RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0049 van 19 maart 2013 in de zaak 1213/0073/SA/4/0063

In zake: 1. de heer **Dominique VERMEULEN**

2. mevrouw Maria DE BUCK

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

advocaat Willem CHEYNS

kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Droesbekeplein 2

waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

verwerende partij

Verzoekende partij tot tussenkomst:

de byba **DE MOTTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

advocaten Bert ROELANDTS en Karin DE ROO kantoor houdende te 9000 Gent. Kasteellaan 141

waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 oktober 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 9 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 19 april 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij tot tussenkomst een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten en het verbouwen van een groep woningen, en de reconversie van het binnengebied van bedrijfssite naar woongebied.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Gent, Simon de Mirabellostraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 15, sectie F, nummers 3298/g, 3312/b, 3316/f, 3316/p, 3316/s, 3316/e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 19 februari 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Willem CHEYNS die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Karin DE ROO die verschijnt voor de verzoekende partij tot tussenkomst, zijn gehoord.

De verzoekende partij tot tussenkomst heeft op de terechtzitting van 19 februari 2013 een toelichtende nota neergelegd aangaande het niet tijdig betalen van het rolrecht, zoals door de Raad vastgesteld bij beschikking van 7 januari 2013. Aan de verzoekende partijen en de verwerende partij werd toegelaten om op deze nota schriftelijk te repliceren uiterlijk maandag 4 maart 2013. De verzoekende partijen hebben tijdig een aanvullende nota inzake de ontvankelijkheid van de tussenkomst ingediend. De verwerende partij heeft geen aanvullende nota ingediend.

Op de terechtzitting van 5 maart 2013 werden de debatten in deze zaak gesloten.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba DE MOTTE verzoekt met een aangetekende brief van 12 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 7 januari 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 7 januari 2013 de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De verzoekende partij tot tussenkomst werd verzocht om een nadere toelichting te geven over de redenen van het niet tijdig betalen van het rolrecht en te verduidelijken aan de Raad waarom deze redenen overmacht of onoverkomelijke dwaling zouden kunnen uitmaken.

De verzoekende partij tot tussenkomst heeft op de terechtzitting van 19 februari 2013 een toelichtende nota neergelegd waarin zij argumenteert dat haar verzoek tot tussenkomst ontvankelijk zou zijn.

Zoals hierna zal blijken, zijn de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen niet vervuld, zodat er vooralsnog geen noodzaak bestaat tot het onderzoek naar de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

IV. FEITEN

Op 23 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende 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

bouwvallige 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 ééngezinswoning

opgenomen in de lijst van onroerend erfgoed

nr 23: renovatie van de beschermde ééngezinswoning

opgenomen in de lijst van onroerend erfgoed

nr 25: meergezinswoning: restauratie traphal + renovatie van appartementen

nr 27: ééngezinwoning, te slopen

aangeduid als waardevol, maar te slopen wegens bouwvallige 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'. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

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 Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 17 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 14 maart 2012 een gunstig advies uit.

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.

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 bouwfysische 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 achterbouwvolumes 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 nieuwbouwvolume. Intern wordt het bestaande interieur, de bestaande trap en de in art deco-stiil 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 erfgoedoogpunt 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 provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 juli 2012 om dit beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan en onder voorwaarden.

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

"

B. <u>Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (bpa)</u> '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.

. . .

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 omvatte 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 de ervan kan aanvaard en sloping 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 gesloopt." wegens zijn bouwvalligheid en verminking kan worden 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 erfgoedoogpunt 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 onderhavia woning nr. 29. langs de rechterzijde van Door onderhavig project wordt de straatwand terug volledig dichtgebouwd, behoudens 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 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.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De ontvankelijkheid van het beroep zou slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer 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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

"

Verzoekende partijen lijden vooreerst verlies aan het bestaande waardevolle straatbeeld en verlies aan waardevermindering van hun perceel.

Het bouwproject strijdt met het geveltype en de gevelopbouw van de bestaande historisch waardevolle Mirabellostraat. De bestreden beslissing bevestigt dat in afwijking op het bestaande straatbeeld "niet historiserend" wordt tewerk gegaan. (cfr. supra onder derde en vierde middel)

De stukken 8 en 9 van verzoekende partijen tonen fotografisch het verschil aan tussen het actuele straatbeeld en dat na uitvoering van de bestreden beslissing.

Verzoekende partijen lijden daarnaast lawaai- en geurhinder en bijkomende verkeersdrukte.

De ontsluiting van het binnenkerngebied geschiedt ingevolge de bestreden beslissing onder het bestaande pand nr. 19 onmiddellijk rechts aanpalend t.o.v. dat van

verzoekende partijen.

Daardoor wordt de toegang tot het binnengebied verplaatst van de bestaande open toegang rechts naast bebouwing nr. 29 naar onmiddellijk rechts aanpalend t.o.v. de woning van verzoekende partijen. (zie stuk 4)

Dit genereert voor verzoekende partijen manifest nieuwe hinder mbt lawaai- en geurhinder van passerende voertuigen.

De nieuwe ontsluiting naar het binnengebied laat de voertuigbewegingen toe vlak naast de scheidingsgrens van verzoekende partijen. (zie stuk 6)

Gelet op het aantal nieuw te voorziene woongelegenheden betekent dit voor verzoekende partijen een dagelijkse voertuigbeweging van minstens 50 voertuigen, waar actueel daarvan geen sprake is. De manoeuvreerbewegingen van deze voertuigen in het binnengebied van/naar de aldaar nieuw voorziene parkeergelegenheden genereert ontegensprekelijk geluids- en geurhinder.

Bovendien genereert de bestreden beslissing bijkomend onaanvaardbare verkeershinder en –drukte voor verzoekende partijen: waar de bestaande toegang tot het binnengebied aan het begin van de Mirabellostraat was gesitueerd (zijde met de Rabotstraat), verplaatst de ontsluiting zich naar het midden van de Mirabellostraat. (zie stuk 4)

Dit heeft automatisch tot gevolg dat de voertuigen van de nieuwe bewoners van het bouwproject zich doorheen de Mirabellostraat moeten bewegen, waar dit actueel niet het geval is. Het bouwproject voorziet 30 parkeerplaatsen in/op het binnenkerngebied. Dit betekent een dagelijkse voertuigverplaatsing van <u>minstens</u> 60 voertuigen (eenmaal afrijdend en eenmaal aanrijdend) waar actueel op de plaats van de nieuw te voorziene inrit geen énkel voertuig zich verplaatst.

Verzoekende partijen lijden verlies aan zonlicht.

Het bouwproject wordt opgericht vlak achteraan en rechts aanpalend t.o.v. het perceel met woning van verzoekende partijen. (zie stuk 6)

De te voorziene nieuwbouwappartementen zijn t.o.v. het perceel van verzoekende partijen noordwaarts gelegen: zie aanduiding van de noordpool op het bestemmingsplan van het BPA. (zie stuk 3)

De zon is aldus gesitueerd op de tuin en achtergevel van verzoekende partijen, schijnend vanop het binnenkerngebied.

De nieuw op te richten nieuwbouwappartementen ontnemen verzoekende partijen zonlicht en veroorzaakt schaduwval, waar dit actueel niet het geval is. (vergelijk stuk 6 met stuk 5: actuele fotoreportage achterzicht woning verzoekende partijen)

Vergelijking van de actuele situatie t.o.v. de nieuwe bouwtoestand leert dat verzoekende partijen op het warmste/meest belichte gedeelte van de dag zonlicht zullen moeten ontberen, waardoor het gebruik en het genot van hun perceel met tuin substantieel vermindert.

Verzoekende partijen lijden rechtstreekse inkijk en privacyhinder.

De actuele uitzichtsituatie achteraan de woning van verzoekende partijen wordt gestaafd door de fotoreportage van stuk 5: oude loods vanwaar geen zicht/inkijk kan genomen worden vanaf de gelijkvloers verdieping van de loods. (zie stuk 5)

De bestreden beslissing daarentegen genereert een volledig nieuwe vorm van rechtstreekse inkijk vanaf de appartementen op verdieping met privacyhinder tot gevolg. (zie stuk 6)

De in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden tot 'verduistering' van de nieuw in te planten ramen met rechtstreeks zicht op de tuin en achtergevel van verzoekende partijen doet aan deze vaststellingen geen afbreuk: boven een 'verduisterde' hoogte van 1,80m kan immers door de nieuwe bewoners nog steeds rechtstreekse inkijk worden genomen en bovendien leent de traphal van de nieuwe appartementsbebouwing zich evenzeer tot inkijk vanwege het op- en neergaande niveauverschil van de trappen achter de nieuw te voorziene ramen.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijken volgende gegevens.

Het aangevraagde project is gelegen in de binnenstad van Gent, in de wijk 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 zouden worden gesloopt. Het pand met nummer 19 wordt vervangen door een nieuwbouw meergezinswoning met gelijkvloerse doorrit en 3 appartementen.

De verzoekende partijen zijn eigenaars van de woning gelegen aan de Simon de Mirabellostraat 17 en derhalve aanpalende eigenaars van pand met nummer 19.

2.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten

beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

3. In een <u>eerste onderdeel</u> voeren de verzoekende partijen een verlies aan van "het bestaande waardevolle straatbeeld" en van de waarde van hun pand.

Daargelaten de vraag of de verzoekende partijen kunnen gevolgd worden in hun standpunt met betrekking tot de beweerde waardevermindering, dient vastgesteld te worden dat dit nadeel een puur financieel nadeel en derhalve geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft.

Behalve een verwijzing naar een fotografisch verschil tussen het "actuele straatbeeld" en dat na de uitvoering van de bestreden vergunning, blijven de verzoekende partijen bijzonder vaag in hun bewering aangaande het verlies van het bestaande waardevolle straatbeeld. Daar staat tegenover dat in de bestreden beslissing op uitvoerige wijze wordt ingegaan op een bezwaar inzake "architectuur en erfgoed". De verwerende partij citeert dienaangaande de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, waar ze zich bij aansluit. In de weerlegging van dit bezwaar wordt onder meer overwogen dat (1) de vervangende nieuwbouw zich op een volwaardige manier nestelt in het straatbeeld, dat het project de morfologie, de korrel van de straat zowel inzake bouwdiepte, breedte en typologie, respecteert, (2) het aantal bouwlagen aansluit bij het gemiddelde gabariet in de straat (drie bouwlagen en een dakvolume), (3) de nieuwe volumes worden gerealiseerd in een hedendaagse architectuur en vormentaal en dat de keuze van witte materialen de stad Gent zeker niet vreemd is, en dat (4) voorafgaand aan de aanvraag het project diverse malen aan de betrokken stedelijke diensten werd voorgelegd en kritisch besproken.

Anders dan de verzoekende partijen, wordt het nieuwe straatbeeld door het college, in eerste administratieve aanleg, en de verwerende partij, in administratief beroep, niet als een verlies beschouwd ten aanzien van de huidige toestand. De verzoekende partijen laten na ter zake enige dupliek te voeren en blijven, zoals hierboven reeds vastgesteld, bijzonder vaag in hun beweringen.

In het licht van deze omstandigheden kan het aangevoerde nadeel aangaande het straatbeeld niet als ernstig worden weerhouden.

4. In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat zij lawaai- en geurhinder zullen lijden, alsook bijkomende verkeersdrukte doordat de ontsluiting van het binnengebied zal gebeuren ter hoogte van het bestaande pand nummer 19, waaraan de woning van de verzoekende partijen paalt.

Ook deze grief kwam reeds aan bod bij de beoordeling van de bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent overwoog dienaangaande, waarbij de verwerende partij zich in de bestreden beslissing aansluit, dat "de parkinginrit (...) centraal (ligt) in het binnengebied en (...) voor beide voorstellen quasi even ver (zal) liggen", dat "het verkeer (...) bovendien van beide richtingen (kan) komen en de verkeerssituatie (...) ook in de tijd (kan) wijzigen", dat "er (...) geen abnormale hinder (wordt) verwacht van een doorrit naar een parking voor 30 wagens voor bewoners", dat "bovendien (...) dit reeds een doorgang met achtergelegen parking (is)", dat "een bewonersparking (...) in vergelijking met een publieke

parking bovendien een beperkter aantal in- en uitrijbewegingen (heeft) per dag dat zich vlot laat opnemen in het straatverkeer".

De verzoekende partijen brengen geen gegevens bij die de Raad zouden moeten doen besluiten dat in tegenstelling tot de beoordeling in de bestreden beslissing, er sprake zou zijn van een meer ernstige vorm van hinder dan de normale hinder die voortvloeit uit het wonen in een binnenstad.

5.

In een <u>derde onderdeel</u> voeren de verzoekende partijen dat zij aan zonlicht zullen verliezen door het aangevraagde project.

Dienaangaande verwijzen verzoekende partijen slechts naar het noorden dat is aangegeven op het bestemmingsplan en naar een fotoreportage van de actuele toestand. Uit deze documenten kan echter niet worden afgeleid of en in welke mate de verzoekende partijen op hun perceel een verlies aan zonlicht zullen lijden na de uitvoering van de bestreden beslissing.

6.

De verzoekende partijen voeren tenslotte in een <u>vierde onderdeel</u> aan dat het aangevraagde project zal leiden tot rechtstreekse inkijk en hun privacy zal aantasten, waarbij ze verwijzen naar ramen in het aangevraagd project die een rechtstreeks zicht op hun tuin en achtergevel zullen geven.

Met de verwerende partij dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen aangaande dit aangevoerd nadeel er niet in slagen te overtuigen dat de voorwaarden die in de bestreden beslissing zijn opgelegd, niet voldoende zouden zijn. Volgende voorwaarden worden met name opgelegd:

"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."

7.

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 in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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 uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 maart 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG Nathalie DE CLERCQ