

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0013  
in de zaak met rolnummer 1314/0545/SA/4/0495

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

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

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 verwerende partij van 13 maart 2014.

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

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van de Raad nr. S/2014/0153 van 4 november 2014 werd de schorsing bevolen van de bestreden beslissing.

Zowel de tussenkommende partij als de verwerende partij verzoeken om de voortzetting van de rechtspleging.

2.

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

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 14 juni 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 juni 2016.

Advocaat Willem CHEYNS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Karolien BEKÉ, *loco* advocaat Laurent PROOT, voert het woord voor de tussenkomende partij.

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 tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 juni 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 11 augustus 2014 toe in de debatten.

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

### **IV. FEITEN**

Voor de feitenuiteenzetting kan worden verwezen naar het arrest van de Raad nr. S/2014/0153 van 4 november 2014, waarin werd geoordeeld over de vordering tot schorsing van de bestreden beslissing.

### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

#### **Zesde middel**

#### *Standpunten van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van artikel 1.1.4. VCRO, van artikel 4.3.1. § 1, eerste lid, 1° b) VCRO, van artikel 4.3.1. § 2 VCRO, van het begrip goede

ruimtelijke ordening, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de (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 binnenkerengebied 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 nieuwbouwwolumes 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 nieuwbouwwolumes 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 wettigheidstoezicht 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 totaal ongeloofwaardig 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 overduidelijk 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.

Het is niet omdat deze straat gelegen is in de historische binnenstad van Gent dat het straatbeeld waardevol of homogeen zou zijn. In de binnenstad van Gent zijn er diverse straten en pleinen te vinden waar wél sprake is van een "historisch waardevol homogeen straatbeeld" (o.a. in deze omgeving: het Prinsenhof, het Zilverhof, het begijnhof, de omgeving van het Gravensteen, Patershol ...). Diverse van deze straten en pleinen in de omgeving zijn trouwens opgenomen in beschermd stadsgezicht of omvatten beschermde monumenten (zie kaart). Het is niet omdat de Simon de Mirabellostraat hier als een verbindingsstraat tussen ligt, dat verzoekers zich kunnen beroepen op een historisch straatbeeld.

...

Het is een **flagrante misleiding en miskennis van de realiteit** om te beweren dat de Simon de Mirabellostraat zelf een 'historisch waardevol' en/of een "homogeen" straatbeeld heeft. Al wie in de straat komt, zal direct moeten vaststellen dat er enkel heterogene en weinig waardevolle bebouwing is. Ook op Google Maps is dit voor iedereen vast te stellen.

De loutere beweringen van verzoekende partijen en de pamfletstijl van het verzoekschrift zijn dus eenvoudig te weerleggen door de confrontatie met de realiteit van het straatbeeld.

Er kan dus niet beweerd worden dat de verwerende partij onzorgvuldig of kennelijk onredelijk tot de conclusie is gekomen dat het een eerder heterogeen straatbeeld is.

**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 façade toegelaten kan worden. Hedendaagse architectuur is dus toegelaten binnen dit BPA.**

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

**In overeenstemming met het Vlaamse beleid inzake stedenbouw en onroerend erfgoed om bij nieuwbouwprojecten niet historiserend te werk te gaan en dus geen (onwaarachtige) kopie te maken van de vroegere bouwstijl van voorheen bestaande bebouwing, is er ook in dit project 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 tussenkomen 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.*

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

**38.** *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*

**39.** *In tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren, wordt de toepassing van artikel 3.1 en 3.5 niet "enkel opgehangen" aan huisnummer 25".*

**Het verslag van de PSA gaf duidelijk aan dat de huisnummers 21-23 geselecteerd werden evenals nr. 25 en om welke redenen dat gebeurde.** *Nr. 25 is een opvallend pand in het straatbeeld - onder meer omwille van de hoogte - en is dus kenmerkend in de zin dat het in samenhang met de panden 21-23 bepalend is voor de stadslandschappelijke kwaliteit in de straatwand:*

*...*

*Het project richt zich dus niet louter op nr. 25, zoals verzoekende partijen beweren, maar op 3 panden. Bovendien kan het project het pand met het nr. 25 uiteraard niet negeren gezien het een beeldbepalend gebouw is waaraan een architecturaal verantwoorde aansluiting moet worden gemaakt. Ten onrechte wordt dan ook in het schorsingsarrest geoordeeld dat "nog daargelaten de vraag of de verwerende partij de nieuwe panden terecht "in harmonie" acht met pand met huisnummer 25, 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". (...). 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."*

*Ter weerlegging van dit standpunt in het schorsingsarrest dient het volgende te worden aangevoerd:*

# **1) Onderzoek naar de intenties van het BPA: geen strikte toepassing van de harmonieregel**

Uit onderzoek in het Stadsarchief van Gent (de Zwarte Doos) blijkt het volgende (zie bijlage 6).

De artikelen art. 3.1 en 3.5 (hier de "harmonieregel" genoemd) zijn opgenomen in acht BPA's Binnenstad van de stad Gent, die allen dateren van de jaren 1980:

...

Oorspronkelijk was de regel ook voorzien in enkele andere BPA's Binnenstad van de stad Gent, maar deze werden reeds vervangen of gewijzigd door gemeentelijke RUP's, waarbij de "harmonieregel" niet meer behouden is. Dit bewijst overigens ook dat er geen nood meer is aan deze regel, die voorbijgestreefd is nu de vergunningverlenende overheid op basis van de VCRO de plicht heeft om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen. De ruime invulling in de VCRO van het begrip "goede ruimtelijke ordening" omvat onder meer de elementen die in de "harmonieregel" bedoeld worden.

Uit het verslag van de plenaire vergadering van 23/03/1987 over het BPA Binnenstad blijkt o.a. het volgende:

- **"De toe te passen harmonieregel is ook steeds voor discussie vatbaar."**
- "Betreffende de hoogte der gebouwen werd als algemene regel gekozen voor een hoogte die zich inpast in het huidig patroon. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voorzien dat deze hoogte kan afwijken met 1 bouwlaag meer of minder. Dit betreft geen willekeur maar wordt gekoppeld aan de architectuur van de naastliggende bebouwing."
- "Voor wat betreft de dakkapellen wordt dit globaal bekeken met de rest van de architectuur. De harmonieregel dient gevolgd en het burgerlijk wetboek is eveneens bepalend. De hoogte van de nok zal nooit hoger reiken dan 6m boven de kroonlijst. Dit is de normale hoogte voor gebouwen van 12m diep."

Uit het document van maart 1983 betreffende BPA Binnenstad — plannen en voorschriften: problemen —voorstellen — uitleg blijkt:

- "Het morfologisch bestemmingsplan geeft samen met de stedenbouwkundige voorschriften aan in welke vorm de bebouwing gegoten moet worden. Op plan wordt aandacht besteed aan de bouwhoogte, de bepleisteringen en wordt als een soort vingerwijzing aangegeven welke de zones met hoge stadslandschappelijke waarde zijn, waar met andere woorden zeer kwalitatief gebouwd en verbouwd zal moeten worden, omdat de harmonische samenhang van het stadslandschap er zeer hoog is."
- "Het allesoverheersende voorschrift is hier de harmonieregel: de hoogte en 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. Deze regel geldt onverminderd voor gans de Binnenstad; de hoger vermelde zones met hoge stadslandschappelijke waarde vestigen vooral de aandacht op de 'gevoeligste' zones, terwijl daar ook speciale bepalingen gelden voor bepleisteringen en parkeerruimtes."
- "Wat nu de bouwhoogtes betreft, wordt op plan per straatwand een 'referentiehoogte' vastgelegd. Deze geeft het gewenste gabariet, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag of moet worden voor zover de harmonieregel dit

toelaat of vereist. Praktisch overal wordt de bestaande bouwhoogte behouden zoals ze is, met mogelijkheid tot lichte variatie.

- Op een aantal plaatsen wordt wel vrij sterk van de bestaande hoogte afgeweken, hoofdzakelijk langs de Ring en het Zuidpark, waar reeds aanzetten tot hogere gebouwen aanwezig zijn of zelfs al overheersen."
- "Wat de gevelindeling betreft, zijn het vooral de in de Binnenstad overheersende verticaliteit van de gevelarchitectuur en de typerende traveebreedtes die gerespecteerd zullen moeten worden."

Uit deze opzoekingen kan dus worden geconcludeerd dat het geenszins de bedoeling is om de harmonieregel zodanig strikt toe te passen dat de kenmerken van een bouwproject identiek moeten zijn aan de kenmerken van enkele andere "harmonisch samenhangende" panden in de straat. Het is evenmin verboden om een bijkomende (visuele) bouwlaag toe te passen indien dit aansluit bij de bestaande aanpalende bebouwing. De aanvraag is dus wat de betwiste "visuele bouwlaag" betreft op nr. 27 niet in strijd met het BPA zoals dat is geconcipieerd.

Ook blijkt dat het geenszins vereist is om historiserend te bouwen: zelfs in de "zones met hoge stadslandschappelijke waarde" die het BPA aanduidt (niet in de Simon de Mirabellostraat) "waar de harmonische samenhang van het stadslandschap zeer hoog is" is de vereiste dat "zeer kwalitatief gebouwd en verbouwd zal moeten worden", wat dus kwaliteitsvolle moderne architectuur toelaat.

De harmonieregel is ook eerder opgevat als een regel die betrekking heeft op het bewaken van een harmonie in "het straatbeeld" en niet op de puntsgewijze vergelijking van een aanvraag met enkele panden in de straat.

## **2) De architecturale beoordelingsbevoegdheid behoort toe aan de vergunningverlenende overheid**

De harmonieregel heeft duidelijk betrekking op de esthetische toets van een project en het bewaken van de kwaliteit van het straatbeeld. Met betrekking tot deze toets heeft het vergunningverlenend bestuursorgaan een discretionaire bevoegdheid. De Raad vermog bij een discretionaire bevoegdheid niet haar eigen beoordeling in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Uw Raad heeft onder meer geoordeeld dat "het behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij om een industriële look te verkiezen boven een retro-neo industriële look. De Raad is niet bevoegd zijn oordeel omtrent de bestaanbaarheid van de aanvraag met de schoonheidswaarde van het betrokken gebied in de plaats te stellen van die van het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan. Zijn taak beperkt zich tot een marginale toetsing van de door de overheid gedane beoordeling. (...). De verwerende partij stelt dat teruggrijpen naar vroeger gangbare vormgeving en materiaalgebruik al te vaak resulteert in neo-architectuur waarvan de meerwaarde ver te zoeken is, tenzij het gaat om de heropbouw van beeldbepalende, authentieke gebouwen, maar dat het hier niet gaat om een beeldbepalend authentiek gebouw."

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. Een schending van het redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur komt vast te staan wanneer de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing op een kennelijk onredelijke wijze heeft gehandeld. Binnen de 'harmonieregel' van het BPA

*Binnenstad beschikt de vergunningverlenende overheid binnen het volledige grondgebied van deze acht BPA's over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid bij het beoordelen van de vraag of een aanvraag al dan niet "in harmonie" is met het straatbeeld. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.*

*De bestreden beslissing kan niet worden beschouwd als "kennelijk onredelijk". Ook niet wat betreft het "visuele aantal bouwlagen". In tegenstelling tot wat verzoekers beweren, kan niet anders dan worden vastgesteld dat nr. 27 volledig aansluit bij en niet hoger komt dan nr. 25, maar integendeel een afbouw met een overgang realiseert en zich dus volledig inpast in het straatbeeld, zoals omschreven in de bestreden beslissing. De nieuwbouw torent dus niet uit boven het bestaande straatbeeld. Het zou omgekeerd ook zeer eigenaardig zijn om níet aan te sluiten bij de bouwhoogte van nr. 25 en het zou m.a.w. getuigen van weinig 'harmonie' om een lagere bouwhoogte te nemen. De hoogte van een gebouw wordt bepaald door de kroonlijsthoogte. Tevens wordt het visueel aantal bouwlagen bepaald door de kroonlijsthoogte, zoals eveneens duidelijk gesteld is in het bestreden besluit. Enkel bij een frontaal grafische voorstelling van de gevels kunnen ook de dakuitbouwen opgevat worden als visuele bouwlaag, wat expliciet in het bestreden besluit wordt toegelicht. M.a.w. indien men enkel naar het frontale gevelplan kijkt, zou men kunnen beweren dat in het dak een visuele bijkomende bouwlaag aanwezig is en komt men dus tot een redenering zoals in het schorsingsarrest werd verwoord. Op die 'visuele bouwlaag' in een dakhelling moet men zich echter niet blind staren: een frontaal grafisch plan geeft steeds een vertekend beeld van de realiteit. De harmonieregel moet worden toegepast op het straatbeeld in de realiteit en niet op de perceptie die ontstaat bij het bekijken van een frontaal grafisch plan. De toepassing van de harmonieregel is bij uitstek een bevoegdheid van deskundigen op gebied van architectuur. Hier weze het herhaald dat álle bevoegde deskundige ambtenaren tot het oordeel zijn gekomen dat het project past in het straatbeeld en een toegevoegde waarde biedt door de kwaliteit van de architectuur (gunstig advies van alle betrokken ambtenaren o.a. GSA, PSA, Dienst Monumentenzorg).*

*De Raad kan dus niet zonder gevaar zich in de plaats te stellen van de verwerende partij, oordelen dat de beslissing "kennelijk onredelijk is", m.a.w. dat de beslissing van de verwerende partij "dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen".*

### **3) Samenhang van de bepalingen van het BPA Binnenstad**

*N.a.v. het schorsingsarrest heeft tussenkomende partij ook terug contact opgenomen met de dienst stedenbouw van stad Gent, die het schorsingsarrest in samenhang met de aanvraag opnieuw onderzocht hebben. De dienst stedenbouw blijft bij de conclusie dat de aanvraag in overeenstemming is met de 'harmonieregel' om volgende redenen:*

*...*

*De dienst stedenbouw van de stad Gent zou qua bouwhoogte, dakvorm en qua "bouwlagen" niets anders beslissen na het schorsingsarrest en beschouwt de aanvraag terzake dus nog steeds in overeenstemming met de "harmonieregel" van de BPA's Binnenstad van de stad Gent.*

*Uit bovenstaande argumentatie blijkt dat er diverse opvattingen kunnen bestaan over de beoordeling van de harmonieregel (want "smaken verschillen", maar "de gustibus et coloribus non est disputandum"), maar dat deze beoordeling moet gebeuren in combinatie met de overige bepalingen van het BPA én in de geest van het BPA, dat deze beoordeling tot de discretionaire bevoegdheid behoort van de vergunningverlenende overheid en dat er geen sprake is van een kennelijk onredelijke beoordeling.*

*Het tweede onderdeel is ongegrond.*

#### 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.*

*...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*" ...*

*De verzoekende partijen treden de overwegingen in het schorsingsarrest dd. 04.11.2014 bij in repleik op de antwoordnota van de verwerende partij en de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomenende partij:*

*...*

**3.** *De tussenkomenende partij bevestigt expressis verbis dat "bewust" niet historiserend – en dus per definitie in afwijking van de straatbeeldkenmerkende historische developbouw – te werk is gegaan.*

*Het toepasselijke BPA Binnenstad – deel Begijnhof-Prinsenhof bevat een onbetwistbaar criterium tot minimaal **behoud** en zelfs **versterking** van de bestaande historische toestand!*

*De tussenkomenende partij bevestigt dat het nieuwbouwproject niet historisch te werk gaat, a fortiori niet dat de bestaande historische toestand versterkt wordt.*

*Ten onrechte wordt het opvallend en sterk afwijkend pand 25 als referentiepunt gehanteerd. De fotosimulatie van het nieuwbouwproject toont dat eenvoudig aan.*

*Na instelling van deze RvVB-procedure werden de bestaande panden met nr. 19, 27 en 31 afgebroken, wat leidde tot een feitelijke voldongen situatie. Het profiel van het afgebroken pand nr. 27 bewijst duidelijk dat het (links) naastliggende pand nr. 25 géén straatkenmerkend pand is qua bouwhoogte en visueel aantal bouwlagen (vier). **(zie stuk 14)***

*Alle overige woningen aan dezelfde kant van de S. de Mirabellostraat – inclus de woning nr. 17 van de verzoekende partijen – wijken van het pand nr. 25 af! **(zie stuk 14)***

*Het pand nr. 25 kan in toepassing van artikel 3.1. en 3.5. van het toepasselijke BPA niet als referentiepunt dienen om het visueel aantal bouwlagen in harmonie te achten met het straatbeeld.*

*De tussenkomende partij negeert de als historisch gevoelige stadskernbuurt van/rondom de S. de Mirabellostraat zoals door het CBS destijds aangegeven:*

*...*

*4. Noch de antwoordnota van de verwerende partij noch de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij weerleggen de – weliswaar prima facie - beoordeelde vaststellingen in het schorsingsarrest.*

*Bijkomend moet vastgesteld – in het schorsingsarrest nog als vraag opengelaten – dat het pand nr. 25 gekenmerkt wordt door een verticale gevelopbouw (cfr. verticaliteit van ramen en deuropeningen), terwijl de architecturale nieuwbouw essentieel horizontaal geconcipieerd is:*

**- stuk 12: actueel straatbeeld met o.m. pand nr. 25**

**- stuk 13: simulatie nieuwbouw met panden nr. 19 – 27 - 31**

*De verticale gevelopbouw van het pand nr. 25 is wél in overeenstemming met het verticaal gevelopbouwend kenmerkend straatbeeld (terwijl dat qua bouwhoogte en visueel aantal bouwlagen voor pand nr. 25 net afwijkend is).*

*Deze vaststellingen wettigen de gegrondheid van het zesde middel.*

*De bestreden beslissing kan onmogelijk tot een goede ruimtelijke ordening motiveren, indien de objectieve vaststellingen dit manifest tegenspreken.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de gegevens van het dossier blijken volgende gegevens.

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

De panden gelegen aan de Simon de Mirabellostraat met nummers 19 en 27 worden voorzien om te worden gesloopt en zijn inmiddels ook gesloopt. Het pand met nummer 19 wordt vervangen door een nieuwbouw meergezinswoning met gelijkvloerse doorrit en 3 appartementen.

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

2.

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



3.

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

“3.5. Gevelritme, gevelgeleding, gevelopbouw

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

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

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

“3.1 Algemene bepalingen

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

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

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

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

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

aangevraagde “in harmonie” is met de “stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand” en of het aangevraagde het kenmerkend ritme van de straatwand bewaard, hetzij versterkt.

In het arrest van de Raad nr. A/2013/0746 van 17 december 2013 waarin de eerdere vergunningsbeslissing van de verwerende partij voor de betrokken aanvraag, werd vernietigd, werd bovendien reeds vastgesteld dat 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 de artikelen 3.1 en 3.5 (gevelritme, gevelgeleding en gevelopbouw) van het bijzonder plan van aanleg en dat het visueel aantal bouwlagen moet betrokken worden bij de beoordeling van de aanvraag.

4.

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

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

5.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing – net als in de bij arrest nr. A/2013/0746 van 17 december 2013 vernietigde beslissing – dat de Simon De Mirabellostraat wordt gekenmerkt door een heterogeen straatbeeld. Net als in het voormeld arrest moet vastgesteld worden dat deze beoordeling enkel steunt op het gegeven dat er in het straatbeeld geen uniformiteit zou zijn inzake nok- en kroonlijsthoogte en op het actueel verstoord zijn van het straatbeeld door het ontbreken van twee woningen aan de rechterzijde van het pand met nummer 29. Deze vaststellingen beletten echter niet een onderzoek naar “die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden”.

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 wordt ook bevestigd door de gegevens, waaronder foto's, waarover de Raad vermog 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 de artikelen 3.1 en 3.5 van het bijzonder plan van aanleg, aangezien de nieuwbouw zich richt naar het bestaande pand met huisnummer 25, en niet, zoals de tussenkomen partij voorhoudt, zich richt naar drie panden.

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

dat het pand met huisnummer 25 “opvalt” in het straatbeeld door bouwhoogte, raamverdeling en dakuitbouw, waaruit enkel kan worden afgeleid dat het in de opgesomde aspecten afwijkt van de rest van het straatbeeld. De verwerende partij beschouwt het pand met huisnummer 25 als beeldbepalend in het straatbeeld. Een opvallend, in sommige aspecten van de rest van het straatbeeld afwijkend pand, kan, in toepassing van artikel 3.1 en artikel 3.5, niet dienen als referentiepunt om het visueel aantal bouwlagen “in harmonie” te achten met het straatbeeld.

6.

De argumentatie van de tussenkomende partij, aan de hand van informatie uit het stadsarchief over het BPA “Binnenstad” (stuk 6 tussenkomende partij), dat de intentie van het BPA geen strikte toepassing is van de harmonieregel en de architecturale beoordelingsbevoegdheid toebehoort aan de vergunningverlenende overheid, doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie.

Er moet overigens vastgesteld worden dat in de toelichtingsnota bij het BPA onder meer wordt gesteld dat de bouwvoorschriften worden gedomineerd door de zogenaamde harmonieregel, die tot doel heeft het stadsbeeld van de historische binnenstad gaaf te houden. In een ander niet nader identificeerbaar document, dat betrekking heeft op de inhoud van het BPA en verklaring bij het plan, wordt uitdrukkelijk vermeld dat de stedenbouwkundige voorschriften betrekking hebben op de “vorm” en “uitzicht” van de bebouwing, met uitdrukkelijke verwijzing naar de referentiehoogte en harmonieregel, en daaraan toevoegt:

*“De harmonieregel zorgt ervoor dat het stadsbeeld van de historische binnenstad (...) gaaf blijft. Daarom moeten de hoogte en de diepte van de gebouwen, de gevelopbouw, de bedaking, de gevelmaterialen (aard en kleur), de beglazing enz.... IN HARMONIE zijn met het straatbeeld”.*

Deze passussen bevestigen integendeel het belang dat werd gehecht aan de harmonieregel voor het “gaaf” houden van de historische binnenstad.

De tussenkomende stelt nog dat de harmonieregel niet meer nodig is en voorbijgestreefd zou zijn. Daartegenover staat dat de regel is opgenomen in verordenende bepalingen die op de betrokken aanvraag van toepassing zijn en op een detaillistische wijze bepaalt welke beoordeling dient gemaakt te worden vooraleer een vergunning kan verleend worden.

7.

Het middel is in de hiervoor aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

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

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DE MOTTE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 maart 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten en het verbouwen van een groep woningen, en de reconversie van het binnengebied 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 Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 september 2016 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ