

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0176 van 25 juni 2013
in de zaak 1213/0382/SA/4/0357

In zake:

1. de heer **Daniël D'HAENE**
2. mevrouw **Rika DELCOURT**
3. de heer **Kristof DE CLERCQ**
4. de heer **Dominique VANHASTE**
5. mevrouw **Margareta GOOSSENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Flora WAUTERS
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 4a
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de vzw **Woon- en zorgcentrum DOMINO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Patrick DEVERS
kantoor houdende te 9000 Gent, Kouter 71-72
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 februari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 6 december 2012.

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

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van serviceflats met 2 verdiepingen in het dakvolume.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9000 Gent, Tichelrei 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1025t.

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 tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 mei 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Flora WAUTERS die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat John DEVERS die loco advocaat Patrick DEVERS verschijnt voor de tussenkomenende 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 vzw Woon- en zorgcentrum DOMINO verzoekt met een aangetekende brief van 2 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 16 april 2013 de tussenkomenende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomenende partij werd verzocht om een afschrift van de akte van aanstelling van de organen over te maken aan de Raad.

De tussenkomenende partij heeft de gevraagde stukken aan de Raad bezorgd en kan toegelaten worden tot de debatten.

IV. FEITEN

Op 5 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“uitbreiden van service flats met 2 verdiepingen in dakvolume”*.

Het bestaande gebouw heeft 4 bouwlagen onder een plat dak. De aanvraag betreft een uitbreiding van dit bestaande gebouw met een hellend dakvolume waarin twee bouwlagen worden voorzien in functie van 43 nieuwe serviceflats.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.

Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van het op 4 augustus 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 117 'Binnenstad – deel Tolhuis', meer bepaald in een zone B voor woningen. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 april 2012 tot en met 30 mei 2012, worden 13 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de eerste, tweede en derde verzoekende partij.

De brandweer van de stad Gent brengt op 11 mei 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent adviseert op 26 juni 2012 als volgt:

“...
...

Huidige aanvraag omvat de uitbreiding van service-flats met twee extra bouwlagen in een hellend dak. Onze dienst had geen kennis van dit concept.

Het huidige gebouw laat een indruk na van een onafgewerkte bovenzijde. Het bestaande gebouw kan dus een dakopbouw verdragen. Echter opteert men voor een maximale interpretatie van de stedenbouwkundige mogelijkheden om binnen een hellend volume extra bouwlagen te realiseren, zonder rekening te houden met de context, omgeving waar dit wordt gerealiseerd. Het overdadig gebruik van uitbouwen maakt dat het geheel nog groter oogt.

Aan dezelfde straatzijde werden recent enkele nieuwe, maar kleinere projecten gerealiseerd die hun gabariet hebben afgestemd op de bestaande bebouwing. Door de serviceflats met zo'n groot hellend dak creëert men een manifeste schaalbreuk die niet verantwoordbaar is. Het nieuwe architectuurbeeld is te dominant. Beter lijkt ons om binnen de mogelijke dakuitbouw te kiezen voor een gelaagde uitbreiding met platte volumes.

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd om bovenvermelde redenen.

...”

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

“...
...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

- De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het bijzonder plan van aanleg, zoals hoger omschreven.

- Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg op volgend punt:

Door het doortrekken van de bestaande traphal wordt aan de linkerzijgevel de hoogte opgetrokken tot 18,20 meter over een breedte van ± 2,70 meter.

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

- Het dossier werd afgetoetst aan de Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid. Besluit van de Vlaamse regering dd 5 juni 2009

Het dossier beantwoordt niet aan:

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 afweking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt.

Van toepassing op de toegang naar de flat voor rolstoelgebruiker op niveau 5 in de uiterste rechtse hoek. De deur kan tijdens de bouwfase verschoven worden.

Art. 30. De ruwbouwmaten van een aangepaste sanitaire voorziening met douche en toilet, al dan niet met wastafel, moeten minstens 2,40 meter op 2,45 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 2,35 meter op 2,40 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden.

Van toepassing op alle badkamers van flats voor rolstoelgebruikers. Een afwijking is mogelijk volgens de getekende configuratie.

Aandachtspunt: Een aantal flats voor rolstoelgebruikers op niveau 5 zijn niet rolstoeltoegankelijk. Het probleem stelt zich ter hoogte van de inkomsas (geen draaicirkels mogelijk en geen 50 cm naast de krukzijde van de deur).

Er moet dan ook overwogen worden om de aanpassingen te doen of de flats niet laten bewonen door rolstoelgebruikers.

Besluit: GUNSTIG mits aanpassing wat artikel 25 betreft

...

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel om op het bestaande gebouw een dakvolume te plaatsen is binnen de omgeving ruimtelijk aanvaardbaar om volgende redenen:

Het huidige gebouw laat een indruk na van een onafgewerkte bovenzijde. Het bestaande gebouw kan dus een dakopbouw verdragen. Men opteert voor een maximale interpretatie van de stedenbouwkundige mogelijkheden om binnen een hellend volume extra bouwlagen te realiseren.

De Tichelrei heeft een breed straatprofiel waardoor een verhoging visueel niet storend is. Bovendien kent de omgeving en specifiek tegenover het gebouw van Domino vrij hoge gebouwen, o.a. de sociale appartementsgebouwen en de klinieken. Een hellend dak, waarvan ook de zijvlakken onder een helling van 60° zijn geplaatst, biedt bovendien de garantie dat lichtinval naar de omgeving relatief gelijk blijft.

De totale Domino-site heeft een oppervlakte van ruim 1 ha waarvan ongeveer de helft

bebouwd is. De uitbreiding heeft hierop geen impact, zodat voor de aanpalenden die zicht hebben op het binnengebied de bestaande open ruimte behouden blijft. Het verhogen van het volume kan voor sommige omwonenden een ander visueel beeld geven op de omgeving, doch de ruime afstanden tussen de woningen en het Dominogebouw is vrij groot, 50 meter en meer (Rodelijvekensstraat) of 25 meter voor woningen die beperkt en schuin op het gebouw uitzien (Grauwpoort). Mogelijke bestaande zichten op de stad (voornamelijk de torens) blijven onbeperkt gezien het gebouw meer ten westen staat van deze zichtlijnen.

De aanpalende appartementen (Tichelrei 82/86) zullen visueel geen hinder ondervinden door het nieuwe dakvolume.

Ten opzichte van dit gebouw wordt wel een beperkt deel van de zijgevel opgetrokken i.f.v. het doortrekken van de traphal. Het doortrekken van de traphal is uit functioneel oogpunt begrijpelijk doch het verhogen kan een beperkte impact hebben op de zonnecollectoren die op het dak geplaatst zijn van het linker aanpalende gebouw. De breedte van deze uitbouw blijft evenwel beperkt tot 2,70 m op de perceelsgrens. Bovendien wordt het dak aan de zijkant eveneens in helling geplaatst zodat het zuiderlicht nog de zonnecollectoren kan bereiken, die op 6 m en 11 m staan van de verhoging.

De gevel van de trapuitbouw wordt voorzien in spiderglas, gezien dit op de perceelsgrens staat dient dit uitgevoerd worden in metselwerk en in eenheid met de dakbedekking eveneens in leien afgewerkt. De impact naar de omgeving zal visueel daardoor beperkt blijven (zie bijzondere voorwaarden). Eveneens langs deze zijgevel wordt een dakkapel met terras voorzien aan de gemeenschappelijke zithoek op de tweede dakverdieping. Dit wordt uit de vergunning gesloten net als de veluxramen die op minder dan 190 cm van de perceelsgrens staan.

Om de zithoek te voorzien van licht kunnen enkel veluxramen voorzien worden aan de voorzijde. (zie bijzonder voorwaarden).

Ook aan de rechterzijde worden voor de zithoek op de eerste daklaag veluxen voorzien op minder dan 190 cm van de perceelsgrens, deze worden eveneens uitgesloten, enkel aan de voor en achterzijde kunnen veluxen worden voorzien. (zie bijzondere voorwaarde).

Bijzonder plan van aanleg:

De voorziene dakhelling onder een hoek van 60° is conform de toegelaten dakhelling volgens het BPA. De dakvorm dient volgens het BPA in harmonie te zijn met de omgeving. Men kan zonder meer stellen dat het gebouw door zijn lengte (\pm 130 meter) de noordzijde van de Tichelrei nagenoeg volledig inneemt en bijgevolg bepalend kan genoemd worden voor de harmonie. Mede door zijn lengte doet een hellend dak geenszins afbreuk aan het straatbeeld. Bovendien worden de zijkanten begrensd door eveneens een hellend dakvlak waardoor er een architecturaal verantwoorde beëindiging gerealiseerd wordt.

De voorziene dakkapellen blijven per bouwlaag gezamenlijk beperkt in breedte tot ongeveer de helft van de totale gevallengte. Net doordat het gebouw een bepalende rol speelt in het straatbeeld, dient geen harmonie gezocht te worden met de gebouwen in de directe omgeving. Het gebouw zelf vormt een harmonieus geheel binnen zijn directe omgeving.

De dakkapellen worden voorzien op de gevellijn, waar door een terugspringend raam, een klein terras aan de leefruimte wordt voorzien. Zoals gebruikelijk bij dakkapellen dienen deze geplaatst te worden op 60 cm achter de gevellijn zodat dit volledig binnen het dakvlak blijft en geen doortrekken van de gevel creëert, dit kan zonder consequenties op de kameroppervlakte, dit wordt als een bijzondere voorwaarde opgenomen.

Mobiliteit:

In de bestaande toestand zijn 111 ondergrondse parkeerplaatsen aanwezig voor het gehele complex van RVT en serviceflats waarvan op piekmomenten 79 door bewoners en personeel in gebruik worden genomen in de namiddag door een beperkter personeelsbezetting slechts 64 parkeerplaatsen. Rekening houdend dat per 4 serviceflats 1 parkeerplaats gebruikt wordt (voor de 106 flats worden nu 29 parkeerplaatsen benut) zijn er 11 extra noodzakelijk.

Zodoende zal in maximale bezetting met bewoners en personeel 90 en in minimale bezetting 75 parkeerplaatsen nodig zijn. Voor bezoekers zijn er in de namiddag dus nog minimaal 36 parkeerplaatsen beschikbaar.

Gezien de centrum ligging zijn in de nabijheid meerdere publieke parkeerplaatsen aanwezig maar vooral is er een vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer (bus en tramhalte vlakbij).

Zodoende kan geoordeeld worden dat de uitbreiding geen mobiliteitsprobleem met zich zal meebrengen.

3.2. Afwijking op de voorschriften

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

- Afwijking op de maximale bouwhoogte:

De hoogte komt gelijk met de toegelaten nokhoogte (6 m boven de kroonlijst), bij een klassiek zadeldak heeft men eveneens een verticale zijgevel. De verhoging van de zijgevel zal in dergelijke context slechts beperkt uitsteken op het dakvlak. Mede door het voorzien van een zijdelingse dakhelling, die zowel architecturaal als naar impact op de omgeving een verantwoorde keuze is, komt de uitbouw van het trappenhuis over deze beperkte breedte uit het dakvolume.

De breedte op de perceelsgrens is evenwel beperkt tot 2,70 m en staat aan de achterzijde waardoor de ruimtelijke en visuele impact beperkt blijft.

HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

De aanvraag wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van een goede ruimtelijke ordening mits het navolgen van de opgelegde voorwaarden.

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 13 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 19 JULI 2012

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.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:

1. Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen;

2. de vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden**:

- De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (in het bijzonder art. 25 en 30).
- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 mei 2012 met kenmerk 20092386-04/EL/2012).
- De zijgevel van het trappenhuis geplaatst op de gemeenschappelijke perceelsgrens aan de noordzijde mag niet in spiderglas worden uitgevoerd. De afwerking moet in antracietkleurige leien zoals de rest van de bedaking.
- Zijdelings dakvlak aan de noordzijde: de dakkapel (van de gemeenschappelijke zithoek 2^{de} daklaag) en veluxramen op minder dan 190 cm van de perceelsgrens (1^{ste} daklaag) mogen niet uitgevoerd worden. Enkel veluxramen aan de voorgevel zijn toegelaten.
- Zijdelings dakvlak aan de zuidzijde: de veluxramen (van de gemeenschappelijke zithoek 1^{ste} daklaag) op minder dan 190 cm van de perceelsgrens, mogen niet voorzien worden. De zithoek kan enkel licht ontvangen door veluxramen aan voor- en achterzijde.
- De dakkapellen (voor- en achtergevel) worden voorzien op de gevellijn. De dakkapellen dienen geplaatst te worden op 60 cm achter de gevellijn zodat dit volledig binnen het dakvlak blijft en geen doortrekken van de gevel creëert.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing respectievelijk op 21 augustus 2012 en op 24 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 november 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

2. Motivering

...

2.3 De juridische aspecten

...

B. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (bpa) 'Binnenstad – deel Tolhuis' nr. 117

De bouwplaats is gelegen in een zone B voor woningen en langsheen een straatwand met een referentiehoogte van 3 bouwlagen.

De aanvraag is niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het bpa. De voor deze aanvraag meest relevante stedenbouwkundige voorschriften zijn de volgende:

...

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat de aanvraag enkel op

volgend punt strijdig is met de voorschriften van het bpa:

"Door het doortrekken van de bestaande traphal wordt aan de linkerzijgevel de hoogte opgetrokken tot 18,20 meter over een breedte van $\pm 2,70$ meter".

De hamvraag is echter of de op te trekken dakverdieping 'in harmonie' is met zijn omgeving, en of m.a.w. de aanvraag dus niet strijdig is met o.a. bovenvermelde artikelen 3.1 en 3.7. Dit is iets dat niet zomaar cijfermatig kan beoordeeld worden, de beoordeling is deels subjectief en gebeurt daarom in de volgende rubriek, bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

...

Voor wat deze afwijking betreft kan het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden worden.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Onderhavig perceel bevindt zich in het bouwblok dat begrensd wordt door de Tichelrei, de Grauwpoort, de Rodelijvekensstraat en het Fratersplein. Het bestemmingsplan van het bpa voorziet voor gans dit bouwblok een referentiehoogte van 3 bouwlagen, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de bouwblokken aan de overzijde van de Tichelrei, die een referentiehoogte van resp. 4 en 8 bouwlagen hebben. Het ontwerp dient zich dan ook te richten naar de bebouwing binnen het hierboven vermelde bouwblok waarin het perceel begrepen is.

Het bpa stelt voor onderhavig bouwblok een bebouwing voorop met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen (te vermeerderen met maximum 1 bouwlaag als de harmonieregel dit vereist), met bouwdiepte 10 à 12 m (een bouwdiepte tot maximum 15 m kan in bepaalde gevallen toegestaan worden, afhankelijk van de aanpalende bouwdieptes) en met een plat of hellend dak, in welk geval de nokhoogte niet hoger mag zijn dan 6 m boven de kroonlijsthoogte.

Onderhavig gebouw is 4 bouwlagen hoog met plat dak, en heeft een bouwdiepte van $\pm 16,2$ m, enkel t.h.v. de rechterzijperceelsgrens vermindert de bouwdiepte over ene beperkte breedte tot 15 m.

Het gebouw paalt op de rechterzijperceelsgrens aan een bebouwing van 3 bouwlagen hoog met plat dak, die verder naar rechts wel overgaat naar 4 bouwlagen met plat dak. Links paalt het gebouw aan een nieuwbouw van 4 bouwlagen met plat dak (opgericht na onderhavig gebouw), verder naar links hebben de woningen een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen en een zadeldak van $\pm 45^\circ$, of 3 bouwlagen en een plat dak.

Onderhavig gebouw, vergund op 19 maart 1998, dateert van na de goedkeuring van het bpa. Het gebouw heeft dus vooreerst een grotere bouwdiepte dan toegestaan in de voorschriften (deze bepalen in artikel 3.4.1 uitdrukkelijk dat de maximum toelaatbare bouwdiepte 15 m bedraagt) en ook bij het toestaan van een kroonlijsthoogte van 4 bouwlagen werd de harmonieregel soepel gehanteerd, voor een gebouw met serviceflats is een bouwvolume van 4 bouwlagen met plat dak praktischer in te richten dan bijvoorbeeld een gebouw van 3 bouwlagen met een zadeldak.

De thans gevraagde uitbreiding voorziet in een dakvolume van 6 m hoog, met hellingen van 60° en een 'afgeknotte nok'. Een zadel- of schilddak met afgeknotte nok is niet a priori strijdig met de voorschriften van het bpa (zie bovenvermeld artikel 3.7). Doordat hier het gebouw een (te) grote bouwdiepte heeft en er gebruik wordt gemaakt van de max. toelaatbare dakhelling van 60° , heeft het gebouw in 'de nok' een plat gedeelte van ± 9 m bouwdiepte, waarbij deze diepte vaak nog met ± 2 m vermeerdert doordat de

bovenste bouwlaag tal van dakuitbouwen heeft met een plat dakgedeelte, doorlopend in de nok.

Het horizontale gedeelte in de nok is qua oppervlakte veel groter dan de hellende gedeelten, men kan hier niet meer spreken van een 'afgeknot' dak. De dakverdieping bevat 2 volwaardige bouwlagen, waardoor het gebouw uit 6 volwaardige bouwlagen zal bestaan. Dit is duidelijk niet de bebouwing die vooropgesteld wordt in het bpa, het gebouw wordt te grootschalig door de uitbreiding en is op zijn minst strijdig met de geest van het bpa, die maximum een 5-tal nuttige bouwlagen toelaat, maar geen 6-tal.

Wanneer men naar de bestaande bebouwing kijkt binnen het bouwblok van de Tichelrei, de Grauwpoort, de Rodelijvekensstraat en het Fratersplein, dan stelt men vast dat gebouwen van 4 bouwlagen met plat dak (vooral door de bebouwing op onderhavig perceel, met ook nieuwe serviceflats langs de Rodelijvekensstraat) en gebouwen van 3 bouwlagen met een zadeldak de overgrote meerderheid vormen. Ook gebouwen van 3 bouwlagen met een plat dak of mansardedak komen voor, evenals enkele lagere woningen, vooral langs het Fratersplein. Gebouwen van 4 bouwlagen met een (niet afgeknot!) zadeldak zijn de hoogste in het bouwblok en komen zeer weinig voor, deze hebben ook geen dakuitbouw, in tegenstelling tot woningen van 3 bouwlagen met een zadeldak, dakuitbouwen komen dus enkel voor op de 3^e verdieping (= 4^e bouwlaag). Hieruit volgt dat de thans gevraagde dakvorm niet 'in harmonie is' met de bedaking in de omgeving, en zeker niet door de overweldigende aanwezigheid van dakuitbouwen op de 4^e en 5^e verdieping (= 5^e en 6^e bouwlaag), de aanvraag is dus strijdig met de in rubriek 2.3 vermelde stedenbouwkundige voorschriften. In de bestreden beslissing wordt dit niet ontkend, er wordt enkel gesteld dat "het gebouw door zijn breedte zelf een bepalende rol speelt in het straatbeeld en daardoor geen harmonie moet zoeken met de gebouwen in de directe omgeving".

Dit standpunt, dat quasi neerkomt op zeggen dat het gebouw niet aan de voorschriften van het bpa moet voldoen omdat het zo breed is, kan niet bijgetreden worden. Een gebouw van ± 130 m breed dient anders beoordeeld te worden dan bijvoorbeeld een eenvoudige rijwoning (zo zijn bijvoorbeeld dakuitbouwen op de 4^e verdieping wel aanvaardbaar), maar dient ook aan de voorschriften van het bpa te voldoen. Toen destijds een grotere bouwdiepte werd toegestaan dan toegelaten in de voorschriften van het bpa, was dit wellicht in de veronderstelling dat het gebouw voor altijd zou bestaan uit 4 bouwlagen met plat dak, en niet in de veronderstelling dat er een dakvolume zou opkomen met een maximale dakhelling van 60°.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het ontwerp een manifeste schaalbreuk creëert binnen het betrokken bouwblok, mede door het overdadig gebruik van uitbouwen, en derhalve strijdig is met zowel de voorschriften van het bpa als met de goede ruimtelijke ordening. Het negatief advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg en Architectuur (zie rubriek 1.3) kan dus bijgetreden worden.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen voor inwilliging vatbaar zijn.

De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 23 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 6 december 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

...

2.2 De toegankelijkheidstoets

Het dossier beantwoordt niet aan de volgende artikelen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid:

- 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 toegang naar de flat voor rolstoelgebruiker op niveau 5 in de uiterste rechtse hoek. De deur kan verschoven worden.

- Art. 30.: "De ruwbouwmaten van een aangepaste sanitaire voorziening met douche en toilet, al dan niet met wastafel, moeten minstens 2,40 meter op 2,45 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 2,35 meter op 2,40 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden."

Van toepassing op alle badkamers van flats voor rolstoelgebruikers.

- Een aantal flats voor rolstoelgebruikers op niveau 5 zijn niet rolstoeltoegankelijk. Het probleem stelt zich vooral ter hoogte van de inkomsas (geen draaicirkels mogelijk en geen 50 cm naast de krukzijde van de deur).

Er moet dan overwogen worden om de aanpassingen te doen of de flats niet laten bewonen door rolstoelgebruikers.

2.3 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 dit bouwreglement.

B. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (bpa) 'Binnenstad – deel Tolhuis' nr. 117

De bouwplaats is gelegen in een zone B voor woningen en langsheen een straatwand met een referentiehoogte van 3 bouwlagen.

De aanvraag is niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het bpa.

De voor deze aanvraag meest relevante stedenbouwkundige voorschriften zijn de volgende:

- Artikel 3.1 (algemene bepalingen):

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

- Artikel 3.3.1 (hoogte gevels palend aan de openbare weg):

De referentiehoogte geeft het gewenste gabariet, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken

mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3 m aangenomen. (...).

- Artikel 3.7 (dakvorm, dakbedekking):

De vorm van de daken, de dakbedekking, de dakkapellen en de dakvensters moeten in harmonie zijn met de bedaking in de omgeving.

Bij zadel- en schilddaken van hoofdgebouwen zal de dakhelling recht zijn, en een hoek vormen van minstens 40° tot maximum 60° ten opzichte van de horizontale. Mansardedaken zijn toegelaten indien boven het steil gedeelte het bijhorende zadeldak wordt verwezenlijkt met een helling van minimum 30° met de horizontale.

De hoogte van de nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat de aanvraag enkel op volgend punt strijdig is met de voorschriften van het bpa:

"Door het doortrekken van de bestaande traphal wordt aan de linkerzijgevel de hoogte opgetrokken tot 18,20 meter over een breedte van ± 2,70 meter."

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

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft bovenvermelde afwijking om volgende redenen gunstig beoordeeld:

...

Dit standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De watertoets

Het terrein is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Het ontwerp wijzigt noch de bebouwde, noch de onbebouwde oppervlakte, zodat er geen schadelijk effect voor de plaatselijke waterhuishouding te verwachten is en de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

De toegankelijkheidstoets

Het dossier beantwoordt niet aan de volgende artikelen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid:

- 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 toegang naar de flat voor rolstoelgebruiker op niveau 5 in de uiterste rechtse hoek. De deur kan verschoven worden.

- Art. 30.: "De ruwbouwmaten van een aangepaste sanitaire voorziening met douche en toilet, al dan niet met wastafel, moeten minstens 2,40 meter op 2,45 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 2,35 meter op 2,40 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale

maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden."
Van toepassing op alle badkamers van flats voor rolstoelgebruikers.
- Een aantal flats voor rolstoelgebruikers op niveau 5 zijn niet rolstoeltoegankelijk. Het probleem stelt zich vooral ter hoogte van de inkomsas (geen draaicirkels mogelijk en geen 50 cm naast de krukzijde van de deur).
Er moet dan overwogen worden om de aanpassingen te doen of de flats niet laten bewonen door rolstoelgebruikers.

De juridische aspecten

C. 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 dit bouwreglement.

D. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (bpa) 'Binnenstad – deel Tolhuis' nr. 117

De bouwplaats is gelegen in een zone B voor woningen en langsheen een straatwand met een referentiehoogte van 3 bouwlagen.

De aanvraag is niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het bpa.

De voor deze aanvraag meest relevante stedenbouwkundige voorschriften zijn de volgende:

- Artikel 3.1 (algemene bepalingen):

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

- Artikel 3.3.1 (hoogte gevels palend aan de openbare weg):

De referentiehoogte geeft het gewenste gabariet, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3 m aangenomen. (...).

- Artikel 3.7 (dakvorm, dakbedekking):

De vorm van de daken, de dakbedekking, de dakkapellen en de dakvensters moeten in harmonie zijn met de bedaking in de omgeving.

Bij zadel- en schilddaken van hoofdgebouwen zal de dakhelling recht zijn, en een hoek vormen van minstens 40° tot maximum 60° ten opzichte van de horizontale. Mansardedaken zijn toegelaten indien boven het steil gedeelte het bijhorende zadeldak wordt verwezenlijkt met een helling van minimum 30° met de horizontale.

De hoogte van de nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat de aanvraag enkel op volgend punt strijdig is met de voorschriften van het bpa:

"Door het doortrekken van de bestaande traphal wordt aan de linkerzijgevel de hoogte opgetrokken tot 18,20 meter over een breedte van ± 2,70 meter."

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

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft bovenvermelde afwijking om volgende redenen gunstig beoordeeld:

"De hoogte komt gelijk met de toegelaten nokhoogte (6 m boven de kroonlijst), bij een klassiek zadeldak heeft men eveneens een verticale zijgevel. De verhoging van de zijgevel zal in dergelijke context slechts beperkt uitsteken op het dakvlak. Mede door het voorzien van een zijdelingse dakhelling, die zowel architecturaal als naar impact op de omgeving een verantwoorde keuze is, komt de uitbouw van het trappenhuis over deze beperkte breedte uit het dakvolume. De breedte op de perceelsgrens is evenwel beperkt tot 2,70 m en staat aan de achterzijde waardoor de ruimtelijke en visuele impact beperkt blijft."

Dit standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State moet de overheid bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving (R.v.St., Bormans, nr. 160.445, 22 juni 2006). Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving (R.v.St., Vanassche, nr. 178.805, 22 januari 2008). Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is evenwel minder doorslaggevend daarbij en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten (R.v.St., Devos, nr. 165.608, 6 december 2006).

Onderhavig perceel bevindt zich in het bouwblok dat begrensd wordt door de Tichelrei, de Grauwpoort, de Rodelijvekensstraat en het Fratersplein.

Het bestemmingsplan van het bpa voorziet voor gans dit bouwblok een referentiehoogte van 3 bouwlagen, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de bouwblokken aan de overzijde van de Tichelrei, die een referentiehoogte van resp. 4 en 8 bouwlagen hebben.

Het bpa stelt voor onderhavig bouwblok een bebouwing voorop met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen (te vermeerderen met maximum 1 bouwlaag als de harmonieregel dit vereist), met bouwdiepte 10 à 12 m (een bouwdiepte tot maximum 15 m kan in bepaalde gevallen toegestaan worden, afhankelijk van de aanpalende bouwdieptes) en met een plat of hellend dak, in welk geval de nokhoogte niet hoger mag zijn dan 6 m boven de kroonlijsthoogte.

Onderhavig gebouw is 4 bouwlagen hoog met plat dak, en heeft een bouwdiepte van ± 16,2 m, enkel t.h.v. de rechterzijperceelsgrens vermindert de bouwdiepte over ene beperkte breedte tot 15 m.

Het gebouw paalt op de rechterzijperceelsgrens aan een bebouwing van 3 bouwlagen hoog met plat dak, die verder naar rechts wel overgaat naar 4 bouwlagen met plat dak. Links paalt het gebouw aan een nieuwbouw van 4 bouwlagen met plat dak (opgericht na onderhavig gebouw), verder naar links hebben de woningen een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen en een zadeldak van ± 45°, of 3 bouwlagen en een plat dak.

Onderhavig gebouw, vergund op 19 maart 1998, dateert van na de goedkeuring van het bpa. Het gebouw heeft een grotere bouwdiepte dan voorzien in de bpavoorschriften en ook bij het toestaan van een kroonlijsthoogte van 4 bouwlagen werd de harmonieregel soepel gehanteerd.

De thans gevraagde uitbreiding voorziet in een dakvolume van 6 m hoog, met hellingen van 60° en een 'afgeknotte nok'. Een zadel- of schilddak met afgeknotte nok is niet a

priori strijdig met de voorschriften van het bpa (zie bovenvermeld artikel 3.7). Er wordt gebruik gemaakt van de max. toelaatbare dakhelling van 60° en het gebouw krijgt in 'de nok' een plat gedeelte van ± 9 m bouwdiepte.

Een dergelijke bouwwijze resulteert in een beperktere ruimtelijke impact dan een gebouw met een niet afgeknot maar volledig spits dak, en resulteert erin dat het dakvolume niet onnodig hoog wordt, maar toch nuttig en maximaal aangewend kan worden.

Uit de 3D-simulatie blijkt duidelijk dat het geheel zich inpast in deze omgeving, mede dankzij de aanpassingen doorgevoerd na gesprekken met de stedelijke administratie.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het ontwerp kadert binnen hetgeen binnen deze omgeving gangbaar is, wat ook het standpunt van het college van burgemeester en schepenen is.

Het negatief advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg en Architectuur (zie rubriek 1.3) wordt niet bijgetreden, wat ook niet gebeurde door het college van burgemeester en schepenen. Monumentenzorg stelt dat de bouwheren opteren voor een maximale interpretatie van de stedenbouwkundige bouw mogelijkheden, wat evenwel niet verboden is.

Wat toegankelijkheid betreft, voldoet het ontwerp aan de normen met dien verstande dat er op het niveau 5 een aantal kamers zijn die niet rolstoeltoegankelijk zijn. Hieraan kan tegemoet gekomen worden door die flats niet laten bewonen door rolstoelgebruikers, niet alle bewoners van serviceflats zijn immers rolstoelgebruikers.

Ook de historiek is belangrijk. Oorspronkelijk heeft men een woonzorgcentrum gebouwd met 4 bouwlagen omdat dat op dat moment ook slechts toegelaten was. Later bleek uit besprekingen dat er plannen waren om het BPA te herzien en waarbij van meet af aan de mogelijkheid ingebouwd wordt dat er onder dak op 2 lagen serviceflats zouden kunnen ingericht worden. Alle stabiliteitswerken zijn indertijd bij de basisvergunning voorzien om er later een uitbreiding in de hoogte bij te bouwen.

De door het college van burgemeester en schepenen ontwikkelde opportuniteitsafweging van deze aanvraag, inclusief de beoordeling van de bezwaren, wordt bijgetreden. Aan enkele van de weerhouden bezwaren werd tegemoet gekomen door het opleggen van passende voorwaarden, zoals bijvoorbeeld de glazen wand op de perceelsgrens van de uitbreiding van de traphal.

De verkeerssituatie van deze omgeving is wat ze is, een situatie die zich laat vergelijken met vele andere omgevingen in de binnenstad, en zal door de serviceflats niet noemenswaardig wijzigen. Wat het parkeren betreft is het zo dat het project zelve een grote ondergrondse parking heeft met 111 parkeerplaatsen.

De stad stelt terecht dat de huidige vraag om een hellend dak te voorzien in functie van een uitbreiding van de serviceflats niet in strijd is met de voorschriften van voorschriften van het BPA en dat het onder het dak toegelaten is een functie te voorzien waarbij het inrichten van 2 lagen serviceflats niet gelijk kan gesteld worden met het inrichten van 2 klassieke bouwlagen onder de kroonlijst.

Een dergelijke werkwijze resulteert in duurzaam ruimtegebruik, en inbreiding binnen de bestaande bebouwde oppervlaktes.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden :

- De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (in het bijzonder art. 25 en 30).*
- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouw-kundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 mei 2012 met kenmerk 20092386-04/EL/2012).*
- De zijgevel van het trappenhuis geplaatst op de gemeenschappelijke perceelsgrens aan de noordzijde mag niet in spiderglas worden uitgevoerd. De afwerking moet in antracietkleurige leien zoals de rest van de bedaking.*
- Zijdelings dakvlak aan de noordzijde: de dakkapel (van de gemeenschappelijke zithoek 2de daklaag) en veluxramen op minder dan 190 cm van de perceelsgrens (1ste daklaag) mogen niet uitgevoerd worden. Enkel veluxramen aan de voorgevel zijn toegelaten.*
- Zijdelings dakvlak aan de zuidzijde: de veluxramen (van de gemeenschappelijke zithoek 1ste daklaag) op minder dan 190 cm van de perceelsgrens, mogen niet voorzien worden. De zithoek kan enkel licht ontvangen door veluxramen aan voor- en achterzijde.*
- De dakkapellen (voor- en achtergevel) worden voorzien op de gevellijn. De dakkapellen dienen geplaatst te worden op 60 cm achter de gevellijn zodat dit volledig binnen het dakvlak blijft en geen doortrekken van de gevel creëert."*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De ontvankelijk van de vordering tot schorsing dient slechts onderzocht en beoordeeld te worden 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 partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

"...

Door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunde werken zullen verzoekers **ernstige visuele hinder** ondervinden en zal hun **woonklimaat** worden aangetast.

De woningen van alle verzoekende partijen grenzen aan de Domino site.

De woningen van eerste en derde verzoekende partijen grenzen met hun achtergevel of tuin aan de site, dat een binnengebied vormt.

De woning van tweede verzoekers paalt aan het gebouw van de serviceflats zelf en grenst aan de achterzijde eveneens aan het binnengebied.

De bouw van site in het binnengebied heeft de leefkwaliteit van verzoekers reeds aangetast, het woonklimaat van verzoekers zal door de tenuitvoerlegging van de verleende vergunning echter op een onaanvaardbare wijze verder worden aangetast.

Door het bouwen van 43 bejaardenflats zonder de nodige parkeerplaatsen te voorzien voor de bezoekers, het (verzorgend) personeel en eventueel de bewoners zelf wordt de reeds zeer grote parkeerdruk in de buurt op een onverantwoorde wijze en onmiddellijk verzaagd.

Derde verzoekers beschikken niet over parkeermogelijkheden op het eigen perceel. Derde verzoekers zijn verplicht hun voertuig op het openbaar domein te stationeren.

Naast het feit dat meer parkeerplaatsen op de openbare weg zullen worden ingenomen, zal er intensiever gebruik worden gemaakt met de ondergrondse parking. De in- en uitrit van deze ondergrondse parking bevindt zich in het binnengebied en zorgt nu reeds voor aanzienlijke geluidsoverlast, die in de toekomst alleen maar zal toenemen. In het binnengebied bevindt zich tevens een laad-en loskade die met de bouw van 43 extra woonheden alleen maar intensiever zal worden gebruikt.

Zoals supra reeds gesteld grenzen de woningen van verzoekers langs de achterzijde aan de site. Het spreekt voor zich dat men de slaapkamers meestal aan de achterzijde van de woning onderbrengt om zich af te schermen van de straat. Zeker in de Grauwpoort is dit van belang gelet op het feit dat de straat in kasseistenen is aangelegd en er tevens een tramverbinding door de straat loopt.

Doordat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning enkel maar meer rustversturende activiteiten (bijkomend verkeer, bijkomende vuilnisophalingen, bijkomend laden en lossen door vrachtwagens,...) in het binnengebied met zich meebrengt, wordt het leefklimaat van verzoekers op een onaanvaardbare manier aangetast.

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning zal een zeer grote impact hebben op de omgeving. De woningen van eerste en derde verzoekers hebben elk drie bouwlagen en een zadeldak. De woningen van verzoekers zijn nu reeds aanzienlijk lager dan het bestaande gebouw met bejaardenflats. Door deze bejaardenflats nog met 2 extra bouwlagen te verhogen zal de zonlichtinval enkel maar afnemen in de woningen van verzoekers.

Dit aspect is zeer belangrijk voor eerste en derde verzoekers wonende in de Grauwpoort. De Grauwpoort is een smalle straat, waar al zeer weinig zonlichtinval is. Eerste en derde verzoekers dienen dan ook het zonlicht in hun woning binnen te trekken langs de achterzijde.

De stelling van College van Burgemeester en Schepenen, hierin blijkbaar bijgetreden door de Deputatie:

“Het plaatsen van een hellend dak zal inderdaad het beeld veranderen maar zal tot de omliggende gebouwen een beperkte impact hebben gezien de afstanden tot de gebouwen in de Rodelijvekensstraat en Grauwpoort 23 (+/- 50 meter).”

dient dan ook te worden verworpen, minstens is deze voor verzoekende partijen niet relevant. De afstand van het gebouw tot de Rodelijvekensstraat en Grauwpoort nr. 23 is inderdaad groot, maar dit gaat niet op voor de woningen van verzoekers. Hun woningen zijn veel dichterbij het gebouw in kwestie gelegen.

De woning van tweede verzoeker grenst zelfs aan het gebouw in kwestie. Tweede verzoeker heeft zijn woning pas recent opgericht. Hij diende hierbij rekening te houden met het gabariet van het bestaande gebouw. Het spreekt voor zich dat indien tweede verzoeker wordt geconfronteerd met een veel hoger aanpalend gebouw hij hierdoor van veel minder lichtinval zullen kunnen genieten in zijn woning en er tevens sprake is van een aantasting van zijn privacy.

...

Het spreekt voor zich dat het toestaan van een dergelijk grootschalig nieuwbouwproject in de historische kern van de stad, deze historische kern op zeer ernstige wijze aantast en derhalve ook het woonklimaat van verzoekers aantast die er bewust voor hebben gekozen om in het historische hart van Gent te wonen.

De bouw van een vijfde en zesde bouwlaag neemt in belangrijke mate het uitzicht weg op de historische kern, onder andere de drie torens van Gent, het Gravensteen...

Daarenboven is er tevens sprake van aantasting van de privacy van verzoekers. Zoals reeds supra uiteengezet is de hoogte van de woningen van verzoekers nu reeds lager dan het bestaande gebouw, er is derhalve reeds inkijk vanuit vogelperspectief. Het spreekt voor zich dat deze inkijk alleen maar zal toenemen met de bouw van een vijfde en een zesde bouwlaag, die boven de woningen van verzoekers zal boventornen.

Bovendien stellen verzoekers zich zeer ernstige vragen met betrekking tot de veiligheid van de uitbreiding van het gebouw met een extra dakverdieping.

...

Het lijkt er dan ook op dat verwerende partij haar wensen voor werkelijkheid neemt, en dat er geenszins sprake is van versterkte funderingen, hetgeen een groot risico op instortingen en verzakkingen met zich zal meebrengen, zeker gelet op het feit dat de ondergrond al weinig stabiel is gelet op de onmiddellijke nabijheid van verschillende waterwegen.

Zoals supra reeds gesteld paalt de woning van tweede verzoeker rechtstreeks aan het gebouw in kwestie, zodat deze bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een zeer grote kans loopt dat zijn woning beschadigd zal worden.

...

Het spreekt voor zich dat dergelijk ingrijpende werken, namelijk de bouw van 84 wooneenheden een onherroepelijk karakter hebben. Bij een latere vernietiging van het bestreden besluit zal het volstrekt onmogelijk zijn om de vijfde en de zesde bouwlaag te verwijderen van het bestaande gebouw. Het nadeel dat verzoekende partijen lijden is dan ook moeilijk te herstellen.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft de impact van de uitbreiding op de parkeerdruchte onderzocht en vastgesteld dat er zowel voor de bewoners en personeel als de bezoekers nog voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn. De deputatie heeft zich hierbij aangesloten en heeft bijkomend gesteld dat de verkeerssituatie, vergelijkbaar met vele andere omgeving in de binnenstad, door de serviceflats niet noemenswaardig zal wijzigen. Het feit dat er de ondergrondse parking intensiever gebruikt zal worden, betekent niet dat de lawaaihinder onaanvaardbare proporties zal aannemen. Verzoekers tonen dan ook onvoldoende aan dat door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de lawaaihinder en de parkeerdruchte eigen aan een woonomgeving bij een drukke weg en een ondergrondse parking op onaanvaardbare wijze toeneemt.

Verzoekers beweren dat de zoninval door het verhogen van het gebouw zal afnemen in de woning van verzoekers. Het uitzicht op de historische kern vanaf de woningen van verzoekers zou in belangrijke mate worden weggenomen door de bouw van de uitbreiding, alsook zou de privacy van verzoekers worden aangetast.

Deze stellingen werden door het college van burgemeester en schepenen weerlegd. Deze weerleggingen zijn op hun beurt bijgetreden door de deputatie. Ten aanzien van de woning in de Grauwpoort 7 bleek dat enkel zijdelings mogelijks een beperking van de zonlichtinval mogelijk was, maar vermits de afstand nog 20 meter bedraagt en het een zijdelings schuin dak is, is de impact minimaal gehouden. Om de hinder voor het aanpalende appartement te beperken zijn in de stedenbouwkundige vergunning voorwaarden opgelegd, waarvan verzoekers niet aantonen dat deze niet afdoende zijn om zijn privacy en zonlichtinval te garanderen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het uitzicht op de stad (voornamelijk de torens) onbeperkt blijft ten aanzien van de woningen van Grauwpoort, aangezien het gebouw meer ten westen staat van deze zichtlijnen en voor de aanpalende woning heeft de dakuitbouw visueel geen impact. De inkijk voor de woningen van Grauwpoort is bovendien beperkt aangezien de ramen enkel gericht zijn naar de straat en het binnengebied en er een grote afstand bestaat ten opzichte van deze woningen.

Verzoekers betwisten bovendien de veiligheid van de uitbreiding van het gebouw met een extra dakverdieping. Er zou geen sprake zijn van versterkte funderingen, zodat een groot risico op instortingen en verzakkingen bestaat. Hierdoor zou er een zeer grote kans bestaan dat de woning van de aanpalende verzoeker beschadigd wordt en een grote kans dat de woningen van de andere verzoekers tevens schade zouden oplopen.

Verzoekers tonen echter niet aan dat er bij de uitvoering van de werken geen technische maatregelen zouden kunnen genomen worden om het zogenaamde gebrek aan versterkte funderingen op te vangen. Het aangevoerde risico steunt voorts slechts op een vermoeden van gebrekkige funderingen en overstijgt het niveau van de loutere hypothese niet.

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Echter, voorafgaandelijk moet reeds worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geen enkel stuk of document bijbrengen om hun beweringen inzake parkeerdruk, zonlichtinval, privacy, uitzicht en stabiliteit ook maar enigszins aannemelijk te maken.

Het totaal gebrek aan stavingstukken ter ondersteuning van het voorgehouden ‘moeilijk te herstellen ernstig nadelen’ dient, op zich, reeds te leiden tot de vaststelling dat de verzoekende partijen hun bewijslast dienaangaande niet vervullen zodat de vordering tot schorsing sowieso moet stranden als niet-ontvankelijk bij gebreke aan (enige bewijs van een) ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ en dus belang bij de vordering tot schorsing.

Tussenkomende partij mag hierbij verwijzen naar de reeds gevestigde rechtspraak van Uw Raad.

...

Wanneer een verzoekende partij geen enkel stuk neerlegt op grond waarvan de Raad de ernst van de ingeroepen nadelen kan onderzoeken en vervolgens kan beoordelen en de verzoekende partij zich met andere woorden beperkt tot de louter omschrijving van volgens haar evidente redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden, volstaat deze vaststelling in wezen op zich om de vordering af te wijzen. Het komt de Raad immers geenszins toe om het administratief dossier ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit de stukken ervan de ernst en het moeilijk te herstellen karakter af te leiden.

...

Parkeerdruk

Wat betreft het verkeer en parkeren verwijst de bestreden beslissing in antwoord op de verzuchtingen van verzoekende partijen vooreerst naar hetgeen dienaangaande werd gesteld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent dd. 19 juli 2012:

...

Bijkomend wenst tussenkomende partij erop te wijzen dat uit het verzoekschrift, a contrario, mag worden afgeleid dat eerste en tweede verzoekers wel over parkeermogelijkheden beschikken op hun eigen terrein zodat enige toename van parkeerdruk in de buurt voor hun onmogelijk een nadeel kan inhouden: ze beschikken over eigen parkeermogelijkheden en kunnen hoegenaamd geen hinder ondervinden van vermeende verhoogde parkeerdruk zodat zij in ieder geval het nodige belang missen.

Men stelt ook vast dat eerste verzoekers en tweede verzoekers in het beroepsschrift voor de deputatie geen opmerkingen formuleren aangaande de parkeerdruk in zoverre de vraag zich stelt of zij dit nog op ontvankelijke wijze kunnen aanvoeren in huidige procedure.

Ook geldt voor derde verzoekers dat, indien zij al een wagen hebben – waarvan geen bewijs voorligt – zij ongetwijfeld over een buurtparkeerkaart beschikken en zodoende kunnen parkeren op de vele voor bewoners voorbehouden parkeerplaatsen in de buurt.

...

Zonlicht

Ook wat betreft het vermeend verlies aan zonlicht verwijst de bestreden beslissing naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent:

'Het plaatsen van een hellend vlak zal inderdaad het beeld veranderen maar zal tot de omliggende gebouwen een beperkte impact hebben gezien de afstanden tot de gebouwen in de Rodelijvesstraat en Grauwpoort 23 (+/- 50 meter). Dit maakt dat er ook geen enkele negatieve impact zal zijn op de zonlichtinval. Ten opzichte van de woningen in de Grauwpoort 5 en 7 is enkel zijdelings mogelijks een beperking, de afstand is evenwel ook daar nog 20 meter en wordt door het zijdelingse schuin dak de impact minimaal gehouden. De woningen in de Langesteestraat staan nog verder verwijderd, en staan bovendien ten zuiden van het project waardoor er geen zonlichtvermindering zal bestaan' (bestreden beslissing, p. 5).

Tussenkomen partij moet vaststellen dat van de verzoekende partijen enkel eerste verzoekers, wonende in de Grauwpoort 7, in hun beroepsschrift bij de deputatie opmerkingen formuleerden aangaande het zonlicht.

Het is om deze reden dat in de bestreden beslissing wordt verwezen naar de impact op de lichtinval op de woning in de Grauwpoort 7, en niet de woning in de Grauwpoort 9, van derde verzoekers, en Tichelrei 86, van tweede verzoeker.

...

Bovendien is voormelde weerlegging met betrekking tot de woning gelegen aan de Grauwpoort 7 perfect te transponeren naar de belendende woning aan Grauwpoort 9, van derde verzoekers, terwijl tussenkomen partij, wat betreft tweede verzoeker, wonende te Tichelrei 86, al helemaal niet inziet hoe het door diens woning ontvangen zonlicht op enige wijze zou kunnen worden beïnvloed.

...

De loze beweringen van verzoekende partijen kunnen in geen geval worden bijgetreden: zij leveren geen van allen bewijs van de bestaande zonlichtinval, noch van de mogelijk impact op deze zonlichtinval door het voorgenomen project.

Een licht- of schaduwstudie wordt niet gevoegd.

Het 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' dat verzoekende partijen moeten aantonen kan niet steunen op een louter bewering die bovendien op gemotiveerde wijze werd weerlegd.

...

Uitzicht

Ook wat betreft het vermeend verlies aan uitzicht verwijst de bestreden beslissing naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent:

'het uitzicht vanuit de omliggende woningen tot de stad zal minimaal wijzigen, enerzijds staat het gebouw langs de Tichelrei aan de westkant terwijl het historisch centrum zich ten zuiden situeert. Daarenboven kan een bestaande situatie steeds wijzigen waarbij het uitzicht eveneens verandert, men kan een bestaand beeld vanuit de woningen niet claimen' (bestreden beslissing, p. 5).

...

Wat betreft tweede en derde verzoekers kan men zich de vraag stellen of zij, in deze fase van de procedure nog op ontvankelijke wijze een verlies aan uitzicht voor te houden om een 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' te schragen.

Dat ze er geen melding van maken in hun beroepsschrift bij de deputatie laat alvast vermoeden dat enig nadeel terzake uitzicht welke eerste verzoekers en tweede verzoeker in huidige procedure voorhouden niet ernstig is.

Bovendien is voormelde weerlegging met betrekking tot de woning gelegen aan de Grauwpoort 7 perfect te transponeren naar de woningen van eerste verzoekers en tweede verzoeker.

Er moet daarbij bovendien worden aangenomen dat de verschillende verzoekende partijen, wiens woning op verschillende plaatsen zijn gelegen, niet allemaal op eenzelfde wijze kunnen worden beïnvloed op het gebied van uitzicht. Toch wordt er op algemene wijze gesteld dat verzoekende partijen, zonder onderscheid, uitzicht verliezen op het Gravesteen en de torens van Gent. Dit toont des te meer dat deze argumentatie vaag is en dus onmogelijk kan worden bijgetreden.

De loze beweringen van verzoekende partijen kunnen sowieso in geen geval worden bijgetreden: zij leveren geen van allen bewijs van de bestaande uitzicht, noch van de mogelijk impact op dit uitzicht door het voorgenomen project.

Er worden onvoldoende concrete en precieze gegevens aangereikt om de ernst en het persoonlijke karakter van een nadeel als permanente visuele verstoring daadwerkelijk te kunnen onderzoeken en beoordelen.

...

Privacy

Wat betreft de aangevoerde inbreuk op de privacy van verzoekende partij verwijst de bestreden beslissing opnieuw naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waarin het volgende werd gesteld:

'De uitbreiding betreft een dakvolume nagenoeg conform de voorschriften van het BPA. In een verdichte stedelijke context is het onmogelijk de privacy volledig te waarborgen. Inkijk zal sterk beperkt zijn gezien de ramen gericht zijn naar de straat of het binnengebied en daar een vrij grote afstand bestaat naar de omliggende woningen. Specifiek waar de ramen op een afstand van minder dan 190 cm worden geplaatst is er inderdaad strijdigheid met het burgerlijk wetboek. Dit zal in de beoordeling van de aanvraag worden meegenomen (voorwaarden). De glazenwand op de perceelgrens van de uitbreiding van de traphal kan inderdaad niet. Dit bezwaar wordt weerhouden' (bestreden beslissing, p. 5).

...

Voor het overige kan hier mutadis mutandis verwezen worden naar hetgeen reeds werd gesteld inzake het vermeend verlies aan zonlicht en uitzicht.

...

Stabiliteit

Een laatste argument in de poging van verzoekende partijen om een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor te houden betreft de stabiliteit van het gebouw.

...

Tussenkomende partij kan dit makkelijk weerleggen.

Tussenkomende partij voegt vooreerst drie verklaringen die uitgaan van de heren Hublé en Vanheste, respectievelijk de ontwerpende architect en de uitvoerende architect bij de oorspronkelijke eerste bouwaanvraag (stukken 12, 13 en 14).

...

Tussenkomende partij voegt tevens de resultaten van de sonische integriteitstesten die werden uitgevoerd alsook de berekening van het draagvermogen van de

schroefkokerpalen welke de architecten haar bezorgden.

Uw Raad zal willen vaststellen dat verzoekende partijen er alvast niet voor terugdeinzen de waarheid geweld aan te doen in een poging om een artificieel 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' te ontwikkelen.

...

In ieder geval is van een gebrek aan versterkte funderingen en daaraan verbonden verzakings- en instortingsgevaar geen sprake zodat verzoekende partij ook hieraan evenmin een 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' kunnen verbinden.

..."

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.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op een bestaand gebouw met vier bouwlagen en een plat dak. Het bevat serviceflats, gemeenschappelijke voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage die in verbinding staat met de parkeergarage onder het RVT gebouw dat gelegen is aan de Rodelijvekensstraat en die 111 parkeerplaatsen bevat. De aangevraagde werken betreffen een uitbreiding van het vermeld bestaand gebouw met een hellend dakvolume waarin twee lagen worden voorzien en 43 serviceflats.

3.

De verzoekende partijen voeren aan dat het aangevraagde zal zorgen voor ernstige visuele hinder, voor een aantasting van hun woonklimaat, voor meer rustversturende activiteiten, voor een afname van zonlichtinval, voor een toename van inkijk en een verminderd uitzicht op de historische kern van de stad.

In de mate dat deze nadelen worden aangevoerd, worden deze echter niet op een concrete en precieze wijze betrokken op de eigen percelen en de eigen woningen van de verzoekende

partijen. De verzoekende partijen geven enkel aan dat hun percelen palen aan de site van het bouwperceel.

Aangenomen dat de verzoekende partijen daardoor aannemelijk maken dat het aangevraagde een impact heeft of kan hebben op hun leefomgeving, ontbreken echter voldoende concrete en precieze gegevens om te beoordelen of deze hinder en nadelen in die mate ernstig zijn, rekening houdend met de bestaande omgeving, dat ze het schorsen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing tot gevolg kunnen hebben. De omgeving wordt door de verzoekende partijen enkel gevisualiseerd door middel van een luchtfoto waarop zelfs niet wordt aangeduid waar de woningen van de verzoekende partijen gelegen zijn, noch wordt het gebouw aangeduid dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. De door de verzoekende partijen voorgelegde luchtfoto laat overigens sowieso niet toe een beeld te vormen van de mogelijke inkijk, vermeende lichtinval, verlies van uitzicht of afname van zonlicht door het aangevraagde.

4.

De verzoekende partijen voeren nog aan dat door het aangevraagde de parkeerdruk in de buurt zal toenemen. Daarbij wordt enkel aangegeven dat de vierde en de vijfde verzoekende partijen niet beschikken over parkeermogelijkheden op het eigen perceel. Het louter aangeven van het bouwen van 43 serviceflats “zonder de nodige parkeerplaatsen”, kan echter niet zonder meer tot de conclusie leiden dat de “reeds zeer grote parkeerdruk in de buurt op een onverantwoorde wijze en onmiddellijk verzwaard” en dat dit voor de vierde en vijfde verzoekende partijen dermate ernstig is en moeilijk te herstellen dat dit moet leiden tot het schorsen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen reiken geen gegevens aan met betrekking tot de bestaande parkeerdruk en laten buiten beschouwing dat het gebouw, dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag tot uitbreiding, beschikt over een ondergrondse parkeergarage met 111 parkeerplaatsen. De Raad beschikt over niet afdoende gegevens om te beoordelen of het aangevraagde een significante impact zal hebben op de al dan niet al aanwezige parkeerdruk in de omgeving.

5.

De verzoekende partijen voeren eveneens aan dat de woning van de derde verzoekende partij recent is aangebouwd aan het betrokken gebouw waarbij zij diende rekening te houden met het gabariet ervan. Deze verzoekende partij lijkt echter aan te nemen dat het verhogen van het betrokken gebouw automatisch zal zorgen voor een vermindering van lichtinval en aantasting van haar privacy. Er wordt echter geen enkel gegeven, laat staan concrete en precieze gegevens, bijgebracht die zouden kunnen leiden tot deze gevolgtrekking.

6.

De verzoekende partijen kunnen een ernstig nadeel evenmin hard maken door de loutere bewering dat het aangevraagde de historische kern van de stad op ernstige wijze aantast, waarbij ze de concrete omgeving van het betrokken perceel en de eigen bouwpercelen buiten hun betoog houden. Temeer het aangevraagde slechts een uitbreiding betreft van een bestaand gebouw in een bestaande site van gelijkaardige gebouwen.

7.

Tenslotte tonen de verzoekende partijen geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan door zich “ernstige vragen met betrekking tot de veiligheid van de uitbreiding van het gebouw” te stellen. Daartegenover staan overigens de verklaringen van de architecten die de tussenkomen partij voorlegt, die aangeven dat er zich op dat punt geen probleem zou stellen.

8.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen geen moeilijk te herstellen ernstige nadelen aantonen die worden veroorzaakt door de bestreden beslissing.

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.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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 zitting op 25 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ