

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 mei 2017 met nummer RvVb/S/1617/0835
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0245/SA

Verzoekende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT 2. de stad GENT , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9051 Gent, Putkapelstraat 105
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 14 december 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de bvba POTRELL tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 9 juni 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de bvba POTRELL een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het herbouwen van twee bestaande herenwoningen en het inrichten van acht appartementen op de percelen gelegen te 9000 Gent, Peperstraat 38/42 en 44, met als kadastrale omschrijving afdeling 15, sectie F, nummers 2959F en 2961D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en legt het administratief dossier neer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 18 april 2017.

Advocaat Sylvie KEMPINAIRE die voor de verzoekende partijen verschijnt en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die voor de verwerende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

III. FEITEN

De bvba POTRELL (vervolgens: de aanvrager) dient op 26 februari 2016 bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van twee bestaande herenwoningen en de inrichting met acht appartementen op de percelen gelegen te 9000 Gent, Peperstraat 38/42 en 44.

De motiveringsnota licht toe dat aanvraag strekt tot de afbraak van de twee bestaande panden en de bouw van een meergezinswoning met acht appartementen.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied met culturele-, historische- en/of esthetische waarde.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 115 'Binnenstad-deel Sint-Michiels', goedgekeurd met een ministerieel besluit van 5 juni 2003, meer bepaald in de zone B voor woningen en tuinen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 25 maart 2016 tot en met 23 april 2016 gehouden wordt, wordt er een bezwaarschrift ingediend.

De brandweer adviseert op 25 maart 2016 voorwaardelijk gunstig.

De dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent adviseert op 15 april 2016 ongunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 31 mei 2016 ongunstig.

De eerste verzoekende partij weigert op 9 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. De motivering luidt:

“ ...

5. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

5.1. Bestemming

(...)

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

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA Binnenstad - Deel St-Michiels: de bouwdiepte op de verdiepingen is meer dan 2m dieper dan de referentiediepte. De bouwdiepte ter hoogte van de linker perceelsgrens gaat tot 4 m dieper dan het aanpalende pand.

5.2 Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is niet in overeenstemming met de bepalingen van artikel 11 van dit algemeen bouwreglement.

SEPTISCHE PUT

De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 11 van dit reglement. Dit artikel verplicht de plaatsing van een septische put bij nieuwbouw of bij verbouwingen van het gelijkvloers en/of de kelder die voor gevolg hebben dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast.

Aangezien het ontwerp uitgaat van nieuwbouw is het technisch mogelijk een septische put te plaatsen.

Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput.

Om deze redenen kan geen afwijking voor een septische put worden toegestaan.

5.3 Toegankelijkheid

Het dossier werd afgetoetst aan de Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid. Het dossier voldoet niet aan:

Art. 18. Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.

Van toepassing op de inkom van het gebouw (hoogteverschil bedraagt 10 cm).

Art. 24. Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen.

Het draaivlak van een deur moet vlak zijn.

Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken.

Van toepassing achter de gemeenschappelijke inkomdeur en voor de deur naar de fietsenberging.

Art. 25. Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt.

Van toepassing op de inkomdeur van appartement 0.1.

(...)

8. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop en herbouw

De aanvraag betreft de sloop van 2 panden en het oprichten van een meergezinswoning.

Beide panden maken deel uit van de CHE-zone van het gewestplan. Het gewestplan definieert deze zone als de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het pand Peperstraat 44 is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt daarin als volgt beschreven:

'Burgerhuis (ID: 20924)

Breedhuis met lijstgevel, drie bouwlagen en vier traveeën onder zadeldak (Vlaamse pannen). Bepleurde voorgevel uit begin 19e eeuw, mogelijk met oudere kern. Rechthoekige vensters, op de bovenverdieping met doorlopende onderdorpels. Vernieuwde deuromlijsting in de tweede travee. Aflijnend hoofdgestel met architraaf, fries met médaillons met Mercuriushoofdjes en kroonlijst op uitgelegde modillons.'

Opname op de vastgestelde inventaris heeft verschillende rechtsgevolgen.

Eén van de algemene rechtsgevolgen is de zorg- en motiveringsplicht voor administratieve overheden. Administratieve overheden zoals gemeenten en provincies moeten zoveel mogelijk zorg in acht nemen voor vastgestelde inventarisitems. Dit resulteert in een streven naar een maximaal behoud van inventarisitems.

Bij de rechtsgevolgen in Vlaamse decreet- en regelgeving wordt beschreven dat opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed voor elk van de erfgoedobjecten betekent dat zij een vorm van vrijwaring voor de toekomst genieten.

Op het BPA Binnenstad – deel Sint-Michiels is het pand Peperstraat 44 aangeduid als waardevolle straatwand. Conform de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA beschermt deze aanduiding zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht. Het onderzoek van de geslaagdheid van het behoud of de accentuering van de cultuurhistorische waarde en -identiteit wordt onder meer gebaseerd op de cultuurhistorische waarde en identiteit van het plangebied. Sloop van een waardevol pand opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en aangeduid als waardevolle straatwand is in strijd met bovenvermelde stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Deze sloop negeert de cultuurhistorische waarde en –identiteit van het pand én de omgeving.

Op basis van een plaatsbezoek aan beide panden kon de Dienst Monumentenzorg en Architectuur vaststellen dat het pand Peperstraat 44 uiteraard aan herstel en aanpassingen aan hedendaags wooncomfort toe is, maar dat ook de erfgoedwaarden van het interieur van de hoofdbouw de bovenstaande bepalingen van de CHE-zone, de inventaris en de aanduiding als waardevolle straatwand van het BPA bevestigen. Naast de structuur (de houten roosteringen en moer- en kinderbalken, wanden en kapconstructie) zijn minstens volgende elementen architecturaal waardevol: de 19de-eeuwse trappen, de schouwen met schouwmantels daterend uit de 18de eeuw, eerste helft 19de eeuw en eerste helft 20ste eeuw, de 19de-eeuwse schouw met decoratief stucwerk, de plafonds met 19de- en 18de-eeuws stucwerk, de kelder met gewelven. Hoogstwaarschijnlijk bevinden zich boven de nog aanwezige verlaagde plafonds in sommige ruimtes nog 18de-eeuwse stucwerkplafonds.

(...)

De structuur van de hoofdbouw van dit pand leent zich zonder twijfel voor een verbouwing en/of een herbestemming voor een meergezinswoning.

Het pand Peperstraat 38-42 werd in 1950 opgetrokken naar een ontwerp van architect Jean Ongenae. Het pand (interieur en exterieur) heeft slechts beperkte architecturale kwaliteiten, is niet opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en niet aangeduid als waardevolle straatwand in het BPA. De Dienst Monumentenzorg en Architectuur zou omwille van deze zeer beperkte architecturale kwaliteiten en het gebrek aan erfgoedwaarden principieel akkoord kunnen gaan met de sloop van het pand Peperstraat 38-42 en de vervanging door een meergezinswoning.

Het zogenaamde herbouwen van de bestaande herenwoning(en) is voor de Dienst Monumentenzorg en Architectuur om volgende reden geenszins aanvaardbaar:

- Sloop van de waardevolle herenwoning Peperstraat 44 is conform bovenstaande motivatie onaanvaardbaar. Uiteraard is ook het zogenaamde herbouwen van de straatgevel van dit pand en het oprichten van een volledige nieuw gebouw achter deze gevel bijgevolg niet aanvaardbaar. Bovendien wijkt de volledige structuur en de gevelarchitectuur sterk af van deze van het bestaande pand. Het ontwerp van de straatgevel imiteert vaag de oorspronkelijke architectuur van de gevel. Deze visie strookt geenszins met het voor de DM&A vereiste behoud van waardevolle panden en hun authenticiteit en de vereiste om mogelijke uitbreidingen in een kwalitatieve én hedendaagse architectuur te voorzien.
- Sloop van het appartementsgebouw Peperstraat 38-42 zou principieel aanvaardbaar zijn, mocht de vervangende nieuwbouw beantwoorden aan de vereiste architecturale kwaliteiten waaraan hedendaagse nieuwe architectuur op deze locatie moet voldoen. Een historiserend gevelontwerp beantwoordt hier geenszins aan.

Woningtypetoets en woonkwaliteit

De aanvraag betreft het bouwen of verbouwen van woning(en) of appartement(en) op een perceel dat kleiner is dan 1.500 m², niet gelegen is in een binnengebied en waarvoor in een verordenend plan geen woningtype werd opgelegd. In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

- De Peperstraat ligt binnen de P-route en maakt zo deel uit van de wegen opgenomen in lijst B1: score 1.
- Onderzoek van de buurt toont aan dat minder dan de helft van de panden een eengezinswoning is (de buurt wordt gekenmerkt door een mix met handel, horeca, één- en meergezinswoningen): score 0.
- Één van de aanpalende panden is een eengezinswoning: score 1.
- Parkeren kan in principe op eigen terrein: gelijkvloers of met lift ondergronds (er is in de bestaande situatie een garagepoort – de gevel heeft een voldoende breedte om dit blijvend toe te laten): score 1.
- Het mogelijk aantal bouwlagen is 3 (het BPA schrijft een kroonlijsthoogte van 10 m in): score 1.
- De perceelsconfiguratie in combinatie met de mogelijke bouwenvelophe is geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen: score 2.

Dit levert een totaalscore op van 6 voor deze samengevoegde percelen: er is geen voorkeur voor een bepaald woningtype. Een invulling met een meergezinswoning is ruimtelijk aanvaardbaar.

In het voorstel wordt rekening gehouden met het BPA-voorschrift dat per (oorspronkelijk) perceel een woonentiteit van minimaal 100 m² moet worden gerealiseerd. De mix in het aantal en types van entiteiten wordt vrij eenzijdig ingezet op entiteiten met 2 slaapkamers (6 van de 8) en een aantal kleinere entiteiten (2 1-slaapkamerappartementen).

6 van de 8 entiteiten krijgen een eigen buitenruimte. De balkons achteraan kunnen echter amper beschouwd worden als volwaardige buitenruimte die dienst kan doen als een terras. Door de zeer beperkte diepte van deze balkons (0,60 m) zijn deze niet bruikbaar voor het plaatsen van een tafel en stoel. Daarenboven wordt vastgesteld dat deze zich niet binnen de toelaatbare bouwenvelophe bevinden (zie hieronder). Enkel de gelijkvloerse entiteiten die gebruik kunnen maken van de tuin hebben op die manier een buitenruimte die effectief functioneel is en een bijdrage levert tot de woonkwaliteit.

Bouwenvelophe - Afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften

De toegelaten bouwenvelophe op het perceel wordt voor het gelijkvloers bepaald door de diepte van de strook voor hoofd- en bijgebouwen. De maximaal toegelaten bouwdiepte ligt hier op 15 m welke in het ontwerp volledig wordt benut. Anderzijds wordt de bestaande bebouwing achterin op het perceel volledig weggenomen waardoor een grotere en bredere tuinzone ontstaat in de nieuwe situatie. De tuin heeft een totale oppervlakte van ca. 45 m². 2 woonentiteiten beschikken zo over een buitenruimte van iets meer dan 20 m².

*Op de verdiepingen wordt over alle bouwlagen een bouwdiepte van 12 m toegepast, perceelsbreed. Dit wordt plaatselijk nog verruimd tot 12,60 m voor de realisatie van balkons. Constructieve elementen en buitenruimtes (balkon/terras) moeten echter binnen de maximaal toegelaten bouwdiepte worden vervat en kunnen niet bijkomend daaraan worden toegevoegd. De uitbreiding van de bouwdiepte van 7,12 m (bestaande situatie) naar 12 m over de volledige breedte van het perceel is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Deze bouwdiepte overschrijdt ruim de toegelaten marges binnen het BPA: de referentiediepte ter hoogte van de linker perceelsgrens is 8 m. Het BPA bepaalt dat “wanneer de referentiediepte minder dan 10 m bedraagt, **mag** het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum 2 m dieper gebouwd worden dan de referentiediepte en **moet** de diepte minstens 8 m bedragen.”*

Het ontworpen volume met een bouwdiepte van 12 m reikt bijgevolg 2 m dieper dan maximum toegelaten. Niet enkel kan dit niet als een beperkte afwijking worden beschouwd, maar heeft deze diepte grote implicaties naar de aanpalende percelen. Gelet op de oriëntatie zal een groot deel zuidelijke lichtinval weggenomen worden van de percelen op de hoek Peperstraat – Burgstraat. Tijdens het openbaar onderzoek werd tegen deze uitbreiding bezwaar aangetekend. Deze bezwaren worden als gegrond beschouwd. De afwijking van het BPA is ruimtelijk en in zijn omgeving niet aanvaardbaar. Het BPA bepaalt verder dat “bouwdiepten van hoofdgebouwen kunnen omwille van de lichtinval en bezonning beperkt worden. Dit geldt in het bijzonder voor de bescherming van bestaande kleinere panden en panden die gelegen zijn in de hoeken van bouwblokken.”

Binnen de geest van dit artikel kan onmogelijk een ruimere bouwdiepte dan wat het BPA als maximaal voorziet, verantwoord worden.

Voor de uitbouw van de raamkaders dient rekening gehouden dat niet constructieve elementen maximaal 5 cm mogen uitspringen ten opzichte van de rooilijn.

Conclusie

Het voorliggende voorstel is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Allereerst wordt uitgegaan van sloop van beide volumes wat gelet op de opname op de inventaris en de intekening als waardevolle

straatwand van het linkerpand, ingaat tegen de visie van behoud en bescherming van nog bestaande erfgoedwaarden. De voorgestelde bouwenvelophe wijkt af van de maximaal toelaatbare bouwenvelophe volgens het BPA. Deze afwijking kan volgens bovenstaande motivatie ruimtelijk niet worden aanvaard. Daarenboven wijkt het voorstel af van het Algemeen bouwreglement en op bepaalde aspecten van de verordening toegankelijkheid.

Het aanpassen van het bouwvolume aan een toelaatbare bouwenvelophe én uitgaand van behoud van het linker inventaris pand zal vermoedelijk ook een weerslag hebben op het aantal entiteiten dat in het pand kan worden voorzien.

...

Tegen die beslissing tekent de aanvrager op 12 juli 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft betrekking op handelingen aan een meergezinswoning met minstens 6 wooneenheden en met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus, zodat de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (artikel 5 van de verordening).

Het dossier voldoet niet aan:

- Art. 18. (...)*
- Art. 24. (...)*
- Art. 25. (...)*

Het beroepschrift bevat in bijlage een set gewijzigde plannen waarin wel wordt voldaan aan bovenvermelde artikelen.

(...)

2.5 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van deze verordening, op voorwaarde dat, in toepassing van artikel 11 ervan, wordt voorzien in de plaatsing van een septische put.

Het beroepschrift bevat gewijzigde plannen waarin wordt voorzien in de plaatsing van een septische put van 3.000 liter.

B. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) ‘Binnenstad – Deel Sint-Michiels’

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone B voor woningen en tuinen.

De woning Peperstraat 44 is samen met de panden op de hoek van de Peperstraat en de Burgstraat aangeduid als een ‘waardevolle straatwand’.

Artikel 3.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA heeft betrekking op 'waardevolle straat- en pleinwanden' en luidt als volgt:

(...)

De sloping van de woning Peperstraat 44 is manifest strijdig met bovenvermeld art. 3.2.2. Er kan immers bezwaarlijk gesteld worden dat de sloping "verenigbaar is met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen".

De aanvraag is tevens strijdig met artikel 3.3.3.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, dat betrekking heeft op de bouwdiepte van de hoofdgebouwen, en dat als volgt luidt:

(...)

Uit bovenvermeld artikel volgt duidelijk dat de 'referentiediepte' van de aanpalende gebouwen deze van de hoofdbouw (bovenverdiepingen) is, en niet deze van het gelijkvloers, zoals appellant meent te lezen.

De links aanpalende woning heeft volgens voorliggende plannen een referentiediepte van 8,00 m (volgens bezwaarschrift tijdens openbaar onderzoek 7,12 m, want nrs. 44 en 46 hebben zelfde bouwdiepte).

De rechts aanpalende woning – zijnde een hoekwoning – heeft volgens de grondplannen een referentiediepte van 12,00 m op beide verdiepingen, terwijl volgens de doorsnedes de referentiediepte 13,25 m bedraagt op de 1e verdieping en 6,35 m op de 2e verdieping.

De hier gevraagde nieuwbouw heeft zowel op de 1e als 2e verdieping een bouwdiepte van 12,00 m, de dakterrassen hebben een bouwdiepte tot 12,60 m. De nieuwbouw is dus strijdig met de bepalingen van bovenvermeld art. 3.3.3.1, en valt evenmin onder de in dit artikel vermelde mogelijkheid tot machtiging.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA 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 Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De hier gevraagde bebouwing is aanzienlijk dieper (én hoger) dan de aanpalende woningen, zoals blijkt uit de diverse doorsnedes op plan 03/03.

Vermits de nieuwbouw rechts paalt aan een hoekwoning en links op één woning na aan een hoekwoning kan er binnen de geest (algemene strekking) van het BPA geen ruimere bouwdiepte toegestaan worden dan hetgeen het BPA als maximum toelaat, en dit om de lichtinval en de bezonning in de hoeken van bouwblokken niet al te veel te beperken.

De voorgestelde afwijking op de voorschriften van het BPA is ruimtelijk niet aanvaardbaar in deze specifieke omgeving, is niet in overeenstemming met de algemene strekking van het BPA en betreft dus geenszins een 'beperkte afwijking'.

De aanvraag valt bijgevolg niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1, § 1 VCRO.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering (geen toepassing artikel 4.4.1, § 1 VCRO mogelijk) zijn verdere opportuniteitsoverwegingen in principe niet meer relevant.

Niettemin is het aangewezen hier toch duidelijk te stellen dat de sloping van de woning Peperstraat 44 niet kan aanvaard worden omwille van de erfgoedwaarde van de woning. Het betrokken pand is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (omschrijving, zie rubriek 1.2) én staat op het bestemmingsplan van het betrokken BPA aangeduid als deel uitmakend van een te beschermen 'waardevolle straatwand'.

Opname op de vastgestelde inventaris heeft verschillende rechtsgevolgen.

Eén van de algemene rechtsgevolgen is de zorg- en motiveringsplicht voor administratieve overheden. Administratieve overheden moeten zoveel mogelijk zorg in acht nemen voor vastgestelde inventarisitems.

De dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent heeft tijdens een plaatsbezoek vastgesteld dat het pand Peperstraat 44 weliswaar aan herstel en aanpassingen aan hedendaags wooncomfort toe is, maar ook dat de erfgoedwaarden van het interieur van de hoofdbouw het waardevolle karakter van het pand bevestigen. Naast de structuur (de houten roosteringen en moer- en kinderbalken, wanden en kapconstructie) zijn minstens volgende elementen architecturaal waardevol: de 19de-eeuwse trappen, de schouwen met schouwmantels daterend uit de 18de eeuw, eerste helft 19de eeuw en eerste helft 20ste eeuw, de 19de-eeuwse schouw met decoratief stucwerk, de plafonds met 19de- en 18de-eeuws stucwerk, de kelder met gewelven. Tevens wordt vermoed dat er zich boven de nog aanwezige verlaagde plafonds in sommige ruimtes nog 18de-eeuwse stucwerkplafonds bevinden.

Er zijn geen elementen voorhanden die het advies van de betrokken deskundige(n) tegenspreken dat "de structuur van de hoofdbouw van dit pand zich zonder twijfel leent voor een verbouwing en/of een herbestemming voor een meergezinswoning".

...

Na de hoorzitting van 13 september 2016 beslist de verwerende partij op 20 oktober 2016 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“...

2. Motivering

(...)

2.2 De toegankelijkheidstoets

(...)

Het beroepschrift bevat in bijlage een set gewijzigde plannen waarin wel wordt voldaan aan bovenvermelde artikelen.

(...)

2.5 De juridische aspecten

- A. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van deze verordening, op voorwaarde dat, in toepassing van artikel 11 ervan, wordt voorzien in de plaatsing van een septische put.

Het beroepschrift bevat gewijzigde plannen waarin wordt voorzien in de plaatsing van een septische put van 3.000 liter.

B. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – Deel Sint-Michiels'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een zone B voor woningen en tuinen.

De woning Peperstraat 44 is samen met de panden op de hoek van de Peperstraat en de Burgstraat aangeduid als een 'waardevolle straatwand'.

Artikel 3.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA heeft betrekking op 'waardevolle straat- en pleinwanden' en luidt als volgt:

(...)

Het betreft hier evenwel geen beschermd gebouw en gezien de huidige toestand is het niet mogelijk te voldoen aan de hedendaagse normen bij een verbouwing. Het gevraagde sluit mooi aan bij de oude gevelritmiek en er is voor een geleidelijke overgang naar de moderne bouwstijl gezorgd.

Ondanks het feit dat het pand nr. 44 is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed dient – rekening houdende met de concrete staat van het goed – ook voor dit pand geopteerd te worden voor een herbouw.

Vanuit architectuurhistorisch perspectief, heeft dit pand een enigszins interessante, doch zeker geen uitzonderlijke bebouwing. Het pand zelf bezit geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken die dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan absoluut vereist is.

In tegendeel, het betreft een gebouw met een eerder veel voorkomende vormgeving (zie linker aanpalende woning nr. 46 met identieke gevel), in gebruikelijke materialen en zonder specifiek of uitzonderlijk beeldbepalend karakter.

Dit kan tevens afgeleid worden uit het gegeven dat het tot op heden niet beschermd werd.

Wat betreft het behoud van deze historische bebouwing speelt ook de bouwfysische toestand van het gebouw een rol. In verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande bebouwing, dient algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een oude woning vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik, wat nog bijkomend bemoeilijkt wordt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw, wat in dit specifiek geval zeker van toepassing is. Bovendien kan geen goedkeuring van de brandweer bekomen worden zonder ingrijpende en zware destructieve ingrepen.

De erfgoedwaarde die door de sloop van het pand nr 44 verloren gaat, kan op voldoende wijze gecompenseerd worden door het gebouw uitgebreid te documenteren voorafgaand aan de sloop. Op die manier blijft de herinnering aan dit stuk bouwkundig erfgoed bewaard.

De sloping van de woning Peperstraat 44 is dan ook niet strijdig met bovenvermeld art. 3.2.2.

Artikel 3.3.3.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA bepaalt:

(...)

Wat betreft de bouwdiepte wordt de interpretatie van appellant gevolgd:

De stad Gent heeft de voorschriften van het BPA en meer specifiek van artikel 3.3.3. verkeerd geïnterpreteerd.

Artikel 3.3.3.1 bepaalt hoeveel de bouwdiepte van (nieuwe) hoofdgebouwen mag bedragen in geval er ver- of herbouwingswerken, dan wel uitbreidingswerken worden uitgevoerd (met andere woorden: in de nieuwe toestand).

Deze bouwdiepte wordt in casu bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt (= bestaande toestand). De tekst maakt hier uitdrukkelijk melding van het woord 'gebouw' en niet 'hoofdgebouw'.

De stad Gent gaat bijgevolg bij bepaling van de referentiediepte voor het hoofdgebouw in de nieuw toestand, verkeerdelijk rekening houden met de diepte van het hoofdgebouw van de aangrenzende eigendommen, dit terwijl de voorschriften van het BPA - wat betreft de referentiediepte van de aanpalenden - geenszins verwijzen naar het hoofdgebouw, maar wel naar de diepte van de gebouwen an sich (dus alle bebouwing!).

Artikel 1.2. van de voorschriften van voornoemd BPA, stipuleert verder dat de diepte van gebouwen als volgt dient gemeten te worden: de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.

In casu dient vastgesteld dat de referentiediepte van de aanpalende gebouwen (niet hoofdgebouwen), minstens 12 m bedraagt, i.e. diepte die in de nieuwe toestand door het hoofdgebouw wordt gerespecteerd.

Bovendien is de diepte op de verdiepingen gelijklopend met het linkse gebouw (hoekperceel).

Wat betreft de terrassen, wordt opgemerkt dat tijdens het vooroverleg met de stad Gent appellant het signaal kreeg dat deze aanvaardbaar waren.

Aangezien het om balkons gaat en niet op terrassen, kunnen deze hier aanvaard worden.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde is ruimtelijk inpasbaar op deze plek.

Daar waar het perceel op vandaag quasi volledig bebouwd is (zie beschrijving bestaande toestand in weigeringsbesluit), wordt in het nieuwe ontwerp achteraan een tuinzone van 3 a 4 m ingericht, zodat niet kan ingezien worden waarom 2 terrassen met een bijkomende diepte van 0,60 m een schending van de goede ruimtelijke ordening zou inhouden, quod non.

De bezwaren van een omwonende als zou men bovendien zonlicht verliezen ingevolge het voorliggend ontwerp, kunnen evenmin gevolgd worden nu een eventueel verlies aan licht beperkt wordt bij hoge stand van de zon in het Zuiden, respectievelijk de afstand die er bewaard wordt tot hun terras ($\pm 3,5$ m).

Bovendien worden de bezwaren op geen enkele concrete wijze ondersteund/aangetoond en mag er worden aangenomen dat de bezwaarindiener reeds zonlicht verliest door diens eigen uitbouw op eigen terrein.

Wanneer het dak afgeknot wordt zal het geheel qua hoogte minder omvangrijk worden, wat de ruimtelijke inpasbaarheid ten goede komt.

Noch de ruimtelijke draagkracht, noch de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving worden door de gevraagde werken in het gedrang gebracht of verstoord.

Reeds van oudsher bevonden zich op betrokken locatie twee breedhuizen met lijstgevel, i.e. toestand die in huidig voorstel op een smaakvolle en hedendaagse manier wordt herhaald in de voorgevels.

Zoals blijkt uit de bouwplannen, heeft de bouwheer geopteerd voor een kwaliteitsvol ontwerp dat een meerwaarde zal betekenen voor de buurt, eerder dan te opteren voor een doorsnee appartementenblok zonder enige architecturale uitstraling.

De voorliggende plannen houden een grondige sanering/opkuis van de bestaande site in, nu betrokken gebouwen (en meer specifiek de binnenruimtes ervan) zich in een erbarmelijke staat bevinden en vandaag de dag bewoond worden door verschillende gezinnen zonder enig leefcomfort of woonkwaliteit.

Het totale bouwvolume neemt af en er wordt achteraan een kwaliteitsvolle groenruimte gecreëerd, daar waar de bestaande achtergevels op vandaag ingekapseld worden door (verkrotte) aanbouwen allerlei.

De keuze voor nieuwbouw vormt geen uitzondering op de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving, nu deze reeds gekenmerkt wordt door diverse hedendaagse projecten.

Appellant is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing werd gelijktijdig met het beroep tot vernietiging ingesteld. Het beroep tot vernietiging is tijdig en regelmatig ingesteld zodat de vordering tot schorsing, als accessorium van het beroep tot vernietiging, tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen verantwoorden de hoogdringendheid als volgt:

“..."

In huidige zaak gaat het om de sloop van een op een bijzondere wijze beschermd waardevol gebouw, waarbij de sloopwerken op enkele dagen of zelfs uren kan geschieden, wat onherroepelijke schade met zich zal meebrengen omdat hierdoor de in het BPA beschermde waardevolle gevelrij definitief vernietigd zal worden, en het planologisch en stedenbouwkundig beleid van de Stad Gent ernstig ondergraven, zoniet onmogelijk gemaakt zal worden.

De verzoekende partijen zijn in huidige zaak – zoals vereist – diligent opgetreden.

De bestreden beslissing werd aan verzoekende partij bij aangetekend schrijven betekend van 08.11.2016, door de verzoekende partij ontvangen op 09.11.2016. De bestreden beslissing van de vergunning is door de bouwheer aangeplakt op 10.11.2016, zodat de vergunning uitvoerbaar wordt op 15.12.2016.

Tegelijkertijd hebben de verzoekende partijen de bouwheer en diens raadsman binnen de wachtermijn meermaals aangeschreven met de vraag of de bouwheer de sloopwerken al dan niet zou aanvatten.

Met een aangetekende brief van 03.12.16 werd aan de bouwheer en de raadsman van de bouwheer een eerste maal gevraagd of de vergunning wordt uitgevoerd. Op deze brief kwam geen antwoord. (stukken 7)

Nadat de raadsman van verzoekers op 08.12.2016 een rappel verstuurde, heeft de raadsman van de bouwheer meegedeeld haar cliënt te zullen raadplegen, echter zonder verdere toelichting te geven over de termijn binnen de welke een reactie zou volgen. (stukken 9)

Op 12.12.16 deelde de raadsman van de bouwheer mee: (stuk 9)

(...)

Omdat het geen duidelijk antwoord was, werd door de raadsman van verzoekers op 13.12.2016 een nieuwe mail verstuurd. (stuk 9)

(...)

Er werd op 13.12.2016 door de raadsman opnieuw onduidelijk geantwoord zonder enige tijdsbepaling (stuk 9):

(...)

Opnieuw geen duidelijk antwoord en de werken kunnen evengoed starten in januari 2017.

Het is dus niet duidelijk tot op vandaag wanneer de werken zullen starten, zodat verzoekers terecht uitgaan van het meest ongunstige scenario, nl. dat de bouwheer in stilte en zonder verdere verwittiging de sloopwerken zal proberen uit te voeren begin januari 2017.

De snelheid waarmee de sloop kan gepaard gaan veronderstelt een dermate grote alertheid en soepelheid om onmiddellijk in te grijpen, zodat desnoods tijdens huidige procedure een procedure zal moeten opgestart worden wegens uiterst dringend noodzakelijkheid.

De schorsing is een noodzaak omdat de sloopwerken zonder enige voorbereiding kunnen aangevat worden en bovendien kan een groot deel van de sloop van het gebouw intern en aan de achterkant geschieden, zonder dat deze werken zichtbaar zijn van op de openbare weg.

Door de sloop ondergaan de 1ste en 2de verzoekende partij een concreet persoonlijk nadeel omdat hun opdracht om een planologisch en stedenbouwkundig beleid uit te voeren wordt tenietgedaan of minstens ernstig bemoeilijkt. Het planologisch en stedenbouwkundig beleid van de Stad Gent en van het College van Burgemeester en Schepenen bestaat in de bescherming van de waardevolle gevelwanden zoals aangeduid in het BPA, en in de bescherming van het bestaande patrimonium, opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, én gelegen in de CHE-zone.

Het spreekt voor zich dat, eenmaal aan de door bouwheer verleende vergunning uitvoering gegeven wordt, dit onherstelbare gevolgen met zich zal brengen en de uitoefening van het beleid van de verzoekende partijen, nl. de bescherming van het straatbeeld, de beschermde gevelwand en van het geïnventariseerde pand met historische erfgoedwaarde, volstrekt onmogelijk zullen worden gemaakt.

Dat geldt niet enkel in geval van volledige sloop van de bestaande bebouwing. Zelfs indien slechts in beperkte mate een aanvang zou genomen worden met de sloop, zal de erfgoedwaarde van de panden in grote mate onherroepelijk verloren gaan.

Ook de oprichting van de nieuwe panden zelf zijn een schending van de gevelwand.

Uit het advies van Monumentenzorg en Architectuur, de beslissing van het CBS en het verslag van de PSA blijkt dat de nieuwe gevelwand niet aansluit bij de bestaande bebouwing. Evenmin is de bestaande ritmiek gerespecteerd. De volledige gevelwand zal geschaad worden. Het uitzicht zal aangetast zijn en de ruimtelijke ordening zal verstoord zijn.

Gelet op het voorgaande bestaat er dan ook geen twijfel over, dat de vordering van verzoekende partij hoogdringend is en dat de beslissing moet geschorst worden.

Verzoekende partijen behouden zich het recht voor indien de gewone procedure inzake schorsing niet tijdig zou kunnen behandeld worden om een procedure UDN alsnog op te starten.

...

De verwerende partij antwoordt:

“...

Verzoekster meent dat de hoogdringendheid voorhanden is omdat de vergunninghouder op elk moment zou kunnen beginnen met de slopingswerken.

Dit blijkt echter niet uit de houding van de vergunningverkrijger. Deze heeft immers uitdrukkelijk bevestigd aan de verzoekster “dat er vooralsnog niet gestart wordt met de werken”. Ook het gegeven dat er zich in de panden nog huurders bevinden, verhindert dat de beoogde slopingswerken plots en eerstdaags kunnen worden opgestart.

Er is dan ook geen enkele concrete aanwijzing dat een uitspraak door uw Raad in de vernietigingsprocedure te laat zou komen, minstens toont de verzoekster dit niet op concrete wijze aan.

Overigens dienen de vermeende nadelen in hoofde van de verzoekster te worden genuanceerd. Het pand te Peperstraat 44 dat op de inventaris Bouwkundig Erfgoed staat, zal immers worden gereconstrueerd, zodat het erfgoedkarakter van de gevel bewaard blijft. Ten

*aanzien van het pand te Peperstraat 38/42 heeft de heeft Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent zelf gesteld dat zij “omwille van de zeer beperkte architecturale kwaliteiten en het gebrek aan erfgoedwaarden principieel akkoord zou kunnen gaan met de sloop van het pand Peperstraat 38/42 en de vervanging door een meergezinswoning”.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §1, zesde lid van het DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° van het Procedurebesluit, in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat een uitspraak bij hoogdringendheid aangewezen is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt in dat er aannemelijk gemaakt wordt dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. De aangevoerde nadelige gevolgen moeten bovendien hun oorzaak vinden in de bestreden beslissing, zodat een schorsing de verwezenlijking ervan kan voorkomen.

In hoofde van een bestuurlijke overheid, zoals de verzoekende partijen, is er sprake van hoogdringendheid als de bestreden beslissing de uitvoering van een taak of opdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de afbraak van twee woningen en de bouw van een meergezinswoning van acht appartementen. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de te slopen woning gelegen aan de Peperstraat 44, op het bestemmingsplan van het bijzonder plan van aanleg ‘Binnenstad – deel Sint-Michiels’ (vervolgens: BPA) deel uitmaakt van een aanduiding als ‘waardevolle straatwand’. Aan die aanduiding wordt er in de stedenbouwkundige voorschriften een bepaalde reglementaire bescherming gekoppeld. Genoemd pand is bovendien in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen.

3.1.

De sloop van de woning moet worden geacht een ernstige impact te hebben op het planologisch en stedenbouwkundig beleid van de verzoekende partijen om het vanuit erfgoed oogpunt waardevol geacht patrimonium op hun grondgebied te behouden en te vrijwaren. De afbraak leidt evident tot het onherroepelijk teloorgaan van de erfgoedwaarde van het in de inventaris gerepertorieerd pand. Het BPA vertolkt daarnaast als gemeentelijk planningsinstrument de beleidsvisie van de verzoekende partijen om waardevol geachte straat- en pleinwanden aan een bescherming te onderwerpen.

De verwerende partij overtuigt niet waar zij de door de verzoekende partijen aangevoerde nadelige impact op de erfgoedwaarde nuanceert door erop te wijzen dat het pand “gereconstrueerd (zal worden), zodat het erfgoedkarakter van de gevel bewaard blijft”. Het gaat, zoals de verwerende partij zelf stelt, om een “reconstructie”. Bovendien blijkt dat de verzoekende partijen de noodzaak van een uitspraak bij hoogdringendheid ook enten op de zorg voor het behoud van de erfgoedwaarden van het interieur, zoals de 19^{de}-eeuwse trappen, de schouwen met mantels uit de 18^{de}, de eerste helft van de 19^{de} en de eerste helft van de 20^{ste} eeuw, en de plafonds met 18^{de} en 19^{de}-eeuws stucwerk. Evenmin overtuigend ter weerlegging van de impact op de erfgoedwaarde is het selectieve citaat uit het advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent die de sloop van het pand gelegen aan de Peperstraat 38/42 en de

vervanging door een meergezinswoning principieel aanvaardbaar noemt vanwege “de zeer beperkte architecturale kwaliteiten en het gebrek aan erfgoedwaarden”. Dat citaat betreft alleszins niet het pand aan de Peperstraat 44.

3.2.

Zoals de verzoekende partijen aanvoeren, kan de sloop van de woning zeer snel worden uitgevoerd. Ten onrechte betwist de verwerende partij de hoogdringendheid omdat de werken nog niet begonnen zijn, de aanvrager ook geen aanstalten zou maken om de uitvoering van de bestreden vergunning aan te vangen en de panden nog verhuurd worden. Het feit dat de werken nog niet begonnen zijn, spreekt de hoogdringendheid niet tegen. Als de verzoekende partijen zouden wachten met het inleiden van een vordering tot schorsing tot zij de aanvang van de werken vaststellen, lopen zij evident het risico dat een uitspraak over hun beroep te laat komt en dat er inmiddels een onomkeerbare situatie ontstaan is. Van de verzoekende partijen kan er niet worden verwacht dat zij zich aan een dergelijk risico blootstellen en dat zij wachten tot de vergunde slopingswerken “plots en eerstdaags” gestart kunnen worden.

De verzoekende partijen maken aannemelijk dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet afgewacht kan worden en dat de zaak hoogdringend is.

4.

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

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontleen een eerste middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1, 1° a en artikel 4.7.23 VCRO, de materiële motiveringsplicht, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de zorgvuldigheidsplicht, artikel 3.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ‘Binnenstad-deel Sint-Michels’ en van artikel 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De verzoekende partijen stellen het volgende:

“...

Algemeen

Art. 3.2.2. BPA heeft betrekking op 'waardevolle straat- en pleinwanden' en luidt als volgt:

(...)

Art. 6.1.2.3. van het K.B. van 1972 van de Gewestplannen:

(...)

Art. 4.3.1. §1. VCRO:

(...)

Art. 4.7.23 VCRO:

(...)

Wanneer de eerste vergunningsverlenende overheid anders heeft beslist dan zal de beroepsinstantie bijzonder goed moeten motiveren waarom er wordt afgeweken van de normale beleidslijn van de eerste vergunningsverlenende overheid.

(...)

Toelichting bij dit middel

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in de weigeringsbeslissing uitdrukkelijk gewezen dat de sloop niet aangewezen is:

(...)

In het verslag van de PSA werd het volgende overwogen over de ruimtelijke ordening en de sloop:

(...)

De deputatie overwoog het volgende:

(...)

De deputatie doet geen enkel onderzoek en legt zowel de vaststellingen van het CBS, welke gesteund zijn op de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de Stad Gent, als van de PSA naast zich neer.

Er is duidelijk vastgesteld door de verschillende diensten dat:

- het gebouw structureel toelaat om aangepast te worden;
- het interieur van het hoofdgebouw erfgoedwaarde heeft;
- de houten roosteringen, moer- en kinderbalken, wanden en kapconstructie architecturaal een erfgoedwaarde hebben;
- 19- eeuwse trappen aanwezig zijn;
- de schouwen en schouwmantels dateren van de 18de eeuw;
- decoratief stucwerk aanwezig is;
- de kelders met gewelven en de kans zeer groot is dat er nog 18^{de}-eeuwse stucwerkplafonds aanwezig zijn.

De deputatie stelt hier slechts het volgende tegenover:

- “het betreft geen beschermd gebouw”;

De deputatie vergeet echter dat het gebouw deel opmaakt van de CHE zone van het gewestplan wat een bijzondere motiveringsplicht met zich mee brengt (zie hoger), en opgenomen is op de lijst van bouwkundig erfgoed.

Uw Raad overwoog reeds het volgende: (RvVb nr. nr. S/2015/0015 van 10 februari 2015 in de zaak 1415/0071/SA/3/0063):

(...)

Naar analogie kan daaruit besloten worden dat het feit dat het pand nog niet is beschermd, kan nooit een afdoende motivering zijn voor de deputatie om tot sloping over te gaan.

De deputatie moet dus bijzonder motiveren waarom ze geen rekening heeft gehouden met de opname in de inventaris en in de CHE-zone.

De deputatie doet dat totaal niet.

Een negatie is geen motivering, de reden waarom er geen rekening wordt gehouden met het bestaand gebouw moet opgegeven worden;

- “gezien de huidige situatie is het niet mogelijk te voldoen aan de hedendaagse normen”;

Waaruit blijkt dit ?

Alle vaststellingen door de diensten stellen vast dat het pand moet behouden blijven.

De deputatie heeft geen enkel onderzoek gedaan naar de huidige situatie, evenmin zijn er vaststellingen in die zin.

- *“Wat betreft het behoud van deze historische bebouwing speelt ook de bouwfysische toestand van het gebouw een rol.”*

“... de geschiktheid van een oude woning vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energiegebruik, wat nog bijkomend bemoeilijkt wordt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw.”

Er wordt door de Deputatie gewoon verwezen naar de hedendaagse normen om een nieuwbouw te motiveren, echter zonder concrete toetsing.

(...)

De verwijzing naar de hedendaagse normen is geenszins een motivatie waarom huidig gebouw, mits aanpassingen niet zou kunnen behouden blijven.

In casu toont het fotomateriaal van de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent duidelijk de bewaartoestand van het gebouw aan.

- *“De erfgoedwaarde die door de sloop van het pand nr. 44 verloren gaat, kan op voldoende wijze gecompenseerd worden door het gebouw uitgebreid te documenteren voorafgaand aan de sloop.”*

De compensatie door een nieuwbouw kan nooit een herinnering zijn aan de erfgoedwaarde.

Het is het straatbeeld dat essentieel is, het documenteren kan dat nooit vervangen.

De nieuwbouw wijkt bovendien volledig af van de oorspronkelijke architectuur, de nieuwe gevel is verschillend van de bestaande.

Deze vaststelling is ook opgenomen in het advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent. Deze vaststelling wordt door de Deputatie niet concreet en precies weerlegd.

Het feit dat we te maken hebben met een inventarisitem en een “waardevolle straat en pleinwand” (BPA) staat vast dat de deputatie slechts na grondig onderzoek en de nodige vaststellingen anders had kunnen beslissen dan hetgeen de eerste vergunningverlenende overheid en het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hadden beslist en vastgesteld.

Dergelijke motivering is in strijd met de motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht wanneer niet concreet met precieze en zekere gegevens kan aangetoond worden of de sloop wenselijk is, er dient in bijzonder rekening te worden gehouden met de negatieve adviezen (...).

Het zonder meer minimaliseren van de erfgoedwaarde van een gebouwencomplex dat door een deskundigen werd vastgesteld (zie de opname als inventarisitem) kan niet als een deugdelijk motief worden weerhouden voor het verlenen van een sloop. Hetzelfde wordt gesteld nopens de afweging tussen de erfgoedwaarde en de bouwfysische toestand en de toekomstige ontwikkelingen. (...).

De deputatie doet geen enkel onderzoek of vaststelling.

Het enige wat de deputatie doet, is met loutere stijlformules alles m.b.t. de erfgoedwaarde negeren, minimaliseren en ontkennen zonder enig onderzoek of vaststelling.

Er worden totaal geen motieven omschreven waarom geen rekening wordt gehouden met CHE zone.

Evenmin is er een toetsing gebeurd overeenkomstig art. 3.2.2. van het BPA:

(...)

In het besluit wordt er zelfs geen overzicht gegeven van het cultuurhistorisch gebied. Er is dus geen oordeel – motief over de verenigbaarheid van de nieuwbouw – gevel met de identiteit van het gebied.

(...)

In het besluit wordt er geen analyse gemaakt tussen de oude en de nieuwe architectuur.

Over de nieuwe gevel wordt gesteld door de deputatie “sluit mooi aan bij de oude gevelritmiek en er is voor een geleidelijke overgang naar de moderne bouwstijl gezorgd.”

Welke gevelritmiek wordt bedoeld, er is geen enkele omschrijving waarom er een aansluiting zou zijn en evenmin wordt de overgang beschreven.

(...)

Er is wel een motivatienota van de architect van de bouwheer, nota die echter door het CBS en de PSA niet gevolgd wordt omdat ze aantonen dat deze niet met de werkelijkheid overeenstemt.

De dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent gaat ter plaatse en komt tot de vaststelling dat het gebouw kan hersteld en aangepast worden. Tevens wordt vastgesteld welke historische elementen nog allemaal bewaard zijn. De foto's en uitleg tonen het omgekeerde duidelijk aan.

De deputatie heeft deze vaststellingen geenszins weerlegd.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

Verzoekster stelt dat de deputatie hogervermelde bepalingen heeft geschonden door de sloop van de panden te Peperstraat 38/42 en 44 te vergunnen. De deputatie zou geen eigen onderzoek hebben gedaan naar de cultuurhistorische waarde van de te slopen panden en zou geen rekening hebben gehouden met de ligging in CHE-zone. Tot slot zou de bestreden beslissing onvoldoende motivering bevatten waarom er wordt afgeweken van het standpunt van de verzoekster en van de PSA.

Uit de bestreden beslissing blijkt nochtans dat de deputatie de aanvraag wel degelijk correct situeert binnen haar ruimtelijke context en dat zij voldoende kennis heeft van de cultuurhistorische waarde(n) van (voornamelijk) het pand te Peperstraat 44. De beslissing stelt onder meer:

(...)

Hieruit blijkt duidelijk dat de deputatie de nodige aandacht heeft gehad voor de specifieke ligging van het voorwerp van de aanvraag, en tevens van de opname in de inventaris van Bouwkundig Erfgoed wat betreft het pand Peperstraat 44.

In alle redelijkheid heeft de deputatie vervolgens een eigen toets uitgevoerd van de wenselijkheid en de mogelijkheid van het behoud van dit pand, rekening houdend met de beoordelingselementen zoals opgenomen in artikel 3.2.2. BPA., waaronder 'cultuurhistorische identiteit van het gebied' (zie supra), 'stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project' en de 'omgang met de ruimtelijke draagkracht'.

Zij stelt:

(...)

Uit bovenstaande motivering blijkt bovendien dat de deputatie de door artikel 3.2.2 BPA vermelde 'ruimtelijke afwegingskaders' heeft gehanteerd in haar beoordeling van de aanvraag, waaronder de relatie tussen oude en nieuwe architectuur, de relatie met bestaand weefsel, de wijze van uitvoering van de werken en tot slot de functie en historiek van het gebouw.

De bestreden beslissing bevat zodoende een eigen beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met artikel 3.2.2. BPA, artikel 6.1.2.3. van het KB van 1972 op de Gewestplannen en de goede ruimtelijk ordening. De deputatie formuleert haar motieven waarom zij in casu wel een sloop en nieuwbouw kan vergunnen, in tegenstelling tot de eerder ingenomen standpunten door de verzoekster en PSA.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de woning aan de Peperstraat 44 op het bestemmingsplan van het BPA als 'waardevolle straatwand' aangeduid is.

Artikel 3.2.2 van het BPA bepaalt:

"...

Op het plan zijn waardevolle straat- en pleinwanden aangeduid. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen.

Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan.

Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Enkele ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- de relatie tussen oude en nieuwe architectuur,*
- de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel),*
- de wijze waarop de ingreep uitgevoerd wordt (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend),*

→ de functie en de historiek van het gebouw.

Dergelijke en andere wijzigingen aan de (gevels van) individuele gebouwen moeten voorgesteld en uitdrukkelijk gemotiveerd worden in een motiveringsrapport zoals bepaald in artikel 4.1.

...

Voorts wordt het niet betwist dat de woning aan de Peperstraat 44 in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen is. Het pand wordt omschreven als "Breedhuis met lijstgevel, drie bouwlagen en vier traveeën onder zadeldak (Vlaamse pannen). Bepleisterde voorgevel uit begin 19^e eeuw, mogelijk met oudere kern. Rechthoekige vensters, op de bovenverdieping met doorlopende onderdorpels. Vernieuwde deuromlijsting in de tweede travee. Aflijnend hoofdgestel met architraaf, fries met médaillons met Mercuriushoofdjes en kroonlijst op uitgelegde modillons".

2.1.

De motiveringsnota bij de aanvraag bevat een argumentatie voor de keuze voor herbouw. De nota stelt dat het pand nr. 44 vanuit architectuurhistorisch perspectief "een enigszins interessante, doch zeker geen uitzonderlijke bebouwing (heeft)", dat het "geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken (bezit) die als dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan absoluut vereist is", maar integendeel "een gebouw met een eerder veel voorkomende vormgeving (...) in gebruikelijke materialen en zonder specifiek of uitzonderlijk beeldbepalend karakter (betreft)". De nota vervolgt dat het gebouw niet beschermd is en dat ook de bouwfysische toestand van de woning bij de beoordeling van het behoud ervan in ogenschouw genomen moet worden. Over die bouwfysische toestand stelt de aanvrager dat "de geschiktmaking van een oude woning vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik, wat nog bijkomend bemoeilijkt wordt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw, wat in dit specifiek geval zeker van toepassing is" en dat "er geen goedkeuring kan bekomen worden van de brandweer, alleszins niet zonder ingrijpende en zware destructieve ingrepen". Er wordt besloten dat een grondige renovatie niet opweegt tegen het behoud van de eerder beperkte erfgoedwaarde die "gecompenseerd (kan) worden door het gebouw uitgebreid te documenteren".

2.2.

In eerste administratieve aanleg wordt de aanvraag voor advies aan de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent voorgelegd. In het op 15 april 2016 uitgebrachte advies overweegt genoemde dienst dat de sloop van de woning strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA op grond waarvan aanvragen voor het wijzigen van gevels die deel uitmaken van waardevolle panden, en straat- en pleinwanden onder meer beoordeeld worden op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

De argumentatie in de aanvraag dat de erfgoedwaarde van de woning beperkt is en dat een renovatie onevenredig grote inspanningen zou vergen, wordt in het advies afgewezen. Op basis van de vaststellingen tijdens een bezoek ter plaatse stelt de dienst dat het pand "uiteraard aan herstel en aanpassingen aan hedendaags wooncomfort toe is", maar dat ook de erfgoedwaarden van het interieur waardevol zijn. Naast de structuur (de houten roosteringen en moer- en kinderbalken, wanden en kapconstructie), vermeldt het advies als architecturaal waardevol "de 19^{de}-eeuwse trappen, de schouwen met schouwmantels daterend uit de 18^{de} eeuw, eerste helft 19^{de} eeuw en eerste helft 20^{ste} eeuw, de 19^{de}-eeuwse schouw met decoratief stucwerk, de plafonds met 19^{de}- en 18^{de}-eeuws stucwerk, de kelder met gewelven", met "hoogstwaarschijnlijk (...) boven de nog aanwezige verlaagde plafonds in sommige ruimtes nog 18^{de}-eeuwse

stucwerkplafonds". Er wordt vervolgd dat de structuur van de hoofdbouw van dit pand (...) zich zonder twijfel (leent) voor een verbouwing en/of een herbestemming voor een meergezinswoning".

Het advies besluit dat de sloop van de herenwoning nr. 44 onaanvaardbaar is en dat bijgevolg ook "het zogenaamde herbouwen van de straatgevel van dit pand en het oprichten van een [volledig] nieuw gebouw achter deze gevel (...) niet aanvaardbaar (is)", dat bovendien "de volledige structuur en de gevelarchitectuur sterk af(wijkt) van deze van het bestaande pand" en dat "het ontwerp van de straatgevel (...) vaag de oorspronkelijke architectuur van de gevel (imiteert)".

3.1.

Waar een ter zake deskundige adviesinstantie op grond van een bezoek ter plaatse de bedreigde erfgoedwaarden concreet uiteenzet en oordeelt dat de sloop niet gerechtvaardigd is, neemt de verwerende partij een niet-evidente beslissing door de sloop wel te vergunnen. Een omstandige en precieze motivering is dan des te noodzakelijker.

3.2.

Op het eerste gezicht kan de motivering in de bestreden beslissing niet als afdoende worden beschouwd. De verwerende partij overweegt, in eensluitende bewoordingen met de motiveringsnota bij de aanvraag, dat het pand niet beschermd is, dat het vanuit architectuurhistorisch perspectief "een enigszins interessante, doch zeker geen uitzonderlijke bebouwing (heeft)" en "geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken (bezit) die als dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan absoluut vereist is". Het betreft volgens de verwerende partij integendeel "een gebouw met een eerder veel voorkomende vormgeving (...) in gebruikelijke materialen en zonder specifiek of uitzonderlijk beeldbepalend karakter".

De verwerende partij geeft op het eerste gezicht geen deugdelijke redenen om van het ongunstig advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur over de aanvraag af te wijken door de argumentatie betreffende de erfgoedwaarde in die aanvraag te hernemen. De vrijblijvend overkomende overweging dat de aanvraag "mooi aan(sluit) bij de oude gevelritmiek en er (...) voor een geleidelijke overgang naar de moderne bouwstijl gezorgd (is)", doet daar niet anders over oordelen. Voor de vaststelling dat het "een eerder veel voorkomende vormgeving" betreft om de erfgoedwaarde te relativiseren, weet de verwerende partij als referentie enkel "de linker aanpalende woning nr. 46 met identieke gevel" op te geven. Een voorbeeld lijkt niet voldoende om van een "eerder veel voorkomende" vormgeving te gewagen.

Daaruit volgt dat ook de afweging tussen de erfgoedwaarde en de bouwfysische toestand van het pand aangetast lijkt. Met reden vragen de verzoekende partijen zich ook af waarop de verwerende partij steunt, behalve dan de aanvraag zelf, om te stellen dat het niet mogelijk is om te voldoen aan "de hedendaagse normen" bij verbouwing. De dienst Monumentenzorg en Architectuur heeft het pand ter plaatse bezocht, de aanwezige erfgoedwaarden vastgesteld en opgesomd, en geoordeeld dat een verbouwing of herbestemming tot meergezinswoning haalbaar is. Het lijkt dan ook niet afdoende dat de verwerende partij opnieuw louter de argumenten in de aanvraag herhaalt dat "de geschiktmaking van een oude woning vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik, wat nog bijkomend bemoeilijkt wordt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw, wat in dit specifiek geval zeker van toepassing is" en dat "geen goedkeuring van de brandweer bekomen (kan) worden zonder ingrijpende en zware destructieve ingrepen".

Het blijkt dus niet meteen dat de verwerende partij een eigen zorgvuldig onderzoek verricht heeft om, anders dan het op ter plaatse gedane vaststellingen gesteund advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur, te besluiten dat de erfgoedwaarde van het pand niet opweegt tegen de bouwfysische toestand van de woning waarvan de “geschiktmaking” niet mogelijk of te complex is.

De voorwaarde dat het gebouw voorafgaand aan de sloop “zowel fotografisch als tekstueel gedocumenteerd (dient) te worden”, verhelpt die beoordeling *prima facie* niet.

4.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016, waarbij aan de bvba POTRELL een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het herbouwen van twee bestaande herenwoningen en het inrichten van acht appartementen op de percelen gelegen te 9000 Gent, Peperstraat 38/42 en 44, met als kadastrale omschrijving afdeling 15, sectie F, nummers 2959F en 2961D.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 mei 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick Degreef

Geert DE WOLF