

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0992
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0390-SA

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

I. BESTREDEN BESLISSING

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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

De Raad verwerpt met een arrest van 30 mei 2017 met nummer RvVb/S/1617/0910 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 mei 2018.

Advocaat Willem CHEYNS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 23 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor:

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

Meer bepaald :

nr. 19: eengezinswoning, te slopen

nieuwbouw : oprit naar binnengebied + 3 tweeslaapkamerappartementen opgenomen in de lijst van onroerend erfgoed, maar te slopen wegens bouwvallige staat van het pand

binnengebied: renovatie loods : 5 tweeslaapkamerappartementen + 1 drieslaapkamerappartement

binnengebied: renovatie atelier : 2 eenslaapkamerappartementen + 1 drieslaapkamerappartement

binnengebied: renovatie paviljoen: 3 duplexappartementen

binnengebied: te slopen bedrijfsgebouwen

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

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

nr 25: meergezinswoning: restauratie traphal + renovatie van appartementen

nr 27: ééngesinswoning, te slopen

aangeduid als waardevol, maar te slopen wegens bouwvallige staat van

	<i>het pand</i>								
<i>nr 25-27:</i>	<i>renovatie + nieuwbouw van meergezinswoning met restauratie van de traphal</i>								
	<i>1 studio</i>	<i>+</i>	<i>3</i>	<i>éénslaapkamerappartementen</i>	<i>+</i>	<i>4</i>			
	<i>drieslaapkamerappartementen</i>								
<i>nr 31:</i>	<i>nieuwbouw</i>	<i>:</i>	<i>3</i>	<i>tweeslaapkamerappartementen</i>	<i>+</i>	<i>1</i>			
	<i>drieslaapkamerappartementen</i>								

totaal aantal woonunits: 29

+ ondergrondse parkeervoorzieningen voor 30 autostaanplaatsen, waarvan 3 voor mindervaliden.

+ gemeenschappelijke tuinberging, fietsenbergingen, vuilbakkenbergingen, ...

+ aanleg van het binnengebied."

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

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

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

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

"...

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

MOBILITEIT

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

VOLUMES

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

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

BINNENGEBIED

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

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

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

zone.

Tevens worden fietsenbergingen, een vuilnisberging en tuinberging voorzien.

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

De verharding gebeurt met betondallen met open voegen.

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

IMPACT OP OMGEVING/PRIVACY OMGEVING

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

ARCHITECTUUR EN ERFGOED

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONCLUSIE

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

3.2Afwijking op de voorschriften

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

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

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

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

...

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

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

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

“ ...

a. De juridische aspecten

...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

...

b. De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De aanvraag is dus ook vanuit architecturaal oogpunt aanvaardbaar.

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

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

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

De bezwaren van de derden-beroepinstellers zijn in grote mate een herhaling van tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren, die door het college van burgemeester en

schepenen op een gefundeerde wijze weerlegd werden, of, waar nodig (bijvoorbeeld bij gevaar voor aantasting van de privacy), werd aan tegemoetgekomen door middel van het opleggen van gepaste bijzondere voorwaarden.

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

...

2.

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

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

“ ...

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

...

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

...”

3.

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

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

“ ...

2.4 De juridische aspecten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De projectzone situeert zich in deze laatste zone en schrijft zich dan ook rustig in. De huisnummers 21-23 en 25 zijn te beschouwen als meest kenmerkend in de straatwand in dit rechtse deel en dus bepalend voor de 'stadslandschappelijke kwaliteit' van dit deel van de straatwand. De huisnummers 21-23 vormen samen één harmonieus en identiek

geheel qua gevelopbouw, kroonlijsthoogte en dakvorm. Het pand met huisnummer 25 valt op in het straatbeeld door de bouwhoogte, raamverdeling en dakuitbouw, waardoor het een beeldbepalend gebouw is in de Simon de Mirabellostraat. Deze panden worden geïntegreerd in het project. Uiterlijk worden deze panden niet gewijzigd, met uitzondering van de renovatie van de reeds verbouwde sokkel van nr. 25. De nieuwbouw in de aanvraag is in harmonie met deze panden en bewaart de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand.

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

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

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

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

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

Voor dit project wordt geoordeeld dat de vervangende nieuwbouw zich op een volwaardige manier nestelt in het straatbeeld. Ze respecteert de morfologie, de korrel van de straat zowel inzake bouwdiepte, breedte, hoogte en typologie.

Het aantal bouwlagen sluit aan bij het gemiddelde gabariet in de straat (drie bouwlagen en een dakvolume) en sluit aan bij de kenmerkende gebouwen nrs. 21-23 en 25, die behouden worden. De gekozen vormgeving en afwerking van de architecturale ingrepen is hedendaags doch inpassend in het straatbeeld. De variatie in gevelritmering en kroonlijsthoogte geeft expressie aan het bouwblok en individualiteit aan de woonentiteiten.

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

Een harmonisch geheel behoeft geen repetitie van dezelfde elementen te zijn. Het is een geheel van compositorische elementen die ritmisch gebundeld worden. De bestaande bepleisterde gevelarchitecturen blijven behouden en worden hersteld. De nieuwbouw krijgt een sokkel in houten latwerk en de bovenverdiepingen worden in harmonie met de bestaande gerenoveerde panden afgewerkt in een gladde witte bepleistering. In de nieuwbouw wordt in de voorgevel het schrijnwerk in zwart aluminium voorzien in contrast met de bestaande wit geschilderde houten ramen bij de te renoveren woningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Het totale bebouwings- en verhardingspercentage (54,80 %) werd sterk verminderd tegenover huidige toestand en is minimaal gehouden, noodzakelijk om de woonunits en de ondergrondse parking te bereiken. Een uitrit via nr. 31 zal quasi tot een*

gelijkaardige terreinverharding leiden. Bovendien wordt deze zone ook met groen aangelegd zodat een aantrekkelijk geheel ontstaat.

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

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

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

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

2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De aanvraag is dus ook vanuit architecturaal oogpunt aanvaardbaar.

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

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

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

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

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

...”

Deze stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- Dakterras

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

- Inkijk

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

- Scheidingsmuur

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

- Brandweer

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

- Onroerend Erfgoed

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

- Milieunormen

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

** Indien voor de bouw voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, een grondwaterbemaling noodzakelijk is dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden aan de Milieudienst, Braemkasteelstraat 41 te 9050 Gent. De grondwaterbemaling dient*

desgevallend te voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in VLAREM II. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

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

- Rioleringen

- * De bestaande rioolvertakkingen zijn verplicht te gebruiken. Nieuwe vertakkingen zijn aan te vragen.*

- * Er moet per woning blijvend voorzien worden in een septische put.*

...

4.

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

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

“ ...

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

...

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

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

beschouwt het pand met huisnummer 25 als beeldbepalend in het straatbeeld. Een opvallend, in sommige aspecten van de rest van het straatbeeld afwijkend pand, kan, in toepassing van artikel 3.1 en artikel 3.5, niet dienen als referentiepunt om het visueel aantal bouwlagen "in harmonie" te achten met het straatbeeld.

...

5.

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

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

"...

2.4 De juridische aspecten

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

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

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

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

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

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

bijzondere bepalingen voorzien wat betreft de gevelmaterialen en de parkeerruimte. (zie punt 3.6. en 3.8.)"

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

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

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

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

Drie-vijfde van de straat, het westelijk deel waartoe onderhavig project behoort, is breder en wordt gekenmerkt door een hogere bebouwing en grootschaligere geleding (huisnummers 19 t.e.m. 37).

De projectzone situeert zich in deze laatste zone en schrijft zich dan ook rustig in. Aan de noordelijke zijde hebben quasi alle woningen in dit deel minstens 3 bouwlagen onder (hellende) bedaking, één zelfs vijf.

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

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

Het pand met huisnummer 25 valt op in het straatbeeld door de bouwhoogte, raamverdeling en dakuitbouw, waardoor het een beeldbepalend gebouw is in de Simon de Mirabellostraat. Deze panden worden geïntegreerd in het project. Uiterlijk worden deze panden niet gewijzigd, met uitzondering van de renovatie van de reeds verbouwde sokkel van nr. 25. De nieuwbouw in de aanvraag is in harmonie met deze panden en met de in de andere panden van dit straatdeel aanwezige harmonie (qua aantal bouwlagen, gevelopbouw en gevarieerde doch samenhangende architecturale eigenheid) en bewaart de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand.

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

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

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

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

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

De nieuwbouw schrijft zich in het straatbeeld in naar kroonlijsthoogte.

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

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

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

Voor dit project wordt geoordeeld dat de vervangende nieuwbouw zich op een volwaardige manier nestelt in het straatbeeld. Ze respecteert de morfologie, de kon-el van de straat zowel inzake bouwdiepte, breedte, hoogte en typologie. Het aantal bouwlagen sluit aan bij het gemiddelde gabariet h de straat (drie bouwlagen en een dakvolume) en sluit aan bij de

andere gebouwen. De gekozen vormgeving en afwerking van de architecturale ingrepen is hedendaags doch inpassend in het straatbeeld. De variatie in gevelritmering en kroonlijsthoogte geeft expressie aan het bouwblok en individualiteit aan de woonentiteiten. De bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking en de schrijnwerken, zijn in harmonie met het straatbeeld, ook met met de panden nrs. 21-23 en 25.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

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

Deze entiteit — de dienst Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen — oordeelde in haar advies van 17 februari 2012 dat de woning nr. 19 zich reeds op het moment van de inventarisatie (in 1976) in slechte toestand bevond, waardoor het behoud ervan problematisch is, en de sloping ervan kan aanvaard worden. Door de heer Bert Roelandts werd bij zijn toelichtende nota dd. 27 juni 2012 in bijlage 1 een document (mail van 4 april 2011) gevoegd waaruit blijkt dat ook de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent het pand nr. 19

grondig onderzocht heeft en ingestemd heeft met de sloping om volgende redenen: "inderdaad dit pand is opgenomen in de inventaris en in eerste instantie werd er ook hier steeds gestreefd voor het behoud van het pand. Maar na het interieuronderzoek ter plaatse blijkt het pand in een dermate slechte toestand te zijn, dat het daardoor niet volledig meer betreedbaar is (volledige vloeren van het hoofdgebouw zijn doorgezakt en ingevallen). Niet alle ruimtes konden worden onderzocht omdat ze desondanks de slechte bouwfysische toestand toch nog bewoond zijn en op dit moment niet toegankelijk waren. De zolderruimte bezit een merkwaardig gebogen spant. Dé voorgevel heeft zwaar gehavend nog zijn oorspronkelijk architectuurbeeld met opvallende(zeer bouwvallige) rechthoekige erker. Bovendien is het oorspronkelijk architectuurbeeld van het gelijkvloers verdwenen door een ingrijpende verbouwing. Hierdoor werd bijgevolg de overlegvergadering een gewijzigd advies en standpunt ingenomen en de conclusie genomen, dat het gebouw wegens zijn bouwvalligheid en verminking kan worden gesloopt."

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

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

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

De Simon De Mirabellostraat wordt gekenmerkt door een eerder heterogeen straatbeeld, waarbij er geen uniformiteit is inzake kroonlijst- en nokhoogten, de kroonlijsthoogten stemmen vrijwel steeds overeen met 2 of 3 bouwlagen (meest 2 bouwlagen aan de zijde van het project en 3 bouwlagen aan de overzijde van de straat), de daken zijn doorgaans van het type zadeldak, met af en toe een masardedak. Het straatbeeld wordt sterk verstoord door het ontbreken van twee woningen rechts naast de woning nr. 29, dus langs de rechterzijde van onderhavig terrein. De straat kent ook een smal deel en een breder deel, onderhavig project maakt deel uit van het breder deel. Door onderhavig project wordt de straatwand terug volledig dichtgebouwd, behoudens één noodzakelijke gelijkvloerse doorsteek naar het binnengebied. Dat de nieuw op te richten bebouwing aan de straatzijde een kroonlijsthoogte • van 3 bouwlagen heeft is zowel in overeenstemming met de voorschriften van het bpa als met de goede plaatselijke ordening, temeer omdat de bouwlagen zelf bij nieuwbouw lager zijn dan bij de te behouden woningen. De nieuwbouwvolumes sluiten dus zeer goed aan bij de schaal van de bestaande omgeving. De architecturale geveluitwerkingen en de aanpassingen aan de te renoveren panden zijn hedendaags en architecturaal aanvaardbaar, er werd bewust en in overleg met de bevoegde diensten van de stad Gent gekozen om bij de vormgeving en afwerking van de ingrepen niet historiserend tewerk te gaan. De bestaande bepleisterde gevelarchitecturen blijven behouden en worden hersteld. De nieuwbouw krijgt een sokkel in houten latwerk en de bovenverdiepingen worden in harmonie met de bestaande gerenoveerde panden afgewerkt in een gladde witte bepleistering. In de nieuwbouw wordt in de voorgevel het schrijnwerk in zwart aluminium voorzien in contrast met de, bestaande wit geschilderde houten ramen bij de te renoveren woningen. De daken en de achtergevels worden afgewerkt in witte leien.

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

De aanvraag is dus ook vanuit architecturaal oogpunt aanvaardbaar.

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

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

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden dat de aanvraag voorziet in een kwalitatieve reconversie van de betrokken site naar een wooncomplex. Dit wooncomplex voldoet aan alle hedendaagse eisen inzake wooncomfort en integreert zich goed in omgeving. De aanvraag wordt dus positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke aanleg. De bezwaren van de derden-beroepinstellers zijn in grote mate een herhaling van tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren, die door het college van burgemeester en schepenen op een gefundeerde wijze weerlegd werden, of, waar nodig (bijvoorbeeld bij gevaar voor aantasting van de privacy), werd aan tegemoetgekomen door middel van het opleggen van gepaste bijzondere voorwaarden.

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

...”

Deze stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- Dakterras*
- Het dakterras op de eerste verdieping van APP. 31 moet min. 1,90 m afstand houden tot de perceelsgrens. De borstwering moet op deze afstand bevestigd worden.*
- Inkijk*
- Om de inkijk van de loods (19B) naar de woningen langs de straatzijde maximaal te beperken worden volgende voorwaarden aan de ramen opgelegd: de ramen van de slaapkamers mogen niet lager komen dan borstweringshoogte (niet lager dan 1,10 m vanaf het betreffende vloerpeil) en de beglazing van de passerellen moet in mat, ondoorzichtig glas worden 'uitgevoerd tot min. 1,80 m hoogte vanaf de betreffende vloerpas.*

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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 Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun zesde middel de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2 VCRO, van het begrip goede ruimtelijke ordening, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de (materiële) motiveringsplicht en het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen bekritisieren in het eerste onderdeel de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Zij stellen dat deze beoordeling eensluidend is met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat letterlijk gebaseerd is op een nota van de aanvraag naar aanleiding van het vernietigingsarrest van 17 december 2013 met nummer A/2013/0746.

Volgens de verzoekende partijen beoordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing het actuele straatbeeld (de zuidelijke straatwand met oneven nummers) onterecht als 'eerder heterogeen'. Het straatbeeld wordt volgens de verzoekende partijen gekenmerkt als historisch waardevol homogeen. Het gaat om aaneengesloten bebouwing van hetzelfde geveltype, dezelfde verticale gevelopbouw en gabariet. Wat betreft kroonlijsthoogte springt enkel nummer 25 boven de andere woningen uit. Geen enkele bestaande woning beschikt over visueel vier bouwlagen, aldus de verzoekende partijen. Ook zijn de dakvolumes van de woningen 17, 21, 23 en 25 zeer ruimtelijk beperkt uitgebouwd wat betreft de dakvensters in de zadeldedaking. Er is aldus geen sprake van een heterogeen straatbeeld. De bestaande open doorgang rechts van de woning nummer 29 doet geen afbreuk aan het homogene straatbeeld, gelet op de volledig aaneengesloten bebouwing aan de weerszijdes daarvan.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij ten onrechte oordeelt dat de nieuwbouvvolumes zeer goed aansluiten bij de schaal van de bestaande bebouwing. De nieuwe woningen (19, 27 en 31) bevatten visueel vier bouwlagen. Volgens de verzoekende partijen vermeldt de bestreden beslissing ten onrechte dat de nieuwbouw slechts drie bouwlagen bevat.

Ook wijzen de verzoekende partijen erop dat er in de bestreden beslissing wordt vermeld dat er met de nieuwbouw wordt gekozen voor een niet-historiserend concept. De verzoekende partijen

stellen dat er met de bestreden beslissing aldus ten opzichte van het actuele straatbeeld gekozen wordt voor een afwijkend concept.

De verzoekende partijen leggen uit dat de goede ruimtelijke ordening op vlak van gevelopbouw wordt uitgewerkt in de artikelen 3.1 en 3.5 van het BPA nr. 114 'Binnenstad – Deel Begijnhof-Prinsenhof'. Artikel 3.5 van het BPA vereist dat het kenmerkend ritme van de straatwand hetzij bewaard, hetzij versterkt moet worden. Nochtans wordt er een atypisch en gevelcontrasterend straatbeeld gecreëerd. Ook wijzen de verzoekende partijen erop dat artikel 3.5 BPA expliciet verbiedt dat er gerefereerd wordt aan bestaande gevels die de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen. De nieuwbouw wijkt volgens de verzoekende partijen echter af wat betreft geveltype, aantal volwaardige bouwlagen en materiaalgebruik. Ook stellen zij dat er met het aangevraagde 29 nieuwe woonunits gecreëerd worden terwijl de Mirabellostraat actueel ongeveer 45 woningen telt, waardoor het aantal bewoners aan de zuidelijke zijde verdubbelt. Het project voor het binnenkerngebied overschrijdt met zijn grootschaligheid de ruimtelijke draagkracht van de Mirabellostraat.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen uiteen dat de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd is. In de bestreden beslissing wordt gemotiveerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de principes van de goede ruimtelijke ordening, ondanks de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften 2.2.2, 3.1, 3.3.1 en 3.5 van het BPA en ondanks het manifest afwijkend gevelconcept ten opzichte van het bestaande historische, homogene gevelbeeld.

Volgens de verzoekende partijen verbiedt het BPA afwijkingen ten opzichte van het kenmerkende straatbeeld. De verwerende partij verwijst in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de nota van de aanvrager echter naar pand nummer 25 als kenmerkend in het straatbeeld qua gevelopbouw, gevelhoogte en gevelritmiek. De verzoekende partijen benadrukken dat dit pand echter alleenstaand is qua gevelopbouw, gevelhoogte en dat het niet kenmerkend is wat betreft de horizontaal geconcipeerde raamopbouw. Ook de dakvolumes van woningen 17, 21, 23 en 25 zijn ruimtelijk beperkt in de vorm van dakvensters in de zadelbedaking. Er wordt in de bestreden beslissing verwezen naar het afwijkende pand nummer 25 terwijl artikel 3.5. verbiedt dat er verwezen wordt naar bestaande gevels die de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen.

Voorts stellen zij dat de door de Raad vastgestelde schendingen van het BPA niet geremedieerd worden in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag ten opzichte van zijn vorige verslag een aantal belangrijke elementen met betrekking tot het bestaande kenmerkende straatbeeld heeft weggelaten. Volgens hen wordt de bestaande kenmerkende toestand afgezwakt zonder deugdelijke motivering om het nieuwe project beter te doen afstemmen op de bestaande kenmerkende toestand. Verder wordt er plots gewaagd van een afwijkend horizontaal karakter in het straatbeeld, in plaats van het vastgesteld overheersende verticaal kenmerkende gabariet.

De verzoekende partijen verwijzen nog naar het vernietigingsarrest van 6 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0013 en stellen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij blijven proberen om niet historiserend te werk te gaan en af te wijken van het kenmerkende historiserende straatbeeld terwijl het BPA dit niet toelaat.

Ook het feit dat het pand nummer 25 waarnaar verwezen wordt, afwijkt van het straatbeeld op het vlak van bouwhoogte, werd vastgesteld in de vernietigingsarresten van 17 december 2013 en 6 september 2016. Toch wordt er een nieuwbouwproject met visueel vier bouwlagen vergund.

In het derde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing niet zorgvuldig werd genomen. Ingevolge de afwijkingen op de verschillende stedenbouwkundige voorschriften diende de verwerende partij vast te stellen dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij verwijst wat betreft de artikelen 3.1 en 3.5 BPA naar haar beoordeling in de bestreden beslissing. Zij stelt dat daaruit blijkt dat zij eerst heeft bepaald welke panden de meest kenmerkende zijn, aan de hand van gevelopbouw, kroonlijsthoogte, dakvorm, bouwhoogte en raamverdeling. Vervolgens werd de nieuwbouw besproken en worden alle elementen ervan getoetst aan de meest kenmerkende panden, nummers 21-23 en 25.

Inzake de vaststelling in de bestreden beslissing dat het actuele straatbeeld heterogeen is, vermeldt de verwerende partij dat de provinciale verslaggever, zoals gebruikelijk, ter plaatse is gegaan om de nodige vaststellingen te doen. Er werd vastgesteld dat er geen enkele uniformiteit is wat betreft kroonlijst- en nokhoogten en dat de kroonlijsthoogten overeenstemmen met ofwel twee ofwel drie bouwlagen en dat de daken grotendeels zadeldaken en in beperkte mate mansardedaken betreffen. Rechts van de woning nummer 29 ontbreken twee woningen. Het oordeel dat het straatbeeld heterogeen is, is volgens de verwerende partij correct.

Voorts legt de verwerende partij uit dat zij in de bestreden beslissing heeft vastgesteld dat de nieuwbouw een kroonlijsthoogte van drie bouwlagen heeft, maar dat de bouwlaag boven de kroonlijsthoogte niet wordt meegerekend. Zij stelt dat gelet op de kroonlijsthoogte van twee bouwlagen aan de zijde van het project en rekening houdend met het feit dat deze bouwlagen hoger zijn dan die van de nieuwbouw, de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat de kroonlijsthoogte van drie bouwlagen in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is.

In verband met het gegeven dat er niet historiserend te werk wordt gegaan, wijst de verwerende partij op het feit dat er sprake is van een veeleer heterogeen straatbeeld. De architecturale geveluitwerkingen en de aanpassingen aan de te renoveren panden zijn hedendaags, maar de bestaande bepleisterde gevelarchitecturen blijven behouden en worden hersteld en de bovenverdiepingen worden in harmonie met de bestaande gerenoveerde panden afgewerkt in een gladde, witte bepleistering.

De verwerende partij wijst er voorts op dat huizen met drie bouwlagen het grootste aandeel vormen van het betrokken straatdeel en het meest kenmerkend zijn qua harmonische samenhang.

Zij besluit dat haar beoordeling niet kennelijk onredelijk is.

3.

De tussenkomen partij stelt inzake het eerste onderdeel dat het huidige straatbeeld niet homogeen is: de bouwhoogten en dakvormen variëren sterk, de straatwand wordt zwaar verstoord door een opvallende wachtgevel ter hoogte van de inrit naar het bouwbedrijf De Braekeleir en woning nummer 29 is reeds een nieuwbouw.

Verder stelt zij dat hedendaagse architectuur niet wordt uitgesloten binnen het BPA. Zij wijst op de bestreden beslissing en stelt dat er bewust werd gekozen om niet historiserend te werk te gaan. Zij stelt dat de moderne architectuur een gedeelde keuze was van de dienst Stedenbouwkundige

Vergunningen en de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent en van het agentschap Onroerend Erfgoed, daarin bijgetreden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij.

Voorts wijst zij op de serene uitvoering: een sobere detaillering en lijnvoering gecombineerd met bleek pleisterwerk.

Inzake het tweede onderdeel stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij in haar motivering wel degelijk tegemoetkomt aan de overwegingen van het vernietigingsarrest van 6 september 2016. Wat betreft de harmonieregel werd aangetoond dat de nieuwbouw (panden met nummers 19, 27 en 31) zich wel degelijk richten naar de huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend zijn voor de betreffende straat.

Tot slot stelt de tussenkomende partij dat het derde onderdeel onduidelijk geformuleerd is en niet concreet aangeeft op welke wijze de aangehaalde voorschriften en beginselen geschonden zijn.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat met betrekking tot het plaatsbezoek geen bewijzen (foto's) voorliggen. Zij stellen dat de verwerende en de tussenkomende partij de visuele vaststellingen van de verzoekende partijen niet weerleggen.

Voorts wijzen de verzoekende partijen op de beoordelingen in eerdere arresten van de Raad: het schorsingsarrest van 4 november 2014 met nummer S/2014/0153, het vernietigingsarrest van 6 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0013 en het eerste vernietigingsarrest van 17 december 2013 met nummer A/2013/0746.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij met de bestreden beslissing nu niet meer enkel verwijst naar nummer 25 maar ook bijkomend de panden nummers 21-23 opneemt. Verder wordt er geen andere motivering gegeven. Volgens de verzoekende partijen bevestigen de woningen nummers 21-23 net de straatbeeldkenmerkende verticaliteit, het historiserende materiaalgebruik en het aantal bouwlagen zoals het pand van de verzoekende partijen, nummer 17. Zij wijzen met behulp van een foto op de veel hogere en atypische nummer 25.

Bovendien is het aangevraagde niet in overeenstemming met nummer 25: de nieuwbouwwoningen wijken manifest af van de rest van het straatbeeld. Door toe te geven dat men niet historiserend te werk gaat, bevestigt men alleen maar dat er onwettig afgeweken wordt van de artikelen 3.1 en 3.5.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nogmaals dat er wel tegemoet gekomen wordt aan de overwegingen in de voorgaande arresten van de Raad. Zij wijst op de uitgebreide analyse van de straatwand die werd toegevoegd aan het beroepsdossier.

Zij stelt dat na plaatsbezoek en rekening houdend met de analyse van de straatwand er op draagkrachtige wijze werd gemotiveerd dat het aangevraagde wel conform de harmonieregel is.

De tussenkomende partij herhaalt tot slot dat het BPA niet uitsluit dat er niet historiserend te werk mag worden gegaan.

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde is gelegen in de binnenstad van Gent, in de wijk Prinsenhof en omvat meerdere percelen waaronder enkele rijwoningen (de panden met nummers 19, 21, 23, 25, 27 en 31 aan de Simon de Mirabellostraat) aan de straatzijde en achterliggend een voormalige bedrijfssite met verschillende gebouwen, en beoogt de verbouwing en reconversie van het geheel met 29 woonentiteiten en 30 ondergrondse parkeergarages.

Er wordt voorzien om de panden met nummers 19 en 27 te slopen, hetgeen inmiddels gebeurd is. Het pand met nummer 19 wordt vervangen door een nieuwbouwmeergezinswoning met gelijkvloerse doorrit en drie appartementen.

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

2.

De verzoekende partijen viseren onder dit middel *“de nieuw op te richten en te renoveren woningen aan de straatkant van de Mirabellostraat”* en stellen in essentie dat de bestreden beslissing een atypisch en gevelcontrasterend straatbeeld genereert. De verzoekende partijen achten de beoordeling in de bestreden beslissing strijdig met artikel 4.3.1, § 2 VCRO en met onder meer artikel 3.1 en artikel 3.5 van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad nr. 114 – Deel Begijnhof – Prinsenhof”.

3.

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

“3.5. Gevelritme, gevelgeleding, gevelopbouw

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

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

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

“3.1 Algemene bepalingen

De hoogte en de diepte van de gebouwen, de gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking,

de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld, d.w.z. met die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden, die m.a.w. de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand bepalen.

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

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

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

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

4.

Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om aan de hand van de concrete kenmerken van het straatbeeld en de concrete kenmerken van de gebouwen zoals voorzien in de aanvraag, te beoordelen of de aanvraag voldoet aan de vereisten van artikel 3.1 en artikel 3.5 van het bijzonder plan van aanleg.

De toepassing van deze bepalingen, zelfs indien ze een interpretatie of beoordeling impliceren, moet verenigbaar zijn met de bewoordingen ervan.

5.

De Raad stelde in het arrest met nummer RvVb/A/1617/0013 van 6 september 2016 vast dat de verwerende partij bij haar vorige beslissing de aanvraag wat betreft het aspect van visueel aantal bouwlagen in overeenstemming met de artikelen 3.1. en 3.5 van het bijzonder plan van aanleg heeft bevonden omdat de nieuwe panden 19, 27 en 31 zich richten naar het bestaande pand met huisnummer 25, dat bestaat uit visueel drie bouwlagen en één visuele bouwlaag in het dak. De Raad stelde vast dat waar er verwezen werd naar het pand met nummer 25, dat volgens de verwerende partij opvalt door bouwhoogte, raamverdeling en dakuitbouw, een van het straatbeeld afwijkend pand werd aangenomen als referentiepunt, hetgeen strijdig is met artikel 3.1 en 3.5 van het BPA.

De Raad moet vaststellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op basis van overwegingen quasi-identiek aan deze in de vorige beslissing opnieuw heeft beslist dat het aangevraagde in overeenstemming is met de artikelen 3.1 en 3.5 BPA. Opnieuw stelt de verwerende partij dat het pand met huisnummer 25 een beeldbepalend gebouw is in de Simon de

Mirabellostraat en wederom beslist de verwerende partij op het vlak van het aantal visuele bouwlagen dat voldaan wordt aan de artikelen 3.1. en 3.5 omdat de op te richten panden met de nummers 19, 27 en 31 zich richten op het bestaande pand met nummer 25, dat uit visueel drie bouwlagen en één visuele bouwlaag in het dak bestaat.

De Raad herhaalt dan ook dat de verwerende partij de artikelen 3.1 en 3.5 van het BPA schendt waar zij verwijst naar het pand gelegen aan Simon Mirabellostraat 25. Artikel 3.1. van het BPA is duidelijk: *“Er kan in geen geval gerefereerd worden naar de bestaande gevels die de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen.”* De verwerende partij stelt in haar eigen omschrijving in de bestreden beslissing vast dat het pand met nummer 25 opvalt door de bouwhoogte, raamverdeling en dakuitbouw. Ook uit de gegevens waarop de Raad vermag acht te slaan blijkt dat het pand nummer 25 afwijkt van de bestaande en omliggende bebouwing (nummers 17, 21, 23, 29, 37) die gekenmerkt wordt door twee bouwlagen onder kroonlijst, al dan niet vergezeld met een visuele bouwlaag in het dak. Een gebouw met een dergelijke gevel zoals het pand op nummer 25 moet beschouwd worden als een van het straatbeeld afwijkend pand, waarnaar overeenkomstig artikel 3.1 BPA in geen geval verwezen kan worden. Nog daargelaten de vraag of de verwerende partij de nieuwe panden terecht *“in harmonie”* acht met het pand met nummer 25 is de Raad van oordeel dat de verwerende partij de artikelen 3.1 en 3.5. BPA schendt door de verwijzing naar dit pand.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

A. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba DE MOTTE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten en het verbouwen van een groep woningen, en de reconversie van het binnengebied op de percelen gelegen te Gent, Simon de Mirabellostraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 15, sectie F, nummers 3298/g, 3312/b, 3316/f, 3316/p, 3316/s, 3316/r en 3316/e.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 juni 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH