

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 mei 2017 met nummer RvVb/S/1617/0910
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0390/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Dominique VERMEULEN 2. mevrouw Maria DE BUCK vertegenwoordigd door advocaat Willem CHEYNS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde (Ename), Martijn Van Torhoutstraat 112
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	de bvba DE MOTTE vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKÉ met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 februari 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 19 april 2012 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten en het verbouwen van een groep woningen, en de reconversie van het binnengebied van bedrijfssite naar woongebied op de percelen gelegen te 9000 Gent, Simon de Mirabellostraat met als kadastrale omschrijving Gent, afdeling 15, sectie F, nummers 3298/g, 3312/b, 3316/f, 3316/p, 3316/s, 3316/r en 3316/e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 april 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 19 april 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 16 mei 2017.

Advocaat Willem CHEYNS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor de tussenkomende partij.

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.

Op 23 december 2011 (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:

“de nieuwbouw en het verbouwen van een groep woningen in de Simon Mirabellostraat en reconversie van het binnengebied, van bedrijfssite naar woongebied.

Meer bepaald :

*nr. 19: eengezinswoning, te slopen
nieuwbouw : oprit naar binnengebied + 3 tweeslaapkamerappartementen
opgenomen in de lijst van onroerend erfgoed, maar te slopen wegens
bouwwallige staat van het pand*

*binnengebied: renovatie loods : 5 tweeslaapkamerappartementen + 1
drieslaapkamerappartement*

*binnengebied: renovatie atelier : 2 eenslaapkamerappartementen + 1
drieslaapkamerappartement*

binnengebied: renovatie paviljoen: 3 duplexappartementen

binnengebied: te slopen bedrijfsgebouwen

*nr 21: renovatie van de beschermde ééngesinswoning
opgenomen in de lijst van onroerend erfgoed*

*nr 23: renovatie van de beschermde ééngesinswoning
opgenomen in de lijst van onroerend erfgoed*

nr 25: meergezinswoning: restauratie traphal + renovatie van appartementen

*nr 27: ééngesinswoning, te slopen
aangeduid als waardevol, maar te slopen wegens bouwwallige staat van
het pand*

*nr 25-27: renovatie + nieuwbouw van meergezinswoning met restauratie van de
traphal*

*1 studio + 3 éénslaapkamerappartementen + 4
drieslaapkamerappartementen*

*nr 31: nieuwbouw : 3 tweeslaapkamerappartementen + 1
drieslaapkamerappartementen*

totaal aantal woonunits: 29

- + *ondergrondse parkeervoorzieningen voor 30 autostaanplaatsen, waarvan 3 voor mindervaliden.*
- + *gemeenschappelijke tuinberging, fietsenbergingen, vuilbakkenbergingen, ...*
- + *aanleg van het binnengebied."*

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent", vastgesteld met een besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 114 "Binnenstad - deel Begijnhof - Prinsenhof".

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari 2012 tot en met 23 februari 2012, worden 17 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 19 april 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

"...

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

MOBILITEIT

De druk op de omgeving door het vermeerderen van het aantal woongelegenheden wordt opgevangen door voldoende parkeermogelijkheid op het eigen perceel a rato van 1 parkeerplaats per woonentiteit. Daarnaast zijn er ook verschillende gemeenschappelijke fietsenbergingen.

VOLUMES

De nieuwbouwvolumes sluiten aan bij de schaal in deze woonomgeving. Er worden aan de straatzijde drie bouwlagen en hellende daken voorzien, zoals de meeste bebouwing in deze straat.

In het binnengebied worden de bestaande volumes verbouwd of ingekort. Er worden geen nieuwe volumes opgetrokken buiten een bescheiden paviljoen voor de lift en trap naar de ondergrondse parking en een overdekte fietsenberging.

BINNENGEBIED

Een groot deel van de bebouwing in het binnengebied wordt vrijgemaakt om licht en ruimte te creëren en groen aan te leggen.

De gelijkvloerse woonentiteiten krijgen een private buitenruimte welke aansluit op een centraal, lobvorming gemeenschappelijke buitenruimte. Een doorlopend hekken scheidt privé en collectief en geeft het binnengebied een uniform uiterlijk.

Het gemeenschapsgevoel wordt gestimuleerd door een pic-nicplaats en een autoluwe zone.

Tevens worden fietsenbergingen, een vuilnisberging en tuinberging voorzien.

In het binnengebied ligt de inrit naar de ondergrondse parking. Er zijn geen bovengrondse parkeerplaatsen.

De verharding gebeurt met betondallen met open voegen.

De ontpitting en vergroening van de binnenkern is noodzakelijk voor de reconversie van bedrijfssite tot wooncomplex en zal ook een positieve impact zal hebben op de omgeving.

IMPACT OP OMGEVING/PRIVACY OMGEVING

De slaapkamers van de appartementen in de loods in het binnengebied (19b) worden aan de straatzijde ingericht zodat de inkijk naar de panden langs de Simon de Mirabellostraat beperkt zal zijn. Tussen beide achtergevels is er bovendien 24 m afstand. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt echter min. 5,50 m. gelet op de ingediende bezwaren moeten de ramen minder groot worden gemaakt fo geblindeerd. De ramen van de slaapkamers mogen niet lager komen dan borstweringshoogte (niet lager dan 1,10 m vanaf het betreffende vloerpeil) en de beglazing van de passerellen moet in mat, ondoorzichtig glas worden uitgevoerd tot min. 1,80 m hoogte vanaf de betreffende vloerpas.

ARCHITECTUUR EN ERFGOED

In het deel van straatbeeld waarin het voorliggend project zich situeert zijn de panden nr. 19-21-23 en 25 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De plannen zijn conform aan de laatste architecturale uitwerking van het voorontwerp als resultante van verschillende voorbesprekingen.

De sloop van de woning nr. 19 werd in overleg met Onroerend Erfgoed toegestaan omwille van de zeer slechte bestaande bouw fysische toestand van het pand.

De eengezinswoningen nrs. 21-23 worden gerenoveerd met een maximaal behoud van de bouwstructuren, de interieurs en de straatgevels waarbij in het dak een nieuwe dakkapel wordt voorzien. De niet waardevolle achterbouwwolumes worden gesloopt en de achtergevel wordt gevelbreed opengewerkt voor een hedendaagse kwalitatieve achterbouw in relatie met een private tuinstrook die aansluit en ook toegankelijk is via het nieuw achterliggend gemeenschappelijk binnengebied.

De woning nr. 25 wordt gerenoveerd doch met enkele vernieuwde accenten in de voorgevel. De niet waardevolle achterbouw wordt gesloopt voor een vervangend nieuwbouwwolume. Intern wordt het bestaande interieur, de bestaande trap en de in art deco-stijl gedecoreerde trapzaal behouden.

De ruimtelijke functionele opdeling van de kamers aan de rechterzijde wordt gewijzigd als gevolg van de verweving met de nieuwbouw op nr. 27 ter vervanging van de bestaande eengezinswoning. Naast het behoud van de bestaande inkompartij en trapsituatie wordt er om tegemoet te komen aan de toegankelijkheidsnorm ook een bijkomende toegang en een liftcirculatie ingericht.

Planmatig heeft een ingrijpende impact op de bestaande interieurs. Er werd immers steeds gepleit voor het volledige behoud van de bestaande interieurs maar deze uitwerking wordt beoordeeld als een onderdeel van het totaalontwerp en als een toelaatbaar compromis dat aanvaardbaar is onder de voorwaarden dat de bestaande schouwen, de lijstplafonds, de afleesbare contouren van de oorspronkelijke ruimtes, zullen behouden blijven in een kwaliteitsvolle dialoog met de nieuwe vormgeving en de architecturale nieuwe inbreng van het liftvolume en de doorbrekingen naar de naastliggende nieuwbouw.

In zijn geheel worden de architecturale geveluitwerkingen en de nieuwe aanpassingen van de te renoveren panden architecturaal aanvaard.

De gekozen vormgeving en afwerking van de architecturale ingrepen is hedendaags doch inpassend in het straatbeeld. De variatie in gevelritmering en kroonlijsthoogte geeft expressie aan het bouwblok en individualiteit aan de woonentiteiten.

De bestaande bepleisterde gevelarchitecturen blijven behouden en worden hersteld. De nieuwbouw krijgt een sokkel in houten latwerk en de bovenverdiepingen worden in harmonie met de bestaande gerenoveerde panden afgewerkt in een gladde witte bepleistering.

In de nieuwbouw wordt in de voorgevel het schrijnwerk in zwart aluminium voorzien in contract met de bestaande wit geschilderde houten ramen bij de te renoveren woningen. De daken en de achtergevels worden afgewerkt in witte leien.

De architecturale uitwerking bij de herbestemming van de gebouwen op het binnengebied (de loods, het atelier en het paviljoen) zijn conform aan de vooraf meegeven bouwrichtlijnen en voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. de aanvraag is vanuit architecturaal en erfgoeddoogpunt aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Het totaal gemengd binnenstedelijk woonconcept wordt beschouwd als een kwalitatieve reconversie van een bedrijfssite naar een wooncomplex. De draagkracht van het perceel en van de omgeving wordt niet overschreden. Het ontwerp voorziet een stedenbouwkundig aanvaardbaar voorstel. De aanvraag wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening.

3.2Afwijking op de voorschriften

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

Een groot deel van de binnenkern wordt gesloopt. Een deel van de bestaande volumes wordt ingekort waardoor ook meer buitenruimte wordt gecreëerd. De te behouden volumes zijn architecturaal waardevol of structureel herbruikbaar. De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een open, collectieve ruimte ingericht met groen. Het bij te bouwen volume is zeer minimaal in grootte (18 m²) en strikt functioneel (lift + trappenvolume). Zij is gelegen op een afstand van de perceelsgrens en heeft geen enkele impact op de omgeving.

- *Het verhardingspercentage (54,80% in plaats van min. 50% onverhard) werd sterk verminderd tegenover huidige toestand en is minimaal gehouden, noodzakelijk om de woonunits en de ondergrondse parking te bereiken. Een uitrit via nr. 31 zal quasi tot een gelijkaardige terreinverharding leiden. Bovendien wordt deze zone ook met groen aangelegd zodat een aantrekkelijk geheel ontstaat. De overschrijding is bovendien minimaal.*

Het ontwerp streeft maximaal naar uitvoering van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Beide afwijkingen handelen, ruim geïnterpreteerd, over de afmetingen van het bouwwerk en zijn niet in strijd met het karakter en de geest van het bijzonder plan van aanleg en verstoort de goede ruimtelijke ordening niet.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 21 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 juli 2012 om dit beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 10 juli 2012 beslist de verwerende partij op 9 augustus 2012 om het administratief beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan en onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

a. De juridische aspecten

... ”

B. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (bpa)
'Binnenstad – deel Begijnhof-Prinsenhof' nr. 114

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg op volgende punten:

- Van de binnenkernzone (vanaf 30 m bouwdiepte) is 40 % bebouwd in plaats van maximaal 25 %.
- In de binnenkernzone wordt 45,20 % onverhard voorzien in plaats van min. 50 %.

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, §1 van de codex bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

- Een groot deel van de binnenkern wordt gesloopt: dit gebied is thans voor 84 % bebouwd, na de uitvoering van de werken zal de bebouwing nog 40 % beslaan, de bebouwing wordt dus voor meer dan de helft van de oppervlakte gereduceerd. De te behouden volumes zijn architecturaal interessant en/of structureel herbruikbaar. De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een open, collectieve ruimte ingericht met groen. Het bij te bouwen volume is zeer minimaal in grootte (18 m²) en strikt functioneel (lift + trappenvolume).

Bij de beoordeling van deze afwijking dient ook rekening gehouden te worden met de overgangsbepaling die opgenomen is in artikel 2.2.4 van de stedenbouwkundige voorschriften, en die o.a. het volgende bepaalt: "Bestaande bestemmingen, die niet met de bestemmingsvoorschriften overeenstemmen mogen behouden blijven. Verbouwingswerken zonder volumewijziging mogen uigevoerd worden, evenwel zonder bestemmingsverandering, tenzij de bestemming van de zone zoals aangegeven op plan." In onderhavig geval wordt een zonevreemde bestemming (een voormalige bedrijfssite) gewijzigd in ene zone-eigen bestemming (wonen), zodat in toepassing van artikel 2.2.4 alle bestaande bebouwing mag verbouwd worden naar woonentiteiten, mits het bouwvolume niet gewijzigd wordt. De hier bijkomend op te richten volumes (lift + trappenvolume) zijn zoals hoger vermeld minimaal. Hieruit volgt dat ook de gevraagde afwijking 'beperkt' is, zoals vereist wordt in artikel 4.4.1, §1 van de codex.

- Het totale bebouwings- en verhardingspercentage (54,80 %) werd sterk verminderd tegenover huidige toestand en is minimaal gehouden, noodzakelijk om de woonunits en de ondergrondse parking te bereiken. Een uitrit via nr. 31 zal quasi tot een gelijkaardige terreinverharding leiden. Bovendien wordt deze zone ook met groen aangelegd zodat een aantrekkelijk geheel ontstaat.

De afwijking (45,20 % onverhard i.p.v. min. 50% onverhard) is minimaal en betreft dus een 'beperkte afwijking'.

Het ontwerp streeft maximaal naar uitvoering van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, waarbij wel in rekening moet worden gebracht dat het ontwerp niet vertrekt van een nieuwbouw op een onbebouwd perceel (in welk geval het eenvoudig is de voorschriften volledig te respecteren), maar wel van een bestaande bebouwde situatie die op alle gebieden (bestemming, bebouwings- en verhardingspercentage, ...) sterk afwijkt van de voorschriften van het bpa. De afwijkingen zijn niet in strijd met het karakter en de geest van het bpa en verstoren de goede ruimtelijke ordening niet.

...

b. De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag strekt ertoe een site in de middeleeuwse stadskern van Gent, deels omvattende bestaande woonhuizen langs de Simon De Mirabellostraat en deels omvattende voormalige bedrijfsgebouwen in het achterliggende binnengebied, te verbouwen tot een wooncomplex met 29 woonentiteiten en 30 ondergrondse parkeerplaatsen.

Het gedeelte langs de Simon De Mirabellostraat omvat 4 woningen die opgenomen zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (IBE), nl. de woningen nrs. 19, 21, 23 en 25. Hiervan wordt één woning gesloopt: de woning nr. 19.

De opname van een gebouw op de inventaris van het bouwkundig erfgoed houdt niet in dat het gebouw 'beschermd' is, maar een aanvraag tot sloping ervan dient wel verplicht ter advies te worden voorgelegd aan de entiteit van het agentschap Ruimte en Erfgoed die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is (art. 1, 1°, g van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen).

Deze entiteit – de dienst Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen – oordeelde in haar advies van 17 februari 2012 dat de woning nr. 19 zich reeds op het moment van de inventarisatie (in 1976) in slechte toestand bevond, waardoor het behoud ervan problematisch is, en de sloping ervan kan aanvaard worden.

Door de heer Bert Roelandts werd bij zijn toelichtende nota dd. 27 juni 2012 in bijlage 1 een document (mail van 4 april 2011) gevoegd waaruit blijkt dat ook de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent het pand nr. 19 grondig onderzocht heeft en ingestemd heeft met de sloop om volgende redenen: "Inderdaad dit pand is opgenomen in de inventaris en in eerste instantie werd er ook hier steeds gestreefd voor het behoud van het pand. Maar na het interieuronderzoek ter plaatse blijkt het pand in een dermate slechte toestand te zijn, dat het daardoor niet volledig meer betreedbaar is (volledige vloeren van het hoofdgebouw zijn doorgezakt en ingevallen). Niet alle ruimtes konden worden onderzocht omdat ze desondanks de slechte bouwfysische toestand toch nog bewoond zijn en op dit moment niet toegankelijk waren. De zolderruimte bezit een merkwaardig gebogen spant. De voorgevel heeft zwaar gehavend nog zijn oorspronkelijk architectuurbeeld met opvallende(zeer bouwvallige) rechthoekige erker. Bovendien is het oorspronkelijk architectuurbeeld van het gelijkvloers verdwenen door een ingrijpende verbouwing. Hierdoor werd bijgevolg de overlegvergadering een gewijzigd advies en standpunt ingenomen en de conclusie genomen, dat het gebouw wegens zijn bouwvalligheid en vermindering kan worden gesloopt."

Er zijn geen redenen voorhanden om tegen de adviezen van deze instanties in te gaan, de sloop kan dus aanvaard worden.

Ook een tweede pand wordt gesloopt omwille van de bouwvalligheid (nr. 27), doch dit pand is niet opgenomen op de inventaris.

De woningen nrs. 21 en 23 worden gerenoveerd met een maximaal behoud van de bouwstructuren, voorgevels, interieurs, ..., dit is ook het geval bij de woning nr. 25, behoudens enkele vernieuwende accenten in de voorgevel.

Er kan aldus besloten worden dat het ontwerp vanuit erfgoeddoogpunt aanvaardbaar is.

De Simon De Mirabellostraat wordt gekenmerkt door een eerder heterogeen straatbeeld, waarbij er geen enkele uniformiteit is inzake kroonlijst- en nokhoogten, de kroonlijsthoogten stemmen vrijwel steeds overeen met 2 of 3 bouwlagen (meest 2 bouwlagen aan de zijde van het project en 3 bouwlagen aan de overzijde van de straat), de daken zijn doorgaans van het type zadeldak, met af en toe een mansardedak. Het straatbeeld wordt sterk verstoord door het ontbreken van twee woningen rechts naast de woning nr. 29, dus langs de rechterzijde van onderhavig terrein.

Door onderhavig project wordt de straatwand terug volledig dichtgebouwd, behoudens één noodzakelijke gelijkvloerse doorsteek naar het binnengebied.

Dat de nieuw op te richten bebouwing aan de straatzijde een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen heeft is zowel in overeenstemming met de voorschriften van het bpa als met de goede plaatselijke ordening, temeer omdat de bouwlagen zelf bij nieuwbouw lager zijn dan bij de te behouden woningen. De nieuwbouw-volumes sluiten dus zeer goed aan bij de schaal van de bestaande omgeving.

De architecturale geveluitwerkingen en de aanpassingen aan de te renoveren panden zijn hedendaags en architecturaal aanvaardbaar, er werd bewust en in overleg met de bevoegde diensten van de stad Gent gekozen om bij de vormgeving en afwerking van de ingrepen niet historiserend tewerk te gaan.

De bestaande bepleisterde gevelarchitecturen blijven behouden en worden hersteld. De nieuwbouw krijgt een sokkel in houten latwerk en de bovenverdiepingen worden in harmonie met de bestaande gerenoveerde panden afgewerkt in een gladde witte bepleistering. In de nieuwbouw wordt in de voorgevel het schrijnwerk in zwart aluminium voorzien in contrast met de bestaande wit geschilderde houten ramen bij de te renoveren woningen. De daken en de achtergevels worden afgewerkt in witte leien.

De architecturale uitwerking bij de herbestemming van de gebouwen op het binnengebied (de loods, het atelier en het paviljoen) geschiedt conform de vooraf door het stadsbestuur meegeven bouwrichtlijnen en de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is dus ook vanuit architecturaal oogpunt aanvaardbaar.

Zoals reeds in de vorige rubriek uiteengezet wordt het binnengebied zeer grondig gesaneerd, waarbij het bestaande bouwvolume sterk gereduceerd wordt om meer licht, ruimte en groenaanleg in dit binnengebied te brengen, dit komt niet enkel de leefbaarheid binnen het eigen project, maar de leefbaarheid van de ganse omgeving ten goede.

Het bouwprogramma omvat de op- of inrichting van 5 eengezinswoningen en 24 appartementen, waarbij er een evenwichtige verdeling is tussen appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers, er is dus m.a.w. een verantwoorde mix van woonentiteiten qua type en grootte. Alle woonentiteiten beschikken intern over voldoende woonkwaliteit en hebben een eigen buitenruimte. Doordat elke woongelegenheid over een eigen (ondergrondse) parkeerplaats kan beschikken is er geen verhoging van de parkeerdruk voor de omgeving te verwachten. Daarnaast is er ook voldoende aandacht voor gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een picknick-ruimte, fietsenbergplaatsen, bergplaats voor vuilniscontainers,

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden dat de aanvraag voorziet in een kwalitatieve reconversie van de betrokken site naar een wooncomplex. Dit wooncomplex voldoet aan alle hedendaagse eisen inzake wooncomfort en integreert zich goed in omgeving. De aanvraag wordt dus positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke aanleg.

De bezwaren van de derden-beroepinstellers zijn in grote mate een herhaling van tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren, die door het college van burgemeester en schepenen op een gefundeerde wijze weerlegd werden, of, waar nodig (bijvoorbeeld bij gevaar voor aantasting van de privacy), werd aan tegemoetgekomen door middel van het opleggen van gepaste bijzondere voorwaarden.

Er worden in de beroepschriften geen elementen naar voor gebracht die tot een wijziging kunnen leiden van de door het college van burgemeester en schepenen ingenomen standpunten en/of voorwaarden.

2.

Bij arrest van 19 maart 2013 met nummer S/2013/0049 wordt een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bovenvermelde beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2012 verworpen.

Met het arrest van 17 december 2013 met nummer A/2012/0746 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij op grond van onder meer de volgende overwegingen:

“ ...

Het beoordelen van een aanvraag aan artikel 3.1 en 3.5 van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad nr. 114 – Deel Begijnhof – Prinsenhof”, veronderstelt een onderzoek naar “die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden, die m.a.w. de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand bepalen” en vervolgens een onderzoek van het aangevraagde en een beoordeling of het aangevraagde “in harmonie” is met de “stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand” en of het aangevraagde het kenmerkend ritme van de straatwand bewaard, hetzij versterkt.

...
“

Uit het voorgaande volgt dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij een onderzoek heeft gevoerd en een beoordeling heeft gemaakt, waarvan de noodzaak volgt uit de artikelen 3.1 en 3.5 van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg en zoals aangegeven in het vorig randnummer.

...”

3.

Na dit arrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen. In zijn nieuw verslag van 14 februari 2014 adviseert de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar om het beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Vervolgens beslist de verwerende partij op 13 maart 2014, na de hoorzitting van 25 februari 2014, om het administratief beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan en onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (bpa) ‘Binnenstad – deel Begijnhof-Prinsenhof’ nr. 114

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in haar hoger vermeld vernietigingsarrest van 17 december 2013 o.a. het volgende gesteld:

“Uit het voorgaande volgt dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij een onderzoek heeft gevoerd en een beoordeling heeft gemaakt, waarvan de noodzaak volgt uit de artikelen 3.1 en 3.5 van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg, zoals aangegeven in het vorig randnummer”.

Artikel 3.5 van het bijzonder plan van aanleg heeft betrekking op de aspecten ‘gevelritme, gevelgeleding, gevelopbouw’ en luidt als volgt:

“Het kenmerkend ritme van een straatwand moet hetzij bewaard, hetzij versterkt worden. Het zijn vooral de in de binnenstad overheersende verticaliteit van de

gevelarchitectuur en de typerende traveebreedtes die gerespecteerd zullen moeten worden. Er kan in geen geval gerefereerd worden naar de bestaande gevels die de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen.

Bij verbouwingen van de benedenverdieping van een pand moet zowel de horizontale als de verticale geleding gerespecteerd worden. Indien de harmonische opbouw van de gevel zulks vraagt kan opgelegd worden dat de penanten op hun oorspronkelijke plaats behouden blijven. Mochten de penanten voor de inwerktreding van deze voorschriften weggebroken zijn, kan naar aanleiding van latere verbouwingen voorgeschreven worden ze opnieuw aan te brengen. In dat geval zijn de penanten aan de bovenverdiepingen, indien ze bewaard zijn gebleven, bepalend voor de plaats van de herbouw ervan op de benedenverdieping."

Deze bepaling dient samen gelezen te worden met artikel 3.1 'Algemene bepalingen', dat luidt als volgt:

"De hoogte en de diepte van de gebouwen, de gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld, d.w.z. met die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden, die m.a.w. de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand bepalen.

In die gebieden die op plan als 'zone met hoge stadslandschappelijke waarde' aangeduid werden, is die kwaliteit zeer hoog en zal de harmonieregel bijgevolg ook zeer hoge kwaliteit vergen; binnen die zones zijn bijzondere bepalingen voorzien wat betreft de gevelmaterialen en de parkeerruimte. (zie punt 3.6. en 3.8.)"

Terwijl artikel 3.1 op algemene wijze bepaalt dat het geveluitzicht in harmonie moet zijn 'met die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden', wordt deze vereiste in artikel 3.5 verder en in het bijzonder geregeld voor wat betreft gevelritme, gevelgeleding en gevelopbouw.

De aangehaalde bepalingen regelen op gedetailleerde wijze het visuele aspect van de gevels voor panden die onder de toepassing vallen van artikel 3 'Bouwvoorschriften' van het bijzonder plan van aanleg, zodat deze voorschriften, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO, geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Simon de Mirabellostraat wordt gekenmerkt door een duidelijke tweeledigheid in haar morfologie. Daar waar de straat aansluit op het Prinsenhof (huisnummers 1 t.e.m. 17) begint de straat nauw en wordt deze gekenmerkt door een lagere bebouwing. Met uitzondering van één pand beperkt de kroonlijst zich in dit eerste gedeelte tot twee bouwlagen. Twee panden hebben een mansardedak die de andere schaal reeds aankondigen.

Drie-vijfde van de straat is breder en wordt gekenmerkt door een hogere bebouwing en grootschaligere geleding (huisnummers 19 t.e.m. 37).

De projectzone situeert zich in deze laatste zone en schrijft zich dan ook rustig in. De huisnummers 21-23 en 25 zijn te beschouwen als meest kenmerkend in de straatwand in dit rechtse deel en dus bepalend voor de 'stadslandschappelijke kwaliteit' van dit deel van de straatwand. De huisnummers 21-23 vormen samen één harmonieus en identiek geheel qua gevelopbouw, kroonlijsthoogte en dakvorm. Het pand met huisnummer 25 valt op in het straatbeeld door de bouwhoogte, raamverdeling en dakuitbouw, waardoor het een beeldbepalend gebouw is in de Simon de Mirabellostraat. Deze panden worden geïntegreerd in het project. Uiterlijk worden deze panden niet gewijzigd, met uitzondering van de renovatie van de reeds verbouwde sokkel van nr. 25. De nieuwbouw

in de aanvraag is in harmonie met deze panden en bewaart de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand.

De verticale geleding van de straat op maat van de rijwoning is helder aanwezig en wordt aangehouden in het project. De huisnummers 21-23 en 25 worden geïntegreerd in het project. De perceelbreedte die eigen is aan de straat wordt behouden en doorgezet. De verticale geleding wordt verder in ere hersteld door het sluiten van de straatwand ter hoogte van nummer 31 en is leesbaar in de articulatie en diversifiëring van de individuele gebouwen. De fijne historische korrel wordt hierdoor gerespecteerd.

Als men de straatwand meer in detail bestudeert kan men vaststellen dat er zich een horizontale band of sokkel aftekent ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping, en dit over de gehele lengte van de straat. Dit gebeurt door middel van kleur of verschillend materiaalgebruik en/of -toepassing. Ook bij de huisnummers 21-23 en 25 is deze sokkel aanwezig. Deze horizontale band wordt in de aanvraag op eigentijdse wijze gerespecteerd en aangehouden door het toepassen van een verticaal lattenwerk. Het benadrukt de horizontaliteit in de straat.

De nieuwbouw schrijft zich in het straatbeeld in naar kroonlijsthoogte. Er is geen sprake van verhoging of afwijking van de kroonlijst. Ten aanzien van het straatbeeldbepalende pand met huisnummer 25 wordt de kroonlijst in een overgang afgebouwd op huisnummer 27. De nieuwbouwpanden op nrs. 19 en 31 positioneren zich tussen de kroonlijsthoogte van nr. 25 en de lagere kroonlijsten van nr. 21-23 en de andere panden in het straatbeeld.

Voor de maatvoering en verhoudingen van de raamopeningen werd gekozen voor zowel een verticale geleding rekening houdende met het aansluitende gebouw, als een meer horizontale verhouding de hedendaagse architectuur typeert.

De op te richten bebouwing heeft een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen. Het visueel aantal bouwlagen wordt vanaf de straat beoordeeld aan de hand van de kroonlijsthoogte. Bij een frontaal grafische voorstelling van de gevels kunnen ook de dakuitbouwen opgevat worden als visuele bouwlaag. In dat opzicht richten de nieuw op te richten panden met de nummers 19, 27 en 31 zich door de dakuitbouw of dakvorm naar het pand met huisnummer 25 dat kan worden opgevat als bestaande uit visueel drie bouwlagen en één visuele bouwlaag in het dak. De nieuwbouwwolumes sluiten dus zeer goed aan bij de schaal van de bestaande omgeving.

Voor dit project wordt geoordeeld dat de vervangende nieuwbouw zich op een volwaardige manier nestelt in het straatbeeld. Ze respecteert de morfologie, de korrel van de straat zowel inzake bouwdiepte, breedte, hoogte en typologie. Het aantal bouwlagen sluit aan bij het gemiddelde gabariet in de straat (drie bouwlagen en een dakvolume) en sluit aan bij de kenmerkende gebouwen nrs. 21-23 en 25, die behouden worden. De gekozen vormgeving en afwerking van de architecturale ingrepen is hedendaags doch inpassend in het straatbeeld. De variatie in gevelritmering en kroonlijsthoogte geeft expressie aan het bouwblok en individualiteit aan de woonentiteiten.

De bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking en de schrijnwerken, zijn in harmonie met het straatbeeld en tevens meer specifiek met de kenmerkende panden nrs. 21-23 en 25.

Een harmonisch geheel behoeft geen repetitie van dezelfde elementen te zijn. Het is een geheel van compositorische elementen die ritmisch gebundeld worden. De bestaande bepleisterde gevelarchitecturen blijven behouden en worden hersteld. De nieuwbouw krijgt een sokkel in houten latwerk en de bovenverdiepingen worden in harmonie met de bestaande gerenoveerde panden afgewerkt in een gladde witte

bepleistering. In de nieuwbouw wordt in de voorgevel het schrijnwerk in zwart aluminium voorzien in contrast met de bestaande wit geschilderde houten ramen bij de te renoveren woningen.

Aldus dient geconcludeerd dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van bovenvermelde artikelen 3.1 en 3.5 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag wijkt wel af van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg op volgende punten:

- Van de binnenkernzone (vanaf 30 m bouwdiepte) is 40 % bebouwd in plaats van maximaal 25 %.
- In de binnenkernzone wordt 45,20 % onverhard voorzien in plaats van min. 50 %.

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

- Een groot deel van de binnenkern wordt gesloopt: dit gebied is thans voor 84 % bebouwd, na de uitvoering van de werken zal de bebouwing nog 40 % beslaan, de bebouwing wordt dus voor meer dan de helft van de oppervlakte gereduceerd. De te behouden volumes zijn architecturaal waardevol of structureel herbruikbaar. De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een open, collectieve ruimte ingericht met groen. Het bij te bouwen volume is zeer minimaal in grootte (18 m²) en strikt functioneel (lift + trappenvolume).

Bij de beoordeling van deze afwijking dient ook rekening gehouden te worden met de overgangsbepaling die opgenomen is in artikel 2.2.4 van de stedenbouwkundige voorschriften, en die o.a. het volgende bepaalt: "Bestaande bestemmingen, die niet met de bestemmingsvoorschriften overeenstemmen mogen behouden blijven.

Verbouwingswerken zonder volumewijziging mogen uitgevoerd worden, evenwel zonder bestemmingsverandering, tenzij de bestemming van de zone zoals aangegeven op plan."

In onderhavig geval wordt een zonevreemde bestemming (een voormalige bedrijfssite) gewijzigd in een zone-eigen bestemming (wonen), zodat in toepassing van artikel 2.2.4 alle bestaande bebouwing mag verbouwd worden naar woonentiteiten, mits het bouwvolume niet gewijzigd wordt. De hier bijkomend op te richten volumes (lift + trappenvolume) zijn zoals hoger vermeld minimaal. Hieruit volgt dat ook de gevraagde afwijking 'beperkt' is, zoals vereist wordt in artikel 4.4.1, §1 VCRO.

- Het totale bebouwings- en verhardingspercentage (54,80 %) werd sterk verminderd tegenover huidige toestand en is minimaal gehouden, noodzakelijk om de woonunits en de ondergrondse parking te bereiken. Een uitrit via nr. 31 zal quasi tot een gelijkaardige terreinverharding leiden. Bovendien wordt deze zone ook met groen aangelegd zodat een aantrekkelijk geheel ontstaat.

De afwijking (45,20 % onverhard i.p.v. min. 50% onverhard) is minimaal en betreft dus een 'beperkte afwijking'.

Het ontwerp streeft maximaal naar uitvoering van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, waarbij wel in rekening moet worden gebracht dat het ontwerp niet vertrekt van een nieuwbouw op een onbebouwd perceel (in welk geval het eenvoudig is de voorschriften volledig te respecteren), maar wel van een bestaande bebouwde situatie die op alle gebieden (bestemming, bebouwings- en verhardingspercentage, ...) sterk afwijkt van de voorschriften van het bpa. De afwijkingen zijn niet in strijd met het karakter en de geest van het bpa en verstoren de goede ruimtelijke ordening niet.

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de voorschriften van dit bouwreglement.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag strekt ertoe een site in de middeleeuwse stadskern van Gent, deels omvattende bestaande woonhuizen langs de Simon De Mirabellostraat en deels omvattende voormalige bedrijfsgebouwen in het achterliggende binnengebied, te verbouwen tot een wooncomplex met 29 woonentiteiten en 30 ondergrondse parkeerplaatsen.

Het gedeelte langs de Simon De Mirabellostraat omvat 4 woningen die opgenomen zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (IBE), nl. de woningen nrs. 19, 21, 23 en 25. Hiervan wordt één woning gesloopt: de woning nr. 19.

De opname van een gebouw op de IBE houdt niet in dat het gebouw 'beschermd' is, maar een aanvraag tot sloping ervan dient wel verplicht ter advies te worden voorgelegd aan de entiteit van het agentschap Ruimte en Erfgoed die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is (art. 1, 1°, g van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen).

Deze entiteit – de dienst Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen – oordeelde in haar advies van 17 februari 2012 dat de woning nr. 19 zich reeds op het moment van de inventarisatie (in 1976) in slechte toestand bevond, waardoor het behoud ervan problematisch is, en de sloping ervan kan aanvaard worden.

Door de heer Bert Roelandts werd bij zijn toelichtende nota dd. 27 juni 2012 in bijlage 1 een document (mail van 4 april 2011) gevoegd waaruit blijkt dat ook de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent het pand nr. 19 grondig onderzocht heeft en ingestemd heeft met de sloping om volgende redenen: "Inderdaad dit pand is opgenomen in de inventaris en in eerste instantie werd er ook hier steeds gestreefd voor het behoud van het pand. Maar na het interieuronderzoek ter plaatse blijkt het pand in een dermate slechte toestand te zijn, dat het daardoor niet volledig meer betreedbaar is (volledige vloeren van het hoofdgebouw zijn doorgezakt en ingevallen). Niet alle ruimtes konden worden onderzocht omdat ze desondanks de slechte bouwfysische toestand toch nog bewoond zijn en op dit moment niet toegankelijk waren. De zolderruimte bezit een merkwaardig gebogen spant. De voorgevel heeft zwaar gehavend nog zijn oorspronkelijk architectuurbeeld met opvallende(zeer bouwvallige) rechthoekige erker. Bovendien is het oorspronkelijk architectuurbeeld van het gelijkvloers verdwenen door een ingrijpende verbouwing. Hierdoor werd bijgevolg de overlegvergadering een gewijzigd advies en standpunt ingenomen en de conclusie genomen, dat het gebouw wegens zijn bouwvalligheid en vermindering kan worden gesloopt."

Er zijn geen redenen voorhanden om tegen de adviezen van deze instanties in te gaan, de sloping kan dus aanvaard worden.

Ook een tweede pand wordt gesloopt omwille van de bouwvalligheid (nr. 27), doch dit pand is niet opgenomen op de inventaris.

De woningen nrs. 21 en 23 worden gerenoveerd met een maximaal behoud van de bouwstructuren, voorgevels, interieurs, ..., dit is ook het geval bij de woning nr. 25, behoudens enkele vernieuwende accenten in de voorgevel.

Er kan aldus besloten worden dat het ontwerp vanuit erfgoed oogpunt aanvaardbaar is. De Simon De Mirabellostraat wordt gekenmerkt door een eerder heterogeen straatbeeld, waarbij er geen enkele uniformiteit is inzake kroonlijst- en nokhoogten, de kroonlijsthoogten stemmen vrijwel steeds overeen met 2 of 3 bouwlagen (meest 2 bouwlagen aan de zijde van het project en 3 bouwlagen aan de overzijde van de straat), de daken zijn doorgaans van het type zadeldak, met af en toe een mansardedak. Het straatbeeld wordt sterk verstoord door het ontbreken van twee woningen rechts naast de woning nr. 29, dus langs de rechterzijde van onderhavig terrein.

Door onderhavig project wordt de straatwand terug volledig dichtgebouwd, behoudens één noodzakelijke gelijkvloerse doorsteek naar het binnengebied.

Dat de nieuw op te richten bebouwing aan de straatzijde een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen heeft is zowel in overeenstemming met de voorschriften van het bpa als met de goede plaatselijke ordening, temeer omdat de bouwlagen zelf bij nieuwbouw lager zijn dan bij de te behouden woningen. De nieuwbouwwolumes sluiten dus zeer goed aan bij de schaal van de bestaande omgeving.

De architecturale geveluitwerkingen en de aanpassingen aan de te renoveren panden zijn hedendaags en architecturaal aanvaardbaar, er werd bewust en in overleg met de bevoegde diensten van de stad Gent gekozen om bij de vormgeving en afwerking van de ingrepen niet historiserend tewerk te gaan.

De bestaande bepleisterde gevelarchitecturen blijven behouden en worden hersteld. De nieuwbouw krijgt een sokkel in houten latwerk en de bovenverdiepingen worden in harmonie met de bestaande gerenoveerde panden afgewerkt in een gladde witte bepleistering. In de nieuwbouw wordt in de voorgevel het schrijnwerk in zwart aluminium voorzien in contrast met de bestaande wit geschilderde houten ramen bij de te renoveren woningen. De daken en de achtergevels worden afgewerkt in witte leien. De architecturale uitwerking bij de herbestemming van de gebouwen op het binnengebied (de loods, het atelier en het paviljoen) geschiedt conform de vooraf door het stadsbestuur meegeven bouwrichtlijnen en de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is dus ook vanuit architecturaal oogpunt aanvaardbaar.

Zoals reeds in de vorige rubriek uiteengezet wordt het binnengebied zeer grondig gesaneerd, waarbij het bestaande bouwvolume sterk gereduceerd wordt om meer licht, ruimte en groenaanleg in dit binnengebied te brengen, dit komt niet enkel de leefbaarheid binnen het eigen project, maar de leefbaarheid van de ganse omgeving ten goede.

Het bouwprogramma omvat de op- of inrichting van 5 eengezinswoningen en 24 appartementen, waarbij er een evenwichtige verdeling is tussen appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers, er is dus m.a.w. een verantwoorde mix van woonentiteiten qua type en grootte. Alle woonentiteiten beschikken intern over voldoende woonkwaliteit en hebben een eigen buitenruimte. Doordat elke woongelegenheden over een eigen (ondergrondse) parkeerplaats kan beschikken is er geen verhoging van de parkeerdruk voor de omgeving te verwachten. Daarnaast is er ook voldoende aandacht voor gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een picknick-ruimte, fietsenbergplaatsen, bergplaats voor vuilniscontainers,

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden dat de aanvraag voorziet in een kwalitatieve reconversie van de betrokken site naar een wooncomplex. Dit wooncomplex voldoet aan alle hedendaagse eisen inzake wooncomfort en integreert zich goed in omgeving. De aanvraag wordt dus positief

beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke aanleg.

De bezwaren van de derden-beroepinstellers zijn in grote mate een herhaling van tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren, die door het college van burgemeester en schepenen op een gefundeerde wijze weerlegd werden, of, waar nodig (bijvoorbeeld bij gevaar voor aantasting van de privacy), werd aan tegemoetgekomen door middel van het opleggen van gepaste bijzondere voorwaarden.

Er worden in de beroepschriften geen elementen naar voor gebracht die tot een wijziging kunnen leiden van de door het college van burgemeester en schepenen ingenomen standpunten en/of voorwaarden.

...”

Deze stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- Dakterras

Het dakterras op de eerste verdieping van APP. 31 moet min. 1,90m afstand houden tot de perceelsgrens. De borstwering moet op deze afstand bevestigd worden.

- Inkijk

Om de inkijk van de loods (19B) naar de woningen langs de straatzijde maximaal te beperken worden volgende voorwaarden aan de ramen opgelegd: de ramen van de slaapkamers mogen niet lager komen dan borstweringshoogte (niet lager dan 1,10 m vanaf het betreffende vloerpeil) en de beglazing van de passerellen moet in mat, ondoorzichtig glas worden uitgevoerd tot min. 1,80 m hoogte vanaf de betreffende vloerpas.

- Scheidingsmuur

Gelet op het bezwaar en de onduidelijkheid van de plannen en gezien dit niet essentieel is voor het woonproject moet de bestaande scheidingsmuur met Rabotstraat 28 in hoogte behouden blijven. Deze toch verlagen kan enkel mits onderling schriftelijk akkoord tussen beide eigenaars.

- Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 februari 2012 met kenmerk 02168-09/DA/2010).

- Onroerend Erfgoed

Het advies van Ruimte en Erfgoed - Onroerend Erfgoed (advies van 17 februari 2012, met kenmerk 4.002/44021/99.414) moet strikt nageleefd worden (zie hoger).

- Milieunormen

** De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.*

** Indien voor de bouw voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, een grondwaterbemaling noodzakelijk is dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden aan de Milieudienst, Braemkasteelstraat 41 te 9050 Gent. De grondwaterbemaling dient desgevallend te voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in VLAREM II. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het*

bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

- * Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.*

- Rioleringen

- * De bestaande rioolvertakkingen zijn verplicht te gebruiken. Nieuwe vertakkingen zijn aan te vragen.*
- * Er moet per woning blijvend voorzien worden in een septische put.*

...”

4.

Met het arrest van 4 november 2014 met nummer S/2014/0153 schorst de Raad de bovenvermelde beslissing van de verwerende partij van 13 maart 2014.

Vervolgens vernietigt de Raad die beslissing met het arrest van 6 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0013 en dit op grond van onder meer de volgende overwegingen:

“ ...

Het beoordelen van een aanvraag aan de artikelen 3.1 en 3.5 van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad nr. 114 – Deel Begijnhof – Prinsenhof”, veronderstelt een onderzoek naar “die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden, die m.a.w. de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand bepalen” en vervolgens een onderzoek van het aangevraagde en een beoordeling of het aangevraagde “in harmonie” is met de “stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand” en of het aangevraagde het kenmerkend ritme van de straatwand bewaard, hetzij versterkt.

...

Uit deze overwegingen blijkt dat volgens de verwerende partij de aanvraag, voor wat betreft de nieuwe panden met nummers 19, 27 en 31 en het aspect van het visueel aantal bouwlagen, voldoet aan de vereisten van de artikelen 3.1 en 3.5 van het bijzonder plan van aanleg, aangezien de nieuwbouw zich richt naar het bestaande pand met huisnummer 25, en niet, zoals de tussenkomende partij voorhoudt, zich richt naar drie panden.

Nog daargelaten de vraag of de verwerende partij de nieuwe panden terecht “in harmonie” acht met pand met huisnummer 25, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij tot de aangehaalde conclusie komt door slechts te verwijzen naar één pand in het straatbeeld, en niet, zoals bepaald in artikel 3.1, naar “die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat” zijn. Bovendien stelt de verwerende partij zelf vast dat het pand met huisnummer 25 “opvalt” in het straatbeeld door bouwhoogte, raamverdeling en dakuitbouw, waaruit enkel kan worden afgeleid dat het in de opgesomde aspecten afwijkt van de rest van het straatbeeld. De verwerende partij beschouwt het pand met huisnummer 25 als beeldbepalend in het straatbeeld. Een opvallend, in sommige aspecten van de rest van het straatbeeld afwijkend pand, kan, in

toepassing van artikel 3.1 en artikel 3.5, niet dienen als referentiepunt om het visueel aantal bouwlagen "in harmonie" te achten met het straatbeeld.

...

5.

Na dit arrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen. In zijn nieuw verslag van 25 november 2016 adviseert de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar om het beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Vervolgens beslist de verwerende partij op 15 december 2016, na de hoorzitting van 6 december 2016, om het administratief beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan en onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

2.4 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (bpa) *'Binnenstad — deel Begijnhof-Prinsenhof nr. 114*

Artikel 3.5 van het bijzonder plan van aanleg heeft betrekking op de aspecten 'gevelritme, gevelgeleding, gevelopbouw' en luidt als volgt:

"Het kenmerkend ritme van een straatwand moet hetzij bewaard, hetzij versterkt worden. Het zijn vooral de in de binnenstad overheersende verticaliteit van de gevelarchitectuur en de typerende traveebreedtes die gerespecteerd zullen moeten • worden. Er kan in geen geval gerefereerd worden naar de bestaande gevels die de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen.

Bij verbouwingen van de benedenverdieping van een pand moet zowel de horizontale als de verticale geleding gerespecteerd worden. Indien de harmonische opbouw van de gevel zulks vraagt kan opgelegd worden dat de penanten op hun oorspronkelijke plaats behouden blijven. Mochten de penanten voor de inwerktreding van deze voorschriften weggebroken zijn, kan naar aanleiding van latere verbouwingen voorgeschreven worden ze opnieuw aan te brengen. In dat geval zijn de penanten aan de bovenverdiepingen, indien ze bewaard zijn gebleven, bepalend voor de plaats van de herbouw ervan op de benedenverdieping."

Deze bepaling dient samen gelezen te worden met artikel 3.1 'Algemene bepalingen', dat luidt als volgt:

"De hoogte en de diepte van de gebouwen, de gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld, d.w.z. met die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden, die m.a.w. de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand bepalen. In die gebieden die op plan als 'zone met hoge stadslandschappelijke waarde' aangeduid werden, is die kwaliteit zeer hoog en zal de harmonieregel bijgevolg ook zeer hoge kwaliteit vergen; binnen die zones zijn bijzondere bepalingen voorzien wat betreft de gevelmaterialen en de parkeerruimte. (zie punt 3.6. en 3.8.)"

Terwijl artikel 3.1 op algemene wijze bepaalt dat het geveluitzicht in harmonie moet zijn 'met die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden', wordt deze vereiste in artikel 3.5 verder en in het bijzonder geregeld voor wat betreft gevelritme, gevelgeleding en gevelopbouw.

De aangehaalde bepalingen regelen op gedetailleerde wijze het visuele aspect van de gevels voor panden die onder de toepassing vallen van artikel 3 'Bouwvoorschriften' van het bijzonder plan van aanleg, zodat deze voorschriften, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO, geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Simon de Mirabellostraat wordt gekenmerkt door een duidelijke tweeledigheid in haar morfologie.

Daar waar de straat aansluit op het Prinsenhof (huisnummers 1 t.e.m. 17) begint de straat nauw en kent zij langs de zuidelijke zijde bebouwing met voornamelijk 2 bouwlagen met daarboven een dak (met uitzondering van één pand beperkt de kroonlijst zich in dit eerste gedeelte tot twee bouwlagen, twee panden hebben een mansardedak die de andere schaal reeds aankondigen), langs de noordelijke zijde 3 bouwlagen met daarboven een dak.

Drie-vijfde van de straat, het westelijk deel waartoe onderhavig project behoort, is breder en wordt gekenmerkt door een hogere bebouwing en grootschaligere geleding (huisnummers 19 t.e.m. 37). De projectzone situeert zich in deze laatste zone en schrijft zich dan ook rustig in. Aan de noordelijke zijde hebben quasi alle woningen in dit deel minstens 3 bouwlagen onder (hellende) bedaking, één zelfs vijf.

Aan de zuidelijke zijde van dit breder straatdeel staan een tiental woningen. 5 ervan tellen 3 bouwlagen en hellende bedaking, één twee en een halve bouwlaag en één 2 bouwlagen plus een mansardedak. De andere tellen 2 bouwlagen met in min of meerdere mate dominante dakuitbouwen.

De huisnummers 21-23 en 25 zijn te beschouwen als kenmerkend in de straatwand in dit rechtse deel en zijn bepalend voor de 'stadslandschappelijke kwaliteit' van dit deel van de straatwand. De huisnummers 21-23 vormen samen één harmonieus en identiek geheel qua gevelopbouw, kroonlijsthoogte en dakvorm.

Het pand met huisnummer 25 valt op in het straatbeeld door de bouwhoogte, raamverdeling en dakuitbouw, waardoor het een beeldbepalend gebouw is in de Simon de Mirabellostraat. Deze panden worden geïntegreerd in het project. Uiterlijk worden deze panden niet gewijzigd, met uitzondering van de renovatie van de reeds verbouwde sokkel van nr. 25.

De nieuwbouw in de aanvraag is in harmonie met deze panden en met de in de andere panden van dit straatdeel aanwezige harmonie (qua aantal bouwlagen, gevelopbouw en gevarieerde doch samenhangende architecturale eigenheid) en bewaart de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand.

De verticale geleding van de straat op maat van de rijwoning is helder aanwezig en wordt aangehouden in het project: de gelijkvloerse bouwlaag heeft qua opbouw door andere functies vaak een andere indeling dan de bovenverdiepingen.

De huisnummers 21-23 en 25 worden geïntegreerd in het project. De perceelbreedte die eigen is aan de straat wordt behouden en doorgezet.

De verticale geleding wordt verder in ere hersteld door het sluiten van de straatwand ter hoogte van nummer 31 en is leesbaar in de articulatie en diversifiëring van de individuele gebouwen. De fijne historische korrel wordt hierdoor gerespecteerd. Ook hier wordt het gelijkvloers anders uitgewerkt dan de verdiepingen, een gegeven dat harmonieert met hetgeen gangbaar is in deze en dergelijke straten.

Als men de straatwand meer in detail bestudeert kan men vaststellen dat er zich -zoals hiervoor reeds aangeraakt- een horizontale band of sokkel aftekent ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping, en dit over de gehele lengte van de straat. Dit gebeurt door middel van kleur of verschillend materiaalgebruik en/of -toepassing: Ook bij de huisnummers 21-23 en 25 is deze sokkel aanwezig. Deze horizontale band wordt in de aanvraag op eigentijdse wijze gerespecteerd en aangehouden door het toepassen van een verticaal lattenwerk.

Het benadrukt de horizontaliteit, die naast de verticaliteit ook aanwezig is in de straat, en het verschil tussen deze horizontale band en de bovenliggende bouwlagen, een verschil dat terugkomt in verschillende van de andere panden in deze straat.

De nieuwbouw schrijft zich in het straatbeeld in naar kroonlijsthoogte.

Er is geen sprake van verhoging of afwijking van de kroonlijst. Ten aanzien van het straatbeeldbepalende pand met huisnummer 25 wordt de kroonlijst in een overgang afgebouwd op huisnummer 27. De nieuwbouwpanden op nrs. 19 en 31 positioneren zich tussen de kroonlijsthoogte van nr. 25 en de lagere kroonlijsten van nr. 21-23 en de andere panden in het straatbeeld.

Voor de maatvoering en verhoudingen van de raamopeningen werd gekozen voor zowel een verticale geleiding rekening houdende met het aansluitende gebouw, als voor een meer horizontale verhouding die de hedendaagse architectuur typeert. Op die manier wordt de invulling in harmonie gerealiseerd met de andere panden in de straat die ook uitdrukking vormen van een toentertijd hedendaagse architectuur.

De op te richten bebouwing heeft een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen. Het visueel aantal bouwlagen wordt vanaf de straat beoordeeld aan de hand van de kroonlijsthoogte. Bij een frontaal grafische voorstelling van de gevels kunnen ook de dakuitbouwen opgevat worden als visuele bouwlaag. In dat opzicht richten de nieuw op te richten panden met de nummers 19, 27 en 31 zich door de dakuitbouw of dakvorm naar het pand met huisnummer 25 dat kan worden opgevat als bestaande uit visueel drie bouwlagen en één visuele bouwlaag in het dak. De nieuwbouwwolumes sluiten goed aan bij de schaal van de bestaande omgeving, waarin de bebouwing in dit straatdeel overwegend 3 bouwlagen telt.

Voor dit project wordt geoordeeld dat de vervangende nieuwbouw zich op een volwaardige manier nestelt in het straatbeeld. Ze respecteert de morfologie, de kon-el van de straat zowel inzake bouwdiepte, breedte, hoogte en typologie. Het aantal bouwlagen sluit aan bij het gemiddelde gabariet h de straat (drie bouwlagen en een dakvolume) en sluit aan bij de andere gebouwen. De gekozen vormgeving en afwerking van de architecturale ingrepen is hedendaags doch inpassend in het straatbeeld. De variatie in gevelritmering en kroonlijsthoogte geeft expressie aan het bouwblok en individualiteit aan de wonentiteiten.

De bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking en de schrijnwerken, zijn in harmonie met het straatbeeld, ook met met de panden nrs. 21-23 en 25. Een harmonisch geheel behoeft geen repetitie van dezelfde elementen te zijn. Het is een geheel van compositorische elementen die ritmisch gebundeld worden. De bestaande bepleisterde gevelarchitecturen blijven behouden en worden hersteld. De nieuwbouw krijgt een sokkel in houten latwerk en de bovenverdiepingen worden in harmonie met de bestaande gerenoveerde panden afgewerkt in een gladde witte bepleistering. In de nieuwbouw wordt in de voorgevel het schrijnwerk in zwart aluminium voorzien in contrast met de bestaande wit geschilderde houten ramen bij de te renoveren woningen. Aldus dient geconcludeerd dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van bovenvermelde artikelen 3.1 en 3.5 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

De harmonie in deze straat bestaat ook uit het gegeven dat ze een staalkaart -biedt van burgerhuizen en herenwoningen die elk uitdrukking geven aan de bouwstijlen van het moment waarop deze opgebouwd zijn.

Ook in die diversiteit zit de harmonie vevat, een harmonie die met voorliggend project gerespecteerd wordt.

De huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend zijn voor deze straat en dit straatdeel zijn de drie bouwlagen tellende huizen, die het leeuwenandeel van dit straatdeel uitmaken. Voorliggend ontwerp accordeert zich met deze huizen.

De aanvraag wijkt wel af van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg op volgende punten:

- Van de binnenkernzone (vanaf 30 m bouwdiepte) is 40 % bebouwd in plaats van maximaal 25 %.*
- In de binnenkernzone wordt 45,20 % onverhard voorzien in plaats van min. 50 %.*

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

- Een groot deel van de binnenkern wordt gesloopt: dit gebied is thans voor 84 % bebouwd, na de uitvoering van de werken zal de bebouwing nog 40 % beslaan, de bebouwing wordt dus voor meer dan de helft van de oppervlakte gereduceerd. De te behouden volumes zijn architecturaal waardevol of structureel herbruikbaar. De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een open, collectieve ruimte ingericht met groen. Het bij te bouwen volume is zeer minimaal in grootte (18 m²) en strikt functioneel (lift + trappenvolume).*

Bij de beoordeling van deze afwijking dient ook rekening gehouden te worden met de 'overgangsbepaling die opgenomen is in artikel 2.2.4 van de stedenbouwkundige voorschriften, en die o.a. het volgende bepaalt: "Bestaande bestemmingen, die niet met de bestemmingsvoorschriften overeenstemmen mogen behouden blijven. Verbouwingswerken zonder volumewijziging mogen uitgevoerd - worden, evenwel zonder bestemmingsverandering, tenzij de bestemming van de zone zoals aangegeven op plan."

In onderhavig geval wordt een zonevreemde bestemming (een voormalige bedrijfssite) gewijzigd in een zone-eigen bestemming (wonen), zodat in toepassing van artikel 2.2.4 alle bestaande bebouwing mag verbouwd worden naar woonentiteiten, mits het bouwvolume niet gewijzigd wordt. De hier bijkomend op te richten volumes (lift + trappenvolume) zijn zoals hoger vermeld minimaal. Hieruit volgt dat ook de gevraagde afwijking 'beperkt' is, zoals vereist wordt in artikel 4.4.1, §1 VCRO.

- Het totale bebouwings- en verhardingspercentage (54,80 %) werd sterk verminderd tegenover huidige toestand en is minimaal gehouden, noodzakelijk om de woonunits en de ondergrondse parking te bereiken. Een uitrit via nr. 31 zal quasi tot een gelijkaardige terreinverharding leiden. Bovendien wordt deze zone ook met groen aangelegd zodat een aantrekkelijk geheel ontstaat. De afwijking (45,20 % onverhard i.p.v. min. 50% onverhard) is minimaal en betreft dus een 'beperkte afwijking'.*

Het ontwerp streeft maximaal naar uitvoering van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, waarbij wel in rekening moet worden gebracht dat het ontwerp niet vertrekt van een nieuwbouw op een onbebouwd perceel (in welk geval het eenvoudig is de voorschriften volledig te respecteren), maar wel van een bestaande bebouwde situatie die op alle gebieden (bestemming, bebouwings- en verhardingspercentage, ...) sterk afwijkt van de voorschriften van het bpa. De afwijkingen zijn niet in strijd met het karakter en de geest van het bpa en verstoren de goede ruimtelijke ordening niet.

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de voorschriften van dit bouwreglement.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag strekt ertoe een site in de middeleeuwse stadskern van Gent, deels omvattende bestaande woonhuizen langs de Simon De Mirabellostraat en deels omvattende voormalige bedrijfsgebouwen in het achterliggende binnengebied, te verbouwen tot een wooncomplex met 29 woonentiteiten en 30 ondergrondse parkeerplaatsen.

Het gedeelte langs de Simon De Mirabellostraat omvat 4 woningen die opgenomen zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (IBE), nl de woningen nrs. 19, 21, 23 en 25. Hiervan wordt één woning gesloopt: de woning nr. 19. De opname van een gebouw op de IBE houdt niet in dat het gebouw 'beschermd' is, maar een aanvraag tot sloping ervan dient wel verplicht ter advies te worden voorgelegd aan de entiteit van het agentschap Ruimte en Erfgoed die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is (art. 1, 1°, g van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen).

Deze entiteit — de dienst Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen — oordeelde in haar advies van 17 februari 2012 dat de woning nr. 19 zich reeds op het moment van de inventarisatie (in 1976) in slechte toestand bevond, waardoor het behoud ervan problematisch is, en de sloping ervan kan aanvaard worden. Door de heer Bert Roelandts werd bij zijn toelichtende nota dd. 27 juni 2012 in bijlage 1 een document (mail van 4 april 2011) gevoegd waaruit blijkt dat ook de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent het pand nr. 19 grondig onderzocht heeft en ingestemd heeft met de sloping om volgende redenen: "inderdaad dit pand is opgenomen in de inventaris en in eerste instantie werd er ook hier steeds gestreefd voor het behoud van het pand. Maar na het interieuronderzoek ter plaatse blijkt het pand in een dermate slechte toestand te zijn, dat het daardoor niet volledig meer betreedbaar is (volledige vloeren van het hoofdgebouw zijn doorgezakt en ingevallen). Niet alle ruimtes konden worden onderzocht omdat ze desondanks de slechte bouwfysische toestand toch nog bewoond zijn en op dit moment niet toegankelijk waren. De zolderruimte bezit een merkwaardig gebogen spant. Dé voorgevel heeft zwaar gehavend nog zijn oorspronkelijk architectuurbeeld met opvallende(zeer bouwvallige) rechthoekige erker. Bovendien is het oorspronkelijk architectuurbeeld van het gelijkvloers verdwenen door een ingrijpende verbouwing. Hierdoor werd bijgevolg de overlegvergadering een gewijzigd advies en standpunt ingenomen en de conclusie genomen, dat het gebouw wegens zijn bouwvalligheid en verminking kan worden gesloopt."

Er zijn geen redenen voorhanden om tegen de adviezen van deze instanties in te gaan, de sloping kan dus aanvaard worden.

Ook een tweede pand wordt gesloopt omwille van de bouwvalligheid (nr. 27), doch dit pand is niet opgenomen op de inventaris.

De woningen nrs. 21 en 23 worden gerenoveerd met een maximaal behoud van de bouwstructuren, voorgevels; interieurs, ..., dit is ook het geval bij de woning nr. 25, behoudens enkele vernieuwende accenten in de voorgevel. Er kan aldus besloten worden dat het ontwerp vanuit erfgoed oogpunt aanvaardbaar is.

De Simon De Mirabellostraat wordt gekenmerkt door een eerder heterogeen straatbeeld, waarbij er geen uniformiteit is inzake kroonlijst- en nokhoogten, de kroonlijsthoogten stemmen vrijwel steeds overeen met 2 of 3 bouwlagen (meest 2 bouwlagen aan de zijde van het project en 3 bouwlagen aan de overzijde van de straat), de daken zijn doorgaans van het type zadeldak, met af en toe een masardedak. Het straatbeeld wordt sterk verstoord door het ontbreken van twee woningen rechts naast de woning nr. 29, dus langs de rechterzijde van onderhavig terrein. De straat kent ook een smal deel en een breder deel, onderhavig project maakt deel uit van het breder deel. Door onderhavig project wordt de straatwand terug volledig dichtgebouwd, behoudens één noodzakelijke gelijkvloerse doorsteek naar het binnengebied. Dat de nieuw op te richten bebouwing aan de straatzijde een kroonlijsthoogte • van 3 bouwlagen heeft is zowel in overeenstemming met de voorschriften van het bpa als met de goede plaatselijke ordening, temeer omdat de bouwlagen zelf bij nieuwbouw lager zijn dan bij de te behouden woningen. De nieuwbouwvolumes sluiten dus zeer goed aan bij de schaal van de bestaande omgeving. De architecturale geveluitwerkingen en de aanpassingen aan de te renoveren panden zijn hedendaags en architecturaal aanvaardbaar, er werd bewust en in overleg met de bevoegde

diensten van de stad Gent gekozen om bij de vormgeving en afwerking van de ingrepen niet historiserend tewerk te gaan. De bestaande bepleisterde gevelarchitecturen blijven behouden en worden hersteld. De nieuwbouw krijgt een sokkel in houten latwerk en de bovenverdiepingen worden in harmonie met de bestaande gerenoveerde panden afgewerkt in een gladde witte bepleistering. In de nieuwbouw wordt in de voorgevel het schrijnwerk in zwart aluminium voorzien in contrast met de, bestaande wit geschilderde houten ramen bij de te renoveren woningen. De daken en de achtergevels worden afgewerkt in witte leien.

De architecturale uitwerking bij de herbestemming van de gebouwen op het binnengebied (de loods, het atelier en het paviljoen) geschiedt conform de vooraf door het stadsbestuur meegeven bouwrichtlijnen en de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is dus ook vanuit architecturaal oogpunt aanvaardbaar.

Zoals reeds in de vorige rubriek uiteengezet wordt het binnengebied zeer grondig gesaneerd, waarbij het bestaande bouwvolume sterk gereduceerd wordt om meer licht, ruimte en groenaanleg in dit binnengebied te brengen, dit komt niet enkel de leefbaarheid binnen het eigen project, maar de leefbaarheid van de ganse omgeving ten goede.

Het bouwprogramma omvat de op- of inrichting van 5 eengezinswoningen en 24 appartementen, waarbij er een evenwichtige verdeling is tussen appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers, er is dus m.a.w. een verantwoorde mix van woonentiteiten qua type en grootte. Alle woonentiteiten beschikken intern over voldoende woonkwaliteit en hebben een eigen buitenruimte. Doordat elke woongelegenheden over een eigen (ondergrondse) parkeerplaats kan beschikken is er geen verhoging van de parkeerdruk voor de omgeving te verwachten. Daarnaast is er ook voldoende aandacht voor gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een picknick-ruimte, fietsenbergsplaatsen, bergplaats voor vuilniscontainers,

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden dat de aanvraag voorziet in een kwalitatieve reconversie van de betrokken site naar een wooncomplex. Dit wooncomplex voldoet aan alle hedendaagse eisen inzake wooncomfort en integreert zich goed in omgeving. De aanvraag wordt dus positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke aanleg.

De bezwaren van de derden-beroepinstellers zijn in grote mate een herhaling van tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren, die door het college van burgemeester en schepenen op een gefundeerde wijze weerlegd werden, of, waar nodig (bijvoorbeeld bij gevaar voor aantasting van de privacy), werd aan tegemoetgekomen door middel van het opleggen van gepaste bijzondere voorwaarden.

Er worden in de beroepschriften geen elementen naar voor gebracht die tot een wijziging kunnen leiden van de door het college van burgemeester en schepenen ingenomen standpunten en/of voorwaarden.

... ”

Deze stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

“ ...

– Dakterras

Het dakterras op de eerste verdieping van APP. 31 moet min. 1,90 m afstand houden tot de perceelsgrens. De borstwering moet op deze afstand bevestigd worden.

– Inkijk

Om de inkijk van de loods (19B) naar de woningen langs de straatzijde maximaal te beperken worden volgende voorwaarden aan de ramen opgelegd: de ramen van de slaapkamers mogen niet lager komen dan borstweringshoogte (niet lager dan 1,10 m vanaf het betreffende vloerpeil) en de beglazing van de passerellen moet in mat, ondoorzichtig glas worden 'uitgevoerd tot min. 1,80 m hoogte vanaf de. betreffende vloerpas.

- *Scheidingsmuur*
Gelet op het bezwaar en de onduidelijkheid van de plannen en gezien dit niet essentieel is voor het woonproject moet de bestaande scheidingsmuur met Rabotstraat 28 in hoogte behouden blijven. Deze toch verlagen kan enkel mits onderling schriftelijk akkoord tussen beide eigenaars.
 - *Brandweer*
De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 februari 2012 met kenmerk 02168-09/DA/2010).
 - *Onroerend Erfgoed*
Het advies van Ruimte en Erfgoed - Onroerend Erfgoed (advies van 17 februari 2012, met kenmerk 4.002/44021/99.414) moet strikt nageleefd worden (zie hoger).
 - *Milieunormen*
 - * De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.
 - * Indien voor de bouw voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, een grondwaterbemaling noodzakelijk is dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden aan de Milieudienst, Braemkasteelstraat 41 te 9050 Gent. De grondwaterbemaling dient desgevallend te voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in VLAREM 11.
Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, „J. Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.
 - * Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.
 - *Rioleringen*
 - * De bestaande rioolvertakkingen zijn verplicht te gebruiken. Nieuwe vertakkingen zijn aan te vragen.
 - * Er moet per woning blijvend voorzien worden in een septische put.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

In hun verzoekschrift verwijzen de verzoekende partijen voor de hoogdringendheid naar het schorsingsarrest van de Raad van 4 november 2014. Zij citeren uit dat arrest de volgende overwegingen:

“ ...

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde project gelegen is in de binnenstad van Gent en binnen de grenzen van het op 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 114 „Binnenstad - deel Begijnhof - Prinsenhof“. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit aaneengesloten bebouwing met twee of drie bouwlagen. Het aangevraagde project omvat meerdere percelen waaronder enkele rijwoningen (de panden met nummers 19, 21, 23, 25, 27 en 31 aan de Simon de Mirabellostraat) aan de straatzijde, en achterliggend een voormalige bedrijfssite met verschillende gebouwen, en beoogt de verbouwing en reconversie van het geheel met 29 woonentiteiten en 30 ondergrondse parkeerplaatsen. De panden gelegen aan de Simon de Mirabellostraat met nummers 19 en 27 worden gesloopt. Het pand met nummer 19 wordt vervangen door een nieuwbouw meergezinswoning met gelijkvloerse doorrit en 3 appartementen. De bestaande doorrit naar het achtergelegen binnengebied, naast het pand met nummer 29, wordt ingevuld met een nieuwbouw meergezinswoning (pand met nummer 31 aan de Simon de Mirabellostraat). De verzoekende partijen zijn eigenaars van de woning gelegen aan de Simon de Mirabellostraat 17 en derhalve aanpalende bewoners van het pand met nummer 19.

2.

*In tegenstelling tot de vorige schorsingsprocedure zetten de verzoekende partijen nu wel op concrete en precieze wijze uiteen dat het aangevraagde gelegen is in een straatbeeld met landschappelijke kwaliteit, dat de voorschriften van het toepassing zijnde bijzonder plan van aanleg het behoud voorstaan van deze landschappelijke kwaliteit, dat en waarom het aangevraagde daar afbreuk aan doet en dat het verlies aan landschappelijke kwaliteit ernstig is voor de verzoekende partijen aangezien ze de woning precies omwille van de kwaliteiten van het straatbeeld hebben aangekocht. Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt in het licht van de omstandigheden van de zaak. De verzoekende partijen overtuigen eveneens dat het ernstig nadeel moeilijk te herstellen is. Het bekomen van een herstel na de vernietiging van de bestreden beslissing is immers minstens bijzonder onzeker.
..”*

De verzoekende partijen stellen dat “*eenzelfde motivering tot schorsing [...] toe te passen [is en blijft].*” Zij stellen te volharden in hun destijds uitgewerkte uiteenzetting met betrekking tot het destijds toepasselijke criterium van het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel ('MTHEN'). De verzoekende partijen verklaren in hun verzoekschrift die uiteenzetting integraal te hernemen.

Een schorsing zou zich bovendien opdringen omwille van hoogdringendheid en dit omdat de behandeling van het verzoek tot vernietiging manifest te laat zou komen, alsook omdat “*de aanvrager zeer duidelijk blijkt geeft het bouwproject voorlopig niet te zullen aanvangen*”.

Nog volgens de verzoekende partijen is het frappant dat ondanks de eerdere procedures voor de Raad, de aanvrager toch is overgaan tot de sloop van de bestaande gebouwen in de Simon de Mirabellostraat, wat volgens hen bewijst dat een vernietigingsprocedure te laat komt om de voortgang van de werken te beletten.

2.

In haar nota betreffende de vordering tot schorsing stelt de verwerende partij dat niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit zodat de vordering tot schorsing moet afgewezen worden. Wat het element hoogdringendheid betreft, kunnen de verzoekende partijen naar haar oordeel niet overtuigen door enerzijds te stellen dat de tussenkommende partij tijdens de vorige procedures toch gesloopt heeft maar anderzijds duidelijk blijkt geeft om het bouwproject voorlopig niet te zullen aanvangen. Nog volgens de verwerende partij kan de sloop in het verleden geen aanwijzing zijn in verband met de eventuele voorlopige tenuitvoerlegging van de huidige vergunning.

3.

In haar verzoek tot tussenkomst met schriftelijke uiteenzetting benadrukt de tussenkommende partij het verschil tussen de destijds toepasselijke schorsingsvoorwaarde van het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel en de huidige vereiste van hoogdringendheid. Zij stelt onder verwijzing naar een arrest van de Raad dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift moet aantonen dat de zaak, omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te hoogdringend is om de afhandeling van het vernietigingsberoep te kunnen afwachten. De verzoekende partij moet met haar verzoekschrift de nadelen of schade bewijzen die zij lijdt wanneer de Raad zich niet onmiddellijk, maar pas na de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep, uitspreekt.

Wat de argumentatie van de verzoekende partijen betreft stipt de tussenkommende partij aan dat die argumentatie noch in het verzoekschrift zelf, noch in de bijhorende overtuigingsstukken tot uiting wordt gebracht. Nochtans is op grond van artikel 57, eerste lid, 1° van het Procedurebesluit vereist dat bij het schorsingsverzoek stukken worden gevoegd tot staving van de hoogdringendheid, aldus de tussenkommende partij.

Wat de sloop betreft stipt de tussenkomende partij aan dat de bestreden beslissing op dat punt haar volledige uitwerking heeft gekregen en de schorsing op dat vlak voor de verzoekende partijen geen nut meer heeft.

De verzoekende partijen tonen, volgens de tussenkomende partij, ook niet aan dat de vergunde werken op korte termijn zouden worden voortgezet, laat staan dat de afhandeling van een vernietigingsberoep niet kan worden afgewacht. Deze vaststelling zou des te meer gelden nu het aangevraagde een omvangrijk bouwproject is, dat niet binnen de doorlooptijd van een procedure tot nietigverklaring kan worden gefinaliseerd, aldus de tussenkomende partij.

Volgens de tussenkomende partij slagen de verzoekende partijen er niet in op een concrete wijze aan te tonen dat zij persoonlijke nadelige gevolgen zullen ondergaan die door de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet zullen worden voorkomen.

Hieruit blijkt volgens haar dat niet is voldaan aan de vereiste van hoogdringendheid om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Die vaststelling op zich volstaat volgens de tussenkomende partij om de vordering af te wijzen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Met de tussenkomende partij moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen onder de titel “V. SCHORSINGSVERZOEK: *hoogdringendheid*”, inhoudelijk enkel een betoog voeren over het ‘*moeilijk te herstellen ernstig nadeel*’ dat zij met de voorliggende vordering wensen te voorkomen. Voor vorderingen ingeleid vanaf 1 januari 2015 is de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet meer van toepassing. Deze schorsingsvoorwaarde is actueel vervangen door de vereiste van ‘*hoogdringendheid*’.

Eveneens moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen voor hun uiteenzetting van het ‘*moeilijk te herstellen ernstig nadeel*’ uitsluitend verwijzen naar het schorsingsarrest van de Raad van 4 november 2014 met nummer RvVb/A/1617/0013 in de zaak met rolnummer 1314/0545/SA/4/0495. Verder stellen zij hun uiteenzetting van het moeilijk te herstellen en ernstig

nadeel, zoals ontwikkeld in de procedure met bovenvermeld schorsingsarrest als sluitstuk, integraal te hernemen. Die uiteenzetting zelf wordt evenwel niet opgenomen in het verzoekschrift.

Wat de hoogdringendheid zelf betreft, stellen zij enkel dat de schorsing zich *'bovendien'* opdringt omdat de beoordeling van het verzoek tot vernietiging manifest te laat zal komen omdat de aanvrager zeer duidelijk blijkt geeft het bouwproject *'voorlopig niet te zullen aanvangen'*. Nog los van de vaststelling dat die loutere stelling, die in het verzoekschrift op geen enkele wijze concreet wordt uiteengezet of gestaafd, niet volstaat om het hoogdringend karakter van de vordering aan te nemen, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen ook nalaten om, op een summiere omschrijving van een aantal nadelen en hinderaspecten bij het beargumenteren van hun belang bij het huidige schorsingsverzoek na, concreet en aannemelijk te maken dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen nadeel of hinder zal bezorgen waarvoor de vernietigingsprocedure omwille van de procedurele doorlooptijd te laat zal komen.

Om te slagen in hun huidige vordering tot schorsing dienen de verzoekende partijen in het verzoekschrift zelf aan te tonen dat de zaak, omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te hoogdringend is om de afhandeling van het vernietigingsberoep te kunnen afwachten. Zij moeten in hun verzoekschrift het bewijs leveren van nadelen of schade indien niet onmiddellijk een beslissing zou genomen worden en men de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep zou moeten ondergaan.

De uiteenzetting onder de titel *'hoogdringendheid'*, die in essentie over *'het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel'* handelt, kan maar in aanmerking worden genomen voor zover zij tot uiting wordt gebracht in het verzoekschrift zelf en uit deze uiteenzetting feiten blijken die de redenen van hoogdringendheid aantonen of minstens concreet aannemelijk maken.

Bij de beoordeling van de redenen van hoogdringendheid kan de Raad immers enkel rekening houden met wat is uiteengezet in het verzoekschrift en de bijgevoegde stukkenbundel.

De Raad moet echter vaststellen dat uit het verzoekschrift zelf, bij gebrek aan enige uiteenzetting over het *'moeilijk te herstellen ernstig nadeel'*, laat staan enige concrete uiteenzetting over het vervuld zijn van de huidige schorsingsvoorwaarde bestaande uit de hoogdringendheid, geen redenen blijken die aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van welbepaalde en nader omschreven nadelen te voorkomen en dat het verstrijken van de tijd in afwachting van een uitspraak ten gronde tot zware schadelijke gevolgen zou leiden. De Raad stelt vast dat, afgezien van de sloop van twee panden, geen verdere uitvoering is gegeven aan het omvangrijke bouwproject. De verbouwing en reconversie van het binnengebied tot een wooncomplex met 29 woonentiteiten en 30 ondergrondse parkeerplaatsen betreft geen project dat op relatief korte termijn kan gerealiseerd worden. De door de verzoekende partijen ingeroepen hinder en nadelen (zicht- en privacyhinder door rechtstreekse inkijk) hebben betrekking op de ingebruikname van de appartementen en situeren zich bijgevolg op het einde van het bouwproject. Ook de ingeroepen mobiliteitshinder door de extra voertuigbewegingen hebben betrekking op de voorziene bewoning van de nog volledig te bouwen appartementen.

De loutere stelling dat er sprake is van hoogdringendheid, zonder concrete elementen aan te reiken en zonder verdere onderbouwing in het verzoekschrift, en de eigen vaststelling door de verzoekende partijen dat de tussenkomen partij de werken voorlopig niet zal aanvangen, zijn onvoldoende om de vereiste hoogdringendheid te staven of aannemelijk te maken.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er op basis van een uiteenzetting in het verzoekschrift, al dan niet vergezeld

van overtuigingsstukken, hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de huidige schorsingsvordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 mei 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH