

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0009 van 27 januari 2015
in de zaak 1415/0041/SA/4/0010

In zake:

1. de heer **Christian HEIRBRANT**
2. de heer **David COUDENYS**
3. mevrouw **Marianne PAUWELS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 9000 Gent, Recolettenlei 9
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **CITYRES**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk ABBELOOS
kantoor houdende 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 september 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 17 juli 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 5 maart 2014 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het renoveren van een koetshuis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Coupure 170 en met als kadastrale omschrijving afdeling 15, sectie F, nummer 2069/f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 december 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Dirk ABBELOOS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba CITYRES verzoekt met een aangetekende brief van 4 november 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 18 november 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing.

Een onderzoek over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is slechts aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

1.

Op 15 november 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het renoveren van een koetshuis.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het op 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 116 'Binnenstad - deel Coupure', meer bepaald in een zone B voor woningen, klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het stadsgezicht "Coupure Links en Coupure Rechts" werd beschermd bij ministerieel besluit van 30 juli 1981.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 december 2013 tot en met 14 januari 2014, worden 4 bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partijen.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 23 december 2013 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 5 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

"...

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 26 februari 2014.

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

VOORWERP VAN DE AANVRAAG de renovatie van een koetshuis

VERGUNNINGENHISTORIEK

Geen bouw aanvragen opgenomen in het vergunningenregister.

WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

1. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

1.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen - plannen van aanleg

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent, definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005.

Het bouwperceel ligt in het bijzonder plan van aanleg Binnenstad - deel Coupure nr. 116 (goedgekeurd bij besluit van 18 juli 1989).

Het bouwperceel ligt in: zone B voor woningen, Klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern

...

2. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Het gebouw op het bouwperceel is een beschermd monument:

3. Externe adviezen

...

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

1. Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats

Voorliggende aanvraag betreft het herstel van een bestaand vervallen koetshuis in de tuinzone van een woning langs de Coupure. Deze woning, met tuin en koetshuis maken deel uit van het beschermde stadsgezicht van de Coupure. Het koetshuis werd kadastraal geregistreerd in 1881 en is ook opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.

Het koetshuis heeft een oppervlakte van ca.80m² en situeert zich tot tegen de achterste perceelsgrens. In de bestaande toestand is het vervallen koetshuis afgewerkt met een plat dak tot een hoogte van ca.4m²⁶ De zijdelingse afstand tussen het koetshuis en de

tuinmuren bedraagt ca.1m82 aan de linkerzijde en 1m48 aan de rechterzijde. In de bestaande toestand is deze zijdelingse ruimte aan de rechterzijde ingevuld met een gelijkvloerse kleine berging.

In voorliggend voorstel zou het oorspronkelijke hellende dakvolume van het koetshuis hersteld worden. De voorgevel langs de tuinzijde wordt hierbij volledig opgetrokken conform de oorspronkelijke toestand. Concreet wordt de bestaande voorgevel verhoogd tot 6m09 met een centrale uitbouw tot 8m62. Op basis van de ingediende plannen blijft de achtergevel/gemene muur ongewijzigd, met uitzondering van de toevoeging met een nieuwe goot met uitsteek van ca.0,4m. De aanzet tot het nieuwe dakvolume gebeurt aan de achterzijde onder 45° ten opzichte van de bestaande gemene muur. Ter hoogte van de nok wordt een bijkomende verticale verhoging van ca.1m voorzien tot 8m85. Ook wordt er nieuwe schouw voorzien tot een hoogte van 8m85.

Daarnaast wordt de zijdelingse ruimte opnieuw ingevuld met kleine gelijkvloerse bergingen met plat dak, tot een hoogte van 3m75 aan de linkerzijde en 4m01 aan de rechterzijde. Hiertoe blijven de gemene muren ongewijzigd.

In functie van deze werken wordt een bestaande esdoorn, net naast het koetshuis, gerooid.

Voor het perceel is geen bouwmisdrijf gekend.

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

Met uitzondering van volgende afwijking is de aanvraag in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, zoals hoger omschreven.

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg op volgend(e) punt(en):

Het nieuwe dakvolume situeert zich niet volledig binnen de 45°regel ten opzichte van de bestaande hoogte van de gemene muur. Ter hoogte van de nok wordt een bijkomende verticale verhoging van ca.1m voorzien die niet voldoet aan de 45°regel.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is niet van toepassing op deze aanvraag.

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

3.1. Algemeen

In functie van de erfgoedwaarde van het bijgebouw is het voorstel een duidelijke verbetering van de verwaarloosde toestand van dit erfgoed. Binnen het beschermde stadsgezicht van de Coupure (besluit d.d. 30/07/1981) en als bijgebouw van een pand dat werd opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict nr. 20274) vormt een herstel in principe een positieve ingreep.

Bij het herstel van het dakvolume wordt getracht om de impact naar de achterliggende burens te beperken door de hoogte van de bestaande gemene muur te behouden en de aanzet tot het dakvolume te realiseren onder 45°. Deze 45°regel kan echter niet doorgetrokken worden tot aan de nok van het bijgebouw.

Op basis van de ingediende bezwaarschriften waaruit blijkt dat de achterliggende tuinen zelfs lager gelegen zijn dan het maaiveld van het bijgebouw en waaruit blijkt dat het voorstel een aanzienlijke wijziging van het woon- en leefcomfort van de achterliggende woningen impliceert, is het voorstel echter niet te verantwoorden. De ruimtelijke impact ten opzichte van de directe omgeving is niet aanvaardbaar. Het betreft dan zowel een visuele impact als een negatief effect op de belichting en bezonning van de aanpalende tuinen. Deze stelling wordt ook bevestigd in de bezwaarschriften.

In een eventueel aangepast voorstel zijn enkel verbouwingswerken mogelijk die integraal voldoen aan de BPA-voorschriften. Dit betekent dat het dakvolume zich volledig binnen de 45°regel moet situeren.

De te rooien esdoorn, die zich net naast het koetshuis bevindt, bestaat uit drie stammen en vormt een belangrijk groen volume in de tuin maar ook voor de groenarme omgeving. Het is aangewezen om inspanningen te doen om dit waardevol groenelement te behouden.

Enkel in functie van concrete verbouwingswerken van het bijgebouw, die voldoen aan de BPA-voorschriften, en enkel indien effectief noodzakelijk, kan samen met de Groendienst besproken worden om deze boom (gedeeltelijk) te verwijderen. In voorliggende aanvraag is het rooien van de esdoorn op basis van bovenstaande argumenten niet mogelijk. Op basis van deze argumenten brengt voorliggend voorstel de goede ruimtelijke ordening in het gedrang en komt het niet in aanmerking voor vergunning.

3.2. Afwijking op de voorschriften

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

Op basis van de bezwaarschriften wordt vastgesteld dat de achterliggende tuinen van de woningen in de Lieve de Winnestraat lager liggen dan het bestaande maaiveld van het te verbouwen bijgebouw. Een herstel van het dakvolume heeft hierdoor een grotere impact en is enkel bespreekbaar op voorwaarde dat het dakvolume zich volledig binnen de 45°regel ten opzichte van de bestaande gemene muur situeert en dus voldoet aan de BPA-voorschriften.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen werd een openbaar onderzoek georganiseerd om volgende reden: art. 3, §3, 8°: afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften.

Het openbaar onderzoek is gestart uiterlijk binnen de 10 dagen na de afgifte van volledigheidsbewijs, namelijk op 15 december 2013. Het openbaar onderzoek is afgesloten op 14 januari 2014.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden 4 schriftelijke bezwaren ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1) Bij opmaak van de bouwaanvraag werd verondersteld dat de tuinen van de achterliggende woningen in de Lieve de Winnestraat en de tuin van het koetshuis op

eenzelfde niveau liggen. in werkelijkheid is er echter een hoogteverschil van ca.1m waardoor de hoogte van de achterste tuinmuur ca.5m20 bedraagt vanuit de tuinen van de achterliggende woningen.

2) Het vervangen van het bestaande platte dak naar hellend dak en de bijkomende verticale verhoging midden de dakhelling, de bijkomende schouw en bakgoot impliceren een drastische wijziging van zon- en lichttoetreding voor de achterliggende woningen, zowel voor de tuinzones, verhoogde terrassen als de woon- en leefruimtes van de woningen.

3) Het voorstel is strijdig met de BPA-voorschriften:

- De hoogte van de tuinmuur is nu al 5m20 tov de achterliggende tuinen(1m70 hoger dan de max.toegelaten 3m50); een bijkomende verhoging is strijdig met de BPA-voorschriften.
- De totale hoogte van het dakvolume bedraagt 9m80 tov de achterliggende tuinen (3m80 hoger dan de max. toegelaten 6m)
- De vorm van het hellend dak bevindt zich buiten het lichtbelemmeringsvlak van 45° door de verticale verhoging van 1m midden de dakhelling
- De geplande schouw komt eveneens boven de maximale hoogte en lichtbelemmeringsvlak
- De geplande bakgoot is uit den boze. De tuinmuur dient afgewerkt te worden met een deksteen.

4) De schoorsteen zou amper 6m verwijderd zijn van de slaapkamers van de achterliggende woningen. Er wordt gevreesd voor schadelijke stoffen en de rook die rechtstreeks via openstaande ramen de slaapkamers van de achterliggende woningen kan binnenwaaien

5) De voorgestelde werken betekenen aan aantasting van de waarde en energieverbruik (meerkunstlicht nodig)van de achterliggende woningen.

6) De extra vrijetijdsruimte bij de zeer ruime woning aan de Coupure, staat niet in verhouding tot de aantasting van de woon- en leefkwaliteit van de achterliggende woningen.

7) Er is bezwaar tegen het rooien van de boom in de tuin van het te verbouwen koetshuis. Deze boom vormt een kwalitatief groenuitzicht voor de achterliggende woningen.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken

1) Het hoogteverschil tussen de tuinen van de achterliggende woningen en de tuin bij het koetshuis wordt als argument meegenomen om de stedenbouwkundige aanvraag te weigeren. Het effect van de gevraagde restauratie wordt groter gelet op het niveauverschil.

2) Het wijzigen van zon- en lichttoetreding is enigszins eigen aan stedelijke ontwikkelingen maar wordt in voorliggend voorstel ook als argument gezien om de hoogte van het nieuwe dakvolume te beperken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een uitbreiding van het dakvolume enkel mogelijk binnen de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

3) Het voorstel is strijdig met de BPA-voorschriften:

- Conform de BPA-voorschriften kan de 45°regel worden toegepast op basis van de bestaande hoogte van de gemene muur, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is. In voorliggende situatie wordt geoordeeld dat een toepassing van de 45°regel tov de bestaande hoogte van de gemene muur aanvaardbaar is, rekening houdend met de erfgoedwaarde van het koetshuis en de vraag van de dienst Monumentenzorg en Onroerend Erfgoed om het pand te herstellen naar de oorspronkelijke toestand en voor zover de impact op het woon- en leefcomfort van de achterliggende woningen maximaal wordt gerespecteerd.
- Conform de BPA-voorschriften is de max.toegelaten bouwhoogte van 6m niet van toepassing in de binnenkern. De gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen mag evenwel niet overschreden worden. Dit is in voorliggend voorstel niet het geval. De voorgestelde hoogte voldoet maw aan de BPA-voorschriften, maar is in strijd met de 45°-regel.
- De vorm van het hellend dak voldoet inderdaad niet aan de voorschriften van het BPA. Dit argument wordt meegenomen om de aanvraag te weigeren.
- Schouwen worden als bijhorende constructies en niet als effectief bouwvolume beschouwd. Dergelijke zaken zijn bijgevolg niet strijdig met de BPAvoorschriften.
- Ook bakgoten worden als bijhorende constructies en niet als effectief bouwvolume beschouwd. Dergelijke zaken zijn bijgevolg niet strijdig met de BPA-voorschriften. Wel moeten de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek gerespecteerd worden.

4) De plaatsing van de schoorsteen voldoet aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement van de Stad Gent. Op voorwaarde dat deze schouw ook kan voldoen aan de Vlare-normen kan gesteld worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

5) De waarde en energieverbruik van de aanpalende woningen betreft geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

6) De aanvraag wordt enkel beoordeeld op basis van het voorwerp van de aanvraag. Hierbij kan geen afweging gemaakt worden tussen het genot van de vrijetijdsruimte en de woon- en leefkwaliteit van de aanpalende woningen. Wel wordt de impact van het voorgestelde volume in rekening gebracht.

7) Enkel in functie van concrete verbouwingswerken van het bijgebouw, die voldoen aan de BPA-voorschriften, en enkel indien effectief noodzakelijk, kan samen met de Groendienst besproken worden om deze boom (gedeeltelijk) te verwijderen. In voorliggende aanvraag is het rooien van de esdoorn op basis van bovenstaande argumenten niet mogelijk.

...

HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Ongunstig, de aanvraag is in strijd met het bijzonder plan van aanleg (betreffende de bouwhoogte) en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige

vergunning en verkavelingsaanvragen.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden 4 schriftelijke bezwaren ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wat betreft de bespreking van de bezwaren en het college maakt dit tot haar standpunt.

COLLEGE BESLISSING VAN 5 MAART 2014

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

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

...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 4 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 mei 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.3 Beoordeling bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot deze bezwaren (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.4 De juridische aspecten

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

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van deze bouwverordening.

B. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad - deel Coupure' nr. 116

Het perceel van de aanvraag is volgens het bestemmingsplan van het BPA gelegen in een zone B voor woningen, met klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

Het koetshuis, waarop de aanvraag betrekking heeft, bevindt zich op ca. 45 m afstand van de Coupure en dus in de 'binnenkern' t.o.v. de Coupure, d.w.z. in "het inwendig gebied dat begrensd wordt door de tuinstroken van een bouwblok", waarbij de tuinstroken gelegen zijn achter de strook voor hoofd- en bijgebouwen, tot een diepte van 30 m te meten vanaf de rooilijn.

Het koetshuis bevindt zich echter op slechts 17 à 19 m afstand van de rooilijn van de Lieven De Winnestraat, zodat, vanuit het oogpunt van de woningen langs deze straat, men ook kan stellen dat het koetshuis in de 'tuinstrook' staat.

Artikel 3.3.3. van de stedenbouwkundige voorschriften heeft betrekking op de 'hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern', en luidt als volgt:

“De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil.

De hoogte van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld.

Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art. 3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden.

Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De constructies moeten gelegen zijn onder het licht belemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak.

De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen, behalve in de hiernavolgende gevallen, waarbij evenwel de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen niet overschreden mag worden:

- a. op de binnenkern.
- b. binnen de centrumzones, de zones voor niet-hinderlijke bedrijven en de zones voor gemeenschapsuitrustingen.
- c. bij gemeenschapsuitrustingen gesitueerd in een woonzone B of multifunctionele zone.”

Volgens dit voorschrift mag de hoogte op de perceelsgrenzen max. 3,5 m bedragen, doch kan het College een afwijking toestaan indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is.

In onderhavig geval heeft de muur op de achterste perceelsgrens een hoogte van $\pm 4,30$ m t.o.v. het maaiveld op het eigen terrein, en van $\pm 5,20$ m t.o.v. het maaiveld bij de aanpalende achtertuinten (de achtertuinten van de woningen langs de Lieven De Winnestraat liggen dus ± 90 cm lager, dit verschil staat niet op de bouwplannen aangeduid).

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat, gelet op de bestaande toestand en de erfgoedwaarde van het koetshuis, er kan ingestemd worden met het behoud van de hoogte van kwestieuze scheidingsmuur, die ca. 70 à 80 cm hoger is dan de in het verlengde ervan gelegen scheidingsmuren (zie foto's bij bezwaarschriften).

De voorschriften bepalen vervolgens dat het gebouw moet gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak.

Het op te richten dak voldoet achteraan qua dakhelling aan dit voorschrift. Wel wordt de achterste scheidingsmuur in feite ± 25 cm opgetrokken door het plaatsen van een hellend dak, afwaterend in een bakgoot die niet binnen de eigen perceelsgrens blijft maar volledig boven het perceel van de aanpalenden zal hangen. Tevens wordt de nok (t.o.v. de achterste perceelsgrens) verticaal met $\pm 1,15$ m opgetrokken om het achterste dakvlak te kunnen doen aansluiten op het voorste dakvlak, dat qua kroonlijst opgetrokken wordt en voorzien wordt van een mansardedak met dakkapel.

De voorgestelde noklijn overschrijdt het toegestane hellend vlak van 45° t.o.v. de huidige hoogte van de scheidingsmuur dus met $\pm 1,40$ m.

De nieuwe nokhoogte bedraagt 8,89 m t.o.v. het eigen maaiveld, hetzij $\pm 9,8$ m t.o.v. het peil van het maaiveld bij de aanpalenden. De nokhoogte mag volgens de voorschriften maximum 6,00 m bedragen t.o.v. het peil van het maaiveld indien het om een gebouw gaat dat gelegen is in de tuinstrook. Zoals hierboven uiteengezet is het voor discussie vatbaar of het gebouw in de 'tuinstrook' of in de 'binnenkern' staat.

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

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

De 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).

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat op deze locatie geen afwijking kan toegestaan worden op de 45°-regel.

De bestaande scheidingsmuur is reeds ± 80 cm hoger dan normalerwijze toegestaan in de voorschriften, uitgaande van het peil van het maaiveld op het eigen terrein;

De scheidingsmuur paalt bovendien aan de achtertuintjes van langs de Lieven De Winnestraat gelegen rijwoningen. Deze achtertuintjes zijn slechts een 5-tal meter diep en liggen klaarblijkelijk ± 90 cm lager dan onderhavige tuin, de bewoners kijken dus uit op een bestaande scheidingsmuur van $\pm 5,20$ m hoog die zich ten zuidwesten van hun tuintje bevindt. Er kan toegestaan worden dat vanaf de bestaande hoogte een dak opgetrokken wordt dat voldoet aan de 45°-regel, doch niet dat de nieuwe noklijn deze regel met $\pm 1,40$ m overschrijdt, dit betreft geen 'beperkte afwijking'.

De verhoogde nok ontnemt de aanpalenden veel zonlicht in hun tuin en is dus (te) hinderlijk voor hen, zoals ook blijkt uit de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren.

Tevens stelt zich de vraag in hoeverre het ontwerp uitvoerbaar is, want het ontwerp voorziet in het plaatsen van een bakgoot boven de percelen van de aanpalenden (de goot steekt ca. 40 cm op de scheidsmuur uit), terwijl de aanpalenden zich hiertegen verzetten, zoals blijkt uit de bezwaarschriften geuit tijdens het openbaar onderzoek.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

De tussenkomen partij heeft op 28 mei 2014 en op 2 juni 2014 een “aanvullende nota” en repliek op dit verslag en een “zonnestudie” aan het dossier toegevoegd.

Na de hoorzitting van 3 juni 2014 beslist de verwerende partij op 17 juli 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.3 Beoordeling bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot deze bezwaren (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.4 De juridische aspecten

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

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van deze bouwverordening.

B. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad - deel Coupure' nr. 116

Het perceel van de aanvraag is volgens het bestemmingsplan van het BPA gelegen in een zone B voor woningen, met klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

Het koetshuis, waarop de aanvraag betrekking heeft, bevindt zich op ca. 45 m afstand van de Coupure en dus in de 'binnenkern' t.o.v. de Coupure, d.w.z. in "het inwendig gebied dat begrensd wordt door de tuinstroken van een bouwblok", waarbij de tuinstroken gelegen zijn achter de strook voor hoofd- en bijgebouwen, tot een diepte van 30 m te meten vanaf de rooilijn.

Het koetshuis bevindt zich echter op slechts 17 à 19 m afstand van de rooilijn van de Lieven De Winnestraat, zodat, vanuit het oogpunt van de woningen langs deze straat, men ook kan stellen dat het koetshuis in de 'tuinstrook' staat.

Artikel 3.3.3. van de stedenbouwkundige voorschriften heeft betrekking op de 'hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern', en luidt als volgt:

“De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil.

De hoogte van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld.

Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art. 3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden.

Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De constructies moeten gelegen zijn onder het licht belemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak.

De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen, behalve in de hiernavolgende gevallen, waarbij evenwel de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen niet overschreden mag worden:

- a. op de binnenkern.*
- b. binnen de centrumzones, de zones voor niet-hinderlijke bedrijven en de zones voor gemeenschapsuitrustingen.*
- c. bij gemeenschapsuitrustingen gesitueerd in een woonzone B of*

multifunctionele zone.”

Volgens dit voorschrift mag de hoogte op de perceelsgrenzen max. 3,5 m bedragen, doch kan het College een afwijking toestaan indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is.

In onderhavig geval heeft de muur op de achterste perceelsgrens een hoogte van $\pm 4,30$ m t.o.v. het maaiveld op het eigen terrein, en van $\pm 5,20$ m t.o.v. het maaiveld bij de aanpalende achtertuinten (de achtertuinten van de woningen langs de Lieve De Winnestraat liggen dus ± 90 cm lager, dit verschil staat niet op de bouwplannen aangeduid).

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat, gelet op de bestaande toestand en de erfgoedwaarde van het koetshuis, er kan ingestemd worden met het behoud van de hoogte van kwetsieuze scheidingsmuur, die ca. 70 à 80 cm hoger is dan de in het verlengde ervan gelegen scheidingsmuren (zie foto's bij bezwaarschriften).

De voorschriften bepalen vervolgens dat het gebouw moet gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak.

Het op te richten dak voldoet achteraan qua dakhelling aan dit voorschrift. Wel wordt de achterste scheidingsmuur in feite ± 25 cm opgetrokken door het plaatsen van een hellend dak, afwaterend in een bakgoot die niet binnen de eigen perceelsgrens blijft maar volledig boven het perceel van de aanpalenden zal hangen.

Uit de bezwaren blijkt dat de bezwaarindieners hier niet mee akkoord zijn. Het ontwerp kan op dit punt niet aanvaard worden, de dakconstructie dient zo uitgewerkt dat de bakgoot inpandig kan voorzien worden. Dit dient als voorwaarde gekoppeld te worden aan de eventuele vergunning.

Tevens wordt de nok (t.o.v. de achterste perceelsgrens) verticaal met $\pm 1,15$ m opgetrokken om het achterste dakvlak te kunnen doen aansluiten op het voorste dakvlak, dat qua kroonlijst opgetrokken wordt en voorzien wordt van een mansardedak met dakkapel.

De voorgestelde noklijn overschrijdt het toegestane hellend vlak van 45° t.o.v. de huidige hoogte van de scheidingsmuur dus met $\pm 1,40$ m.

De nieuwe nokhoogte bedraagt 8,89 m t.o.v. het eigen maaiveld, hetzij $\pm 9,8$ m t.o.v. het peil van het maaiveld bij de aanpalenden. De nokhoogte mag volgens de voorschriften maximum 6,00 m bedragen t.o.v. het peil van het maaiveld indien het om een gebouw gaat dat gelegen is in de tuinstrook. Zoals hierboven uiteengezet is het voor discussie vatbaar of het gebouw in de 'tuinstrook' of in de 'binnenkern' staat.

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

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

De 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).

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat op deze locatie geen afwijking kan toegestaan worden op de 45°-regel.

De scheidingsmuur paalt aan de achtertuintjes van langs de Lieven De Winnestraat gelegen rijwoningen. Deze achtertuintjes zijn een 5-tal meter diep en liggen ± 90 cm lager dan onderhavige tuin, de bewoners kijken dus uit op een bestaande scheidingsmuur van $\pm 5,20$ m hoog die zich ten zuidwesten van hun tuintje bevindt.

De impact van de hier gevraagde afwijking van het plan zal gelet op de bestaande configuratie vrij beperkt zijn, de hogere hoogte van de noklijn, die de toegelaten hoogte met slechts $\pm 1,40$ m overschrijdt, zal dan ook de essentie van dit plan niet in het gedrang brengen en kan als 'beperkte afwijking' beschouwd worden.

De verhoogde nok ontnemt de aanpalenden wat meer zonlicht in hun tuin, doch zoals uit de schaduwstudie blijkt zal dit verschil slechts beperkt zijn. De bezwaren kunnen dan ook niet worden bijgetreden.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Deze eigendom is opgenomen op de VIOE-inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het gaat hier om een renovatie die gericht is op het herstel van het koetshuis in de oorspronkelijke toestand, wat mede gelet op de ligging in een beschermd stadsgezicht en de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed lovenswaardig is.

Het door appellant beoogde concept (in het bijzonder de dakvorm) werd uitgewerkt na voorafgaand overleg en plaatsbezoek met de diensten Stedenbouw en Monumenten.

Appellant heeft voor de renovatie en in het bijzonder de keuze van dakvorm rekening gehouden met de achterliggende woningen, zoals blijkt uit de zonnestudie is de impact van het gevraagde slechts beperkt afwijkend van deze zoals gesuggereerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Het ontwerp is het resultaat van een zoektocht naar een evenwicht tussen hetgeen kan binnen het wettelijke (bpa en beperkte afwijkingen ervan) en het herstel in de oorspronkelijke toestand.

De voorgestelde renovatie realiseert een evenwicht tussen enerzijds het

bewaren van het erfgoed (zorgplichten onroerend erfgoed) en anderzijds de mogelijke impact op de omgeving.

De site is gelegen in woongebied met een bestaande residentiële invulling. De voorgestelde renovatiewerken omvatten geen wijziging van de bestaande toestand op vlak van inplanting, footprint en functionele inpasbaarheid en is verenigbaar met de geldende bestemming en de residentiële bebouwing in de omgeving.

De schaal van het project is bescheiden en beoogt de oorspronkelijke toestand van de gehele site in haar waarde te herstellen.

Het project hypothekeert geen overige ontwikkelingen.

Het project voorziet enkel in de renovatie van een bijgebouw/koetshuis bij een woonhuis op een bestaande residentiële site waaromtrent, zodat dit geen enkele impact zal hebben op de bestaande mobiliteitssituatie.

Het architecturaal concept gaat uit van een maximaal herstel van het oorspronkelijke koetshuis waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de renovatie van de voorgevel.

Het aangevraagde, waaromtrent voorafgaand overleg werd gepleegd met de diensten Stedenbouw en Monumentenzorg, en waaromtrent gunstig advies werd verleend door Onroerend Erfgoed is perfect in overeenstemming met deze beschermde waarden.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de dakconstructie zo dient uitgewerkt dat de bakgoot inpandig blijft.

...

Dit is de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partijen hebben met een exploit van dagvaarding van 16 oktober 2014 de burgerlijke kort geding rechter gevat om de stillegging te bevelen van alle werkzaamheden ter uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van 17 juli 2014 voor het oprichten van een hellend dakvolume op het bestaand koetshuis en het vellen van een esdoorn, onder de verbeurte van een dwangsom van 30.000 euro per inbreuk. De rechtbank van eerste aanleg van Gent heeft op 3 december 2014 de vordering van de verzoekende partijen ongegrond bevonden. In de beschikking wordt onder meer het volgende overwogen:

“ ...

4. *Eisers steunen hun vordering tot het bekomen van een bevel tot stillegging van de vergunde werken van verweester tot ophoging van het koetshuis vooreerst op overmatige burenhinder en verbreking van het evenwicht tussen de aanpalende erven, gebaseerd op artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek. Zij voeren met name aan dat de uitvoering van die werken hen licht en zon zal ontnemen in hun tuinen en woningen. Zij beweren dat zij omzeggens dagelijks in duisternis en schaduw zullen gehuld zijn. Zij stellen tevens dat zij een kruis zullen moeten maken over hun groene stadstuinjes.*

De rechtsgrond van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek waarop eisers hun vordering steunen, impliceert dat zij prima facie aannemelijk moeten maken dat de uitvoering door verweerster van de haar vergunde werken een overmatige burenhinder zou veroorzaken en een verbreking van het evenwicht tussen de erven van de partijen.

De studies die de beide partijen dienaangaande voorleggen met betrekking tot schaduw en zonlicht op diverse ogenblikken van de dag en het jaar zijn aan elkaar tegenstrijdig. De simulaties die daarin worden gedaan, stemmen niet met elkaar overeen. Eisers enerzijds en verweerster anderzijds halen er verschillende besluiten uit. De vergelijking van die voorliggende studies laten niet toe prima facie te oordelen dat er een overmatige burenhinder of verstoring van het evenwicht tussen de erven wordt bewezen door eisers. Zij dragen de bewijslast, doch voldoen eraan niet.

Ook de plaatsopneming die plaats vond op 20 oktober 2014 heeft in dat verband onvoldoende duidelijkheid gebracht.

5. *De rechtsgronden die eisers in subsidiaire orde aanhalen en die zijn gesteund op de beweerde onrechtmatigheid van de verleende vergunning en de middelen die tevens voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn aangebracht, gaan (behoudens wat de problematiek van de bakgoot betreft - zie verder) uit van dezelfde premisse dat aan eisers zon en licht zal worden ontnomen.*

Dezelfde conclusies als hiervoor is aldus geldig: de vergelijking van die voorliggende studies laten niet toe prima facie te oordelen dat er een overmatige burenhinder of verstoring van het evenwicht tussen de erven wordt bewezen door eisers. Zij dragen de bewijslast, doch voldoen eraan niet.

De vraag of al dan niet afwijkingen op het BPA zijn gemaakt en of deze al dan niet beperkt zijn, net als de vraag of er ten gevolge van de voorgehouden zon- en lichtafname een schending voorligt van de goede ruimtelijke ordening, kan bij gebrek aan afdoende bewijs, niet prima facie positief worden beantwoord; de marginale toetsing waarover de kortgedingrechter dienaangaande slechts beschikt laat niet toe te besluiten tot een kennelijke schending van de goede ruimtelijke ordening, noch tot een kennelijk te ruime afwijking en dus schending van het BPA.

(...)

Wat de rooijing van de esdoorn betreft, is de vordering van eisers achterhaald.

...

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Vermeld onderzoek is echter slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

35. *De woningen van Verzoekende Partijen, alsook de aanvraag, zijn gelegen in 'Zone voor woningen'. Verzoekende Partijen ontkennen niet dat in een dergelijk gebied van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving mag verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. Deze overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partij mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dient te tolereren.*

De achtertuinen van de woningen van Verzoekende Partijen grenzen aan het koetshuis dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing in graad van administratief beroep.

...

36. *De woning van eerste verzoekende partij heeft een perceelbreedte van 5.00 m en een bouwdiepte van 9.20m. Tussen de achtermuur en de woning is er de achtertuin van 5.90 m diep. De bestaande gemene (achter)tuinmuur heeft een hoogte van 5m24, gemeten vanaf het maaiveld in de tuin van eerste Verzoekende partij.*

In 2003 heeft eerste verzoekende partij haar woning volledig gerenoveerd waarbij werd gestreefd naar een optimalisatie van de beschikbare vloeroppervlakte en een maximalisatie van de licht- en zoninval in de woning. Gelet op de Z-ZW oriëntatie van de tuin en de achterzijde van de woning werd bijgevolg de tuingevel over de twee bouwlagen volledig opgetrokken in glas. Dit betekent een optimalisatie van de natuurlijke lichtinval op de eerste verdieping (bureau en vide) en de gelijkvloerse verdieping (open keuken) dewelke reeds een halve verdieping lager ligt dan het straatniveau.

De onderstaande uittreksels uit de plannen, gevoegd bij het bezwaarschrift visualiseren dit alles (stuk 4):

(...)

Alsook enkele foto's uit het fotodossier van Verzoekende Partijen (stuk 5):

(...)

37. *Deze schetsen en foto's tonen zwart op wit aan dat elk natuurlijk licht zal worden afgenomen wanneer het aangevraagde zal worden uitgevoerd.*

Voor de tweede en de derde Verzoekende Partijen creëert het vergunde nog een donkerdere situatie. Immers zijn hun stadstuinen nog kleiner dan deze van de eerste verzoekende partij. De diepte van hun achtertuin bedraagt een luttel 3 meter. Het vergunde zal de achtertuin elk nut ontnemen.

Verzoekende Partijen zullen uitkijken op een blinde muur van 9m80 hoog. Dit betekent bijna een verdubbeling van de huidige hoogte van de gemene muur die de erven van Verzoekende Partijen en de aanvrager scheidt.

Verzoekende Partijen ontkennen niet dat een dichtbebouwde, stedelijke omgeving enigszins gepaard gaat met een afname van licht en zicht, mede gelet op de conceptie van de stadstuinen, dan nog, betekent dit niet dat aan de Verzoekende Partijen als eigenaars en gebruikers van de woning, met inbegrip van de stadstuin, zonder meer elke natuurlijke lichtinval mag worden ontzegd. Deze vaststelling wordt nog versterkt door de uitdrukkelijke voorschriften opgenomen in het BPA nr. 116 (zie ook infra):

"De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak. (...)"

De stedenbouwkundige voorschriften spreken uitdrukkelijk van een te respecteren lichtbelemmeringsvlak, dit om een zekere lichtinval te blijven garanderen aan belendende percelen.

Op heden bestaat er zeker, doch broos, evenwicht tussen de onderlinge percelen waarbij de kleine stadstuinen toch een zekere lichtinval genieten ondanks de krappe perceelsconfiguratie.

Eerste verzoekende partij heeft aangetoond dat de architecturale uitwerking van hun gerenoveerde woning gericht is op een maximale receptie van natuurlijk licht. Het oprichten van het hellend dak op het koetshuis tot een maximale hoogte van 9m80, gemeten van het maaiveld van de tuin van Eerste Verzoekende partij, ontnemt dit architecturaal concept elke verder zin aangezien er geen natuurlijke lichtinval meer mogelijk is.

38. Verzoekende Partijen wijzen erop dat zij een schaduwstudie hebben laten uitvoeren door een gespecialiseerd studie bureau AKRO NOVA (stuk 6). Deze schaduwstudie toont aan dat door het vergunde de lichtinval drastisch wordt beperkt, zeker voor wat betreft de namiddag- en avondzon. Deze afname is dermate significant dat zelfs de eerste verdieping én de tweede verdieping niet langer lichtinval zullen hebben.

(...)

Verzoekende Partijen zullen als het ware dagelijks in duisternis en schaduw worden gehuld.

Dit tast het algemene woon- en leefklimaat van Verzoekende Partijen dermate aan doordat de woning enkel nog kan worden verlicht en zal moeten verlicht worden met kunstlicht. Evenmin is dit bevorderlijk voor de plantengroei zodat Verzoekende Partijen ook een kruis mogen maken over hun 'groene' stadstuinen. Zelfs het rustig genot, „het uitzicht en de lichtinval op het dakterras (bovenop de eerste verdieping) van eerste verzoekende partij, wordt in het gedrang gebracht.

De Deputatie geeft in haar bestreden beslissing trouwens toe dat er zonlicht zal worden ontnomen in de tuinen van Verzoekende Partijen (p. 12).

De PSA geeft aan dat er een te grote afname zal zijn van het zonlicht en volgt hierin het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent dat het volgende overwoog om tot de weigering van de aanvraag te besluiten:

"De ruimtelijke impact ten opzicht van de directe omgeving is niet aanvaardbaar. Het betreft dan zowel een visuele impact als een negatief effect op de belichting en bezonning van de aanpalende tuinen. Deze stelling wordt ook bevestigd in de bezwaarschriften. In een eventueel aangepast voorstel zijn enkel verbouwingswerken mogelijk die integraal voldoen aan de BPA-voorschriften. Dit betekent dat het dakvolume zich volledig binnen de 45°-regel moet situeren."

39. *De huidige gemene muur torent reeds 5m24 boven het maaiveld van de achtertuinen uit. Deze gemene muur zal nogmaals opgehoogd worden tot 5m50, waarop dan een hellend dak zal worden geconstrueerd met een verticale ophoging van 1m40 tot de nok om zo tot een totale nokhoogte te komen van 9m80 en dit op zeer korte afstand van de perceelsgrens aangezien het koetshuis slechts 7m16 diep is.*

Kortom, het bestaande evenwicht wordt grondig verstoord.

(...)

41. *Verder stellen Verzoekende Partijen vast dat de aanvraag voorziet in het oprichten van een schoorsteen tot op gelijke hoogte met de nokhoogte. Het is niet duidelijk welke functie er wordt voorzien voor het koetshuis. Het oprichten van de schoorsteen suggereert een louter residentieel gebruik. Door de lage hoogte van de schoorsteen riskeren Verzoekende Partijen te verstikken in de rook van zodra er hout zal worden gestookt in het koetshuis.*

Het nadeel is bijzonder ernstig.

42. *Tot slot is dit nadeel in hoofde van Verzoekende Partijen moeilijk te herstellen. Niet alleen is het voor Verzoekende Partijen, als gewone particulieren, bijzonder moeilijk, zo niet onmogelijk om privaat herstel in de oorspronkelijke toestand na te streven, wat overigens vaste rechtspraak is van Uw Raad', maar betreft de aanvraag slechts een verbouwing. De dragende muren bestaan op heden. De aanvraag voorziet voornamelijk in een kleine uitbreiding en het oprichten van de dakconstructie. Enkel en alleen al door het oprichten van de dakconstructie zullen Verzoekende Partijen een ernstig nadeel lijden.*

De aard van de dakwerkzaamheden getuigt niet van een bijzondere moeilijkheidsgraad of complexiteit, waardoor het oprichten van de dakconstructie een klein aantal dagen in beslag neemt en bijgevolg binnen een korte tijdspanne kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat het ernstig nadeel, door de onmiddellijke uitvoerbaarheid, acuut is, en Verzoekende Partijen op zeer korte termijn voor voldongen feiten kunnen staan.

..."

De verwerende partij repliceert:

" ...

Verzoekers beweren dat door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning elk natuurlijk licht zal worden afgenomen wanneer het

aangevraagde zal worden uitgevoerd. Verder zullen ze uitkijken op een blinde muur van 9,80 meter hoog. Verder zou het vergunde de lichtinval drastisch inperken, waardoor het algemeen woon- en leefklimaat van verzoekers aangetast wordt. Hiervoor wijzen verzoekers op de uitgevoerde schaduwstudie.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de muur op de achterste perceelsgrens een hoogte heeft van 5,20 meter ten opzichte van het maaiveld bij de aanpalende achtertuinen. Deze muur wordt slechts 25 cm opgetrokken door het plaatsen van een hellend dak. Dit is nauwelijks een verschil met de bestaande scheidingsmuur. De nok van het hellend dak zal weliswaar 9,80 meter hebben, maar deze bevindt zich dus niet ter hoogte van de scheidingsmuur. Er kan dus geen sprake zijn van uitzicht op een blinde muur van 9,80 meter hoog.

Dat elk natuurlijk licht zou worden afgenomen door het aangevraagde, klopt niet en wordt ook niet in concreto aangetoond. Door de aanvraag zal het zonlicht weliswaar beperkt worden ten opzichte van verzoekers, maar er valt nog steeds natuurlijk licht in de woningen van verzoekers. Het daglicht wordt niet belemmerd door het aangevraagde.

Aangaande het zonlicht zal de verhoogde nok weliswaar meer zonlicht ontnemen in de tuin van verzoekers, maar verzoekers tonen niet aan dat het zonlicht op ingrijpende wijze wordt ingeperkt door het aangevraagde. Uit de schaduwstudie van verzoekers blijkt dat de tuinen van verzoekers nu al niet veel zonlicht genieten en dat de dakconstructie nauwelijks een wijziging teweeg brengt op dat vlak. Er valt enigszins iets meer schaduw, maar dit blijft uiterst beperkt.

Verzoekers werpen ten slotte nog op dat door de lage hoogte van de schoorsteen ze zullen verstikken in de rook afkomstig van de schoorsteen. De schoorsteen komt tot op gelijke hoogte met de nokhoogte, zijnde 9,80 meter ten opzichte van het perceel van verzoekers. Dergelijke hoogte is niet abnormaal voor een schoorsteen. Verzoekers laten na aan te tonen dat door deze hoogte er een risico op verstikking zou kunnen bestaan.

De ernst van de nadelen blijkt niet.

...

De tussenkomende partij stelt:

“...

1. Eerste onderdeel: lichtinval

— Verzoekers pogen een MTHEN adstrueren op grond van de bewering dat de vergunning lichtinval zou wegnemen en dientengevolge een aangenaam en leefbaar woonklimaat zou verstoren.

— Deze bewering wordt manifest tegengesproken door de schaduwstudie die in het dossier van verzoekende partij tot tussenkomst is opgenomen (supra).

Uit die schaduwsimulatie – opgemaakt door architect P. Temmerman – blijkt immers dat er omzeggens geen onderscheid is tussen de gewenste (vergunde) situatie en de hypothetische situatie.

— De eigen beelden van verzoekers zijn kennelijk onvolkomen, aangezien zij uitgaan van een manifest foutieve situatie:

- (a) de achteruitbouwen van de woningen van verzoekers zijn manifest niet correct ingetekend. Dit blijkt uit een eenvoudige vergelijking van het eigen plan, opgenomen op p. 31 van het verzoekschrift, met de schaduwbeelden opgenomen in het verzoekschrift (o.m. p. 33).

(...)

De rode lijn geeft het maaiveld aan. De achteruitbouwen bevinden zich aldus als het ware in een 'souterrain', gedeeltelijk onder het maaiveld. Hier gelden geen gebruikelijke 'aanspraken' op lichtinval in ruime zin.

- (b) er wordt een vergelijking gemaakt tussen een koetshuis zonder dak en een koetshuis mét dak. Nochtans is een hellend dak van 45° toelaatbaar binnen het vigerende BPA-voorschrift (supra). Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3°, VCRO stelt dat de goede ruimtelijke ordening geacht wordt reeds geregeld te zijn door de voorschriften van onder meer een BPA, waardoor de hypothetische situatie volgens dat BPA zoals gesteld als uitgangspunt mag worden genomen. Het enige verschil tussen de vergunde situatie en deze hypothetische situatie is een lichte 'knik' in de nok (opstal van ca. 1 m) die toelaat om de dakuitbouw te restaureren in de oorspronkelijke toestand, conform het historische beeldmateriaal.

(...)

— De bestreden beslissing geeft zeer duidelijk aan dat zowel de vrijwaring van het bouwkundig erfgoed als de (zeer geringe) impacts qua schaduwwerking afgewogen zijn en in rekening zijn gebracht:

(...)

Er is dus duidelijk rekening gehouden met alle met het project gemoeide belangen:

- de vrijwaring van het bouwkundig erfgoed binnen een beschermd stadsgezicht, rekening houdend met de zorgplichten dewelke voortvloeien uit de Conventie van Granada (supra)
- het woongenot van verzoekers waarbij verwezen is naar de zonnestudie van een architect dewelke aangeeft dat er slechts een geringe impact is
- de inplanting in een bestaande dense residentiële invulling.

Deze appreciatie is duidelijk niet kennelijk onredelijk.

— Ten overvloede moet rekening worden gehouden met de bestaande configuratie, waarbij de achtertuintjes van de Lieven de Winnestraat reeds begrensd worden door bestaande muren – waaronder deze van het koetshuis in casu.

(...)

Op het middaguur reiken deze schaduwen tot aan de 'achterbouwen' van de woningen aan de Lieven de Winnestraat, ongeacht de hoogte van de muren/bebouwing.

Dit kan ook niet anders, gelet op het gegeven dat de achtertuintjes aan de Lieven de Winnestraat nu eenmaal uit hun aard beperkte stadstuintjes betreffen, telkens met een belangrijke 'achterbouw'.

Er weze onderstreept dat de achterste muur van het koetshuis (ruim 5 m) – waarop een beetje verder wordt gebouwd – vandaag reeds bestaat en deel uitmaakt van een stukje 'erfgoed' dat overeenkomstig hoger aangehaalde principes moet worden gevrijwaard.

— *Er kan in het licht van deze elementen teruggevallen worden op de rechtspraak van Uw Raad die stelt dat bij vormen van woning(bij)bouw in een voor woningbouw bestemd gebied van de bewoners een normale mate van tolerantie kan worden verwacht en aanvaard kan worden dat een nieuw project in een beperkte mate bijkomende hinder veroorzaakt.*

2. Tweede onderdeel: kleine snel te realiseren werken

— *Verzoekers geven aan dat het gaat om een eenvoudig werk dat snel kan worden gerealiseerd.*

Nochtans geeft het feit dat een vergunning snel kan worden gerealiseerd ipso facto geen aanleiding tot enig MTHEN.

Een MTHEN worden gerelateerd aan het gegeven dat een onmiddellijke beslissing wenselijk is om schade van een bepaalde omvang dan wel ernstige ongemakken te voorkomen.

Verzoekers maken bij de poging tot adstructie van een MTHEN geen gewag van een substantiële schade dan wel van ernstige ongemakken.

Meer nog, het gegeven dat het gaat om kleine werken – zoals verzoekers zelf aangeven – ondergraaft net dat er van dergelijke schade of ongemakken sprake kan zijn.

Daarenboven, daar het gaat om kleine werken kan er zeker geen behoefte zijn aan een schorsing: indien iets snel opgebouwd kan worden, kan het bij gebeurlijk definitief wegvallen van de stedenbouwkundige vergunning even snel weer afgebroken worden. Met andere woorden: door de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning wordt kennelijk geen fait accompli gecreëerd dat bij gebeurlijke definitieve verwijdering van de vergunning uit het rechtsverkeer niet meer (eenvoudig) zou kunnen worden weggewerkt. — Verzoekers spreken aldus manifest zelf elke hoogdringendheid – en dus de aanwezigheid van enig MTHEN – in dit dossier tegen.

Aldus kan het gevorderde niet worden toegekend.

...

Beoordeling door de Raad

1.

*In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*).*

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

2.

Uit het dossier blijken de hierna volgende gegevens.

De tussenkomende partij beoogt met het aangevraagde project om een “voormalig koetshuis” te renoveren/restaureren. Het zogenaamd koetshuis situeert zich in de tuinzone, tot tegen de achterste perceelsgrens, van een herenhuis langs de Coupure. Het betrokken perceel maakt deel uit van een beschermd stadsgezicht.

De renovatie/restauratie omvat onder meer het oprichten van een hellend dakvolume, dat blijkbaar ook aanwezig was in de oorspronkelijke toestand van het koetshuis. In de bestaande toestand is het koetshuis afgewerkt met een plat dak.

De tuinen van de verzoekende partijen palen aan de achtergevel van het koetshuis, die aldusdanig de tuinmuur van de verzoekende partijen vormt.

De bouwhoogte van deze tuinmuur ten opzichte van het maaiveld van de tussenkomende partij en de verzoekende partijen bedraagt respectievelijk ongeveer 4,30 meter en 5,20 meter. Ten opzichte van de achtergevel houdt het aangevraagde project onder meer in dat deze tuinmuur zal worden verhoogd met ongeveer 0,25 meter. Het dakvolume dat wordt voorzien heeft een hellingsgraad van 45°.

De verzoekende partijen leggen een schaduwstudie voor van de bestaande toestand (plat dak) en van de nieuwe toestand (hellend dak). De tussenkomende partij verwijst naar een eigen (zon)studie, waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen de situatie met het “origineel dak” (hellend dak) en de situatie met het “aangepast dak” (hellend dak).

3.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing voor de eerste verzoekende partij tot gevolg zal hebben dat elk natuurlijk licht zal worden afgenomen in de achtergevel, voor de tweede en derde verzoekende partijen zou het vergunde nog een donkerdere situatie creëren omdat hun stadstuinen nog kleiner zijn en de uitvoering van de bestreden beslissing zou tevens tot gevolg hebben dat de verzoekende partijen zullen uitkijken op een blinde muur van 9,80 meter. Daarnaast stellen de verzoekende partijen dat zij door de lage hoogte van de schoorsteen bij het stoken van hout riskeren te verstikken in de rook.

4.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden blijkt uit de studie die zij voorleggen niet een ernstig verschil in schaduw tussen de situatie van het koetshuis met plat dak en het koetshuis met het hellend dak zoals voorzien in de aanvraag. Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat uit de eigen studie van de verzoekende partijen integendeel blijkt dat de hellende dakconstructie geen ernstige verschillen toont in schaduw op de achtergevels van de verzoekende partijen en alleszins niet in die mate dat er sprake zou kunnen zijn van een ernstig nadeel. Bovendien blijkt uit de aanvraag en de gegevens van het dossier, in het bijzonder de foto's die de verzoekende partijen hebben gevoegd bij hun bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek, dat de esdoorn die in de aanvraag wordt voorzien om gerooid te worden zich situeert net aan de voorgevel van het koetshuis. Het is daarbij de vraag of het ingeroepen verlies van zon- en lichtinval ten gevolge van de bestreden beslissing niet bijkomend dient te worden gerelativeerd gelet op de inplanting en omvang van deze aanwezige esdoorn, die ten gevolge van het aangevraagd project zal gerooid worden, hetgeen inmiddels blijkbaar is geschied. Er moet vastgesteld worden dat deze esdoorn in elk geval geen deel uitmaakt van de schaduwstudie van de verzoekende partijen die nochtans beoogt om de schaduwsituatie ten

gevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing, waarvan het rooien van de esdoorn deel uitmaakt, te visualiseren.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen door middel van de schaduwstudie – nog los van de vraag of deze studie uitgaat van een “manifest foutieve situatie” zoals de tussenkomen partij voorhoudt – niet overtuigen dat de uitvoering van de bestreden beslissing, met inbegrip van het rooien van de esdoorn, een ernstig nadelige impact zal hebben op de inval van zonlicht, laat staan dat zou worden aangetoond dat de bestreden beslissing tot gevolg heeft dat “elk natuurlijk licht zal worden afgenomen”. Dit wordt evenmin aangetoond door de overige stukken die de verzoekende partijen voorleggen.

De verzoekende partij voeren nog aan dat zij door de uitvoering van de bestreden beslissing zullen uitkijken op een blinde muur van 9,80 meter. Uit de bouwplannen blijkt dit echter niet. De nieuwe toestand in deze plannen tonen een achtergevel met een dakgoot op een hoogte van 4,26 meter en vanaf deze hoogte een hellend dak, met een verticale verhoging op het einde van de helling, tot een hoogte van 8,85 meter.

Wat tenslotte het ingeroepen nadeel door de schoorsteen betreft, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen zich beperken tot algemene en vage beweringen en niet aantonen dat zij op dat punt een ernstig nadeel dreigen te ondergaan.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de aangevoerde nadelen, zoals omschreven door de verzoekende partijen, de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet kunnen verantwoorden.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ