

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0746 van 17 december 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 partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de bvba **DE MOTTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat 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 tussenkomende 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.

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/r en 3316/e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest van 19 maart 2013 met nummer S/2013/0049 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

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

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

III. TUSSENKOMST

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

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 7 januari 2013 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten tot de debatten en tegelijk verzocht om de Raad 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 tussenkomende partij heeft aan de Raad met een aangetekende brief van 18 februari 2013 een nota bezorgd, waarin zij op grond van verschillende argumenten aanvoert dat het verzoek tot tussenkomst niet onontvankelijk kan verklaard worden. In de wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen op deze argumenten.

De brief van de griffie van de Raad van 22 november 2012 heeft de termijn van 20 dagen doen ingaan voor de belanghebbenden om een verzoek tot tussenkomst in te dienen. De termijn voor het betalen van het rolrecht door de tussenkomende partij heeft met deze brief in onderliggende zaak geen aanvang genomen. De tussenkomende partij heeft inmiddels het rolrecht betaald. Het verzoek tot tussenkomst is derhalve op dat punt ontvankelijk, zodat er geen verdere noodzaak is om de argumentatie van de tussenkomende partij en de verzoekende partijen te beoordelen.

Voor het overige zijn er geen redenen om anders te oordelen dan in de beschikking van 7 januari 2013. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

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
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 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 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’. 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 of 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 achterbouvvolumes 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 nieuwbouvvolume. 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 provinciale stedenbouwkundige 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:

“ ...

2.4 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 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 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.

...

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 inventaris van het bouwkundig erfgoed houdt niet in dat het gebouw 'beschermde' 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 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 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 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 vuilnis-containers,

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 Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 22 augustus 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 8 oktober 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op een aantal panden gelegen aan de Simon De Mirabellostraat, waarbij onder meer de panden met nummers 19 en 27 worden gesloopt en vervangen door een nieuwbouw meergezinswoning. De bestaande doorrit naar het achtergelegen binnengebied, naast het pand nummer 29, wordt ingevuld met een nieuwbouw meergezinswoning. De gebouwen in het achtergelegen binnengebied (loods, houtatelier en paviljoen) worden verbouwd naar appartementen en eengezinswoningen.

De verzoekende partijen wonen en zijn eigenaar van het pand met nummer 17 en situeert zich derhalve naast één van de nieuwbouw meergezinswoningen van het aangevraagd project. Het hiervoor bedoeld binnengebied is gelegen achter de woning van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen stellen onder meer dat de nieuwe toegang tot het binnengebied, ter hoogte van het pand met nummer 19, zich situeert naast hun woning en bedoeld is voor 29 nieuwe woonegelegenheden. De verzoekende partijen stellen te vrezen voor lawaai- en verkeershinder en maken daarmee op voldoende wijze aannemelijk dat ze nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing, hetgeen hen een belang verschaft om de bestreden beslissing te bestrijden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Vierde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schendingen aan van artikel 1.1.4. VCRO, van artikel 4.3.1. § 1, eerste lid, 1° b) VCRO, van artikel 4.3.1. § 2 VCRO, van het begrip goede ruimtelijke ordening, van artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de formele motiveringsplicht, de materiële motiveringsplicht en het motiveringsbeginsel, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

TOELICHTING

a) eerste onderdeel

34.

De bestreden beslissing beoordeelt de aanvraag als zijnde in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. (zie stuk 1 – pag. 24-26 onder 2.5.)

Met betrekking tot de oprichting van nieuwbouw en renovatie van de bestaande bebouwing in de Mirabellostraat motiveert de bestreden beslissing in essentie als volgt:

*“De Simon De Mirabellostraat wordt gekenmerkt door een **eerder heterogeen straatbeeld**, waarbij (...). Het straatbeeld wordt **sterk verstoord** door het ontbreken van twee woningen rechts naast de woning nr. 29, dus langs de rechterzijde van onderhavig terrein.*

*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 nieuwbouvvolumes 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 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.*

(...).”

35.

De bestreden beslissing beoordeelt het actuele straatbeeld onterecht als “eerder heterogeen”.

De zuidelijke straatwand aan de Mirabellostraat (zijde verzoekende partijen en bouwproject) kenmerkt zich niettemin als historisch waardevol homogeen.

Deze actuele straatwand kenmerkt zich als een aaneengesloten bebouwing van hetzelfde geveltype, dezelfde (verticale) gevelopbouw en met hetzelfde gabariet. Wat betreft de kroonlijsthoogte springt enkel woning nr. 25 iets boven de andere woningen uit. (zie stuk 8)

Geen enkele actuele woning beschikt over drie volwaardige bouwlagen. De dakvolumes van de woningen 17, 21, 23 en 25 zijn ruimtelijk zeer beperkt uitgebouwd in de vorm van dakvensters in de zadelbedaking. (zie stuk 8)

De motivering van de bestreden beslissing inzake het “eerder heterogeen” karakter van het straatbeeld strijdt met de feitelijk–visuele vaststellingen in de Mirabellostraat.

De enkele vaststelling van een bestaande open doorgang rechts van woning nr. 29 doet aan het homogene straatbeeld van de bestaande aangesloten bebouwing geen enkele afbreuk; de motivering als zou deze enkele bestaande doorgang het straatbeeld “sterk verstoren” strijdt met het overige volledig aaneengesloten straatbeeld van de Mirabellostraat en dit aan beide zijden.

36.

De bestreden beslissing oordeelt ten onrechte alsdat de nieuwbouwwolumes zeer goed aansluiten bij de schaal van de bestaande omgeving.

De nieuw op te richten bebouwing aan de straatzijde telt geen 3 maar 4 volwaardige bouwlagen: dit betreft de woningen met nrs. 19, 27 en 31 (i.p.v. de bestaande doorgang). (zie stuk 9)

Stuk 9 betreft de visuele weergave van de beoogde nieuwbouw in gladwitte bepleistering.

De bovenste bouwlaag van deze nieuwbouw kenmerkt zich als een nieuwe, bijkomende vierde bouwlaag t.o.v. de bestaande bebouwing met 2 bouwlagen en beperkte dakvolumes onder zadelbedaking. (zie stuk 8)

De nieuwbouwwoningen worden als ruimtelijk precedent in het straatbeeld onder vierlagige bouwlaag ingeplant.

De overweging dat de bouwlagen van de nieuwbouw lager zijn dan van de te behouden woningen strijdt met de visuele vaststellingen van de bestaande t.o.v. de nieuwe geveltoestand.

De aanvraag is mbt de gewijzigde kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen foutief en misleidend: in de begeleidende nota is voor nieuwbouwwoning nr. 19 geen sprake van een verhoging van de kroonlijsthoogte, terwijl op de plannen dit duidelijk wél het geval is. Het statistisch formulier doet voor nieuwbouwwoning nr. 19 opgave van 3 bouwlagen, terwijl het in werkelijkheid gaat om 4 volwaardige bouwlagen.

Verzoekende partijen verwijzen naar hun argumentatie onder punt 27. mbt het aantal werkelijke bouwlagen van de nieuwbouw in functie van stedenbouwkundig voorschrift 3.3.1. van het BPA.

Ten onrechte stelt de bestreden beslissing vast als zou de nieuwbouw slechts 3 bouwlagen bevatten en alzo in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het bpa en aldus met de goede plaatselijke ordening.

37.

De bestreden beslissing bevestigt dat wat betreft de geveluitwerkingen van de nieuw op te richten en te renoveren woningen aan de straatkant van de Mirabellostraat bewust en na overleg werd gekozen voor een “niet historiserend” concept.

De bestreden beslissing aanvaardt aldus een t.o.v. het actuele straatbeeld afwijkend concept.

Vergelijking van het actuele straatbeeld en de aangevraagde toestand bevestigt dit: zowel de nieuwbouw als de gerenoveerde bebouwing wijken manifest af van het gevelbeeld van de actuele woningen, waarvan de woning van verzoekende partijen typerend is voor het straatbeeld. (vergelijk stukken 8 en 9)

De goede ruimtelijke ordening werd op het vlak van de gevelopbouw geïmplementeerd in stedenbouwkundig voorschrift 3.3.5. van het BPA. (cfr. supra onder 28.)

Artikel 3.3.5. van het BPA nr. 114 stipuleert: (zie stuk 7 – pag. 14)

*“Het kenmerkend ritme van de 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”. (eigen vetzetting)*

De bestreden beslissing genereert een atypisch en gevelcontrasterend straatbeeld: de bestreden beslissing bevestigt het afwijkend concept in haar beoordeling dat “niet historiserend” maar vernieuwend wordt tewerk gegaan.

Vergelijking tussen de bestaande toestand inzake gevelopbouw en –ritme en de nieuwe toestand leert dat van een versterking, laat staan bewaring van het actueel kenmerkende gevelritme geen sprake meer is. (vergelijk stukken 8 en 9)

Benadrukt weze dat artikel 3.3.5. in dit kader verbiedt dat gerefereerd wordt “naar de bestaande gevels die de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen”. (zie stuk 7 – pag. 15)

De harmonische samenhang van het straatbeeld aan zowel de zuidelijke straatwand (zijde verzoekende partijen als het bouwproject) als de noordelijke straatzijde kenmerkt zich door de verticale gevelopbouw en het gevelritme zoals de woning van verzoekende partijen. (zie stuk 8)

*De nieuwbouw wijkt ingevolge de bestreden beslissing van deze harmonische samenhang manifest en volledig af: dit betreft zowel het contrasterend geveltype (horizontaal homogeen i.p.v. de bestaande historische verticaliteit: “Dit is bovendien een nieuwbouw met eigentijdse architectuur met meer horizontale openingen”: **zie stuk 1 – pag. 14 onderaan**), het bijkomend aantal volwaardige bouwlagen (4 i.p.v. actueel 2) en het materiaalgebruik (gladwitte bepleistering i.p.v. het bestaande gevelritme in reliëf). (zie stuk 9)*

De aanvraag voorziet 29 nieuwe woonunits: de Mirabellostraat telt actueel ongeveer 45 woningen, waardoor het aantal bewoners aan de zuidelijke zijde van de Mirabellostraat doet verdubbelen. Het bouwproject voor het binnenkerngebied neemt immers ontsluiting

onder nieuwbouwwoning nr. 19 in het midden van de Mirabellostraat: de grootschaligheid van het project strijdt met de ruimtelijke draagkracht van de Mirabellostraat.

38.

Artikel 4.3.1. § 2 VCRO bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld wordt met inachtneming van volgende beginselen: (...)

Hoger onder het derde middel toonden verzoekende partijen reeds aan dat de bestreden beslissing werd genomen in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA als implementatie van de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien argumenteerde verzoekende partijen onder het eerste onderdeel van het vierde middel dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand.

Verzoekende partijen ondervinden daarnaast diverse vormen van hinder zoals in concreto uiteengezet onder het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. (cfr. infra onder V.)

Het verzoekschrift van verzoekende partijen dient dienaangaande conform rechtspraak als één en ondeelbaar in haar totaliteit te worden beoordeeld.

39.

Alle voorgaande vaststellingen en overwegingen => schending goede R.O.

TOELICHTING

b) tweede onderdeel

40.

De bestreden beslissing is gebrekkig gemotiveerd.

Onlangs de afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften 2.2.2., 3.3.1. en 3.3.5. en ondanks het manifest afwijkend gevelconcept t.o.v. het bestaande historisch homogene gevelbeeld, motiveert de bestreden beslissing ten onrechte dat de aanvraag in overeenstemming is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partijen argumenteerden in het eerste onderdeel van dit middel dat de bestreden beslissing niet is geschraagd door feitelijk juiste en in rechte aanvaardbare motieven.

41.

De bestreden beslissing schendt de materiële motiveringsplicht en het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

TOELICHTING

c) derde onderdeel

42.

De bestreden beslissing werd niet zorgvuldig genomen.

De bestreden beslissing diende vast te stellen dat ingevolge de afwijkingen op verschillende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA als concrete implementatie van de principes van een goede ruimtelijke ordening de aanvraag met deze principes strijdig is.

43.

De bestreden beslissing werd kennelijk onredelijk genomen.

De kennelijke onredelijkheid uit zich in schendingen van diverse stedenbouwkundige voorschriften van het BPA: voorschrift 2.2.2., 3.3.1. en 3.3.5. De goede ruimtelijke ordening werd daarbij manifest geschonden. (cfr. onder eerste onderdeel, punten 35. – 36. – 37.)

44.

Het vierde middel is ernstig resp. gegrond in al zijn onderdelen.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekers stellen dat de deputatie onterecht oordeelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, omdat zij stelt dat het actuele straatbeeld eerder heterogeen is en dat de nieuwbouvvolumes zeer goed aansluiten bij de schaal van de bestaande omgeving. Het besluit van de deputatie zou gebrekkig gemotiveerd zijn, alsook onzorgvuldig genomen zijn.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de provinciale verslaggever, zoals gebruikelijk, ter plaatse is gegaan om de nodige vaststellingen te doen. Er werd vastgesteld dat er geen enkele uniformiteit is inzake kroonlijst- en nokhoogten, dat de kroonlijsthoogten overeenstemmen met ofwel twee ofwel drie bouwlagen en dat de daken grotendeels zadeldaken en in beperkte mate mansardedaken betreffen. Voorts werd vastgesteld dat er rechts van de woning nr. 29 twee woningen ontbreken. Op basis van deze elementen samen heeft de deputatie terecht geoordeeld dat de Simon De Mirabellostraat een veeleer heterogeen straatbeeld betreft.

Verzoekers menen dat de bestreden beslissing vaststelt dat de nieuwbouw slechts 3 bouwlagen bevat. Dit is evenwel niet het geval. De deputatie stelt vast dat de nieuw op te richten bebouwing aan de straatzijde een kroonlijsthoogte heeft van 3 bouwlagen, zonder te stellen dat de nieuwbouw in totaal 3 bouwlagen heeft. De bouwlaag boven de kroonlijsthoogte is hierbij niet meegerekend. Gelet op de kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen aan de zijde van het project en tevens rekening houdend dat deze bouwlagen hoger zijn dan de bouwlagen van een nieuwbouw, heeft de deputatie terecht geoordeeld dat een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en dat de nieuwbouvvolumes zeer goed aansluiten bij de schaal van de bestaande omgeving.

Verzoekers voeren tevens aan dat de bestreden beslissing een t.o.v. het actuele straatbeeld afwijkend concept heeft aanvaard, wat strijdig zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Hiervoor wordt gewezen op het "niet historiserend tewerk gaan" voor de ingrepen. Uit de bestreden beslissing blijkt evenwel dat er sprake is van een veeleer heterogeen straatbeeld. De architecturale

geveluitwerkingen en de aanpassingen aan de te renoveren panden zijn hedendaags, maar tevens blijkt uit de bestreden beslissing dat de bestaande bepleisterde gevelarchitecturen behouden blijven en hersteld worden en dat de bovenverdiepingen in harmonie met de bestaande gerenoveerde panden afgewerkt worden in een gladde witte bepleistering. Zo wordt een evenwicht bewaard tussen het voldoen aan de hedendaagse eisen inzake wooncomfort en een goede integratie in de omgeving, waarin het wooncomplex in slaagt volgens de bestreden beslissing.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht vermag de Raad niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Uit niets blijkt dat de deputatie bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot een kennelijk onredelijk besluit is gekomen.

Het vierde middel is ongegrond.

...

De tussenkomenende partij voegt hieraan toe:

“ ...

33. *De verzoekende partijen zijn niet geloofwaardig waar zij ondanks alle fotomateriaal en standpunten van de diverse diensten (o.a. de dienst Monumentenzorg) beweren dat de zuidelijke straatwand van de Simon de Mirabellostraat een “historisch waardevol homogeen straatbeeld” zou hebben.*

Het huidige straatbeeld is niet homogeen. De bouwhoogten en dakvormen variëren sterk, zoals in het vorige middel reeds toegelicht. De straatwand is bovendien zwaar verstoord door een opvallende wachtgevel ter hoogte van de inrit naar het Bouwbedrijf De Braekeleir. De woning nr. 29 is reeds een nieuwbouw.

34. *In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, bevat het BPA geen voorschrift dat het historisch straatbeeld behouden moet blijven of dat nieuwbouw enkel met een historiserende façade toegelaten kan worden. Hedendaagse architectuur is dus toegelaten binnen dit BPA.*

Het bestreden besluit stelt terecht dat door “onderhavig project de straatwand terug volledig (wordt) dichtgebouwd, behoudens één noodzakelijke gelijkvloerse doorsteek naar het binnengebied”, dat “de architecturale geveluitwerkingen en de aanpassingen aan de te renoveren panden hedendaags en architecturaal aanvaardbaar zijn, 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.”

*Er is bewust voor gekozen om niet historiserend te werk te gaan. Het kan immers niet de bedoeling zijn gevels uit het verleden te imiteren of te kopiëren. De inzet is immers een project te maken dat zich inschrijft in de tijd en dat rekening houdt met het verleden en de toekomst. Dit betekent dat nieuwbouwconstructies nieuwe gevels genereren – die ook in de toekomst ‘leesbaar’ zijn en kunnen geduid worden als zijnde **uitdrukkingen van een***

bepaalde bouwperiode. Het is dus ook de uitdrukkelijke wil van de tussenkomende partij om **niet te vervallen in façadisme**, waarbij bestaande gevels worden behouden om dan een ‘vals’ scherm te worden voor volledige nieuwbouwconstructies. Dit was eveneens de wens van de Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen en de Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent en van het Agentschap Onroerend Erfgoed, daarin bijgetreden door de PSA en de verwerende partij.

Het is niet omdat de verzoekende partijen een andere mening zijn toegedaan dat de aanvraag in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening of dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze tot haar oordeel zou zijn gekomen.

35. De gevels worden daarbij zo sereen mogelijk uitgevoerd: een **sobere detaillering en lijnvoering** gecombineerd met **bleek pleisterwerk**. Ook de keuze voor bleek pleisterwerk is overigens genomen op advies van, en in nauwe samenwerking met, dienst Monumentenzorg Gent.

36. De bestreden beslissing heeft de gevelarchitectuur en de materiaalkeuze mee betrokken in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en positief beoordeeld. Tevens gaat de bestreden beslissing in op eventuele hinderaspecten, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen stellen:

“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.**”

Het bestreden besluit bevat dus een concrete beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn.

37. De aangevoerde schending van de motiveringsplicht, van het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel is gebaseerd op de reeds aangevoerde maar foutieve bewering van verzoekende partijen dat de aanvraag op diverse andere punten zou afwijken van de BPA-voorschriften (inzake bestemming, bouwhoogte en gevelritme) en werd reeds weerlegd bij de bespreking van het eerste en derde middel.

Het middel is niet ernstig en ongegrond.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

2. De verwerende en de tussenkomende partij betwisten de vaststelling dat er sprake is van een historisch waardevol en homogeen straatbeeld aan de zuidzijde (zijde bouwproject) van de Simon de Mirabellostraat.

Volgens deze partijen werd de goede ruimtelijke ordening afdoende en gunstig beoordeeld.

Hedendaagse architectuur zou toegelaten zijn. De tussenkomende partij opteerde bewust om niet historiserend te werk te gaan. Er wordt verwezen naar een “anti-façadisme” architectuur als uitdrukking van een welbepaalde bouwperiode.

3. Verzoekende partijen verzetten zich geenszins tegen nieuwe vormen van architectuur.

Wél stellen verzoekende partijen vast dat het bouwproject strijdt met het als historisch waardevol gekwalificeerd gebied waarin de Simon de Mirabellostraat is gelegen.

De toepasselijke planologie bevestigt dit:

- gewestelijk RUP “afbakening grootstedelijk gebied gent”: geen specifieke bestemming
- gewestplan: woongebied met waardevol historisch en cultureel karakter;
- BPA nr. 114: “binnenstad – deel Begijnhof-Prinsenhof”: stedenbouwkundige voorschriften tot behoud en versterking van de bestaande historische situatie (voorschriften inzake gevelritmiek, bouwhoogte, aantal bouwlagen in harmonie met de bestaande bebouwing,...)

Het BPA is in al zijn voorschriften de concrete implementatie van dit als historisch waardevol gekwalificeerd stedelijk binnengebied rondom het Prinsenhof en Begijnhof.

Ook het CBS motiveerde in eerste aanleg mbt het inspraakvereiste van buurtbewoners:

“ – INSpraak

Voorafgaandelijke inspraak is inderdaad wettelijk niet vereist en hangt enkel af van het initiatief van de bouwheer. De bouwheer is niettemin bij

voorbesprekingen gewezen op de gevoeligheden in een dergelijke historische woonbuurt. (...).”

(eigen accentuering)

Of de Stad Gent nu al of niet richtlijnen heeft gegeven, is irrelevant.

Elk nieuwbouwproject dient in overeenstemming te zijn met de toepasselijke planologie en goede ruimtelijke ordening.

Dit geldt a fortiori voor een project van dergelijke omvang.

Verzoekende partijen stellen vast dat het concept van meergezinswoningen als precedent in de zuidzijde van de Simon de Mirabellostraat wordt geïmplementeerd.

Het citaat op pag. 26 van de schriftelijke uiteenzetting – motivering van de bestreden beslissing mbt de goede R.O. – is hierbij irrelevant. Dit citaat betreft immers de beoordeling van de aanvraag mbt het binnengebied (reconversie tot woonzone). Dit lange citaat heeft geen betrekking op de straatzijde van de Simon de Mirabellostraat.

De bewering van de verwerende partij alsdat de provinciaal verslaggever “zoals gebruikelijk” ter plaatse zou zijn gegaan, vindt geen steun in het dossier noch het verslag van de PSA.

De bewuste keuze van de tussenkomenende partij om “niet historiserend” te werk te gaan is een bevestiging om af te wijken van wat actueel als historisch waardevol geldt.

De aanvraag is dus per definitie niet overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie: de goede ruimtelijke ordening is kennelijk geschonden.

Het vierde middel is gegrond in al zijn onderdelen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen viseren onder dit middel “de nieuw op te richten bebouwing” aan de Mirabellostraat, zijnde de woningen in het aangevraagd project met de nummers 19a, 27 en 31 en stellen in essentie dat de bestreden beslissing een atypisch en gevelcontrasterend straatbeeld genereert. De verzoekende partijen achten de beoordeling in de bestreden beslissing strijdig met artikel 4.3.1, § 2 VCRO en met artikel 3.5 van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad nr. 114 – Deel Begijnhof – Prinsenhof”.

2.

Artikel 3.5 van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad nr. 114 – Deel Begijnhof – Prinsenhof” bepaalt:

“3.5. Gevelritme, gevelgeleding, gevelopbouw

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 kan niet anders dan samen gelezen worden met artikel 3.1 “Algemene bepalingen”, dat luidt als volgt:

“3.1 Algemene bepalingen

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 het aangehaald 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, 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.

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.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing weliswaar dat de Simon De Mirabellostraat wordt gekenmerkt door een heterogeen straatbeeld, doch deze beoordeling lijkt slechts te steunen op het gegeven dat er in het straatbeeld geen uniformiteit zou zijn inzake nok- en kroonlijsthoogte en op het actueel verstoord zijn van het straatbeeld door het ontbreken van twee woningen aan de rechterzijde van het pand met nummer 29. Deze vaststellingen beletten echter niet een onderzoek naar “die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden”.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing verder dat de architecturale geveluitwerkingen hedendaags zijn en architecturaal aanvaardbaar, dat bewust werd gekozen om niet historiserend te werk te gaan, dat de nieuwbouw een sokkel in houten latwerk krijgt, dat de bovenverdieping in een gladde witte bepleistering wordt afgewerkt, hetgeen in harmonie zou zijn met “de bestaande gerenoveerde panden”, dat het schrijnwerk in de voorgevel voorzien is in zwart aluminium, in contrast met de bestaande wit geschilderde houten ramen “bij de te renoveren woningen” en dat de daken en achtergevels worden afgewerkt in witte leien.

Uit deze overwegingen kan wel afgeleid worden dat de verwerende partij de gevelarchitectuur van de nieuwbouwwoningen beoordeelt en aanvaardbaar acht, maar ze bevatten geen beoordeling zoals bepaald in de artikelen 3.1 en 3.5 van het bijzonder plan van aanleg.

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.

4.

De verzoekende partijen kunnen evenwel niet gevolgd worden waar ze stellen dat de verwerende partij ten onrechte vaststelt dat de nieuwbouw 3 bouwlagen zou bevatten. Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing slechts wordt gesteld dat de nieuw op te richten bebouwing aan de straatzijde “een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen heeft”. Zoals de verwerende partij in de antwoordnota stelt is de bouwlaag boven de kroonlijsthoogte niet begrepen in die beoordeling. De verzoekende partijen tonen niet aan en het blijkt evenmin uit de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg dat de “referentiehoogte” – voor de betrokken straat bepaald op 3 bouwlagen – betrekking heeft op bouwlagen boven de kroonlijsthoogte.

Doch zelfs indien de aanvraag voldoet aan artikel 3.3.1 (gevelhoogte) van het bijzonder plan van aanleg, houdt dit niet automatisch in dat tevens is voldaan aan artikel 3.1 en 3.5 (gevelritme, gevelgeleding en gevelopbouw). De vaststelling dat de nieuw op te richten bebouwing aan de straatzijde “een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen heeft”, houdt derhalve niet in dat het visueel aantal bouwlagen niet moet betrokken bij de beoordeling van de aanvraag aan de artikelen 3.1 en 3.5 van het bijzonder plan van aanleg. De verzoekende partijen lijken niet onterecht te stellen dat de nieuw op te richten woningen – de panden met de nummers 19a, 27 en 31 – zoals voorzien in de aanvraag 4 bouwlagen bevatten, zoals overigens ook wordt vermeld in de nota gevoegd bij de aanvraag.

5.

Het middel is in de hiervoor aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DE MOTTE is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden 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 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/r en 3316/e.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ