

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0264
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0532/SA

Verzoekende partij	mevrouw Annemie STEENBRUGGE vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Recollettenlei 9
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Jo VAN EECKE , wonende te 9800 Deinze, Stadionlaan 18 2. mevrouw Ann DEJAEGHERE , wonende te 9800 Deinze, Stadionlaan 18

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 april 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 25 februari 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 15 oktober 2015 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning met 7 woonentiteiten op een perceel gelegen te 9000 Gent, Platteberg 16 en 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummers 239/e en 239/f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 7 juli 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partijen met een beschikking van 23 augustus 2016 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier. De argumentatie van tussenkommende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 20 september 2016.

Advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. De heer Jo VAN EECKE voert het woord voor tussenkommende partijen.

4.

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

III. FEITEN

1.

Tussenkommende partijen dienen op 26 juni 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning met 7 woonentiteiten”*.

2.

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

Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening grootstedelijk gebied Gent”, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2005, in een gebied waarvoor geen nadere stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het gebouw ligt in het bij koninklijk besluit van 7 september 1979 beschermd stadsgezicht *“Wijk gevormd door vlas- en katoenspinnerij Korianderstraat 2, Huizenrij Lammerstraat 1-11, vml. Circus, de Minard-schouwburg en de omgevende straten en blokken”*, en is eveneens (samen met de aanpalende huizen) opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

3.

Er wordt een openbaar onderzoek georganiseerd van 27 juli 2015 tot en met 25 augustus 2015, waarbij door verzoekende partij een bezwaar wordt ingediend.

De brandweer van de stad Gent adviseert op 16 juli 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen adviseert op 27 juli 2015 deels voorwaardelijk gunstig, en deels ongunstig wat betreft het vervangen van het schrijnwerk naar historisch model.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 15 oktober 2015 de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar ...

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

...

5. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

5.1. Bestemming

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

5.2. Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement, meer bepaald artikel 14:

Artikel 14: Groendak

... De totale dakoppervlakte van het perceel bedraagt meer dan 40 m² en minder dan 150 m² en er wordt geen hemelwaterput voorzien. Bijgevolg dienen alle nieuwe platte dakdelen waar geen terras kan of mag voorzien worden, heringericht te worden als extensief groendak. De platte dakdelen van de gelijkvloerse aanbouwen moeten heringericht worden als extensief groendak.

...

8. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag voorziet in de verbouwing van twee kamerwoningen tot een meergezinswoning met 7 eenslaapkamerappartementen.

Het voorgestelde programma kan aanvaard worden gezien het huidige vergund geachte programma van 7 kamers.

De voorgestelde volumewijzigingen op de eerste en tweede verdieping hebben echter een negatieve impact op de lichtinval en de ruimtelijke beleving van de tuinzone. De tuinzone bevindt zich immers sterk ingesloten tussen de hogere bebouwing van het achterliggende wintercircuit en is vrij smal. Aan de voorzijde wordt momenteel de nieuwe stedelijke bibliotheek opgericht dewelke eveneens een impact heeft op de lichtinval. Tijdens de voorbesprekingen voor dit pand (en voor andere panden) in deze straatwand werd steeds meegegeven dat de uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde van de gebouwen beperkt zijn. De achterzijde van deze straatwand wordt gekenmerkt door een uniforme achtergevelrij. Wanneer deze uniforme gevelrij op de verdiepingen te veel verspringt door allerhande uitbouwen, zou dit onmiskenbaar een negatief effect hebben op de ruimtelijke beleving van de achterzijde van deze panden, daar waar deze panden reeds sterk benadeeld zijn.

Tijdens de voorbesprekingen over dit project is wel getracht een evenwicht te vinden tussen het realiseren van woonkwaliteit voor de te voorziene woonentiteiten, rekening houdend met het bestaande programma en de directe omgeving. Een beperkte, maar gevelbrede uitbreiding werd toen besproken. Het huidig voorstel voldoet niet aan de opmerkingen die aan de bouwheer en zijn architect werden meegegeven. De centraal geplaatste volumes bevinden zich op te korte afstand van de achterliggende hoge gevel van het wintercircuit; nl. tot op 4,10 m, wat een negatieve impact heeft op de ruimtelijke beleving van de buitenruimten van dit bouwblok. Gezien de oriëntatie van de gebouwen van het wintercircuit zal de impact op de lichtinval eerder beperkt zijn, maar de uitbouwen komen te dicht bij de reeds hoge muur van het wintercircuit. Bovendien is door de mate van verspringen een te grote impact op de ruimtelijke ordening van deze gevelwand aan de achterzijde. De centraal gepositioneerde aanbouw kan bijgevolg niet aanvaard worden.

De ruimtelijke impact van de gelijkvloerse aanbouwen en de dakuitbouw aan de achtergevel zijn wel van een aanvaardbaar niveau in deze binnenstedelijke context. Op de perceelsgrenzen wordt een hoogte van 2,75 m aangehouden om dan onder een helling een hoogte van 3,56 m te bereiken. Rekening houdend met de nodige vrije hoogte en de nodige

isolatie én de aansluiting op de niveaus van het hoofdgebouw zijn dit aanvaardbare maten. Bovendien wordt de hoogte op de perceelsgrenzen reeds beperkt wat getuigt dat men op dit vlak reeds een inspanning levert om rekening te houden met de aanpalende burelen. De gevraagde uitbreiding op het gelijkvloers is dus aanvaardbaar. Het voorgestelde dakterras op het platte dak van deze aanbouw zorgt gezien 'de combinatie van de bouwdiepte en hoogte voor te veel inkijk op de aanpalende percelen en kan niet aanvaard worden. In het kader van het openbaar onderzoek werden hiertegen ook bezwaren geuit.

De gevels van de panden zijn verwaarloosd maar behielden hun oorspronkelijke architectuur. Deze gevels dienen te worden gerestaureerd conform het 19de-eeuwse uitzicht. Dit omvat het behoud en herstel van de architecturale kenmerken. Wanneer vervanging van de architecturale details of onderdelen ervan vereist is, kan dit enkel gebeuren door materialen, vormgeving en- details , identiek aan de oorspronkelijke uitvoering. De voorgestelde wijzigingen aan het buitenschrijnwerk van de voorgevel (verluchtingsroosters) en het grote aantal dakvlakramen hebben een negatieve impact op de erfgoedwaarde van de panden en worden niet aanvaard (zie ook advies Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen met kenmerk 4.002/44021/670.1).

Rekening houdend met de voorgaande beoordeling tot het volume op de eerste en tweede verdieping moet besloten worden dat de aanvraag niet in is overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Conclusie

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (groendak) en is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening (negatieve impact volume op aanpalende percelen)."

...

COLLEGEBESLISSING VAN 15 OKTOBER 2015

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

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

..."

4.

Tegen deze beslissing tekenen tussenkomende partijen op 17 november 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 januari 2016 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

"...

2 Motivering

...

2.4. De juridische aspecten

...

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

De aanvraag is in strijd met de artikelen 14 en 24 van dit bouwreglement.

Artikel 14 heeft betrekking op groendaken en luidt als volgt ..

De totale dakoppervlakte van het gebouw bedraagt meer dan 40 m² en er wordt geen hemelwaterput voorzien, zodat geen vrijstelling kan verleend worden op de verplichting dat de (nieuwe) platte dakdelen waar geen terras kan of mag-voorzien worden, moeten voorzien worden van een extensief groendak.

Artikel 24 heeft betrekking op fietsenberging en luidt als volgt ...

Volgens deze berekeningswijze dient het gebouw over een gemeenschappelijke fietsenberging van minimum 14 m² te beschikken, daar er wordt voorzien in 7 appartementen met één slaapkamer.

Het ontwerp voorziet evenwel in geen enkele fietsenberging.

De nota die bij de bouwaanvraag werd ingediend bevat geen gemotiveerd verzoek van de aanvrager om een afwijking toe te staan op de verplichting te voorzien in voldoende fietsenberging.

In de nota wordt wel het volgende vermeld: "er wordt een afwijking toegestaan op de verplichting tot voorzien van een fietsenstalling. De beperkte voordeur-breedte (die volgens Monumentenzorg behouden dient te blijven) hindert ons." In de bestreden beslissing wordt nergens vermeld dat het college van burgemeester en schepenen een afwijking heeft verleend op de verplichting een fietsenberging van minimum 14 m² te voorzien, het aspect 'fietsenberging' komt nergens in de beslissing ter sprake.

De bebouwing bevat op heden 2 voordeuren.

Door het samenvoegen van de gebouwen tot één meergezinswoning, inclusief het voorzien van een volledig nieuwe trappenhal centraal in de bebouwing, wordt slechts één voordeur meer gebruikt, nl. deze van de rechterwoning. De linkervoordeur wordt herplaatst in originele verschijningsvorm, maar wordt vast ingebouwd (er komt een muur achter te staan, de deur zal dus nooit meer opengaan).

Deze linkervoordeur bevindt zich in een deuropening van 94 cm breed.

Het merendeel van de fietsen heeft een stuurbreedte van 58 cm of minder.

Deze deuropening en de erachter gelegen ruimtes lenen zich dus voor het voorzien van een voldoende ruime fietsenberging achter deze linkervoordeur.

Het is dan ook niet opportuun een afwijking toe te staan op de verplichting een fietsenberging te voorzien. De motivering van appellant voor deze afwijking schiet te kort.

C. Bindend karakter van het advies van Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen

...

Een (eventuele) stedenbouwkundige vergunning zou desgevallend kunnen verleend worden onder volgende bijkomende voorwaarde:

"Voor de volgende niet-vergunningsplichtige werken moet er nog een aparte toelating bij het Agentschap Onroerend Erfgoed aangevraagd worden overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende uitvoeringsbesluit van 16 mei 2014: 'Vervangen schrijnwerk (voordeuren, ramen en kroonlijst) naar historisch model', en dit na voorlegging van opmetingsplannen van het historisch schrijnwerk en uitvoeringstekeningen van het nieuwe schrijnwerk".

2.5. De goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag strekt ertoe de beide panden samen te voegen tot één meergezinswoning voor 7 appartementen (allen met één slaapkamer), waarbij achteraan de kleine achterbouwen van ± 2, m hoog gesloopt worden en vervangen door een nieuwe achterbouw van 3 bouwlagen, met dakterras erbovenop.

Zoals uitvoerig uiteengezet in rubriek 2.4 (toetsing aan Algemeen Bouwreglement) wordt, ondanks de zeer grondige verbouwing en uitbreiding van de panden, binnenin niet de minste fietsenberging voorzien.

Het is heden ten dage stedenbouwkundig onaanvaardbaar dergelijke grondige verbouwing te vergunnen zonder een volwaardige gemeenschappelijke fietsenberging te voorzien. Het ontwerp leent zich om dergelijke fietsenberging vooraan links aan de straatzijde in te richten (met eigen toegangsdeur aan straatzijde), dit hoeft zelfs niet a priori te leiden tot een vermindering van het aantal woonentiteiten, achteraan links kan nog net een studio van 30 m² worden ingericht.

De nieuwe achterbouw heeft op het gelijkvloers een bouwdiepte variërend tussen 12,85 m en 13,96 m t.o.v. de voorgevellijn, de afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt ± 3 m. Naar bouwdiepte en resterende strook voor koeren is dit aanvaardbaar.

De achterbouw heeft een hoogte van ± 3,61 m t.o.v. het peil van de koer (3,56 m t.o.v. vloerpas woning). ... Een hoogte van ± 3,61 m is enkel aanvaardbaar onder de voorziene afschuining naar ± 2,80 m (hoogte t.o.v. peil koer). De aanvragers dienen er zich van bewust te zijn dat dergelijke bouwwijze atypisch is en dat mogelijks burens in de toekomst ook een nieuwe achterbouw zullen kunnen vragen, waarbij de scheidsmuur opgetrokken wordt. Het ware logischer geweest de achterbouw perceelsbreed tot op een hoogte van ± 3,20 m op te trekken, met binnenin een hoogte vloer-plafond van 2,50 m. Een hoogte van 3,20 m t.o.v. het peil van de koer is aanvaardbaar, er kan in dit verband verwezen worden naar de maatgeving van artikel 663 van het burgerlijk wetboek ...

Bij bovenverdiepingen wordt doorgaans als norm opgegeven dat deze max. 12 m diep mogen zijn en op de zijperceelsgrenzen max. 2 m dieper mogen reiken dan de aanpalende achtergevels.

Deze normen zijn voor onderhavig perceel te ruim, gelet op de geringe perceelsdiepte (gemiddeld 16,4 m) en de ingeslotenheid door de achterliggende scheidsmuur van het wintercircus.

De uitbreiding van de bovenverdiepingen zoals voorgesteld in het ontwerp is evenwel gering: het betreft enkel een badkamer bij elk appartement, deze badkamers reiken max. 1,81 m verder dan de huidige achtergevel (max. 11,9 m tot voorbouwlijn) en respecteren een afstand van 1,90 m tot de zijperceelsgrenzen, waardoor zij binnen de zogenaamde 45°-regel vallen. Een dergelijke uitbreiding is aanvaardbaar ...

De nieuwe ramen in de te behouden delen van de achtergevels bevinden zich op 60 cm afstand van de zijperceelsgrenzen D i. conform met art. 679 van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van schuine zichten en betreft een algemeen aanvaarde norm bij achtergevels van gesloten bebouwingen, ook in niet stedelijk gebied. In de huidige toestand bevinden de ramen van de linker woning (gezien vanaf de straat) zich achteraan eveneens op 60 cm van de zijperceelsgrens. De uitzichten vanuit die ramen zijn niet van die aard dat zij de maat van de gewone ongemakken tussen burens overtreffen.

Dit laatste kan niet gezegd worden van het dakterras bij het appartement in de zolderverdieping. Dit terras, dat bovenop bovenvermelde badkamers wordt ingericht, steekt dus tot 1,8 m op de achtergevel uit en vormt een naar privacy toe hinderlijke uitkijkpost over de aanpalende percelen, ook al bedraagt de afstand tot de zijperceelsgrenzen 1,9 m. In het beroepsschrift wordt verkeerd verondersteld dat elk dakterras dat aan de maatgeving van het burgerlijk wetboek voldoet inzake het nemen van rechtstreekse zichten (in casu 1,90 m, zie art. 678 B.W.) automatisch vergunbaar is. Er kan op dergelijke hoogte hooguit een klein balkon toegestaan worden aan de achterzijde (bijvoorbeeld 60 cm diep met enkel de breedte van het schuifraam in de dakuitbouw).

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het ontwerp zoals nu ingediend niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.
..."

Na de hoorzitting van 26 januari 2016 verklaart verwerende partij het beroep van tussenkomende partijen op 25 februari 2016 gegrond en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

3 Motivering

...

2.4. De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan ...

Er wordt voldaan aan het voorschrift met betrekking tot 'de wenselijkheid van het behoud' (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit), mits te voldoen aan de voorwaarden opgelegd door het agentschap Onroerend Erfgoed in haar advies van 27 juli 2015 (zie rubriek 1.3).

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

De aanvraag is in strijd met de artikelen 14 en 24 van dit bouwreglement.

Artikel 14 heeft betrekking op groendaken en luidt als volgt ..

De totale dakoppervlakte van het gebouw bedraagt meer dan 40 m² en er wordt geen hemelwaterput voorzien, zodat geen vrijstelling kan verleend worden op de verplichting dat de (nieuwe) platte dakdelen waar geen terras kan of mag-voorzien worden, moeten voorzien worden van een extensief groendak.

Tijdens de beroepsfase werden de plannen beperkt aangepast zodat nu wel groendaken voorzien worden.

Artikel 24 heeft betrekking op fietsenberging en luidt als volgt ...

Volgens deze berekeningswijze dient het gebouw over een gemeenschappelijke fietsenberging van minimum 14 m² te beschikken, daar er wordt voorzien in 7 appartementen met één slaapkamer.

Het ontwerp voorziet evenwel in geen enkele fietsenberging.

De nota die bij de bouwaanvraag werd ingediend bevat

De nota die bij de bouwaanvraag werd ingediend bevat volgende motivering: "er wordt een afwijking toegestaan op de verplichting tot voorzien van een fietsenstalling. De beperkte voordeur-breedte (die volgens Monumentenzorg behouden dient te blijven) hindert ons."

De bebouwing bevat op heden 2 voordeuren.

Door het samenvoegen van de gebouwen tot één meergezinswoning, inclusief het voorzien van een volledig nieuwe trappenhall centraal in de bebouwing, wordt slechts één voordeur meer gebruikt, nl. deze van de rechterwoning. De linkervoordeur wordt herplaatst in originele verschijningsvorm, maar wordt vast ingebouwd (er komt een muur achter te staan, de deur zal dus nooit meer opengaan).

Deze linkervoordeur bevindt zich in een deuropening van slechts 80 cm netto, zodat deze niet comfortabel kan gebruikt worden in functie van fietsen.

Het is dan ook opportuun een afwijking toe te staan op de verplichting een fietsenberging te voorzien. De motivering van appellant voor deze afwijking volstaat.

C. Bindend karakter van het advies van Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen

Artikel 4.3.3. VCRO bepaalt dat, indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, de vergunning ofwel moet worden geweigerd, ofwel in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen moeten worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Hierbij wordt onder 'direct werkende normen' het volgende verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

De direct werkende normen die op onderhavige aanvraag van toepassing zijn worden opgesomd in het advies dd. 27 juli 2015 van Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen ...

De volgende voorwaarden dienen verplicht opgenomen te worden in een (eventuele) stedenbouwkundige vergunning:

- Beperken van het aantal dakvlakramen aan de straatzijde tot 2 stuks;*

- Ramen niet uit te voeren met verluchttingsroosters;
- Gevels en schrijnwerk te schilderen naar NCS-kleur op te geven door stedelijke dienst Monumentenzorg en architectuur.

In het advies worden tevens volgende werken ongunstig geadviseerd: "Vervangen schrijnwerk (voordeuren, ramen en kroonlijst) naar historisch model", en dit om reden dat het dossier onvoldoende informatie bevat om die handelingen te kunnen toetsen aan de betrokken direct werkende normen, daar opmetingsplannen van het historisch schrijnwerk en uitvoeringstekeningen van het nieuwe schrijnwerk ontbreken.

Het gaat hier in principe om niet-vergunningsplichtige (onderhouds)werken, daar de betrokken raam- en deuropeningen niet gewijzigd worden.

Door de ligging in een beschermd stadsgezicht vereisen deze werken wel een machtiging van het agentschap Onroerend Erfgoed alvorens zij mogen uitgevoerd worden.

Een (eventuele) stedenbouwkundige vergunning zou desgevallend kunnen verleend worden onder volgende bijkomende voorwaarde:

"Voor de volgende niet-vergunningsplichtige werken moet er nog een aparte toelating bij het Agentschap Onroerend Erfgoed aangevraagd worden overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende uitvoeringsbesluit van 16 mei 2014: 'Vervangen schrijnwerk (voordeuren, ramen en kroonlijst) naar historisch model', en dit na voorlegging van opmetingsplannen van het historisch schrijnwerk en uitvoeringstekeningen van het nieuwe schrijnwerk".

2.5. De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op 2 identieke eind 19^{de} eeuwse burgerwoningen die gelegen zijn in het centrum van Gent, langs de straat 'Platteberg', rechtover de nieuwe hoogbouw 'Stedelijke Bibliotheek en Centrum voor Nieuwe Media'. Het perceel en de direct aanpalende bebouwing bevindt zich aan de achterzijde eveneens ingesloten door de 14 m hoge muren van het wintercircus.

De woningen zijn thans leegstaand, maar waren voorheen in gebruik als kamerwoningen. ...

De aanvraag strekt ertoe de beide panden samen te voegen tot één meergezinswoning voor 7 appartementen (allen met één slaapkamer), waarbij achteraan de kleine achterbouwen van ± 2, m hoog gesloopt worden en vervangen door een nieuwe achterbouw van 3 bouwlagen, met dakterras erbovenop.

De nieuwe achterbouw heeft op het gelijkvloers een bouwdiepte variërend tussen 12,85 m en 13,96 m t.o.v. de voorgevellijn, de afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt ± 3 m. Naar bouwdiepte en resterende strook voor koeren is dit aanvaardbaar.

De achterbouw heeft een hoogte van ± 3,61 m t.o.v. het peil van de koer (3,56 m t.o.v. vloerpas woning). Deze aanzienlijke hoogte wordt bereikt omdat binnenin een hoogte van 2,93 m wordt gevraagd, conform de hoofdbouw. Om de nadelige effecten voor de burens te verminderen (de huidige scheidsmuren zijn maar 2 à 2,6 m hoog) wordt de uitbouw naar de zijanten onder een hoek van 45° afgebouwd tot een hoogte van 2,75 m t.o.v. de vloerpas, de schuine zijden bestaan uit lichtstraten.

Een hoogte van ± 3,61 m is enkel aanvaardbaar onder de voorziene afschuining naar ± 2,80 m (hoogte t.o.v. peil koer). De aanvragers dienen er zich van bewust te zijn dat dergelijke bouwwijze atypisch is en dat mogelijks burens in de toekomst ook een nieuwe achterbouw zullen kunnen vragen, waarbij de scheidsmuur opgetrokken wordt.

Het ware logischer geweest de achterbouw perceelsbreed tot op een hoogte van ± 3,20 m op te trekken, met binnenin een hoogte vloer-plafond van 2,50 m. Een hoogte van 3,20 m t.o.v. het peil van de koer is aanvaardbaar, er kan in dit verband verwezen worden naar de maatgeving van artikel 663 van het burgerlijk wetboek, waarin bepaald wordt dat eenieder zijn nabuur kan verplichten om bij te dragen tot het bouwen en herstellen van afsluitingen/scheidsmuren met een hoogte van minimum 3,20 m in steden en voorsteden van

minimum 50.000 inwoners (zoals hier het geval is) en een hoogte van 2,60 m in andere steden/voorsteden.

Bij bovenverdiepingen wordt doorgaans als norm opgegeven dat deze max. 12 m diep mogen zijn en op de zijperceelsgrenzen max. 2 m dieper mogen reiken dan de aanpalende achtergevels.

Deze normen zijn voor onderhavig perceel te ruim, gelet op de geringe perceelsdiepte (gemiddeld 16,4 m) en de ingeslotenheid door de achterliggende scheidsmuur van het wintercircus.

De uitbreiding van de bovenverdiepingen zoals voorgesteld in het ontwerp is evenwel gering: het betreft enkel een badkamer bij elk appartement, deze badkamers reiken max. 1,81 m verder dan de huidige achtergevel (max. 11,9 m tot voorbouwlijn) en respecteren een afstand van 1,90 m tot de zijperceelsgrenzen, waardoor zij binnen de zogenaamde 45°-regel vallen. Een dergelijke uitbreiding is aanvaardbaar en heeft alleszins een geringere impact op de aanpalenden dan bijvoorbeeld een perceelsbrede uitbreiding van 1,5 m diep, waarvan sprake in het beroepsschrift en de mails met de Stad Gent. Doordat deze badkamers geen raamopeningen hebben in de zijgevels kan er ook geen sprake zijn van aantasting van de privacy bij omwonenden.

De nieuwe ramen in de te behouden delen van de achtergevels bevinden zich op 60 cm afstand van de zijperceelsgrenzen D i. conform met art. 679 van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van schuine zichten en betreft een algemeen aanvaarde norm bij achtergevels van gesloten bebouwingen, ook in niet stedelijk gebied. In de huidige toestand bevinden de ramen van de linker woning (gezien vanaf de straat) zich achteraan eveneens op 60 cm van de zijperceelsgrens. De uitzichten vanuit die ramen zijn niet van die aard dat zij de maat van de gewone ongemakken tussen burens overtreffen.

Dit laatste kan niet gezegd worden van het dakterras bij het appartement in de zolderverdieping. Dit terras, dat bovenop bovenvermelde badkamers wordt ingericht, steekt dus tot 1,8 m op de achtergevel uit en vormt een naar privacy toe hinderlijke uitkijkpost over de aanpalende percelen, ook al bedraagt de afstand tot de zijperceelsgrenzen 1,9 m. In het beroepsschrift wordt verkeerd verondersteld dat elk dakterras dat aan de maatgeving van het burgerlijk wetboek voldoet inzake het nemen van rechtstreekse zichten (in casu 1,90 m, zie art. 678 B.W.) automatisch vergunbaar is. Er kan op dergelijke hoogte hooguit een klein balkon toegestaan worden aan de achterzijde (bijvoorbeeld 60 cm diep met enkel de breedte van het schuifraam in de dakuitbouw).

Appellant heeft de plannen in die zin beperkt aangepast.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het ontwerp in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

2.6. Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de ingediende plannen, aangevuld/aangepast volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen m.b.t. de groendaken, het balkon en de dakvlakvensters, en mits naleving van de uitgebrachte adviezen

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij overweegt het volgende:

“ ...

15. Verzoekende partij zal door de uitvoering van de vergunning ontegensprekelijk ernstige nadeel ondervinden. Uitvoering van de aanvraag zal leiden tot een verminderde lichtinval op de achterbouw en de daarbij horende koer. Om voldoende natuurlijk daglicht in de woning van verzoekende partij te laten invallen heeft men de bouwdiepte van de gelijkvloerse aanbouw beperkt gehouden en werd de gelijkvloerse achtergevel, palend aan het onderwerp van deze aanvraag, voorzien van grote raampartijen. De gelijkvloerse perceelsbrede aanbouw als zowel de dakuitbouw zal ontegensprekelijk een negatieve impact hebben op de natuurlijke lichtinval en al het ruimtegevoel aan de achterbouw zal ontnemen. Dit heeft onlosmakelijk een negatief effect op zowel de beleving van de buitenruimte, maar ook op de leefbaarheid binnen de woning van verzoekende Partij. Meer concreet zal het ruimtegevoel dat in de leefruimte van de gezinswoning werd gecreëerd via het grote glasraam in de achtergevel van Verzoekende Partij volledig teniet worden gedaan, doordat ze direct uitzicht krijgen op een muur (Stuk 6).

Bovendien bevindt zich op de eerste verdieping van de woning van verzoekende partij een studio die enkel natuurlijk daglicht krijgt via een raam dat zich dicht bij de linker perceelgrens bevindt (grenzend aan de woning waarvoor de bouwaanvraag werd ingediend). Doordat het bestreden besluit voorziet in een vergunning die voorziet in een uitbreiding van de achterbouw, zal dit een significante impact hebben op de lichtinval van deze woonentiteit en aldus een ernstig nadeel teweeg brengen (Stuk 7).

16. Eénmaal de uitbreiding een feit is, is het voor verzoekende partij als gewone burger niet evident om achteraf een herstel in de oorspronkelijke staat te kunnen bekomen. Niets staat de aanvang van de werken in de weg en het betreft maar een verbouwing zodat er alleszins sprake is van hoogdringendheid. Verzoekende partij koestert een zekere en terechte vrees dat de tussenkomst van een vernietigingsarrest zich te ver in de toekomst zou situeren, nl. op een tijdstip waarop de werken reeds zullen voltooid zijn en zij aldus voor voldongen feiten komt te staan en de vernietiging geen enkel concreet rechtsherstel zal opleveren.

...”

2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

“De verzoekende partij meent dat de vereiste hoogdringendheid voorhanden is omdat zij ernstige nadelen zou lijden ingevolge de uitvoering van de bestreden beslissing. Dit zou zich niet alleen uiten in een verminderde lichtinval, maar eveneens in een aantasting van het leefklimaat binnen- en buitenshuis. Ook zou een moeilijk te verkrijgen herstel voor de burgerlijke rechter een nadeel uitmaken dat de schorsing zou verantwoorden, althans volgens de verzoekster.

Voor zover de verzoekende partij al ernstige middelen en ernstige nadelen zou opwerpen - quod non- dient te worden vastgesteld dat de verzoekster op geen enkele wijze het dringende karakter van haar vordering aannemelijk maakt.

De verzoekster voert geen concrete elementen aan waaruit blijkt dat de uitvoering van de bestreden beslissing binnen de korste keren zal starten en gerealiseerd zal zijn en dat dus ook de vermeende nadelen zich zouden kunnen realiseren. De verzoekende partij beperkt zich slechts tot een zeer vage en hypothetische stelling dat de “de tussenkomst van een vernietigingsarrest zich te ver in de toekomst zou situeren”. Er wordt geen enkele concrete timing gegeven die het dringende karakter van de schorsing zou kunnen staven ...

Dat een eventueel herstel van de stedenbouwkundige toestand via de burgerlijke rechter moeilijker of trager zou verlopen dan een schorsingsprocedure, volstaat op zichzelf evenmin als verantwoording voor de schorsing ...”

3.

Tussenkommende partijen overwegen het volgende:

“ ...

Verzoekende partij bewijst onvoldoende dat zij door de uitvoering van de vergunning ernstig nadeel zal ondervinden.

Zij beroept zich voornamelijk op een verminderde natuurlijke lichtinval op haar koer, leefruimte en studio op de eerste verdieping. In het verzoekschrift spreekt zij zelf van een ‘vrees’ dat de uitbreiding een negatieve invloed zal hebben op het ruimtegevoel alsook op de inval van (zon)licht. Dit is slechts een subjectieve beoordeling van haar kant.

Het bouwontwerp – waarvoor de bestreden vergunning werd afgeleverd – voldoet immers aan alle bouwreglementen, normen en regels van het Burgerlijk Wetboek en het gemene bouwrecht wat betreft bouwdiepte, afstandsregels en lichten en zichten.

De uitbouw op de verdiepingen houdt een afstand van 1,9 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen waardoor de lichtinval (45° vuistregel), het ruimtelijk gevoel en de woonkwaliteit voor de burens gevrijwaard worden. Om daarenboven extra tegemoet te komen aan de burens werd bij het goedgekeurde bouwplan de hoogte op de perceelsgrenzen van de gelijkvloerse uitbouw zelfs teruggebracht op 2,75 m i.p.v. het normaal vergunbare 3,56 m.

De Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar oordeelt dan ook objectief, op basis van deze feiten, dat er slechts een geringe impact zal zijn op de ruimtelijke beleving en lichtinval omdat er voldoende afstand tot de zijperceelsgrenzen wordt gerespecteerd (45°-regel). Volgens hem is de uitbouw op de bovenverdiepingen dan ook gering en dus aanvaardbaar ...

Ook de nieuwe achterbouw op het gelijkvloers is voor de Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar naar bouwdiepte en resterende strook voor koeren aanvaardbaar ...

Ook de Gemeentelijk Stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde expliciet over de lichtinval:

“Gezien de oriëntatie van de gebouwen van het wintercircus zal de impact op de lichtinval eerder beperkt zijn...

De dakuitbouw bevindt zich in het verlengde van het hoofdgebouw en blijft ondergeschikt aan het dakvolume. De impact van deze uitbouw op de lichtinval zal erg beperkt zijn. (eigen onderlijning)

Er is ook geen hoogdringendheid. Op dit ogenblik worden stabiliteit- en EPB-studie gedaan. Daarna pas kunnen de meetstaten en lastenboeken opgemaakt worden en aanbestedingen uitgeschreven. De uitvoering van de bouwvergunning zal dus – in het beste geval - ten vroegste tegen het einde van het jaar aangevat kunnen worden. Hierbij zal dan ook in eerste instantie gestart worden met de interne afbraak- en verbouwingswerken (o.a. voor het plaatsen van de nieuwe centrale trappenhal). De betwiste uitbreiding achteraan zou dan ook ten vroegste einde 2016 - begin 2017 gerealiseerd kunnen worden.
...

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

2.

De bestreden vergunning voorziet onder meer de oprichting van nieuwe achteruitbouwen in de smalle zone voor koeren en tuinen, die een geringe perceeldiepte heeft en die ruimtelijk ligt ingesloten tussen de aaneengesloten bebouwing met drie bouwlagen en zadeldak en de achterliggende 14m-hoge scheidsmuur van het wintercircus. Ter vervanging van de huidige kleine gelijkvloerse achterbouwen van circa 2m hoog, wordt er vooreerst een gelijkvloerse achteruitbouw voorzien over de volledige perceelbreedte tot op circa 3m van de achterste perceelgrens, met een hoogte van 3,61m ten opzichte van het peil van de koer. Deze uitbouw wordt, gelet op de huidige hoogte van de scheidsmuren van 2m à 2,6m, naar de zijkanen afgebouwd onder een hoek van 45°, met een lichtstraat tot een hoogte van 2,80m ten opzichte van het peil van de koer (om de nadelige effecten voor de burens te verminderen).

Voorts wordt er centraal, op een afstand van 1,90m tot de zijperceelgrenzen en tot een diepte van 1,81m ten opzichte van de huidige achtergevel van het gebouw, in een zone die momenteel nog wordt gekenmerkt door een uniforme achtergevelwand op de verdiepingen van de aaneensluitende woningen, een achteruitbouw voorzien ter hoogte van de verdiepingen (waarin de badkamers bij de appartementen zullen worden gesitueerd), met bovenaan een dakterras, maar zonder raamopeningen in de zijgevels.

3.

Verzoekende partij wijst op het feit dat zij de bouwdiepte van de (aanpalende) gelijkvloerse achteruitbouw beperkt heeft gehouden en de gelijkvloerse achtergevel heeft voorzien van grote raampartijen, teneinde voldoende natuurlijk daglicht in haar woning te laten invallen en een ruimtegevoel te creëren in de leefruimte van haar gezinswoning. Zij stelt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning niet alleen zal leiden tot een verminderde natuurlijke lichtinval op haar achterbouw en de daarbij horende koer, maar ook het ruimtegevoel aan haar achterbouw zal ontnemen, gezien zij voortaan vanuit de leefruimte via het grote glasraam direct uitzicht zal krijgen op een muur, met een negatief effect op zowel de beleving van de buitenruimte als de leefbaarheid binnen haar woning tot gevolg.

Verzoekende partij wijst voorts op de vaststelling dat er zich op de eerste verdieping van haar woning een studio bevindt die enkel natuurlijk daglicht krijgt via een raam dat zich dicht bij de linker (aanpalende) perceelgrens bevindt. Zij stelt dat de uitbreiding van de achteruitbouw eveneens een significante impact zal hebben op de lichtinval van deze woonentiteit.

4.

De Raad stelt vast dat de woning van verzoekende partij, gelet op haar ligging en de omliggende gebouwen, inzonderheid het wintercircus en de nieuwe stedelijke bibliotheek, heden slechts een beperkte natuurlijke lichtinval geniet. Zo betreft de zone voor koeren en tuinen achteraan haar woning, waarlangs zij een natuurlijke lichtinval geniet in (de leefruimte van) haar gezinswoning evenals in de studio in haar woning, en die momenteel nog wordt gekenmerkt door een uniforme achterbouw, een smalle zone met een geringe perceeldiepte, die (net zoals bij de bouwpercelen) ruimtelijk ligt ingesloten ingevolge de achterliggende 14m-hoge scheidsmuur van het wintercircus. Ook aan de voorzijde van haar woning wordt de natuurlijke lichtinval beperkt ingevolge (de hoogte van) de nieuwe stedelijke bibliotheek.

De Raad oordeelt dat verzoekende partij aan de hand van de voorliggende stukken voldoende aannemelijk maakt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, en met name de oprichting van de nieuwe achteruitbouw, inzonderheid op de verdiepingen, gelet op de bouwdiepte nefast zal zijn voor de natuurlijke lichtinval in haar woning en koer, en voor het ruimtegevoel in haar woning. Deze visie werd overigens ook onderschreven in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg van het college van burgemeester en schepenen, die in navolging van haar stedenbouwkundig ambtenaar onder meer oordeelde dat *“de voorgestelde volumewijzigingen op de eerste en tweede verdieping een negatieve impact hebben op de lichtinval en de ruimtelijke beleving van de tuinzone”*, die *“zich immers sterk ingesloten bevindt tussen de hogere bebouwing van het achterliggende wintercircus en vrij smal is”*, waarbij eveneens werd gewezen op de vaststelling dat *“aan de voorzijde momenteel de nieuwe stedelijke bibliotheek wordt opgericht dewelke eveneens een impact heeft op de lichtinval”*.

5.

De Raad oordeelt dat verzoekende partij eveneens voldoende aannemelijk maakt dat het resultaat van de procedure ten gronde in de gegeven omstandigheden, inzonderheid het voorwerp van de aanvraag, niet kan worden afgewacht. Het betreft immers eerder beperkte verbouwings- en uitbreidingswerken, die op zich genomen binnen korte termijn kunnen worden gerealiseerd. Dit wordt overigens bevestigd door tussenkomende partijen, die aangeven dat *“de uitvoering van de bouwvergunning dus -in het beste geval- ten vroegste tegen het einde van het jaar aangevat zal kunnen worden”*, en *“de betwiste uitbreiding achteraan dan ook ten vroegste einde 2016 - begin 2017 gerealiseerd zou kunnen worden”*. Gelet op de reële doorlooptijd van de vernietigingsprocedure zal deze procedure op dat ogenblik nog niet zijn beëindigd. In tussentijd zal verzoekende partij echter reeds worden geconfronteerd met de door haar ingeroepen nadelige

gevolgen, die naderhand niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zullen kunnen worden hersteld.

6.

Gelet op voormelde overwegingen is er dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert in haar eerste middel de schending aan “van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en artikel 4.3.1, §2 VCRO, van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent van 16 september 2004, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur”.

Zij overweegt het volgende:

“ ...

10. ... De beoordeling van de goede plaatselijke ordening veronderstelt hierbij dat niet alleen rekening wordt gehouden met de feitelijke en juridische toestand van het perceel, maar dat ook met de omringende percelen.

Aldus dient de woning waarop de vergunning betrekking heeft in de eerste plaats te worden afgetoetst aan de links en rechts liggende rijwoningen, waaronder de woning van verzoekende partij. In casu kan de aftoetsing doorgetrokken worden naar de andere woningen die deel uitmaken van de gesloten bebouwing die gebruik kunnen maken van de achterliggende binnenkoer, namelijk Platteberg 10 t.e.m. 20.

De vergunning zal in casu leiden tot een uitbreiding van 3,30m bij het linker appartement en 4,34m bij het rechter appartement, met een dakrandhoogte van 3,56m. Bovendien zal ter hoogte van de eerste en de tweede verdieping een uitbreiding worden voorzien van 2m. Gelet op het sterk ingesloten karakter van deze woningen, vooral met betrekking tot de achterbouw, moet opgemerkt worden dat zelfs relatief kleine volumewijzigingen zeer grote gevolgen zullen hebben voor de percelen van de omwonenden.

Bovendien worden de rijwoningen momenteel gekenmerkt door een uniforme achtergevelrij op de verdiepingen:

Een uitsprong van 2 meter heeft onlosmakelijk een invloed op de ruimtelijke beleving van de panden in de onmiddellijke omgeving, die niet alleen zullen onderworpen worden aan een verlies van zonlicht, maar ook esthetisch een negatieve invloed zullen ondervinden. De uitbreiding zal het harmonisch geheel van de achterbouw volledig teniet doen. De nadelen die verzoekende partij verwachten van de uitvoering van de vergunning werden bovendien uitgebreid besproken in punt 2.1.1.

Ook met betrekking tot de uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping werd door het College van Burgemeester en Schepenen eerder reeds gesteld dat:

“De centraal geplaatste volumes bevinden zich op te korte afstand van de achterliggende hoge gevel van het wintercircus, nl. tot op 4,10m, wat een negatieve impact heeft op de ruimtelijke beleving van de buitenruimten van dit bouwblok.”

*In tegenstelling tot de argumentatie van de gemeente, heeft verwerende partij geen probleem met de goedkeuring van de verbouwing en de uitbreiding van het pand. Zij stelt in haar motivering dat de bouwdiepte en de bouwhoogte op het gelijkvloers "aanvaardbaar" zijn, zonder deze echter te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald aan de onmiddellijke omgeving. Het is immers absoluut onvoldoende door met betrekking tot de aanpalende percelen te stellen dat "om de **nadelige effecten** voor de burelen te **verminderen** de uitbouw naar de zijkanten onder een hoek van 45° worden afgebouwd". In tegendeel bevestigt dit de stelling van verzoekende partij (en van de Stad Gent) dat de uitbreiding wel degelijk weegt op de goede ruimtelijke ordening en de inplanting in de onmiddellijke omgeving.*

Verder beperkt de verwerende partij zich ertoe tot de bespreking van de wettelijke principes en de burgerrechtelijke aspecten van de vergunning zonder verder in te gaan op de motivering waarom de aanvraag in casu in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Het is immers niet omdat de achterbouw aanvaardbaar is naar de regelgeving van artikel 663 en artikel 679 van het Burgerlijk Wetboek, dat ze eveneens inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Het is vaste rechtspraak dat de beoordeling verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke ordening, dient te gebeuren aan de hand van concrete aan de onmiddellijke omgeving ontleende elementen. Dat is in casu niet gebeurd.

Bij de motivering met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening beperkt verwerende partij zich louter tot stijlformules door te stellen dat de uitbreiding "aanvaardbaar" is, zonder concrete elementen van de onmiddellijke omgeving (o.a. de karakteristieken van de woning van verzoekende partij) te betrekken bij haar motivering. Daarnaast beperkt verwerende partij zich tot een opsomming van artikelen van het burgerlijk wetboek, zonder echter in te gaan op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Aldus werd de beslissing duidelijk genomen met een schending van de formele motiveringsplicht, daar deze niet afdoende is wat betreft de beoordeling van de aanvraag met de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

11. Daarnaast diende verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening te houden met de mobiliteitsimpact van de aanvraag.

Volgens Artikel 24 van het bouwreglement van de stad Gent dient een gebouw dat wordt ingedeeld in 7 appartementen met één slaapkamer te beschikken over een gemeenschappelijke fietsenberging van minimum 14 m². Het ontwerp in kwestie voorziet evenwel in geen enkele fietsen berging.

De fietsenbergingen in kwestie worden opgelegd om een grote fietsenoverlast te vermijden in een studentenstad. De opgerichte appartementen lenen zich bovendien perfect om te dienen als studentenvoorziening, gelet op hun oppervlakte en hun ligging, op 200 meter van de gebouwen van de universiteit Gent.

Gelet op de zeer grote waarschijnlijkheid dat de appartementen zullen bewoond worden door studenten, of bij gebrek aan parkeervoorzieningen door bewoners die zich met de fiets zullen verplaatsen, zal het gebrek aan een fietsenberging automatisch tot gevolg hebben dat de fietsen op straat zullen terecht komen, en bij gebrek aan fietsenstallingen ook voor de woning van verzoekende partij. Gezien de beperkte omvang van de Platteberg, zal dit bovendien voor aanzienlijke overlast zorgen voor voetgangers die zullen verhinderd worden het voor hun bestemde voetpad te gebruiken door de buiten geparkeerde fietsen ...

Bovendien verhindert het feit dat het gebouw werd opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed geenszins dat er binnen in een fietsenstalling kan worden voorzien. Het Verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bepaalt hierbij duidelijk ...

Verder in het verslag wordt nog duidelijk gesteld dat zulke vergunning zonder fietsenberging onaanvaardbaar is ...

De Deputatie verantwoordt haar beslissing om een afwijking op artikel 24 van het bouwreglement toe te staan louter door te stellen dat "de linkervoordeur zich bevindt in een deuropening van slechts 80 cm netto, zodat deze niet comfortabel kan gebruikt worden in functie van fietsen". Dergelijke motivering is gezien de omstandige motivatie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zeker niet afdoende.

Bovendien is het niet correct en kennelijk onredelijk om de onmogelijkheid om in een fietsenberging te voorzien enkel te laten afhangen van het feit dat de deuropening "niet comfortabel" kan gebruikt worden. In casu gaat het immers enkel om een versmalling omwille van de deurlijst, wat tot gevolg heeft dat men na de versmalde – maar nog steeds perfect voor fietsen toegankelijke – deuropening terecht komt in de bredere traphal. Uiteraard kan een fiets daar vlot genoeg door! Het bestreden besluit is dan ook genomen met schending van het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

De deputatie gaat met deze goedkeuring lijnrecht in tegen het advies van de PSA. Dat is uiteraard niet verboden, maar de vergunningverlenende overheid zal in het bestreden besluit begrijpelijk moeten maken waarom zij afwijkt van het advies en die motivering dient afdoende te zijn m.b.t. de door de PSA opgeworpen bezwaren. Gegeven door haar stedenbouwkundig ambtenaar zal deze vergunning eveneens uitgebreider gemotiveerd dienen te worden.

De motivering van de verwerende partij vermeldt echter geen concrete en precieze gegevens waaruit kan blijken waarom, in weerwil van hetgeen op omstandig gemotiveerde wijze is gesteld in het voorstel van beslissing in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet moet voorzien worden in een fietsenberging.

...

2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

" ...

Verzoekster stelt dat de deputatie bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede' ruimtelijke ordening onvoldoende rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving ter plaatse en evenmin met de mobiliteitsimpact van het aangevraagde.

Vooreerst kan de verzoekster niet ernstig beweren dat de aanvraag niet voldoende zou zijn beoordeeld in het licht van de directe plaatselijke omgeving, waarvan het pand van de verzoekster deel uitmaakt.

In de bestreden beslissing wordt de omgeving als volgt omschreven, in het bijzonder rekening houdend met de specifieke kenmerken van de bouwplaats en de direct aanpalende gebouwen ...

Daarnaast motiveert de deputatie de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening als volgt ...

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de deputatie wel degelijk rekening heeft gehouden met het bestaande ingesloten karakter van het bouwperceel en de omliggende percelen. Binnen die feitelijke context heeft zij oog gehad voor een optimale verenigbaarheid tussen de aanvraag en de naastliggende percelen, zowel op het gebied van privacy als lichtinval.

Zo heeft de deputatie geen dakterras maar slechts een klein balkon vergund aangezien het aangevraagde dakterras de privacy van de burens al te sterk zou aantasten. Ook de zichten die uit de verschillende ramen in de achtergevels kunnen worden genomen, werden zorgvuldig beoordeeld. De verzoekster toont niet aan dat dit oordeel kennelijk onredelijk zou zijn.

Ook het oordeel van de deputatie met betrekking tot de uitbreidingen aan de achtergevel kan niet als kennelijk onredelijk worden beschouwd. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt ongeveer 3m, wat naar bouwdiepte en resterende strook voor koeren aanvaardbaar is. De verzoekster toont het onaanvaardbare karakter hiervan niet aan.

Daarnaast blijkt dat er met betrekking tot de uitbreiding van de bestaande achtergevel voldoende rekening is gehouden om eventueel nadelige effecten voor de burens te verminderen. Zo wordt de uitbouw naar de zijanten onder een hoek van 45° afgebouwd tot een hoogte van 2,75 m t.o.v. de vloerlijn en bestaan de schuine zijden uit lichtstraten. De verzoekster slaagt er niet in om overtuigend aan te tonen dat het oordeel van de deputatie kennelijk onredelijk zou zijn, waar zij stelt dat een hoogte van $\pm 3,61$ m aanvaardbaar is onder de voorziene afschuining naar $\pm 2,80$ m. Hetzelfde geldt voor het gegeven dat de deputatie ook de uitbreiding van de bovenverdiepingen aanvaardbaar en slechts van geringe impact heeft geacht, doordat deze uitbreidingen een afstand van 1,90m tot de zijperceelsgrenzen omvatten, waardoor zij binnen de zogenaamde 45°-regel vallen.

De verzoekster lijkt bovendien aan verschillende aspecten van de aanvraag voorbij te gaan. Niet in 'het minst blijkt immers dat de aanvraag het resultaat is van langdurig overleg en persoonlijke besprekingen met de betrokken partijen (waaronder de verzoekster), waarbij optimaal werd rekening gehouden met eenieders wensen en bezwaren.

Zo hebben de badkamers op de verdiepingen geen raamopeningen in de zijgevels zodat er ook op dit punt geen sprake kan zijn van aantasting van de privacy van de omwonenden.

Daarnaast legt de verzoekende partij geen zon- en schaduwstudie voor die een verminderde lichtinval aantoonst en die haar beweringen staakt. In ieder geval beschikt de verzoekende partij over een groot glasraam in de achtergevel ter hoogte van haar leefruimte, zodat het onwaarschijnlijk voorkomt dat deze leefruimte niet meer voldoende licht zou binnentrekken ten gevolge van het aangevraagde.

Tot slot dient te worden vastgesteld dat artikel 663 van het burgerlijk wetboek voor afsluitingen/scheidsmuren in steden en voorsteden van minimum 50.000 inwoners een hoogte van minimum 3,20 m vooropstelt, en dat bij de huidige aanvraag de hoogte van de perceelsmuur beperkt blijft tot 2,80m. Ook werd er géén perceelsbrede uitbreiding van 1,5m diep gevraagd op de verdiepingen, in tegenstelling tot wat in het bezwaarschrift werd vermeld.

Dit alles werd als motivering opgenomen in de bestreden beslissing, zodat de motiveringsplicht door de deputatie in ieder geval werd nageleefd. De deputatie heeft daarbij gebruik gemaakt van de concrete en correcte gegevens die over de aanvraag en de onmiddellijke omgeving voorhanden zijn. Zij heeft zich geenszins beperkt tot het louter bespreken van enkele wettelijke principes of tot het hanteren van stijlformules.

Met betrekking tot de mobiliteitsimpact van het aangevraagde bouwprogramma, stelt de bestreden beslissing ...

In overeenstemming met artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent heeft de aanvrager een afwijking gevraagd op de verplichte realisatie van een fietsberging.

Gelet op het feit dat de betrokken panden effectief op de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed staan, kon deze afwijking perfect worden toegestaan.

De beslissing van de deputatie is dan ook geenszins onwettig.

Ook is de beslissing niet kennelijk onredelijk, nu de verzoekster niet aantoont dat het aangevraagde (zonder fietsberging) een onaanvaardbare mobiliteitshinder zal veroorzaken.

De verzoekster gaat slechts uit van hypothesen, waaronder deze dat de appartementen 'naar zeer grote waarschijnlijkheid' zullen worden bewoond door studenten of door bewoners die zich enkel met de fiets verplaatsen, en dat deze fietsen dus onvermijdelijk voor de woning van de verzoekster terecht zullen komen. Vooreerst stelt de aanvraag geenszins uitdrukkelijk dat de meergezinswoning (uitsluitend) door studenten zal worden bewoond. Integendeel, de vroegere kamerwoningen worden omgevormd tot meergezinswoningen met eenkamerappartementen, zodat een divers huurderspubliek kan worden aangetrokken. Daarnaast is het eerder waarschijnlijk dat eventuele fietsen van de huurders zullen worden gestald in de tegenovergelegen fietsenstalling van 'De Krook' (met 760 fietsplaatsen), in plaats van tegen de voorgevel van het pand van de verzoekende partij. Aangezien het stadvernieuwingsproject 'De Krook' – dat precies gelegen is tegenover de panden van verzoekster en aanvragers – net inzet op fietsers- en voetgangerscomfort, is het bovendien eveneens niet erg waarschijnlijk dat de voetgangers door enig fietsverkeer zullen worden gehinderd, zelfs zonder een fietsenstalling in het pand van de aanvragers.

Gelet op bovenstaande gegevens kon de deputatie op verzoek van de aanvragers dan ook in alle redelijkheid besluiten tot een afwijking op de verplichte realisatie van een inpandige fietsberging. Hierdoor komt de plaatselijke mobiliteit niet in het gedrang.

De deputatie omschrijft in haar beslissing bovendien duidelijk dat de plaatselijke gesteldheid (nl. deuropening van slechts 80 cm netto) een probleem vormt om een eventuele fietsenberging comfortabel te kunnen gebruiken. De PSA is in zijn verslag daarentegen voorbijgegaan aan deze netto-maat van de deuropening, aangezien hij in zijn verslag enkel een breedte van 94cm vermeld. Aangezien de PSA blijkbaar niet alle relevante gegevens in acht heeft genomen bij het opstellen van zijn verslag, kon de deputatie hiervan afwijken. Uit de beslissing blijkt afdoende waarom de deputatie van het verslag van de PSA afwijkt, m.n. omdat deze geen rekening heeft gehouden met een netto-maatvoering van de deuropening.

Ook is de stelling van de PSA dat het "stedenbouwkundig onaanvaardbaar [zou zijn] dergelijke verbouwing te vergunnen zonder een volwaardige gemeenschappelijke fietsenberging" in strijd met de afwijkingsmogelijkheden die artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement zélf voorziet. De deputatie diende deze stelling van de PSA dan ook niet te volgen en kon hiervan afwijken.

...

3.

Tussenkomende partijen argumenteren het volgende:

“ ...

1.1. Uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping

Zowel de Gemeentelijk Stedenbouw ambtenaar (GSA) als de Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar (PSA) vonden deze zonder meer aanvaardbaar.

...

1.2. Uitbreiding van de bovenverdiepingen

Tijdens de voorbesprekingen ging de Gemeentelijk Stedenbouwkundig ambtenaar in eerste instantie zelfs akkoord met een gevelbrede uitbreiding achteraan:

...

De plannen werden aanvankelijk in deze zin uitgewerkt. Het nadeel bij dit plan was dat de scheimuren aan beide zijden zouden worden uitgebreid en dus een visuele impact zouden

hebben op de aanpalende panden en hun lichtinval. Bijkomend betekende dit voor ons pand het constructief volledig afbreken van de achtergevel, wat de dwarsstabiliteit van de panden niet ten goede zou komen.

Na voorafgaandelijke en persoonlijke bespreking van dit ontwerp met de geburen, eigenaars van aanpalende panden nrs. 12-14, werd daarom door bouwheer en architect beslist de plannen aan te passen om maximaal rekening te houden met hun bezwaren naar ruimtelijke beleving, zon- en lichtinval.

Voor de gelijkvloerse uitbouw werd daarom de hoogte op de perceelgrenzen teruggebracht tot 2,75m. De uitbouw op de verdiepingen werd centraal op dermate voldoende afstand van de perceelgrenzen voorzien dat hier de vuistregel van 45° gerespecteerd wordt: er wordt evenveel afstand gehouden t.o.v. de erfscheiding als de uitbouw dieper komt: de impact verkleint hierdoor. Deze centrale uitbouw voldoet daardoor aan alle normen en regels van het Burgerlijk Wetboek en het gemene bouwrecht. Met een afstand van 1,9m tot de zijdelingse perceelgrenzen worden zelfs de regels voor lichten en zichten gerespecteerd! Door deze grote zijdelingse afstand is de lichtinval (45° regel), het ruimtelijk gevoel en de woonkwaliteit voor de burens gevrijwaard.

Het volstond om amper 0,50m dieper te bouwen dan met een gevel-brede uitbouw.

De uitbouw met 2m tot een totale diepte van maximaal 11,63m blijft ook binnen de toegelaten normen (tot 12m is een algemeen aanvaarde bouwdiepte in stedelijk Gent).

De afstand van de centrale aanbouw tot de achtergevel van het wintercircuit is 4,10m op het dichtste punt tot 5,45m op het verste punt. Met de gevel-brede aanbouw - die tijdens de voorbesprekingen met stedenbouw voorzien werd - zou dit 4,3m vrije tussenruimte geven, en dus slechts 0,50 m meer zijn. En als we de spannende maat nemen t.o.v. de scheef verlopende wand van het Wintercircuit, dan is het verschil amper 20cm.

Naar onze mening heeft het respecteren van een zijdelingse afstand van 1,90 m een veel gunstiger impact op de ruimtebeleving van de burens dan het beperken van de diepte van de uitbouw met 0,50m. Het heeft ons dan ook ten zeerste verwonderd dat de Stedenbouwkundig ambtenaar van Stad Gent dit in zijn uiteindelijke beoordeling anders zag.

In de weigering van de Stedenbouwkundige vergunning oordeelt de GSA uiteindelijk toch negatief op basis van het subjectieve aspect 'ruimtelijke beleving':

...

Deze beoordeling van de GSA is echter louter subjectief en onvoldoende gemotiveerd zonder daarbij ook rekening te houden met de geldende wet- en regelgeving.

Het finaal gewijzigde standpunt van de GSA lijkt dan ook voornamelijk ingegeven als historische tegemoetkoming van Stedenbouw Gent aan de bezwaarschrijfter en dit als compensatie voor de grote negatieve impact door de oprichting van de nieuwe stedelijke bibliotheek aan de overkant van de straat.

In beroep oordeelt de Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar dan ook dat de uitbreiding op de bovenverdiepingen wel aanvaardbaar is: ...

De Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar oordeelt dan ook terecht objectief, op basis van de feiten, dat de uitbouw op de bovenverdiepingen aanvaardbaar is. Deze conclusie is ook ruim afdoende gemotiveerd.

1.3. Fietsenberging

De bouwaanvraag voldoet aan twee van de vier gevallen waarbij een afwijking op de verplichting tot fietsenberging kan bekomen worden.

1) Het betreft hier de verbouwing van een bestaande vergunde meergezinswoning zonder fietsenberging waarbij het aantal woonentiteiten niet verhoogd wordt. Het aantal woonentiteiten wordt zelfs gehalveerd.

2) De toegang voldoet niet voor een goede toegankelijkheid met de fiets. De dagmaat van de deuropening meet 87cm, waar slechts 80cm netto van rest na aftrek van deurkader en

deurbladdikte. Voor een goede toegankelijkheid wordt een minimale doorgangsbreedte van 90cm vooropgesteld, met aanbeveling voor 120cm breedte. De ingang heeft daarenboven ook een dorpel, wat de toegang met fietsen nog bemoeilijkt. Gezien de woningen opgenomen zijn op de lijst van Bouwkundig Erfgoed / stadswoningen en gelegen zijn in een beschermd stads- of dorpsgezicht en het advies van Monumentenzorg en architectuur bepaalt dat de originele voordeuren behouden moeten worden; is het onmogelijk om de toegang hieraan aan te passen.

Er zal ook een ruime fietsenstalling beschikbaar zijn aan de overkant van het pand bij de nieuwe mediatheek. Gezien de slechte toegankelijkheid voor fietsen (beperkte deurbreedte en dorpel) in combinatie met de beschikbaarheid van een luxueuze fietsenberging aan de overkant van het straatje, kan aangenomen worden dat een eventuele fietsenberging nauwelijks gebruikt zou worden.

Om deze redenen, heeft de **Gemeentelijk Stedenbouwkundig ambtenaar** dan ook al in de fase van de voorbesprekingen, in afwijking op het Algemeen bouwreglement, **toegestaan om geen fietsenberging te voorzien**.

De nota die bij de bouwaanvraag werd ingediend (bijlage stuk 4) bevat dan ook slechts volgende beperkte motivering ...

Deze afwijking werd **ook impliciet door Stad Gent goedgekeurd** wat afgeleid kan worden uit het feit dat het aspect 'fietsenberging' nergens meer in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen ter sprake komt; ook niet bij de toetsing aan het Algemeen bouwreglement.

In zijn verslag oordeelt de Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar inderdaad, in eerste instantie, dat het niet opportuun is een afwijking toe te staan op de verplichting een fietsenberging te voorzien.

Zijn eerste oordeel is echter gebaseerd op een foute inschatting van de effectieve voordeurbreedte. Hij gaat verkeerdelijk uit van een deuropening van 94cm breed. Dit is echter de breedte van de gang. De effectieve deuropening is slechts 80cm netto!

In onze repliek op het verslag (bijlage stuk 6) van de PSA en tijdens de hoorzitting bij de Bestendige Deputatie werden deze misverstanden uitgeklaard en werd de gevraagde afwijking uitvoerig gemotiveerd.

De Deputatie, verwerende partij, oordeelt dan ook terecht, op basis van deze uitgebreide toelichting en motivering, dat het opportuun is een afwijking toe te staan op de verplichting een fietsenberging te voorzien. Deze conclusie is ook ruim afdoende gemotiveerd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In een eerste onderdeel van het middel betwist verzoekende partij in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt dat de bestreden beslissing, in het licht van het andersluidend standpunt van het college van burgemeester en schepenen, niet afdoende motiveert waarom de gevraagde verbouwing en uitbreiding van het pand verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, die inzonderheid wordt bepaald door de woning van verzoekende partij en de andere aansluitende woningen die deel uitmaken van de gesloten bebouwing in de Platteberg 10 tot en met 20, die wordt gekenmerkt door een uniforme achtergevelrij.

1.1.

Artikel 4.3.1. VCRO luidt als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken.

1.2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

1.3.

Uit artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met *“de in de omgeving bestaande toestand”*. Dit betreft de voor het dossier *“relevante”* in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, evenals de overwegingen in respectievelijk het bezwaar van verzoekende partij en de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO *in casu* inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de gebouwen die grenzen aan het bouwperceel, waaronder de woning met koer van verzoekende partij.

1.4.

Wat betreft de uitbouw op de verdiepingen, wordt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“... Het perceel en de direct aanpalende bebouwing bevindt zich aan de achterzijde eveneens ingesloten door de 14 m hoge muren van het wintercircus.

...

Bij bovenverdiepingen wordt doorgaans als norm opgegeven dat deze max. 12 m diep mogen zijn en op de zijperceelsgrenzen max. 2 m dieper mogen reiken dan de aanpalende achtergevels.

Deze normen zijn voor onderhavig perceel te ruim, gelet op de geringe perceelsdiepte (gemiddeld 16,4 m) en de ingeslotenheid door de achterliggende scheidsmuur van het wintercircus.

De uitbreiding van de bovenverdiepingen zoals voorgesteld in het ontwerp is evenwel gering: het betreft enkel een badkamer bij elk appartement, deze badkamers reiken max. 1,81 m verder dan de huidige achtergevel (max. 11,9 m tot voorbouwlijn) en respecteren een afstand van 1,90 m tot de zijperceelsgrenzen, waardoor zij binnen de zogenaamde 45°-regel vallen. Een dergelijke uitbreiding is aanvaardbaar en heeft alleszins een geringere impact op de aanpalenden dan bijvoorbeeld een perceelsbrede uitbreiding van 1,5 m diep ...”

De Raad stelt vast dat voormelde motivering afwijkt van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen inzake de uitbouw op de verdiepingen, die het volgende overwoog:

“... ”

De voorgestelde volumewijzigingen op de eerste en tweede verdieping hebben echter een negatieve impact op de lichtinval en de ruimtelijke beleving van de tuinzone. De tuinzone bevindt zich immers sterk ingesloten tussen de hogere bebouwing van het achterliggende wintercircus en is vrij smal. Aan de voorzijde wordt momenteel de nieuwe stedelijke bibliotheek opgericht dewelke eveneens een impact heeft op de lichtinval. ... De achterzijde van deze straatwand wordt gekenmerkt door een uniforme achtergevelrij. Wanneer deze uniforme gevelrij op de verdiepingen te veel verspringt door allerlei uitbouwen, zou dit onmiskenbaar een negatief effect hebben op de ruimtelijke beleving van de achterzijde van deze panden, daar waar deze panden reeds sterk benadeeld zijn.

... De centraal geplaatste volumes bevinden zich op te korte afstand van de achterliggende hoge gevel van het wintercircus; nl. tot op 4,10 m, wat een negatieve impact heeft op de ruimtelijke beleving van de buitenruimten van dit bouwblok. Gezien de oriëntatie van de gebouwen van het wintercircus zal de impact op de lichtinval eerder beperkt zijn, maar de uitbouwen komen te dicht bij de reeds hoge muur van het wintercircus. Bovendien is door de mate van verspringen een te grote impact op de ruimtelijke ordening van deze gevelwand aan de achterzijde. De centraal gepositioneerde aanbouw kan bijgevolg niet aanvaard worden.

... ”

Op basis van geciteerde motivering blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de uitbouw op de verdiepingen ongunstig beoordeelde omwille van de “*negatieve impact op de*

lichtinval en de ruimtelijke beleving van de tuinzone”, die “zich immers sterk ingesloten bevindt tussen de hogere bebouwing van het achterliggende wintercircus en vrij smal is”. Zij wees daarbij inzonderheid op het feit dat “de achterzijde van deze straatwand wordt gekenmerkt door een uniforme achtergevelrij” en dat “wanneer deze uniforme gevelrij op de verdiepingen te veel verspringt door allerhande uitbouwen, dit onmiskenbaar een negatief effect zou hebben op de ruimtelijke beleving van de achterzijde van deze panden, daar waar deze panden reeds sterk benadeeld zijn”, terwijl “de centraal geplaatste volumes zich op te korte afstand bevinden van de achterliggende hoge gevel van het wintercircus; nl. tot op 4,10 m, wat een negatieve impact heeft op de ruimtelijke beleving van de buitenruimten van dit bouwblok”.

Hoewel de sterke ingeslotenheid van de zone voor tuinen en koeren achteraan de bebouwing in de Platteberg en de uniforme achtergevelrij van deze bebouwing in de bestreden beslissing niet wordt betwist, wordt de inpasbaarheid van de achteruitbouw op de verdiepingen louter gemotiveerd door te stellen dat *“de uitbreiding van de bovenverdiepingen ... gering is”,* gezien *“het enkel een badkamer bij elk appartement betreft”,* die *“max. 1,81 m verder reiken dan de huidige achtergevel (max. 11,9 m tot voorbouwlijn) en een afstand respecteren van 1,90 m tot de zijperceelsgrenzen”,* zodat *“een dergelijke uitbreiding aanvaardbaar is en alleszins een geringere impact heeft op de aanpalenden dan bijvoorbeeld een perceelsbrede uitbreiding van 1,5 m diep ...”.*

De overweging in de bestreden beslissing dat de beoogde uitbreiding ‘gering’ en ‘aanvaardbaar’ is vormt noch op zichzelf, noch in het licht van het gemotiveerd andersluidend standpunt van de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg, een afdoende motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Deze ‘motivering’ maakt abstractie van de kenmerken van de omliggende woningen, waaronder de woning van verzoekende partij, en van het feit dat de huidige achtergevelrij een uniform karakter heeft op de verdiepingen (en is gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde). Het ‘gering’ karakter van de uitbreiding blijkt niet uit de toets van de aanvraag aan de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand, die niet in de beoordeling wordt betrokken, terwijl de opmerking dat de uitbreiding slechts een badkamer bij elk appartement mogelijk maakt irrelevant is bij de beoordeling van de grootte van deze uitbreiding. Bovendien wordt onvoldoende gemotiveerd waarom een uitbreiding die maximum 1,81m verder reikt dan de huidige achtergevel, en maximum 11,9m tot de voorbouwlijn bedraagt, aanvaardbaar is, terwijl verwerende partij eveneens stelt dat de norm voor een bovenverdieping van maximaal 12 m diep voor onderhavig perceel te ruim is, gelet op de geringe perceeldiepte van gemiddeld 16,4m en de ingeslotenheid van de percelen door de achterliggende scheidsmuur van het wintercircus. De stelling dat de gevraagde uitbreiding aanvaardbaar is, gezien ze alleszins een geringere impact heeft op de aanpalenden dan bijvoorbeeld een perceelbrede uitbreiding van 1,5 m diep, betreft evenmin een toets van ‘het aangevraagde’ aan de goede ruimtelijke ordening.

1.5.

Wat betreft de gelijkvloerse uitbouw, wordt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“ ...

De nieuwe achterbouw heeft op het gelijkvloers een bouwdiepte variërend tussen 12,85 m en 13,96 m t.o.v. de voorgevellijn, de afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt ± 3 m. Naar bouwdiepte en resterende strook voor koeren is dit aanvaardbaar.

De achterbouw heeft een hoogte van ± 3,61 m t.o.v. het peil van de koer (3,56 m t.o.v. vloerpas woning). Deze aanzienlijke hoogte wordt bereikt omdat binnenin een hoogte van 2,93 m wordt gevraagd, conform de hoofdbouw. Om de nadelige effecten voor de burens te verminderen (de huidige scheidsmuren zijn maar 2 à 2,6 m hoog) wordt de uitbouw naar de

zijanten onder een hoek van 45° afgebouwd tot een hoogte van 2,75 m t.o.v. de vloerpas, de schuine zijden bestaan uit lichtstraten.

Een hoogte van ± 3,61 m is enkel aanvaardbaar onder de voorziene afschuining naar ± 2,80 m (hoogte t.o.v. peil koer). ...

Het ware logischer geweest de achterbouw perceelsbreed tot op een hoogte van ± 3,20 m op te trekken, met binnenin een hoogte vloer-plafond van 2,50 m.

...

De overweging in de bestreden beslissing dat de bouwdiepte van de nieuwe achterbouw en de resterende strook voor koeren 'aanvaardbaar' is vormt (wederom) geen afdoende motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Deze 'motivering' maakt (opnieuw) abstractie van de kenmerken (van de bouwdiepte van de achterbouw en strook voor koeren) van de omliggende woningen, waaronder de (inrichting van de) woning van verzoekende partij, die niet in de beoordeling worden betrokken. Hetzelfde geldt ten aanzien van de bouwhoogte van de nieuwe achterbouw (van 3,61m ten opzichte van het peil van de koer), vermits eveneens onvoldoende wordt gemotiveerd waarom deze 'aanvaardbaar' is ten opzichte van de (bouw)hoogte van de achterbouwen bij en de inrichting van de) omliggende bebouwing. Deze vaststelling wordt nog versterkt in het licht van de overweging in de bestreden beslissing dat dit een 'aanzienlijke hoogte' betreft, en dat de uitbouw naar de zijanten toe wordt afgebouwd (tot een hoogte van 2,75m ten opzichte van de vloerpas) "om de nadelige effecten voor de burens te verminderen" (gelet op de vaststelling dat "de huidige scheidsmuren maar 2 à 2,6m hoog zijn"), waaruit blijkt dat de uitbouw (nog steeds) nadelige effecten heeft voor de burens.

1.6.

Op basis van voormelde vaststellingen oordeelt de Raad dat op het eerste gezicht uit de motieven van de bestreden beslissing niet blijkt dat de onmiddellijke omgeving, waaronder de woning en koer van verzoekende partij, afdoende concreet werd betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag (inzonderheid de bouwdiepte en de bouwhoogte van de uitbreiding van de achteruitbouw) met de goede ruimtelijke ordening.

2.

In een tweede onderdeel van het middel stelt verzoekende partij in essentie dat in de bestreden beslissing, in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet afdoende wordt gemotiveerd waarom er *in casu*, inachtgenomen de mobiliteitsimpact van de aanvraag als onderdeel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, een afwijking kan worden toegestaan op artikel 24 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent, op basis waarvan er in het pand in beginsel een gemeenschappelijke fietsenberging van minimum 14m² moet worden voorzien.

2.1.

Artikel 24 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent van 16 september 2014 luidt als volgt:

"Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn.

De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

De oppervlakte van de fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woonentiteiten. Zij wordt als volgt berekend:

- 1 m² per kamer of studio;

- 2 m² per appartement, te vermeerderen met 1 m² per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer.

Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 2 m², een gemeenschappelijk nooit kleiner dan 3 m².

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze bepaling toestaan:

- *bij verbouwing van een bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoning waarbij het aantal woonentiteiten niet verhoogd wordt;*
- *wanneer aangepaste woonentiteiten worden voorzien;*
- *bij verbouwing van een pand waarin zich op het gelijkvloers een andere functie dan wonen bevindt en die functie de realisatie van een fietsenberging volgens bovenstaande normen bemoeilijkt;*
- *bij verbouwing van gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.”*

Het wordt niet betwist dat er in het pand (met 7 éénslaapkamer-appartementen) *in casu*, volgens geciteerd artikel, in principe een fietsenberging moet worden voorzien van minimum 14m², maar dat de (plannen van de) aanvraag geen fietsenberging voorziet.

2.2.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing, in tegenstelling tot het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een afwijking toestaat op geciteerd artikel 24, en oordeelt dat er in het pand geen gemeenschappelijke fietsenberging (van minimum 14m²) moet worden voorzien.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde in zijn verslag dat een afwijking op geciteerd artikel 24 *in casu* niet opportuun is, omwille van volgende redenen:

“2.4. De juridische aspecten

...

De nota die bij de bouwaanvraag werd ingediend bevat geen gemotiveerd verzoek van de aanvrager om een afwijking toe te staan op de verplichting te voorzien in voldoende fietsenberging.

In de nota wordt wel het volgende vermeld: "er wordt een afwijking toegestaan op de verplichting tot voorzien van een fietsenstalling. De beperkte voordeur-breedte (die volgens Monumentenzorg behouden dient te blijven) hindert ons." In de bestreden beslissing wordt nergens vermeld dat het college van burgemeester en schepenen een afwijking heeft verleend op de verplichting een fietsenberging van minimum 14 m² te voorzien, het aspect 'fietsenberging' komt nergens in de beslissing ter sprake.

De bebouwing bevat op heden 2 voordeuren.

Door het samenvoegen van de gebouwen tot één meergezinswoning, inclusief het voorzien van een volledig nieuwe trappenhal centraal in de bebouwing, wordt slechts één voordeur meer gebruikt, nl. deze van de rechterwoning. De linkervoordeur wordt herplaatst in originele verschijningsvorm, maar wordt vast ingebouwd (er komt een muur achter te staan, de deur zal dus nooit meer opengaan).

Deze linkervoordeur bevindt zich in een deuropening van 94 cm breed. Het merendeel van de fietsen heeft een stuurbreedte van 58 cm of minder. Deze deuropening en de erachter gelegen ruimtes lenen zich dus voor het voorzien van een voldoende ruime fietsenberging achter deze linkervoordeur.

Het is dan ook niet opportuun een afwijking toe te staan op de verplichting een fietsenberging te voorzien. De motivering van appellant voor deze afwijking schiet te kort.

2.5. De goede ruimtelijke ordening

...

Zoals uitvoerig uiteengezet in rubriek 2.4 (toetsing aan Algemeen Bouwreglement) wordt, ondanks de zeer grondige verbouwing en uitbreiding van de panden, binnenin niet de minste fietsenberging voorzien.

Het is heden ten dage stedenbouwkundig onaanvaardbaar dergelijke grondige verbouwing te vergunnen zonder een volwaardige gemeenschappelijke fietsenberging te voorzien. Het ontwerp leent zich om dergelijke fietsenberging vooraan links aan de straatzijde in te richten (met eigen toegangsdeur aan straatzijde), dit hoeft zelfs niet a priori te leiden tot een vermindering van het aantal woonentiteiten, achteraan links kan nog net een studio van 30 m² worden ingericht.”

In de bestreden beslissing wordt geoordeeld dat een afwijking op geciteerd artikel 24 *in casu* wel opportuun is, omwille van volgende redenen:

“...

De nota die bij de bouwaanvraag werd ingediend bevat volgende motivering:

“er wordt een afwijking toegestaan op de verplichting tot voorzien van een fietsenstalling. De beperkte voordeurbreedte (die volgens Monumentenzorg behouden dient te blijven) hindert ons.”

De bebouwing bevat op heden 2 voordeuren.

Door het samenvoegen van de gebouwen tot één meergezinswoning, inclusief het voorzien van een volledig nieuwe trappenhal centraal in de bebouwing, wordt slechts één voordeur meer gebruikt, nl. deze van de rechterwoning.

De linkervoordeur wordt herplaatst in originele verschijningsvorm, maar wordt vast ingebouwd (er komt een muur achter te staan, de deur zal dus nooit meer opengaan).

Deze linkervoordeur bevindt zich in een deuropening van slechts 80 cm netto, zodat deze niet comfortabel kan gebruikt worden in functie van fietsen.

Het is dan ook opportuun een afwijking toe te staan op de verplichting een fietsenberging te voorzien. De motivering van appellant voor deze afwijking volstaat.

...”

2.3.

Artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO luidt als volgt:

‘§1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen ... heeft gehoord.’

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies echter niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig geciteerd artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het (gemotiveerd) ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake het toestaan van een afwijking op artikel 24 van het bouwreglement van de stad Gent, en oordeelt dat er terzake wel een afwijking kan worden toegestaan, vereisen de motiveringsplicht en het

zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden immers een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de overwegingen in het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.4.

De Raad oordeelt dat de (hoger geciteerde) motivering van de bestreden beslissing inzake de opportuniteit van een afwijking op de principiële plicht tot het voorzien van een fietsenberging, in het licht van het gemotiveerd ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op het eerste gezicht niet afdoende is.

Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat de *“linkervoordeur zich bevindt in een deuropening van 94 cm breed”*, dat *“het merendeel van de fietsen een stuurbreedte heeft van 58 cm of minder”* en dat *“deze deuropening en de erachter gelegen ruimtes zich dus lenen voor het voorzien van een voldoende ruime fietsenberging achter deze linkervoordeur”*, wordt in de bestreden beslissing louter gesteld dat *“deze linkervoordeur zich bevindt in een deuropening van slechts 80 cm netto, zodat deze niet comfortabel kan gebruikt worden in functie van fietsen”*. Deze overweging, die is gesteund op de verweernota van tussenkomende partijen in het kader van de administratieve beroepsprocedure van 21 januari 2016, gaat geheel voorbij aan de klaarblijkelijk niet-betwiste vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“het merendeel van de fietsen een stuurbreedte heeft van 58 cm of minder”* en dat *“deze deuropening en de erachter gelegen ruimtes zich dus lenen voor het voorzien van een voldoende ruime fietsenberging achter deze linkervoordeur”*. Zelfs indien de deuropening zelf slechts 80cm netto zou bedragen (in plaats van 94cm) blijft het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar derhalve overeind, temeer niet wordt betwist dat de breedte van de gang achter deze deur wel 94cm netto bedraagt. De overweging inzake de netto-breedte van de deuropening gaat tevens geheel voorbij aan de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, waarbij wordt overwogen dat *“het heden ten dage stedenbouwkundig onaanvaardbaar is dergelijke grondige verbouwing te vergunnen zonder een volwaardige gemeenschappelijke fietsenberging te voorzien”*, temeer *“het ontwerp zich leent om dergelijke fietsenberging vooraan links aan de straatzijde in te richten (met eigen toegangsdeur aan straatzijde)”*.

Onafgezien van voormelde vaststelling, staat allesbehalve vast dat de vermelding in de nota bij de bouwaanvraag inzake de fietsenberging moet worden beschouwd als een ‘gemotiveerd verzoek’ van de aanvrager tot afwijking van artikel 24 van het algemeen bouwreglement, in de zin van voormeld artikel. De aanvraag vermeldt enkel: *“er wordt een afwijking toegestaan op de verplichting tot voorzien van een fietsenstalling. De beperkte voordeur-breedte (die volgens Monumentenzorg behouden dient te blijven) hindert ons.”*. In die optiek kon de bestreden beslissing de overweging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“de nota die bij de bouwaanvraag werd ingediend geen gemotiveerd verzoek bevat van de aanvrager om een afwijking toe te staan op de verplichting te voorzien in voldoende fietsenberging”* bezwaarlijk weerleggen door geciteerde vermelding in de nota bij de bouwaanvraag zonder meer te beschouwen als een ‘gemotiveerd verzoek’ tot afwijking.

Het eerste middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jo VAN EECKE en mevrouw Ann DEJAEGERE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 25 februari 2016, waarbij aan tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning met 7 woonentiteiten op een perceel gelegen te 9000 Gent, Platteberg 16 en 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummers 239/e en 239/f.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 november 2016 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE