

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0153 van 4 november 2014
in de zaak 1314/0545/SA/4/0495

In zake: 1. de heer **Dominique VERMEULEN**
2. mevrouw **Maria DE BUCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem CHEYNS
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Droesbekeplein 2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :* de bvba **DE MOTTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Karin DE ROO
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 mei 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 maart 2014.

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 september 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

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

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

III. TUSSENKOMST

De bvba DE MOTTE verzoekt met een aangetekende brief van 25 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 11 augustus 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. Zij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

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

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

Meer bepaald :

nr. 19: eengezinswoning, te slopen

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

binnengebied: renovatie loods : 5 tweeslaapkamerappartementen + 1 drieslaapkamerappartement

binnengebied: renovatie atelier : 2 eenslaapkamerappartementen + 1 drieslaapkamerappartement

binnengebied: renovatie paviljoen: 3 duplexappartementen

binnengebied: te slopen bedrijfsgebouwen

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

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

nr 25: meergezinswoning: restauratie traphal + renovatie van appartementen

nr 27: ééngezinwoning, te slopen aangeduid als waardevol, maar te slopen wegens bouwvallige staat van het pand

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

1 studio + 3 éénslaapkamerappartementen + 4 drieslaapkamerappartementen

nr 31: nieuwbouw : 3 tweeslaapkamerappartementen + 1 drieslaapkamerappartementen

totaal aantal woonunits: 29

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

+ gemeenschappelijke tuinberging, fietsenbergingen, vuilbakkenbergingen, ...

+ aanleg van het binnengebied."

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

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 114 'Binnenstad - deel Begijnhof - Prinsenhof'. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

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

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

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

VOLUMES

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

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

BINNENGEBIED

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

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

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

Tevens worden fietsenbergingen, een vuilnisberging en tuinberging voorzien.

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

De verharding gebeurt met betondallen met open voegen.

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

IMPACT OP OMGEVING/PRIVACY OMGEVING

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

ARCHITECTUUR EN ERFGOED

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

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

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

De eengezinswoningen nrs. 21-23 worden gerenoveerd met een maximaal behoud van

de bouwstructuren, de interieurs en de straatgevels waarbij in het dak een nieuwe dakkapel wordt voorzien. De niet waardevolle achterbouvvolumes worden gesloopt en de achtergevel wordt gevelbreed opengewerkt voor een hedendaagse kwalitatieve achterbouw in relatie met een private tuinstrook die aansluit en ook toegankelijk is via het nieuw achterliggend gemeenschappelijk binnengebied.

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

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

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

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

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

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

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

De architecturale uitwerking bij de herbestemming van de gebouwen op het binnengebied (de loods, het atelier en het paviljoen) zijn conform aan de vooraf meegeven bouwrichtlijnen en voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. de aanvraag is vanuit architecturaal en 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 uitgevoerd worden, evenwel zonder bestemmingsverandering, tenzij de bestemming van de zone zoals aangegeven op plan."

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

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

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

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

...

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 sloop 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 meegeven bouwrichtlijnen en de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is dus ook vanuit architecturaal oogpunt aanvaardbaar.

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

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

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

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

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

...”

2.

Met een arrest van 17 december 2013 met nummer A/2012/0746 vernietigt de Raad de vermelde beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2012, 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 met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn nieuw verslag van 14 februari 2014 adviseert 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 geleiding rekening houdende met het aansluitende gebouw, als een meer horizontale verhouding de hedendaagse architectuur typeert.

De op te richten bebouwing heeft een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dat de nieuw op te richten bebouwing aan de straatzijde een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen heeft is zowel in overeenstemming met de voorschriften van het bpa als met de goede plaatselijke ordening, temeer omdat de bouwlagen zelf bij nieuwbouw

lager zijn dan bij de te behouden woningen. De nieuwbouwwolumes sluiten dus zeer goed aan bij de schaal van de bestaande omgeving.

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

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

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

De aanvraag is dus ook vanuit architecturaal oogpunt aanvaardbaar.

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

Het bouwprogramma omvat de op- of inrichting van 5 eengezinswoningen en 24 appartementen, waarbij er een evenwichtige verdeling is tussen appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers, er is dus m.a.w. een verantwoorde mix van woonentiteiten qua type en grootte. Alle woonentiteiten beschikken intern over voldoende woonkwaliteit en hebben een eigen buitenruimte. Doordat elke 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.

...”

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.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 20 maart 2014 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 2 mei 2014, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

In het arrest van 17 december 2013 met nummer A/2013/0746 heeft de Raad het belang van de verzoekende partijen reeds als volgt beoordeeld:

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

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

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

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

...”

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die

beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

De verzoekende partijen lijden verlies aan het bestaande waardevolle straatbeeld en verlies aan waardevermindering van hun perceel.

Het bouwproject strijdt met het geveltype en de gevelopbouw van de bestaande historisch waardevolle Simon de Mirabellostraat. De bestreden beslissing bevestigt dat in afwijking op het bestaande straatbeeld “niet historiserend” wordt tewerk gegaan.

De verzoekende partijen tonen fotografisch het verschil aan tussen het actuele straatbeeld en dat na uitvoering van de bestreden beslissing. (vergelijk stukken 12 en 13)

Het behoud – en zelfs de versterking – van het bestaande historische straatbeeld wordt in het BPA nr. 114 expressis verbis bevestigd.

Artikel 3.1. van het BPA stipuleert mbt de bouwvoorschriften: (zie stuk 11)

“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 die 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.)”

Geconcretiseerd mbt gevelritme, gevelgeleding en gevelopbouw stelt artikel 3.5.: (zie stuk 11)

“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.

(...).”

...

Met deze zeer specifieke bepalingen benadrukt de vergunningverlenende overheid ZELF het verticaal opgebouwd en historisch te behouden – zelfs te versterken! – straatbeeld in de Gentse binnenstad rondom het Prinsenhof en het Begijnhof.

In strijd met de te behouden en te versterken verticale gevelopbouw voorziet de aanvraag in een van dit historisch afwijkend nieuw straatbeeld. Het te voorziene raamconcept van de te verbouwen en herbouwen gebouwen in de S. de Mirabellostraat bewijst op zich al dat niet historiserend (lees: **zonder behoud en tegenovergesteld aan versterking van de typerende verticaliteit**) te werk zal worden gegaan.

De simulatie van de aanvrager toont aan dat bvb. uitsluitend horizontale ramen worden voorzien op elke verdieping. Dat dit horizontale gevel(raam)concept afwijkt van het bestaande straatbeeld is louter de visu – en dus kennelijk – vast te stellen. **(zie stuk 13 – vooral de onderste foto)**

De door de aanvrager gesuggereerde verticaliteit overtuigt niet: het trekken van streepjes tussen de gebouwen onderling weerlegt het architecturaal nieuw en niet historiserend karakter niet.

De verzoekende partijen hebben een evident belang bij het behoud – en zelfs de versterking – van het bestaande kenmerkende verticale straatbeeld. Het door de aanvraag beoogde nieuwe concept wijkt hiervan fundamenteel af. Het nadeel bij architecturale (horizontaal afwijkende) nieuwbouw voor de verzoekende partijen staat vast.

Dit nadeel is ernstig: door de teloorgang van het historisch kenmerkende straatbeeld – waarvan de woning van de verzoekende partijen exponent is – implementeert afwijkende nieuwbouw zich als ruimtelijk precedent waarop navolgende (nieuw)bouw zich kan enten.

De verzoekende partijen hebben hun woning gekocht juist omwille van het historisch waardevolle straatbeeld.

De oprichting van **niet historiserende** nieuwbouw genereert voor de verzoekende partijen een ernstig nadeel dat bovendien moeilijk te herstellen is: eenmaal het nieuwbouwproject opgericht, is het voor de verzoekende partijen zo goed als onmogelijk om (juridisch) tot afbraak te komen.

De vaststelling of de bestaande panden inmiddels al dan niet zijn afgebroken, doet daaraan geen afbreuk. Het zijn niet de bestaande panden die de verzoekende partijen wensen te behouden, wel het bestaande **straatbeeld**.

De verzoekende partijen tonen het MTHEN mbt het verlies aan waardevol straatbeeld aan.

52.

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

De ontsluiting van het binnenkerngebied geschiedt ingevolge de bestreden beslissing

onder het bestaande pand nr. 19 onmiddellijk rechts aanpalend t.o.v. dat van verzoekende partijen.

Daardoor wordt de toegang tot het binnengebied verplaatst van de bestaande open toegang rechts naast bebouwing nr. 29 naar onmiddellijk rechts aanpalend t.o.v. de woning van de verzoekende partijen. **(zie stuk 5)**

Dit genereert voor de verzoekende partijen nieuwe lawaai- en geurhinder van voertuigen, terwijl deze hinder er actueel niet is.

De nieuwe ontsluiting naar het binnengebied laat de voertuigbewegingen toe vlak naast de scheidingsgrens van de verzoekende partijen. **(zie stuk 7)**

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

De nieuwe inrit die wordt voorzien op nr. 19 – onmiddellijk rechts aanpalend aan woning nr. 17 van de verzoekende partijen – genereert een nieuwe voertuigvloed waarbij deze parkerende vloot moet telkenmale moet optrekken, zowel ingaand als uitgaand. Dit is iets anders dan louter passerend voertuigverkeer waarbij niet vanuit stilstand wordt opgetrokken.

Bovendien genereert de bestreden beslissing bijkomend onaanvaardbare verkeershinder en -drukke voor de verzoekende partijen: waar de bestaande toegang tot het binnengebied aan het begin van de Mirabellostraat was gesitueerd (zijde met de Rabotstraat), verplaatst de ontsluiting zich naar het midden van de Mirabellostraat. **(zie stuk 5)**

Dit heeft automatisch tot gevolg dat de voertuigen van de nieuwe bewoners van het bouwproject zich doorheen de Mirabellostraat moeten bewegen, waar dit actueel niet het geval is.

Het bouwproject voorziet 30 parkeerplaatsen in/op het binnenkerengebied.

Dit betekent een dagelijkse voertuigverplaatsing van minstens 60 voertuigen (eenmaal afrijdend en eenmaal aanrijdend) waar actueel op de plaats van de nieuw te voorziene inrit geen énkél voertuig zich verplaatst.

53.

De verzoekende partijen lijden verlies aan zonlicht.

Het bouwproject wordt opgericht vlak achteraan en rechts aanpalend t.o.v. het perceel met woning van de verzoekende partijen. **(zie stuk 7)**

De nieuwbouwappartementen zijn t.o.v. het perceel van de verzoekende partijen noordwaarts gelegen: zie aanduiding van de noordpool op het bestemmingsplan van het BPA. **(zie stuk 4)**

De zon is dus gesitueerd op de tuin en achtergevel van de verzoekende partijen,

schijnend vanop het binnenkerngebied.

De nieuwbouwappartementen ontnemen de verzoekende partijen zonlicht en dat veroorzaakt schaduwval, terwijl dit actueel niet zo is. (vergelijk stuk 7 met stuk 6: actuele fotoreportage achterzicht woning verzoekende partijen)

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

54.

Verzoekende partijen lijden rechtstreekse inkijk en privacy-hinder.

De actuele uitzichtsituatie achteraan de woning van de verzoekende partijen wordt gestaafd door de fotoreportage van stuk 6: oude loods vanwaar geen zicht/inkijk kan genomen worden vanaf de gelijkvloers verdieping van de loods. (zie stuk 6)

De bestreden beslissing daarentegen genereert een volledig nieuwe vorm van rechtstreekse inkijk vanaf de appartementen op verdieping met privacy hinder tot gevolg. (zie stuk 7)

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

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Bij arrest nr. S/2013/0049 van 19 maart 2013 werd de vordering tot schorsing met betrekking tot het eerste besluit van 9 augustus 2012 van de deputatie verworpen.

Het bestreden besluit heeft dezelfde aanvraag tot voorwerp en werd genomen nadat voormeld besluit van 9 augustus 2012 werd vernietigd.

In het schorsingsarrest van 19 maart 2013 werden alle door de verzoekende partijen ingeroepen hinderlijke aspecten ontmoet en verworpen.

Het valt niet in te zien hoe een volledig identieke vordering tot schorsing de Raad alsdan van standpunt zou kunnen doen veranderen.

In elk geval overtuigt de ingeroepen hinder ten gevolge van de teloorgang van het historisch kenmerkend straatbeeld opnieuw niet.

Voor zover als noodzakelijk wordt de argumentatie t.a.v. het moeilijk te herstellen ernstig nadeel hierna herhaald.

Verzoekers beweren dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel bezorgt.

Verzoekers menen dat ze een verlies aan het bestaande waardevolle straatbeeld en een waardevermindering van hun perceel zouden lijden.

Het loutere gegeven dat er voor de ingrepen niet historiserend tewerk is gegaan, betekent evenwel niet dat er een aantasting van het straatbeeld zou zijn. Verzoekers maken hun ernstig nadeel onvoldoende concreet.

De loutere omstandigheid dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de waarde van het pand van de verzoekende partij zou doen dalen, waarvoor de verzoekende partij overigens geen enkel concreet stuk aanreikt, kan op zich niet kennelijk zonder meer de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoorden. Dit laatste nog afgezien van de vaststelling dat een financieel nadeel in beginsel, en zeker bij gebrek aan concrete gegevens, als herstelbaar dient aangemerkt te worden. (Arrest nr. S/2012/0211 van 3 oktober 2012 in de zaak 1112/0258/SA/3/0225).

Verzoekers beweren ook lawaai- en geurhinder en bijkomende verkeersdruk te lijden. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de bouwplaats gelegen is in de binnenstad in de wijk Prinsenhof, waarbij de omgeving gekenmerkt wordt door woningen. Er is onvoldoende aangetoond dat door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de lawaai- en geurhinder en verkeersdruk eigen aan een dergelijke woonomgeving op onaanvaardbare wijze toeneemt.

Verzoekers beweren tevens verlies aan zonlicht te lijden. Ter staving van deze bewering wordt verwezen naar een fotoreportage van de thans bestaande toestand.

In welke mate het project aanleiding zal geven tot schaduwval en een beperking van zonlicht, wordt op basis van voornoemd stuk niet aangetoond, zodat dit een louter hypothetische bewering blijft. Verzoekers geven aan dat de zon zich situeert op de tuin en de achtergevel van de verzoekende partijen, schijnend vanop het binnenkerengebied. Uit de bestreden beslissing blijkt echter dat het binnengebied zeer grondig is gesaneerd, zodat er meer licht in het binnengebied wordt gebracht, wat de leefbaarheid van de ganse omgeving ten goede komt en derhalve ook voor het perceel van verzoekers, die palen aan het betrokken gebied.

Verzoekers beweren een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te ondervinden bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing omdat ze rechtstreekse inkijk en privacyhinder zouden lijden.

Zoals de verzoekers aanvoeren, heeft de deputatie voorwaarden opgelegd. Deze voorwaarden dienen om de inkijk van de loods naar de woningen langs de straatzijde, waaronder de woning van de verzoekers, te beperken. Verzoekers slagen er niet in op concrete wijze aan te tonen dat de opgelegde voorwaarden niet voldoende zijn.

Er wordt m.a.w. geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aangetoond, zodat de vordering tot schorsing dient te worden verworpen.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Verzoekende partijen voeren volgende argumenten aan die hun "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" zouden moeten aantonen:

1. Verlies aan het bestaande historisch waardevolle straatbeeld en verlies aan waardevermindering van hun perceel.

43. Het bouwproject strijdt volgens hen met het geveltype en de gevelopbouw van de bestaande historisch waardevolle Mirabellostraat.

Weerlegging

44. Een **wijziging aan een "historisch" straatbeeld is geen persoonlijk nadeel**. Minstens is door verzoekende partijen niet aangetoond zijn in welke mate dit voor hen een persoonlijk nadeel oplevert. Zelfs indien het zou gaan om een historisch waardevol straatbeeld - quod non - dan nog is zelfs een drastische wijziging ervan te beschouwen als een algemeen nadeel en niet als een persoonlijk nadeel. Ook uw Raad heeft reeds geoordeeld dat verzoekende partijen die opkomen tegen de vermeende schending van planologische voorschriften en van lokale erfgoedwaarden geen persoonlijk belang aantonen, gezien hun belang samen valt met het **algemeen belang** dan wel met een **collectief belang**, waarvoor de verzoekende partijen niet zonder meer kunnen opkomen.

45. Een **waardevermindering** van hun perceel is niet concreet aangetoond. Bovendien kan volgens vaststaande rechtspraak van uw Raad een dergelijk nadeel niet met goed gevolg ingeroepen worden met het oog op de eventuele schorsing van de bestreden beslissing aangezien een financieel nadeel principieel herstelbaar is en dus **geen moeilijk te herstellen nadeel is**.

44. De alinea's die verzoekende partijen toevoegen aan hun randnummer 51 inzake de zeggende 'horizontaliteit' van de aanvraag in strijd met de door het BPA beoogde verticaliteit van de aanvraag, overtuigen niet. Ze menen immers dat de aanvraag een "horizontaal gevel(raam)concept" is en dat "het nadeel bij architecturale (horizontaal afwijkende) nieuwbouw voor de verzoekende partijen vast staat".

De verzoekende partijen gaan uit van een verkeerde interpretatie van het begrip 'verticaliteit' van gevelarchitectuur, dat betrekking heeft op de maat van de gebouwen en niet op de maat of de vorm van de ramen (zie ook boven bij randnummer 31).

Uit onderstaande grafische analyse is de bestaande **verticale geleding** van de straat leesbaar. De **maat van de rijwoning** is helder aanwezig en zal ook aangehouden worden in het project.

In de projectzone wordt de verticale geleding van de straat zonder enige uitzondering aangehouden, deze wordt beter nog in ere hersteld door het sluiten van de straatwand ter hoogte van nummer 31/33. De perceelbreedte die eigen is aan de straat wordt dus doorgezet en is leesbaar in de articulatie en diversifiëring van de individuele gebouwen. De fijne historische korrel wordt hierdoor gerespecteerd.

[Figuur 7: de bestaande verticale geleding en de aansluiting van nieuwe situatie binnen de bestaande verticale geleding.]

[Figuur 8 (idem figuur 3): analyse aansluiting van nieuwe situatie (onder) binnen het bestaande gevelritme (boven)]

De kritiek op de zgn. schending van de verticaliteit of van het gevelritme werd reeds weerlegd door het college van burgemeester en schepenen bij het weerleggen van de bezwaren. De bestreden beslissing bevestigt terecht dat de verticale geleiding van de straat op maat van de rijwoning wordt aangehouden in het project (zie ook boven in randnummer 31).

2) Lawaai- en geurhinder en bijkomende verkeersdrukke.

47. De ontsluiting van het binnenkerengebied geschiedt ingevolge de bestreden beslissing onder het bestaande pand nr. 19 rechts aanpalend t.o.v. dat van verzoekende partijen. Dit genereert volgens verzoekende partijen manifest nieuwe hinder m.b.t. lawaai- en geurhinder van passerende voertuigen. Bovendien zou de bestreden beslissing bijkomend "onaanvaardbare verkeershinder en -drukke" voor verzoekende partijen genereren: waar de bestaande toegang tot het binnengebied aan het begin van de Mirabellostraat was gesitueerd (zijde met de Rabotstraat), verplaatst de ontsluiting zich naar het midden van de Mirabellostraat. Het bouwproject voorziet 30 parkeerplaatsen in/op het binnenkerengebied. Dit betekent een dagelijkse voertuigverplaatsing van minstens 60 voertuigen (eenmaal afrijdend en eenmaal aanrijdend) waar actueel op de plaats van de nieuw te voorziene inrit geen enkel voertuig zich verplaatst.

Weerlegging

48. De verzoekende partijen tonen niet concreet aan dat zij **lawaai- en geurhinder** van passerende voertuigen en onaanvaardbare verkeershinder en -drukke zouden lijden. Nochtans moeten de gegevens die het moeilijk te herstellen nadeel inhouden door de verzoekende partij **aan de hand van concrete feiten en gegevens** opgenomen worden in het inleidend verzoekschrift.

49. Bovendien kan het beweerde probleem van lawaaihinder en reukhinder pas ontstaan na de uitvoering van de bouwwerken, met name bij het **in gebruik nemen** van de woningen en dus **niet bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging** van het bestreden beslissing, zodat er geen sprake is van een MTHEN dat de schorsing kan verantwoorden.

3) Verlies aan zonlicht.

50. De nieuw op te richten nieuwbouwappartementen zouden de verzoekende partijen zonlicht ontnemen en schaduw veroorzaken, waar dit actueel niet het geval is. De vergelijking van de actuele situatie t.o.v. de nieuwe bouwtoestand leert de verzoekende partijen dat ze op het warmste/meest belichte gedeelte van de dag zonlicht zullen moeten ontberen, waardoor het gebruik en het genot van hun perceel met tuin substantieel vermindert.

Weerlegging

51. De verzoekende partijen maken niet aan de hand van concrete gegevens aannemelijk dat ze een ernstig nadeel zouden lijden door een wegname van zonlicht. Ze situeren de locatie van deze hinder overigens niet concreet op hun perceel zodat het niet

duidelijk is waar ze ergens zonlicht zouden verliezen.

Een verzoekende partij mag zich niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar moet integendeel zeer concrete gegevens overleggen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of kan ondergaan, zodat de Raad met voldoende precisie kan nagaan of er al dan niet een dergelijk nadeel voorhanden is en het voor de tegenpartij mogelijk is om zich met kennis van zaken tegen de door de verzoekende partij aangehaalde feiten en argumenten te verdedigen. Dit houdt in dat de verzoekende partij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen omtrent de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing veroorzaakt.

In het project wordt deel van het pand afgebroken, waardoor de bezonning enkel vergroot. Aan de voorzijde wordt immers een deel van de loods afgebroken daar dit gebouw deels in de tuinzone vastgelegd volgens het BPA staat; de afbraak laat toe om buitenruimte te creëren. Bovendien zijn de verzoekers zelf vragende partij om de bestaande tuinmuur (scheidingsmuur) op een hoogte van ca. 5m te houden, hoewel dit nadelig is voor hun eigen bezonning (zie verder randnummer 31). Er is dus helemaal niet aangetoond dat de woonkwaliteit van de verzoekers zou worden gehinderd door een verlies aan zonlicht.

4) Rechtstreekse inkijk en privacyhinder.

52. *De actuele uitzichtsituatie is een oude loods vanwaar geen zicht/inkijk kan genomen worden vanaf de gelijkvloers verdieping van de loods. De bestreden beslissing daarentegen genereert een volledig nieuwe vorm van rechtstreekse inkijk vanaf de appartementen op verdieping met privacyhinder tot gevolg. De in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden tot 'verduistering' van de nieuw in te planten ramen doet aan deze vaststellingen geen afbreuk: boven een 'verduisterde' hoogte van 1,80m kan immers door de nieuwe bewoners nog steeds rechtstreekse inkijk worden genomen en bovendien leent de traphal van de nieuwe appartementsbebouwing zich evenzeer tot inkijk vanwege het op- en neergaande niveauverschil van de trappen achter de nieuw te voorziene ramen.*

Weerlegging

53. *De stad Gent in eerste aanleg - daarin gevolgd door de deputatie in beroep - heeft omwille van het door de verzoekende partijen ingediende bezwaar, in de vergunning als **voorwaarden** opgelegd dat bij nr. 19b - hoewel de afstand tussen de gevel van 19b en de achtergevel van de woning van de verzoekende partijen (nr. 17) wel een behoorlijke afstand is van 24m - **de ramen van de slaapkamers niet lager mogen komen dan 1m10** en dat **de beglazing van de passerelles ondoorzichtig moet zijn tot 1m80 hoogte te rekenen vanaf de vloerplas. Deze voorwaarden hebben tot doel de inkijk in de woning nr. 17 maximaal te beperken.** De beperking van de raamopeningen tot hoogte van 1m10 is om te beletten dat de woonfunctie omgedraaid wordt. De terrassen zijn hier trouwens aan de andere kant, de zuidkant, gelegen. Aan de zijde naar de verzoekende partijen toe zijn ook geen buitenruimtes voorzien.*

54. *De verzoekende partijen gebruiken een foto die zgn. een visualisatie geeft van de nieuwe gevel van nr. 19b en de inkijk van hun woning. De verhoudingen op die visualisatie zijn niet correct, de gevel van nr. 19b lijkt tegen de tuinmuur te staan, terwijl in werkelijkheid 24m afstand is tussen de achtergevel van de woning van de*

verzoekende partijen en de gevel van nr. 19b.

De visualisatie die hieronder wordt weergegeven, bevat wel een correcte weergave van de afstand tussen beide gebouwen (nr. 17 en nr. 19b). De rode lijn op onderstaande visualisatie geeft de hoogte aan van de bestaande achterste tuinmuur. Het zicht vanuit nr. 19b naar de woning van verzoekende partijen is dus reeds beperkt en zal nog meer beperkt zijn indien de tuinmuur (gemeenschappelijke scheidingsmuur) op de huidige hoogte van 5m wordt gehouden, zoals verzoekende partijen zelf vragen. Op snede FF is te zien dat het een muur is van 5m hoog, die in principe behouden zal blijven. De vergunninghouder heeft niet de intentie om een scheidingsmuur te verlagen zonder akkoord van de verzoekende partijen en respecteert hun keuze om een hoge muur te behouden, ook al zou een verlaging voor hen het voordeel van meer bezonning in de tuin opleveren.

[visualaties]

55. *De verzoekende partijen voegen geen plan bij van hun woning met aanduiding van de leefruimtes. Ze tonen bijvoorbeeld niet aan dat hun living zich op de verdieping zou situeren. Inkijk in een leefruimte op gelijkvloers is evenmin aangetoond zoals blijkt uit onderstaande foto. De aangevoerde hinder van inkijk is te relativiseren. Het gaat om kleine ramen en kleine koepels zodat de mogelijke inkijk in de woning sowieso eerder beperkt is. In een stedelijke context is het bovendien normaal dat er een zekere mate van inkijk mogelijk is in de aanpalende tuinen.*

[foto achtergevel woning van de verzoekende partijen]

56. Conclusie: *De aangevoerde nadelen zijn niet persoonlijk, niet ernstig, niet moeilijk te herstellen, en/ of niet aangetoond aan de hand van concrete gegevens.*

*Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan opgelegde voorwaarde in artikel 4.8.18 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Deze vaststelling op zich volstaat om de vordering af te wijzen.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

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

2.

In tegenstelling tot de vorige schorsingsprocedure zetten de verzoekende partijen nu wel op concrete en precieze wijze uiteen dat het aangevraagde gelegen is in een straatbeeld met landschappelijke kwaliteit, dat de voorschriften van het toepassing zijnde bijzonder plan van aanleg het behoud voorstaan van deze landschappelijke kwaliteit, dat en waarom het aangevraagde daar afbreuk aan doet en dat het verlies aan landschappelijke kwaliteit ernstig is voor de verzoekende partijen aangezien ze de woning precies omwille van de kwaliteiten van het straatbeeld hebben aangekocht.

Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt in het licht van de omstandigheden van de zaak. De verzoekende partijen overtuigen eveneens dat het ernstig nadeel moeilijk te herstellen is. Het bekomen van een herstel na de vernietiging van de bestreden beslissing is immers minstens bijzonder onzeker.

B. Ernstige middelen

Standpunten van de partijen

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

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

41.

a) eerste onderdeel

De bestreden beslissing beoordeelt de aanvraag als zijnde in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. (zie stuk 1 – pag. 22-25 onder 2.5.)

De bestreden beslissing kopieert dienaangaande letterlijk het verslag van de PSA.

Het verslag van de PSA is letterlijk gebaseerd op een nota namens aanvrager DE MOTTE die na vernietigingsarrest dd. 17.12.2013 aan de verwerende partij is voorgelegd.

Namens de verzoekende partijen werd een replieknota na verslag van de PSA ingediend. Deze nota werd op de hoorzitting besproken en behandeld. (zie stukken 9 – 10)

In deze replieknota werd kritiek geuit op de zogenaamde overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden beslissing is daarvan geen spoor te bekennen. (cfr. supra eerste middel)

42.

De bestreden beslissing motiveert in essentie: (...)

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

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

Deze actuele straatwand kenmerkt zich als een aaneengesloten bebouwing van hetzelfde geveltype, dezelfde (verticale) gevelopbouw en met hetzelfde gabariet. Wat betreft de kroonlijsthoogte springt enkel woning 25 iets boven de andere woningen uit. **(zie stuk 12)**

Geen enkele actuele woning beschikt over visueel vier drie volwaardige bouwlagen.

De dakvolumes van de woningen 17, 21, 23 en 25 zijn ruimtelijk zeer beperkt uitgebouwd in de vorm van dakvensters in de zadelbedaking. **(zie stuk 12)**

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

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

43.

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

De nieuw op te richten bebouwing aan de straatzijde telt geen 3 maar visueel 4 volwaardige bouwlagen: dit betreft de woningen 19, 27 en 31 (i.p.v. de bestaande doorgang). **(zie stuk 13)**

Stuk 13 betreft de visuele weergave van de beoogde nieuwbouw in gladwitte bepleistering.

De bovenste bouwlaag van de nieuwbouw kenmerkt zich als nieuwe, bijkomende vierde bouwlaag t.o.v. de bestaande bebouwing met 2 bouwlagen en beperkte dakvolumes onder zadelbedaking. **(zie stuk 12)**

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

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

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

De verzoekende partijen verwijzen naar hun argumentatie supra mbt het aantal werkelijke bouwlagen van de nieuwbouw in functie van stedenbouwkundig voorschrift 3.3.1. van het BPA.

Ten onrechte stelt de bestreden beslissing vast dat de nieuwbouw slechts 3 bouwlagen bevat en alzo in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en aldus met de goede plaatselijke ordening.

44.

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

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

Vergelijking van het actuele straatbeeld en de aangevraagde toestand bevestigt dit: zowel de nieuwbouw als de gerenoveerde bebouwing wijken manifest af van het gevelbeeld van de actuele woningen, waarvan de woning van verzoekende partijen typerend is voor het straatbeeld. **(vergelijk stukken 12 en 13)**

De goede ruimtelijke ordening werd op het vlak van de gevelopbouw geïmplementeerd in stedenbouwkundig voorschrift 3.1. en 3.5. van het BPA.

Artikel 3.5. van het BPA stipuleert: **(zie stuk 11 – pag. 14)**

“Het kenmerkend ritme van de straatwand moet **hetzij bewaard, hetzij versterkt** worden. Het zijn vooral de in de binnenstad overheersende verticaliteit van de gevelarchitectuur en de typerende traveebreedtes die gerespecteerd zullen moeten worden”.

...

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

Vergelijking tussen de bestaande toestand inzake gevelopbouw en –ritme en de nieuwe toestand leert dat van een versterking, laat staan bewaring van het actueel kenmerkende gevelritme geen sprake meer is. **(vergelijk stukken 12 en 13)**

Benadrukt weze dat artikel 3.5. in dit kader **verbiedt** dat gerefereerd wordt “naar de bestaande gevels die de harmonische samenhang van het straatbeeld in het gedrang brengen”. **(zie stuk 11 – pag. 15)**

De harmonische samenhang van het straatbeeld aan zowel de zuidelijke straatwand (zijde verzoekende partijen als het bouwproject) als de noordelijke straatzijde kenmerkt zich door de verticale gevelopbouw en het gevelritme zoals de woning van verzoekende partijen. **(zie stuk 12)**

De nieuwbouw wijkt ingevolge de bestreden beslissing van deze harmonische samenhang manifest en volledig af: dit betreft zowel het contrasterend geveltype

(horizontaal homogeen i.p.v. de bestaande historische verticaliteit: “Dit is bovendien een nieuwbouw met eigentijdse architectuur met meer horizontale openingen”: **zie stuk 1**), het bijkomend aantal volwaardige bouwlagen (4 i.p.v. actueel 2) en het materiaalgebruik (gladwitte bepleistering i.p.v. het bestaande gevelritme in reliëf). (**zie stuk 13**)

De aanvraag voorziet 29 nieuwe woonunits: de Mirabellostraat telt actueel ongeveer 45 woningen, waardoor het aantal bewoners aan de zuidelijke zijde van de Mirabellostraat doet verdubbelen. Het bouwproject voor het binnenkerngebied neemt immers ontsluiting onder nieuwbouwwoning nr. 19 in het midden van de Mirabellostraat: de grootschaligheid van het project strijdt met de ruimtelijke draagkracht van de Mirabellostraat.

45.

b) tweede onderdeel

De bestreden beslissing is gebrekkig gemotiveerd.

Ondanks de afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften 2.2.2., 3.1., 3.3.1. en 3.5. en ondanks het manifest afwijkend gevelconcept tov. het bestaande historisch homogene gevelbeeld, motiveert de bestreden beslissing ten onrechte dat de aanvraag in overeenstemming is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

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

46.

De RvVB vernietigde de vorige deputatievergunning wegens gebrekkige motivering. (**zie stuk 8**)

Er dient **in concreto** onderzocht te worden waarom de aanvraag voldoet aan artikel 3.1. en 3.5. van het BPA.

Essentieel in dit onderzoek is een beoordeling conform artikel 3.1. van het BPA:

«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** zijn voor de betreffende straat kunnen genoemd worden, die m.a.w. de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand bepalen.»

..

Artikel 3.5. BPA concretiseert:

«Het kenmerkend ritme van een straatwand moet hetzij **bewaard**, hetzij **versterkt** worden.»

...

Het BPA concretiseert de goede ruimtelijke ordening aldus als **behoud** en/of **versterking** van het bestaande kenmerkende straatbeeld.

Dit is de letterlijke lezing van de (streng) formele motiveringsplicht in artikel 3.1. en 3.5. van het BPA.

Alle architectonische vernieuwingen en stadsontwikkelingen ten spijt verbiedt het BPA afwijkingen (lees: vermindering van het kenmerkende ritme) t.o.v. het kenmerkende straatbeeld.

47.

De relevante straatwand in de S. de Mirabellostraat is die met oneven nummers.

Dit is de straatwand waaraan het project en de woning 17 van de verzoekende partijen is gelegen.

Het is opvallend dat de nota van de aanvrager en het verslag van de PSA – daarin letterlijk gevolgd door de verwerende partij verwijzen naar pand 25 als kenmerkend in het straatbeeld qua gevelopbouw, gevelhoogte en gevelritmiek.

Dit pand staat qua gevelopbouw alleenstaand, zeker wat betreft gevelhoogte.

Eenvoudige vergelijking van:

-) het actuele straatbeeld – zuidelijke zijde (bouwproject) **(zie stuk 12)**
-) het nieuwe straatbeeld volgens visualisatie DE MOTTE **(zie stuk 13)**

toont aan dat pand 25 niet kenmerkend voor de straatwand is :

-) noch qua gevelhoogte
-) noch qua gevelopbouw
-) en al zeker niet qua horizontaal geconcipieerde raamopbouw.

De dakvolumes van woningen 17, 21, 23 en 25 zijn ruimtelijk beperkt in de vorm van dakvensters in de zadelbedaking. **(zie stuk 12)**

De vaststelling van een bestaande open doorgang rechts van woning 29 doet aan het homogene straatbeeld van de bestaande aangesloten bebouwing geen afbreuk.

48.

De RvVB stelde in het vernietigingsarrest dd. 17.12.2013 reeds vast: **(zie stuk 8)**

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

(eigen accentuering)

De bestreden beslissing motiveert het tegendeel niet in concreto.

Er is maar één pand dat “met kop en schouders” boven de rest van het straatbeeld uitsteekt: pand 25.

Ten onrechte hangt de verwerende partij aan dit pand 25 een “kenmerkend” label op mbt gevelopbouw, gevelgeleding en gevelhoogte.

De eigen foto's en visualisaties van de aanvrager tonen het tegendeel aan. (zie stuk 12 – 13)

De verwerende partij bevestigt “niet historiserend” maar vernieuwend te werk te gaan.

Dit genereert noodzakelijk een atypisch en gevelcontrasterend straatbeeld.

Er is geen sprake van behoud laat staan versterking van de bestaande gevelopbouw en – hoogte in het straatbeeld.

*Artikel 3.5. verbiedt dat gerefereerd wordt “naar de bestaande gevels die de harmonische samenhang van het straatbeeld in het **gedrang** brengen”.*

De nieuwbouw wijkt van de harmonische samenhang af: zowel mbt contrasterend geveltype (horizontaal i.p.v. de bestaande historische verticaliteit, bijkomend aantal volwaardige bouwlagen (4 ipv. 3!) en gladwitte bepleistering i.p.v. bestaand gevelritme in reliëf.

De vorige deputatiebeslissing motiveerde nog letterlijk: (...) (eigen accentuering)

Deze vaststelling strijdt op zich al met het kenmerkende verticale gevelritme (ramen) in het straatbeeld.

Conclusie: het tweede onderdeel is ernstig resp. gegrond.

49.

c) derde onderdeel

De bestreden beslissing werd niet zorgvuldig genomen.

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

De bestreden beslissing werd kennelijk onredelijk genomen.

De kennelijke onredelijkheid uit zich in schendingen van diverse stedenbouwkundige voorschriften van het BPA: voorschrift 2.2.2., 3.1., 3.3.1. en 3.5.

De goede ruimtelijke ordening werd daarbij manifest geschonden.

Conclusie: het derde onderdeel is ernstig resp. gegrond.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Na het vernietigingsarrest van 17 december 2013 werd de bestreden beslissing in de volgende zin aangepast wat betreft de toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, meer bepaald de artikelen 3.1 en 3.5 (stuk 8, p. 19-21): (...)

Hieruit blijkt dat de deputatie eerst bepaald heeft welke panden de meest kenmerkende zijn – zoals voorgeschreven door art. 3.1 'Algemene bepalingen' – aan de hand van gevelopbouw, kroonlijsthoogte, dakvorm, bouwhoogte en raamverdeling.

Vervolgens wordt het te bouwen pand uitgebreid beschreven en worden alle mogelijke elementen ervan getoetst aan de meest kenmerkende panden nr. 21-23 en 25.

De toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het geldende BPA is hiermee meer dan afdoende gebeurd, en de deputatie is hierin niet tot een onredelijk besluit gekomen.

Verder wordt de argumentatie inzake het vierde middel aangaande de goede ruimtelijke ordening hierna tevens herhaald.

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

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

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

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

gevelarchitecturen behouden blijven en hersteld worden en dat de bovenverdiepingen in harmonie met de bestaande gerenoveerde panden afgewerkt worden in een gladde witte bepleistering. Zo wordt een evenwicht bewaard tussen het voldoen aan de hedendaagse eisen inzake wooncomfort en een goede integratie in de omgeving, waarin het wooncomplex in slaagt volgens de bestreden beslissing.

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

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

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Eerste onderdeel

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

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

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

Het bestreden besluit stelt terecht dat door "onderhavig project de straatwand terug volledig (wordt) dichtgebouwd, behoudens één noodzakelijke gelijkvloerse doorsteek naar het binnengebied", dat "de architecturale geveluitwerkingen en de aanpassingen aan de te renoveren panden hedendaags en architecturaal aanvaardbaar zijn, er werd bewust en in overleg met de bevoegde diensten van de stad Gent gekozen om bij de vormgeving en afwerking van de ingrepen niet historiserend tewerk te gaan."

*Er is bewust voor gekozen om niet historiserend te werk te gaan. Het kan immers niet de bedoeling zijn gevels uit het verleden te imiteren of te kopiëren. De inzet is immers een project te maken dat zich inschrijft in de tijd en dat rekening houdt met het verleden en de toekomst. Dit betekent dat nieuwbouwconstructies nieuwe gevels genereren - die ook in de toekomst 'leesbaar' zijn en kunnen geduid worden als zijnde **uitdrukkingen van een bepaalde bouwperiode**. Het is dus ook de uitdrukkelijke wil van de tussenkomende partij om **niet te vervallen in facadisme**, waarbij bestaande gevels worden behouden om dan een 'vals' scherm te worden voor volledige nieuwbouwconstructies. Dit was eveneens de*

wens van de Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen en de Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent en van het Agentschap Onroerend Erfgoed, daarin bijgetreden door de PSA en de verwerende partij.

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

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

De bestreden beslissing heeft de gevelarchitectuur en de materiaalkeuze mee betrokken in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en positief beoordeeld.

38. De verkeerde interpretatie die de verzoekende partijen geven aan het begrip 'verticaliteit' werd boven reeds weerlegd (randnummer 31).

39. Tevens gaat de bestreden beslissing in op eventuele hinderaspecten, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen stellen: (...)

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

Tweede onderdeel

40. Dit werd hoger reeds weerlegd in **randnummer 10** (inzake de kritiek van verzoekende partijen op nr. 25 als kenmerkend pand) en **randnummer 31** (inzake de opvatting dat er een 'schending van de verticaliteit' zou zijn).

Derde onderdeel

41. Dit onderdeel is onduidelijk en geeft niet concreet aan op welke wijze de aangehaalde voorschriften en beginselen geschonden zouden zijn. Dit onderdeel is dus onontvankelijk.

Hooguit kan dit onderdeel beschouwd worden als een algemene en vage herhaling van wat reeds in andere middelen is uiteengezet.

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

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het arrest van de Raad van 17 december 2013 werd reeds vastgesteld dat:

- (1) het beoordelen van een aanvraag aan artikel 3.1 en 3.5 van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad nr. 114 - Deel Begijnhof - Prinsenhof”, een onderzoek veronderstelt 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;
- (2) zelfs indien de aanvraag voldoet aan artikel 3.3.1 (gevelhoogte) van het bijzonder plan van aanleg, dit niet automatisch inhoudt dat tevens is voldaan aan artikel 3.1 en 3.5 (gevelritme, gevelgeleding en gevelopbouw) en dat het visueel aantal bouwlagen moet betrokken worden bij de beoordeling van de aanvraag aan de artikelen 3.1 en 3.5 van het bijzonder plan van aanleg.

Er werd tevens vastgesteld dat artikel 3.1 van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad nr. 114 – Deel Begijnhof – Prinsenhof” op algemene wijze bepaalt dat het geveluitzicht (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) in harmonie moet zijn met die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden en dat deze vereiste in artikel 3.5 verder en in het bijzonder geregeld wordt voor wat betreft “gevelritme, gevelgeleding, gevelopbouw”.

In het Groot Woordenboek der Nederlandse taal wordt onder “harmonie” begrepen “samenwerking of verband van een aantal zaken tot een welgeordend geheel, het aangepast zijn van elementen aan elkaar en aan hun milieu”.

2.

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.

3.

Net als in de vorige beslissing stelt de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, dat de straat “eerder heterogeen” is, maar net als in het reeds vermeld arrest van 17 december 2013, moet op het eerste gezicht vastgesteld worden dat de verwerende partij het zogenaamd heterogeen zijn van het straatbeeld enkel lijkt te steunen op het gegeven dat er “geen enkele uniformiteit is inzake kroonlijst- en nokhoogten”. Tegelijk stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de kroonlijsthoogten vrijwel steeds overeenstemmen met 2 of 3 bouwlagen, waarbij gepreciseerd wordt dat aan de zijde van het project dit “meest 2 bouwlagen zijn”. Dit laatste lijkt ook te worden bevestigd door de gegevens, waaronder foto's, waarover de Raad vermag te beschikken.

Bij de toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg overweegt de verwerende partij dat de op te richten bebouwing een kroonlijsthoogte heeft van 3 bouwlagen en dat de nieuwe panden van de aanvraag met nummers 19, 27 en 31 zich door de dakuitbouw richten naar het bestaande pand met huisnummer 25, dat kan worden opgevat als bestaande uit visueel drie bouwlagen en één visuele bouwlaag in het dak, waardoor de nieuwbouvvolumes zeer goed aansluiten bij de schaal van de bestaande omgeving.

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 artikel 3.1 en 3.5 van het bijzonder plan van aanleg, aangezien de nieuwbouw zich richt naar het bestaande pand met huisnummer 25.

Nog daargelaten de vraag of de verwerende partij de nieuwe panden terecht “in harmonie” acht met pand met huisnummer 25, moet op het eerste gezicht 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”. 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 op het eerste gezicht, 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.

4.

Het middel is in de hiervoor aangegeven mate ernstig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DE MOTTE is ontvankelijk.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 13 maart 2014 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt 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.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ