

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.238 van 7 september 2010
in de zaak A. 186.236/X-13.572.**

In zake: 1. Philippe DE VOS
2. Hans LUST
3. Geert KLEMANS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Aerts
kantoor houdend te 9000 GENT
Coupure 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de stad GENT

Tussenkomende partij:

de n.v. DE MOLENAARS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jan Ghysels en Dominique Blommaert
kantoor houdend te 1170 BRUSSEL
Terhulpesteenweg 187
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 december 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 2 augustus 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan Accent C6, thans de n.v. DE MOLENAARS, de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van ateliers en opslagplaatsen tot kantoren en ondergrondse parking te Gent, Molenaarsstraat 111, kadastraal bekend sectie A, nr. 180/C/4.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 25 april 2008. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 21 mei 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul Aerts, die verschijnt voor de verzoekende partijen, Peter Hobin, adjunct van de directie, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Yves Sacreas, die loco advocaten Jan Ghysels en Dominique Blommaert verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 8 juni 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het stadsbestuur van Gent een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van ateliers en opslagplaatsen tot kantoren en ondergrondse parking op een perceel gelegen aan de Molenaarsstraat 111 te Gent, kadastraal bekend als sectie A, nr. 180/C/4.

De verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van een appartement/loft in de onmiddellijke omgeving van het voornoemde perceel.

4. Het voormelde perceel is overeenkomstig het op 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het is niet gelegen binnen het gebied van een vergunde verkaveling. Het is gelegen in een “centrumzone” van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad - deel Tolhuis nr. 117” van de stad Gent. Dit bijzonder plan van aanleg laat in een “centrumzone” volgende bestemmingen toe:

- “1/ Woningen : de één- en meergezinshuizen, evenals de tehuizen voor kinderen, bejaarden, studentenhomes, kloostergemeenschappen en andere collectieve woningen.
- 2/ Winkels : vestigingen voor klein- en groothandel.
- 3/ Kantoren en diensten : bureelgebouwen en diensten zoals banken, verzekeringskantoren, immobiliënbureaus, vrije beroepen (huisartsen, specialisten, tandartsen, apothekers, met hun evt. bijhorende laboratoria ; kinesisten, architecten ; notarissen, advocaten), studie- en adviesbureaus, wasserijen, kapperssalons, sauna's, reisbureaus, autorijscholen, taxibedrijven,
- 4/ Horeca : café's, restaurants, dancings, bars, hotels.
- 5/ Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau
 - Onderwijs : lager onderwijs, kleuter- en peuterscholen, kinderdagverblijven;
 - Cultuur en cultus : bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, ... ;
 - Overheidsdiensten : dienstencentrum, politie (wijkbureau), oost, ...
 - Voorzieningen : buurtparking, groenaanleg, recreatie, nutsvoorzieningen, ...;
- 6/ Gemeenschapsuitrustingen op stedelijk niveau :
 - Onderwijs : middelbaar onderwijs, hoger en technisch onderwijs,...
 - Cultuur en cultus : bioscoop, schouwburg, museum, tentoonstellingsruimte, congrescentrum, cultureel centrum, centrale bibliotheek, ...
 - Overheidsdiensten : politie, rijkswacht, leger, brandweer, civiele bescherming, gerechtshof, gevangenis, spoorwegstations, ...
 - Verzorging : polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijhorende labo's ;
 - Voorzieningen : parkeergebouwen, groenaanleg, recreatie, sportinfrastructuur (zwembaden, sporthallen, nutsvoorzieningen, ...;
- 7/ Andere overheidsdiensten
Administraties (kantoren van overheidsdiensten), technische diensten, magazijnen en opslagplaatsen van de overheid.
- 8/ Verzorgende bedrijven en opslagplaatsen
 - a. bedrijven zoals
 - bereiding van vleesprodukten, conserven en bijprodukten voor verbruik bestemd ;
 - het inleggen van vis en de bereiding ervan;
 - bereiding van produkten voor brood- en banketbakkerijen, alsook het bakken van brood, beschuiten, biscuits, koeken, taarten, gebakjes, het aanmaken van roomijs, suikergoed;
 - gaarkeukenbedrijven.
 - b. werkplaatsen zoals
 - werkplaatsen voor maat- en confectiekleding;

- werkplaatsen voor het hermazen, wassen en verven van kledingstukken en andere stoffen ;
 - schoenmakerijen;
 - drukkerijen en andere grafische nijverheden, uitgeversbedrijven;
 - werkplaatsen voor graveerkunst;
 - garage- en carrosseriebedrijven ; herstel plaatsen voor fietsen, bromfietsen en motorrijwielen;
 - ateliers voor kunstenaars, beeldhouwers, schilders, fotografen;
 - werkplaatsen voor houtbewerking, meubelmakerijen, fabricatie van kaders en lijsten;
 - werkplaatsen voor de vervaardiging van pruiken, eventueel verbonden aan kapper salons ;
 - smederijen.
- c. opslagplaatsen zoals
- opslagplaatsen en magazijnen voor klein- en groothandel, met uitzondering van gevaarlijke scheikundige stoffen, buskruit, springstoffen, oud ijzer en schroot, autowrakken ;
 - opslagplaatsen en magazijnen voor meubelbewaring, safe-diensten;
 - opslagplaatsen horende bij verhuurbedrijven (klederen, voertuigen, machines, onderdelen, verbruiksgoederen,...)”.

5. Op 2 augustus 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent aan de tussenkomende partij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“2.1. Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag is gelegen aan de noordrand van het stadscentrum op de site tussen de Molenaarsstraat en de stadsring, waar verschillende voormalige bedrijfsgebouwen (oude UCO textielfabriek) voorkomen. Deze gebouwen werden de laatste jaren geleidelijk verbouwd en gerenoveerd tot kantoren en woongebouwen. Aan de overzijde van de stadsring bevindt zich het nieuwe justitiepaleis en aan de stadszijde de Sint-Lucas ziekenhuissite.

Het betreft de verbouwing van een groot gebouw met sheddaken en een gevelbreedte van ca. 71 m waarin ateliers en opslagplaatsen gevestigd waren. Het voorste gedeelte aan de straatzijde wordt ingrijpend verbouwd: enkel de voorgevel blijft behouden en er wordt een nieuw volume achter deze voorgevel geplaatst van 3 bouwlagen. Er worden bovendaks 2 technische volumes voorzien.

Het achterste gedeelte met 2 sheddaken wordt grotendeels behouden, met uitzondering van de binnenwanden die verwijderd worden. Tussen beide langwerpige volumes wordt een buitenruimte en een toerit tot de ondergrondse garage voorzien. In deze ondergrondse garage is plaats voor 41 wagens. In het gebouw worden landschapskantoren voorzien van 150 à 300 m², met per bouwlaag 2 kernen waarin sanitair en verticale circulatie aanwezig zijn. De bakstenen voorgevel blijft behouden, net als de gevel langs de binnenstraat. Het nieuwe volume wordt voorzien in prefab betonelementen en de technische volumes krijgen een afwerking met aluminium roosters. De ramen worden eveneens in aluminium voorzien. Links van de inrit stond een conciërgewoning die recent werd afgebroken, met uitzondering van een gedeelte van de voorgevel. Ter vervanging van deze woning wordt een nieuw volume opgericht

van 2 bouwlagen met een plat dak. In dit volume wordt een cafetaria met verbruiksruimte op de 1e verdieping en enkele technische ruimtes voorzien, waaronder een fietsenbergsplaats. Het volume wordt opgericht in rode parementsteen en met een betonnen sokkel ter hoogte van de zijwand. Achter dit gebouw blijft de bestaande openluchtparking behouden.

2.2 Beoordeling

2.2.1. De juridische aspecten

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

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

2.2.2. De goede ruimtelijke ordening

Het fabriekspand is opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed Nr. 127. Zogenaamde UCO-Diensten, voorheen weverij Florida. Het bedrijf ontstond uit een mechanische spinnerij welke tijdens XIX a (aanvraag tot plaatsing van een stoommachine: 1820) door Karel en Lodewijk de Hemptinne opgericht werd. Van het oorspronkelijke gedeelte blijven geen zichtbare resten meer over en de oudste constructie dateert vanaf midden XIX: In 1865 omgevormd tot weverij (waarbij echter steeds een kleine spinnerij bleef bestaan ten zuiden van de huidige toegang, doch thans eveneens verdwenen).

Vanaf ca. 1880 sargiën-weverij N.V. Florida. Het oudste gedeelte (A: 1851 en B: 1865, met duidelijke bouwnaad tussen beide) paalt aan de Molenaarsstraat en deed dienst als weverij (508 weefgetouwen op deze oppervlakte in 1878). Baksteenbouw van één bouwlaag, tweeëntwintig traveeën, onder raekemdaken, met verankerde gevel op gecementeerde plint; industriële boogramen met ijzeren roedenverdeling, op hardstenen dorpels, welke op twee consoles rusten. Raekemdaken op metalen spanten en liggers rusten via ijzeren I-balk op I-kolommen; deze constructie werd waarschijnlijk tussen de twee wereldoorlogen volledig vernieuwd.

De voormalige fabrieksgebouwen worden omgevormd tot een kantoorgebouw met twee verdiepingen. Deze functiewijziging is stedenbouwkundig aanvaardbaar: in de omgeving is er nood aan kantooroppervlakte door de aanwezigheid van het nieuwe gerechtsgebouw en de ziekenhuissite van Sint-Lucas. Op de site zijn reeds enkel kantoren aanwezig, vaak gecombineerd met wonen. Er worden verschillende kleinere kantoorentiteiten gerealiseerd, die eventueel samenvoegbaar zijn om aan verschillende vragen te kunnen beantwoorden.

Onder het gebouw wordt een grote ondergrondse parkeergarage voorzien en de bestaande bovengrondse parking blijft behouden, zodat het project geen onaanvaardbare parkeerdruk op de buurt zal creëren.

Het concept is opgevat als een 'moderne doos' die achter een bestaande straatgevel is opgetrokken. Een deel van de oude sheddaken blijft behouden, zodat de oorspronkelijke structuur zichtbaar aanwezig blijft op de site. Tussen de straatgevel en de nieuwe 'doos' is de circulatie als buitenstraat opgevat. De nieuwe moderne doos bevindt zich teruggetrokken achter de bestaande voorgevel, zodat deze 2e verdieping een soort dakvolume vormt en de aansluiting van de bestaande kroonlijst bij de aanpalende bebouwing behouden blijft.

Dit nieuwe volume is volledig in overeenstemming met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Door het realiseren van de open buitenstraat tussen het nieuwe volume vooraan en het te behouden volume achteraan wordt extra buitenruimte gerealiseerd. Deze buitenruimte creëert een gevoel van openheid in de kantoorruimtes en laat extra natuurlijke lichtinval in de ruimtes penetreren.

Het nieuwe volume met horeca dat aansluit bij de huizenrij heeft een eigentijds karakter en sluit perfect aan bij de kroonlijst van de aanpalende woning. De horecavoorziening past binnen het totale opzet. Achteraan dit pand wordt een ruime fietsenberging gerealiseerd.

Bij de verbouwing van de bestaande voorgevel is het betreurenswaardig dat de nog aanwezige stalen ramen in de gevel van de Molenaarsstraat verdwijnen en worden vervangen door moderne beglazing. Deze gevel met zijn, authentiek buitenschrijnwerk, is het enige reliek dat nog duidelijk verwijst naar de geschiedenis van het pand. Het is daarom noodzakelijk dat de stalen ramen met enkel glas worden behouden en gerestaureerd zodat het oorspronkelijke karakter van de gevel behouden blijft.

(...)

2.3. Conclusie

Gunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 2 AUGUSTUS 2007 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

(...)

2. de volgende bijzondere voorwaarden na te leven:

(...)

- Het bestaande buitenschrijnwerk in de gevel van de Molenaarsstraat moet behouden blijven. Waar nodig kunnen de ramen vervangen worden naar oorspronkelijk model”.

IV. Ontvankelijkheid

A. Standpunt van de partijen

6. Met betrekking tot de tijdigheid van hun beroep stellen de verzoekende partijen het volgende in hun verzoekschrift:

“Verzoekende partijen werden slechts in kennis gesteld van het bestaan van de stedenbouwkundige vergunning van 2 augustus 2007 bij middel van een aangetekend schrijven van 10 oktober 2007 van N.V. DE MOLENAARS.

Aangezien de stedenbouwkundige vergunning niet was gevoegd bij dit schrijven, werd inzage gevraagd in het bouwdoossier en de stedenbouwkundige vergunning bij de administratieve diensten van de STAD GENT.

Belanghebbende derden beschikken hiertoe over een redelijke termijn, in constante rechtspraak van uw Raad omschreven als minimum 14 dagen.

Het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt dan ook binnen de 60 dagen na het verstrijken van deze termijn en derhalve tijdig ingediend”.

7. In haar memorie van antwoord voert de verwerende partij de volgende exceptie aan:

“Volgens verzoekers ging de beroepstermijn van 60 dagen pas in op het tijdstip dat hen - per aangetekend schrijven van 10 oktober 2007 - formeel is meegedeeld dat de vergunning is verleend.

Dit standpunt kan niet gevolgd worden.

In de mate dat de verzoekende partijen kennis hadden of hadden kunnen nemen van de vergunning voor 10 oktober 2007, dient het verzoek als onontvankelijk *ratione temporis* te worden afgewezen.

Uit het door verzoekers neergelegde stuk 2 (aangetekende brief van de NV De Molenaars van 10 oktober 2007) blijkt duidelijk dat de verzoekers reeds op 26 oktober 2006 op de hoogte waren gebracht van de bouwplannen van de NV De Molenaars. Verzoekende partijen werden blijkens dit schrijven op de hoogte gesteld van het geplande kantoorproject, en werden zelfs in de gelegenheid gesteld om hun opmerkingen te geven m.b.t. het ontwerp.

Nochtans hebben zij geen enkel initiatief genomen om zich te informeren betreffende het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning. De vergunning was evenwel reeds afgeleverd op 2 augustus 2007.

Van verzoekers mag nochtans verwacht worden dat zij de nodige waakzaamheid aan de dag leggen en regelmatig informeren over het eventuele bestaan van een stedenbouwkundige vergunning:

‘dat het evenwel niet in de macht van een potentiële verzoeker mag liggen, wanneer hij in de mogelijkheid is om kennis te nemen van een bestuurshandeling die hij eventueel met een annulatieberoep wenst te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen van dien; dat het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen - te lang onzeker- blijft, en dat aan voormeld artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, meebrengen dat degene die meent te worden benadeeld door een bouwvergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de mogelijkheid die hem door artikel 2 van het alsdan geldende koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, werd geboden om ten gemeentehuize kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven bouwvergunning; dat eens die redelijke termijn verstreken, de termijn van 60 dagen om annulatieberoep in te dienen, een aanvang neemt:’ (...)

Verzoekers hebben meer dan 2 maanden getalmd om zelf kennis te nemen van het bestaan van de vergunning, terwijl zij volledig op de hoogte waren van de bouwplannen van de vergunningaanvrager.

In deze omstandigheden dient het verzoek tot vernietiging afgewezen te worden als onontvankelijk”.

8. In haar memorie voert de tussenkomende partij de volgende exceptie aan:

“2. Verzoekende partijen geven voor dat hun annulatieberoep tijdig is ingesteld.

Zij houden voor dat zij pas op 10 oktober 2007 uitgaande van tussenkomende partij op de hoogte werden gesteld van het afleveren van een bouwvergunning. Het zou pas op die datum zijn dat de termijn voor het instellen van een annulatieberoep begon te lopen.

Deze voorstelling van zaken is niet correct.

3. Uit de stukken van het dossier blijkt immers dat verzoekende partijen reeds op 26 oktober 2006, dus haast een jaar voordien, op de hoogte werden gesteld van de bouwplannen van tussenkomende partij.

De stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt op 2 augustus 2007.

Er wordt aan de Raad van State gevraagd dat hij zou aanvaarden dat verzoekende partijen, waarvan er twee architect zijn en dus goed op de hoogte van de procedures voor het behandelen van bouw aanvragen, gedurende al die tijd (dwz. tussen 26 oktober 2006 en 10 oktober 2007) niets zouden gedaan hebben om de stand van de bouw aanvraag op te volgen en zich nopens het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning te informeren. Zij hadden het kunnen weten indien zij de voor beroepsmensen normale voorzichtigheid en waakzaamheid aan de dag hadden gelegd.

Of een verzoekende partij kennis kon hebben van het uitreiken van een bouwvergunning, moet naar de mening van tussenkomende partij in concreto worden beoordeeld. Daarbij moet rekening worden gehouden met allerlei elementen, o.a. de hoedanigheid van hem die beweert benadeeld te zijn en met de mogelijkheid - in theorie maar ook in de praktijk - op zich op de hoogte te stellen van het verloop van de vergunningsprocedure en van de naar aanleiding daarvan genomen bestuurlijke beslissingen.

4. Van beroepsmensen mag een grotere waakzaamheid worden verwacht dan van gewone stervelingen, zeker indien vaststaat - wat uit de feiten en uit het indienen van een annulatieberoep zelf blijkt - dat zij niet akkoord waren met het project van tussenkomende partij. Zelfs ingeval zou worden aangenomen dat niet de verplichting bestaat zich elke dag naar de administratie te begeven of er anderszins contact op te nemen teneinde zich te informeren - nopens de stand van het dossier, moet zeker in hoofde van tweede en derde verzoekende partij worden aangenomen dat het om een ongerechtvaardigd verzuim gaat.

5. Het annulatieberoep is dus laattijdig ingediend, laattijdigheid die moet aanvaard worden voor alle verzoekers. Immers, aangezien het om een gezamenlijk verzoekschrift gaat, waaromtrent dus is overlegd tussen alle verzoekers, moet worden aangenomen dat de onontvankelijkheid ‘ratione temporis’ zich ook uitstrekt tot de eerste verzoekende partij”.

B. Beoordeling

9. De bestreden stedenbouwkundige vergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: algemeen procedurereglement), de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partij er kennis van heeft gehad of geacht moet worden er kennis van te hebben gehad.

Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoekende partij liggen, wanneer zij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de

bestuurshandeling die zij eventueel met een annulatieberoep wenst te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen vanden.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van de administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, en dat aan voormeld artikel 4 van het algemeen procedurereglement ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen en van de bouwheer en van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, brengen mee dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de hem ter beschikking staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning. Eens die redelijke termijn verstreken, neemt de termijn van 60 dagen om een annulatieberoep in te dienen, een aanvang.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning, bijvoorbeeld door aan te tonen wanneer de kwestieuze werken werden aangevat.

Het is dan weer zaak van de verzoekende partij in voorkomend geval aan te tonen dat zij binnen de redelijke termijn, via de geëigende middelen de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning heeft proberen in te winnen.

De decretaal bepaalde termijnen voor de behandeling van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zijn doorgaans termijnen van orde. Het kan van de verzoekende partijen, ongeacht hun kwalificaties, in de gegeven omstandigheden niet verlangd worden dat zij zich op geregelde tijdstippen naar het gemeentehuis begeven om na te gaan of inmiddels nog geen vergunning werd verleend.

Er dient te worden besloten dat niet wordt aangetoond dat de verzoekende partijen vóór 10 oktober 2007 kennis hadden van het bestaan van de bestreden vergunning.

10. De aangevoerde excepties worden verworpen.

V. Onderzoek van het derde middel

A. Standpunt van de partijen

11. In het derde middel wordt onder meer aangevoerd dat de bestreden beslissing werd genomen met een verkeerde feitelijke grondslag, waardoor de verwerende partij niet op een redelijke wijze tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Het middel wordt onder meer als volgt toegelicht:

“Het voorwerp van de aanvraag betreft de omvorming van gebouw D tot een kantoorgebouw met een gelijkvloers en twee verdiepingen — dus 3 bouwlagen i.p.v. thans één bouwlaag - en bovendaks twee technische verdiepingen.

Het voorste gedeelte aan de straatzijde wordt ingrijpend verbouwd: enkel de voorgevel blijft behouden en er wordt een nieuw volume achter deze voorgevel geplaatst van drie bouwlagen. Het achterste gedeelte met twee sheddaken wordt grotendeels behouden, met uitzondering van de binnenwanden die verwijderd worden.

De eigendom van verzoekende partij sub 1 paalt onmiddellijk aan het gebouw D. De eigendom van verzoekende partij sub 1 (gebouw F) is hoger dan het bestaande gebouw D. De woning van verzoekende partij sub 1 trekt lichten en zichten via drie ramen die uitgeven op en tussen de voorste sheddaken.

Door de bouwwerken worden deze sheddaken niet alleen afgebroken maar worden twee verdiepingen opgetrokken, waardoor de drie ramen in de zijgevel van de woning van verzoekende partij sub 1 zondermeer worden dichtgebouwd.

Nazicht van het bouwdoossier leert dat deze drie ramen, die vanuit de eigendom van verzoekende partij sub 1 uitgeven naar en boven de bestaande sheddaken, niet werden vermeld op de plannen van de bestaande toestand zoals ingediend in het bouwaanvraagdossier. Ook de foto's, gevoegd bij de aanvraag, brengen deze ramen niet in zicht.

Op de bouwplannen staat de scheidingsmuur (tussen het gebouw D en het gebouw F) niet als een gemene muur getekend, maar als een ‘af te breken’ muur. Dit tast de woning van verzoekende partij sub 1 volledig aan.

De vergunningverlenende heeft dan ook geen kennis gehad van het bestaan van deze drie ramen in de woning van verzoekende partij sub 1 en de gevolgen van de bouwwerken op deze drie ramen en op de woning van verzoekende partij sub 1.

Met de kennis van de juiste feitelijke gegevens had de vergunningverlenende overheid nooit tot de bestreden beslissing kunnen komen”.

12. Met betrekking tot het aangehaalde middelonderdeel stelt de verwerende partij in haar memorie van antwoord hetgeen volgt:

“Waarover gaat het in feite?

Op vandaag zijn er drie kleine raamopeningen waarneembaar net boven de drie dakgoten van de sheddaken van het gebouw van de aanvrager. Deze kleine raamopeningen zijn niet waarneembaar van op het maaiveldniveau (...). Enkel door met een ladder op het dak in de goot te kruipen kon (de voorgelegde) foto gemaakt worden. De goot zelf is ongeveer 70 meter lang, en is niet toegankelijk vanuit het te verbouwen gebouw.

(...)

Of deze raamopeningen en de er in aangebrachte vensters een historisch onderdeel zijn van het industrieel complex, kan niet met zekerheid aangetoond worden.

Nazicht in het vergunningsdossier van eerste verzoeker zelf (dossier 99/00416) geeft hierover geen informatie (zie verder).

De muuropeningen waarnaar de eerste verzoeker verwijst, zijn -in de mate dat zij historisch deel uitmaakten van het industriële complex- enkel verklaarbaar als noodzakelijke toegangsluiken in de buitenmuur van het aanpalende gebouwonderdeel naar de aanpalende dakgoten van het sheddak van het gebouw van de aanvrager. Vermoedelijk zijn deze toegangsluiken destijds voorzien om deze dakgoten toegankelijk te maken en via deze weg te onderhouden.

Vermoedelijk ging het hier om houten luiken (?), en niet om vensteropeningen, zodat er geen sprake kan zijn van lichten of zichten ter hoogte van deze openingen.

En zelfs indien al zou bewezen kunnen worden dat deze openingen toch lichtdoorlatend waren, dan nog vormden deze gebouwen samen één industrieel complex, zodat er geen sprake kan zijn van een erfdienstbaarheid tussen twee erven, aangezien het complex als één onverdeeld erf bestond, wat tot op vandaag doorwerkt in de kadastrale configuratie.

Het vergunningsdossier van eerste verzoeker geeft hierover geen bijkomende nuttige informatie:

Bij de verbouwing van het gebouwonderdeel van de eerste verzoeker, heeft deze de muuropeningen zelf niet vermeld op zijn bouwplannen, noch in de plannen 'bestaande toestand', noch in het fotografisch materiaal dat betrekking heeft op zijn eigen gebouw.

Ook in de plannen 'nieuwe toestand' zijn deze drie openingen niet terug te vinden. Zie bijv. doorsnede AA' nieuwe toestand (plan 17/17). Volgens plan 12/17 zou deze doorsnede AA' een rechtstreeks zicht moeten geven op de binnenkant van de buitenmuur waarin deze raamopeningen zouden moeten zitten. Toch zijn er geen raamopeningen op getekend, terwijl minstens twee van deze openingen zichtbaar zouden moeten zijn.

Sinds wanneer, door wie en op welke wijze de huidige vensters geplaatst zijn, is niet duidelijk, en wordt evenmin aangetoond door de verzoekende partijen.

Vanwege de architect van de aanvrager vernam de stad Gent dat het moet gaan om zeer recent geplaatste vensters. Dit zou blijken uit het vernieuwde buitenschrijnwerk, dat schril zou afsteken met het buitenschrijnwerk van de overige gevels van hetzelfde gebouw.

Het dicht bouwen van deze muuropeningen die enkel ten dienste stonden van het gebouw van de aanvrager, kan derhalve geen schending inhouden van een vermeende erfdienstbaarheid ten gunste van het pand van eerste verzoeker.

Stedenbouwkundige relevantie van deze raamopeningen

Noch voor het gebouw van eerste verzoeker, noch voor het gebouw van de aanvrager, - vormen deze openingen een stedenbouwkundig relevant gegeven, zodat de overheid de vergunning wel degelijk kon afleveren zonder kennis van deze openingen. Het aangevraagde project is door het college van burgemeester en schepenen in al zijn onderdelen getoetst op de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijk ordening. Dat deze kleine openingen de facto dichtgebouwd zullen worden, is stedenbouwkundig niet relevant: de binnenruimtes van eerste verzoeker trekken licht uit de oorspronkelijke grote raamopeningen aan de voor- en achterzijde van het gebouw, en na verbouwing in 1999 bijkomend uit de lichtopeningen van de dakverdieping (zie plannen 99/00416). Van abnormale burenhinder (als stedenbouwkundig relevant aspect) is geen sprake.

-Een stedenbouwkundige vergunning wordt bovendien steeds afgeleverd onder voorbehoud van eventuele burgerlijke rechten. In de mate dat eerste verzoeker meent dat zijn burgerlijke rechten zijn geschonden, dient hij zich te wenden tot de burgerlijke rechtbank”.

13. Met betrekking tot het aangehaalde middelonderdeel stelt de tussenkomende partij in haar memorie hetgeen volgt:

“38. Nopens de drie raampjes waarvan sprake, die bevinden zich in de kil van de goten tussen de zaagtanddaken en zijn van op het openbaar domein nergens zichtbaar.

Door hun formaat (ongeveer 60 cm. Breed en 115 cm. hoog) en hun plaatsing in de goot van het bestaand gebouw zijn ze duidelijk geënt op het te renoveren gebouw. Zij werden vermoedelijk als toegangsluik geconcipeerd om de binnengoten te reinigen of te controleren op vuil.

Het feit dat de openingen recentelijk zijn voorzien van nieuwe ramen met helder glas (waar er voordien wellicht houten luiken zaten) is vermoedelijk een initiatief van de aanpalende eigenaar (eerste verzoeker) om een verkeerde voorstelling te geven van zaken, nu we staan voor een toestand die moet worden gepercipieerd als een erfdienstbaarheid waarvan het te renoveren gebouw moet profiteren. Immers, het zijn die goten die gereinigd moeten (of moesten) kunnen worden. Het valt op dat van het buitenschrijnwerk van het pand van eerste verzoeker niets anders is gerenoveerd. Zodoende heeft eerste verzoeker wellicht aannemelijk willen maken dat de raamopeningen hem enkel tot voordeel strekten, waar we in werkelijkheid staan voor een servituut dat ten gunste van het gebouw van tussenkomende partij moest strekken.

Op die manier blijkt dat de opvatting van verwerende partij, als zou er geen erfdienstbaarheid rusten op het voorwerp van de aanvraag (immers, dit voorwerp, het te renoveren gebouw, is ten aanzien van een eventuele erfdienstbaarheid het heersend erf en niet het lijdend erf) volkomen op te gaan.

Dit vermoeden wordt kracht bijgezet doordat, bij nazicht van buitenaf, de raampjes helemaal niet functioneel zijn qua plaatsing in aansluiting op de eigendom van eerste verzoeker. Eén raampje bevindt zich halfweg een verlaagde glasplaat van het plafond van de traphal, een ander zit zeer laag in een gecreëerde slaapkamer (niet reglementair aangebracht omdat een slaapkamer minstens moet voorzien zijn van een opendraaiend raam van 1m²) en één raam in een soort overgangsruiimte.

Ofschoon er verschillende bijeenkomsten waren met de omliggende eigenaars heeft eerste verzoeker nooit melding gemaakt van deze openingen wat wellicht een aanvullend element is waaruit zijn intentie tot het geven van een verkeerde voorstelling van zaken kan worden afgeleid.

Het besluit is dus dat er helemaal geen ramen waren die ergens in het aanvraagdossier moesten worden vermeld.

In elk geval, voor zover door de bestreden vergunning wel een erfdienstbaarheid zou worden miskend die ten gunste van eerste verzoeker bestond - quod absolute non - gaat het om een civielrechtelijke kwestie waarover de Raad van State niet vermag te oordelen”.

B. Beoordeling

14. De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing werd genomen op basis van een verkeerde feitelijke grondslag aangezien geen

rekening werd gehouden met drie raamopeningen in de linkerzijgevel van de woning van de eerste verzoeker, waartegen het door het bestreden besluit vergunde kantoorgebouw zal worden aangebouwd.

De verwerende partij ontkent niet dat het bestreden besluit werd genomen “zonder kennis van deze openingen”. Zij ontkent evenmin dat de drie raamopeningen als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning zullen worden dichtgebouwd.

15. De aanwezigheid van raamopeningen in de muur van het aanpalend gebouw, waartegen zal worden gebouwd, betreft een aspect van de goede plaatselijke aanleg. Aangezien de vergunningverlenende overheid er van uit is gegaan dat de muur van het aanpalende gebouw een blinde gevel was, moet met de verzoekende partijen worden aangenomen dat de bestreden beslissing steunt op een feitelijk gegeven waarvan de juistheid niet blijkt.

Aan het voorgaande wordt geen afbreuk gedaan door de elementen die de verwerende en de tussenkommende partijen nu voor de Raad van State aandragen, te weten dat de raamopeningen niet waarneembaar zijn van op maaiveldniveau, dat het vermoedelijk gaat om luiken die de dakgoten toegankelijk moesten maken, dat er geen sprake kan zijn van een erfdiensbaarheid ten voordele van de woning van de eerste verzoeker, dat deze raamopeningen niet worden vermeld in het vergunningsdossier van de eerste verzoeker, dat deze ramen niet functioneel zijn voor de woning van de eerste verzoeker, dat de eerste verzoeker deze ramen niet ter sprake heeft gebracht op de informatievergaderingen over het vergunde project en dat stedenbouwkundige vergunningen worden afgegeven onder voorbehoud van eventuele burgerlijke rechten.

16. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 2 augustus 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan Accent C6, thans de n.v. DE MOLENAARS, de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van ateliers en opslagplaatsen tot kantoren en ondergrondse parking te Gent, Molenaarsstraat 111, kadastraal bekend sectie A, nr. 180/C/4.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 525 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeven september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens