagde op de inval van zonlicht in het pand beperkt is. Verzoeker toont verder niet aan dat het aangevraagde een ingrijpende toename betekent van de hinder eigen aan deze woonomgeving langs een uiterst smal steegje.

Wat de natuurlijke lichtinval betreft, blijkt uit de bestreden beslissing dat het verlies aan daglicht moet worden genuanceerd door grotere afstand tussen de ramen van verzoeker en de op te richten zijgevel, wat een gunstig effect heeft op de lichtinval en het feit dat de bestaande inval van daglicht slechts beperkt zal veranderen, aangezien de raamopeningen deels rechtover de achterbouw gelegen zijn, waarvan de hoogte niet gewijzigd wordt. Verzoeker laat na concrete stavingsstukken te voegen, zodat de ernst van het nadeel niet aangetoond wordt.

Er moet worden opgemerkt dat een financieel nadeel in beginsel als herstelbaar wordt beschouwd.

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.”

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

18. De verzoekende partij formuleert het moeilijk te herstellen ernstig nadeel identiek op basis van identieke elementen als zijn belang.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan echter niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen.

19. Vastgesteld moet worden dat de verzoekende partij zelf niet woont in het pand waarvoor de bestreden beslissing een nadelige invloed zou veroorzaken.

Het pand dient om te verhuren.

Het nadeel dat wordt aangevoerd, namelijk het niet hebben van rechtstreeks (zon)licht, wordt dan ook enkel gekoppeld aan uit de beweerde aantasting van de woonkwaliteit voortvloeiende economisch onhoudbare positie en devaluering van het pand van de verzoekende partij.

Het is echter vaste rechtspraak van de Raad dat een financieel nadeel in principe niet moeilijk te herstellen is, tenzij bijzondere redenen worden aangevoerd waaruit blijkt dat dit wel het geval is. Als bijzondere redenen zou kunnen worden aangevoerd dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een dergelijk nadeel in hoofde van de verzoekende partij zou meebrengen dat zij daardoor inkomensverlies lijdt en de schulden die zij het hoofd moet bieden van die aard zijn dat zij niet meer over de nodige financiële middelen beschikt om een fatsoenlijk leven te leiden.

De verzoekende partij laat in casu volledig na om aan te tonen dat het financieel nadeel dat zij lijdt niet herstelbaar zou zijn. Het kan derhalve niet dienstig worden ingeroepen om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval te verantwoorden.

De tussenkomende partij leest in het verzoekschrift dat het pand op dit ogenblik verhuurd is. Er ligt geen bewijs voor over de aard van de verhuur (handel / bewoning) of de termijn van verhuur. Het blijkt niet dat de vernietigingsprocedure niet zou kunnen worden afgewacht.

Het blijkt helemaal niet dat de verhuring in de toekomst onmogelijk zou worden gemaakt, wel integendeel.

Ondergeschikt

20. Het gebouw van de verzoekende partij, is een uiterst smal (slechts één raam breed).

De verzoekende partij laat na om de concrete indeling van het gebouw aan te tonen (functie kamers op verschillende verdiepingen, gebruik ervan, ...). Daaruit volgend toont hij evenmin aan hoe de lichtinval in het gebouw is.

De foto's in het verzoekschrift tonen enkel lege ruimtes. De bewering dat de leefruimtes zich langs het Schuddevisstraatje bevinden is dan wel bijzonder vreemd, aangezien de andere kant gericht is naar de Leie, met uitzicht op een deel van het historisch stadscentrum aan de Kleine Vismarkt / Kraanlei.

De ramen aan de achterzijde van het gebouw van de verzoekende partij bevinden zich zuidoostelijk.

De verzoekende partij stelt volledig ten onrechte dat de liftkoker zich pal voor zijn pand zou bevinden.

De liftkoker staat ingeplant op 10m20 tot 12m70 vanaf de voorgevel van het (grotendeels) nieuw op te richten gebouw, terwijl het pand van de verzoekende partij zich op 11m60 tot 15m50 bevindt te rekenen vanaf diezelfde voorgevel.

De liftkoker zal dus voor slechts minder dan 1 meter overlappen met het pand van de verzoekende partij. Dit blijkt zelfs uit de simulatie van de nieuwbouw, zoals deze op pagina 5 (onderaan) van het verzoekschrift van de verzoekende partij wordt weergegeven. Het raam op de derde verdieping van het gebouw van de verzoekende partij bevindt zich buiten de overlapzone. (zie ook stuk 3)

...

Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat dit straatje, ter hoogte van het pand van de verzoekende partij 1m á 1m10 is en de liftkoker nog 60 cm meer naar rechts wordt opgericht, aangezien de oorspronkelijke (overhellende) muur moet worden behouden (zie de vergunde plannen).

...

21. Daarenboven blijkt uit de concrete toestand ter plaatse dat reeds op dit ogenblik de gelijkvloerse verdieping en de eerste verdieping geen enkele licht- of zonlichtinval hebben. Het zijn louter de ramen op de hogere verdiepingen die door de verzoekende partij worden aangevoerd als hebbende een gebrek aan zonlichtinval door de bestreden vergunning.

De foto's die hij voorlegt zijn misleidend. Het pand van de tussenkomende partij is op dit ogenblik volledig afgebroken zodat er uiteraard een andere licht- en zonlichtinval plaats vindt, dan op basis van de oorspronkelijk bestaande toestand.

Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande toestand en de vergunde toestand van 2007 (zie stuk 4).

Nochtans bevond er zich in de oorspronkelijke toestand een schouw vlak voor het gebouw van de verzoekende partij en een zadeldak met nokhoogte van 12.32m.

...

In 2007 werd een gebouw vergund met een nokhoogte van 12.70m:

...

Er wordt door de verzoekende partij niet aangetoond dat het beweerde nadeel veel ernstiger is door de bestreden vergunning.

Er wordt bij de uiteenzetting van de verzoekende partij evenmin rekening gehouden met

de aanpalende gebouwen aan de andere kant van het gebouw van de tussenkomende partij (rechts tot 15.56m hoog). Ook deze geven reeds schaduw. (zie de vergunde plannen, met aanduiding van het gabariet van deze buur).

Het gebouw van de tussenkomende partij zal hoe dan ook slechts beperkt overlappen met dat van de verzoekende partij en zelfs helemaal niet met het raam op de derde verdieping (zie aanduiding op de plannen en op stuk 3).

22. Ook hier moet worden verwezen naar de lichtstudie die wordt voorgelegd door de verzoekende partij en gebaseerd is op foutieve gegevens en slechts betrekking heeft op één tijdstip van het jaar. Eveneens moet verwezen worden naar de foto's, die vertrekken van de op vandaag bestaande toestand waarbij het pand van de tussenkomende partij volledig is afgebroken en die dus geenszins als referentiebasis of vergelijkingspunt kan gebruikt worden.

De tussenkomende partij liet zelf een uitgebreide schaduwstudie uitvoeren (stuk 2).

Hieruit blijkt dat de situatie die de verzoekende partij in haar verzoekschrift opneemt beduidend verschillend is van de correcte situatie, gebaseerd op de juiste gegevens en rekening houdend met alle seizoenen en alle tijdstippen van het jaar (zie ook hoger bij het belang).

Hieruit blijkt:

...

Tijdens het tussenseizoen ondervindt de verzoekende partij een beperkt nadeel door de bebouwing op de Groentenmarkt, al is dit nooit gedurende de volledige dag en valt de schaduw in vele gevallen slechts gedeeltelijk op het raam van het gebouw van de verzoekende partij.

In de winter- en zomerperiode zijn de wijzigingen dermate miniem dat zij als bijna onbestaande te beschouwen zijn.

In ieder geval is het niet zo dat het pand van de verzoekende partij, langs de achterzijde, nooit meer rechtstreekse zoninval zal hebben.

De hinder is niet groter dan deze die in een bebouwde stadskern kan verwacht worden.

Hier nog bijkomend rekening gehouden met de concrete ligging van de panden tegenover elkaar én het smalle Schuddevisstraatje.

Zowel het gebouw van de verzoekende partij als het door de bestreden beslissing vergunde gebouw zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied, in de drukke bebouwde, historische stadskern van Gent. In zulk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden (Rvvb 29 augustus 2012, nr. S/2012/0177; Rvvb 29 januari 2013, nr. S/2013/0021).

De verzoekende partij toont niet aan dat het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Het opgeworpen nadeel is zeker niet in die mate ernstig dat het tot een schorsing

aanleiding zou kunnen geven.

23. De verzoekende partij werpt vervolgens op dat het nadeel dat zij aanvoert sowieso als moeilijk te herstellen moet worden aangemerkt, omdat het project ligt binnen een beschermd dorpsgezicht en in het gezichtsveld van verschillende monumenten.

Dit is weinig relevant. Indien de Raad de bestreden vergunning zou vernietigen dat zal dit immers nooit meebrengen dat het volledige pand zal kunnen worden vergund, hooguit een beperkt gedeelte achteraan.

De ligging in een zone van beschermde monumenten of beschermd dorpsgezicht zal daar weinig aan wijzigen.

24. De verzoekende partij slaagt er niet in om een moeilijk te herstellen nadeel aan te tonen.”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er op dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens gebruikt wordt in het schorsingscontentieux van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, en dat dit begrip, voor de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, op dezelfde wijze mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*).

Opdat de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou kunnen bevelen, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij moet aan de hand van concrete en precieze gegevens enerzijds de ernst aantonen van het persoonlijk nadeel dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, hetgeen betekent dat zij concreet en precies de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, moet verduidelijken, waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals bepaald in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang verschaft om bij de Raad beroep in te stellen.

2.

De verzoekende partij roept als moeilijk te herstellen ernstig nadeel in dat de ramen in de achtergevel van haar eigendom door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen rechtstreeks zonlicht meer zullen ontvangen.

Als gevolg hiervan wordt, volgens de verzoekende partij, de woonkwaliteit van haar eigendom zodanig aangetast dat bewoning en verhuring ervan niet meer mogelijk is. Dit plaatst de verzoekende partij, volgens haar, in een onhoudbare economische positie en hierdoor devalueert haar eigendom volledig.

3.

De achtergevel van het pand van de verzoekende partij paalt aan het uiterst smalle (1,20 meter, en ter hoogte van het pand van de verzoekende partij zelfs maar 80 à 85 centimeter, breed) Schuddevisstraatje, net zoals de linkerzijgevel van het gebouw, waarvoor de verwerende partij met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent.

De verzoekende partij voegt aan haar verzoekschrift een schaduwstudie toe en vier foto's met het actuele zicht vanuit de ruimten op de eerste tot en met vierde verdieping van haar pand.

Uit deze documenten blijkt echter niet dat het door de verzoekende partij aangevoerd nadeel voldoende ernstig is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

De Raad kan uit de door de verzoekende partij bijgebrachte schaduwstudie alleen afleiden dat in de nu bestaande toestand alleen het raam op de derde verdieping en het dakraam van het pand van de verzoekende partij genieten van rechtstreeks zonlicht, en bovendien niet op elk ogenblik de dag.

Bovendien heeft deze schaduwstudie uitsluitend betrekking op één tijdstip (21 maart) van het jaar.

De tussenkomende partij merkt ook terecht op dat de schaduwstudie voor de huidige toestand van het pand, waarvoor de verwerende partij met de bestreden beslissing een vergunning verleent, over de volledige lengte een zadeldak vermeldt, terwijl het vooraan geen zadeldak, maar een plat dak heeft, zodat de Raad de resultaten van de door de verzoekende partij voorgelegde schaduwstudie niet zonder meer kan aanvaarden.

Het pand van de verzoekende partij is bovendien gelegen in de historische stadskern van Gent, waarin het niet uitzonderlijk is dat achtergevels palen aan smalle stegen, waar de lichtinval sowieso beperkt is.

De verzoekende partij toont niet aan dat de hinder, die zij in dergelijke middeleeuwse stedelijke omgeving in een redelijke mate moet tolereren, door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing overschreden wordt.

De door de bestreden beslissing vergunde hogere lift- en trappenkoker, die 0,50 meter hoger is dan het plat dak van de voor- of hoofdbouw van het door de bestreden beslissing vergunde gebouw, en waar de verzoekende partij naar verwijst om de afname van inval van zonlicht te staven, is voorzien ter hoogte van de overgang tussen de voor- of hoofdbouw en de achterbouw van het door de bestreden beslissing vergunde gebouw, waar ook de raamopeningen van het pand van de verzoekende partij gesitueerd zijn.

Uit de plannen blijkt echter dat deze lift- en trappenkoker ongeveer 0,60 meter verder dan de huidige zijgevel verwijderd is van deze ramen. Hetzelfde geldt voor de ongeveer 0,60 meter meer naar binnen, aan de achterbouw met een zadeldak af te werken, op te richten nieuwe zijgevel met een kroonlijsthoogte van 12,32 meter.

De nu op 80 à 85 centimeter afstand van het pand van de verzoekende partij bestaande en te behouden zijgevel met een kroonlijsthoogte van (slechts) 7,20 meter, die het gevolg is van de gedeeltelijke sloop van deze zijgevel, was voordien (voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning van 16 augustus 2007) overigens nog 10,90 meter hoog.

De verzoekende partij heeft geen bezwaar ingediend tegen de (plannen voor de)ze stedenbouwkundige vergunning van 16 augustus 2007, met een zijgevel van 10,30 meter ter hoogte van haar pand, hetgeen weliswaar minder is dan de door de bestreden beslissing voorziene hoogte voor de nieuwe zijgevel en de lift- en trappenkoker, die nu echter meer dan 1,50 meter in plaats van minder dan 1 meter verwijderd zijn van de raamopeningen in het pand van de verzoekende partij.

4.

De Raad oordeelt dan ook op basis van al deze elementen dat de stelling van de verzoekende partij dat de woonkwaliteit in haar pand zodanig zal worden aangetast dat bewoning en verhuring ervan onmogelijk wordt, het niveau van de loutere hypothese niet overstijgt.

Het door de verzoekende partij aangevoerd nadeel is onvoldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

Voor zover de verzoekende partij overigens stelt in een onhoudbare economische positie te worden geplaatst en dat haar pand volledig gedevalueerd wordt, hetgeen zij echter evenmin aantoon, oordeelt de Raad dat dit een financieel nadeel is dat principieel herstelbaar is. Minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan.

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad oordeelt dat de verzoekende partij niet voldoende aantoon dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De behandeling van de vordering tot vernietiging blijft toegewezen aan de eerste kamer.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 23 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS