

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0060 van 9 april 2013

in de zaak 1213/0232/SA/4/0212

*In zake:* mevrouw **Anja BAES**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter VAN ASSCHE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de nv **B&S PROMOTIONS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bert ROELANDTS en Eva DE WITTE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 december 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 11 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 21 juni 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een gebouw met elf appartementen en twaalf ondergrondse garages en/of parkeerplaatsen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Gent (Gentbrugge), Hélène Maréchalhof en met als kadastrale omschrijving afdeling 21, sectie A, nummer 174/b2.

### 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 in de zaak gekend onder het nummer

1213/0235/SA/4/0215. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 maart 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Wannes THYSSEN die loco advocaten Bert ROELANDTS en Eva DE WITTE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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 nv B&S PROMOTIONS verzoekt met een aangetekende brief van 29 januari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 februari 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

### **IV. FEITEN**

Op 6 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van 11 appartementen en ondergrondse garages (8) en parkeerplaatsen (4)”*.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening grootstedelijk gebied Gent’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005. Ingevolge dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is een gedeelte van het bouwperceel gelegen in bosgebied.

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

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 april 2012 tot en met 2 mei 2012, worden negen bezwaarschriften ingediend. Ook de verzoekende partij heeft een bezwaarschrift ingediend.

De brandweer van de stad Gent brengt op 30 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Fluxys brengt op 5 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 25 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 8 mei 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 14 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 21 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing onder meer als volgt:

“ ...

### 3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

#### *Inplanting bouwvolume*

*De nieuwbouw wordt ingeplant op 6m (en rekening houdende met de uitkragende balkons op 4,0m) van de zonegrens met het bosgebied. Deze zonegrens zal samenvallen met de nieuwe perceelsgrens, eens het bosgebied is overgedragen aan de Stad Gent.*

*Er kan akkoord worden gegaan met deze inplanting, gezien de afstand van 6m voldoende is om het wortelstelsel van nabijgelegen bomen in het bosgebied niet te schaden, zodat de overleving van deze bomen niet in het gedrang komt. De uitkragende balkons tot op 4m, staan ook op voldoende afstand van de bomen in het bosgebied en vormen geen hinder voor de kruinen van de bomen. Daarenboven hebben de terrassen geen steunpunten in de onderliggende tuinstrook, waardoor deze constructies ook geen aanleiding geven tot beschadiging van wortels van bomen. De onbebouwde breedte van 4,0m is voldoende om nog een volwaardige tuinstrook in te richten. Op het betreffende bouwperceel is immers nog een grotere gemeenschappelijk tuin van +/- 765m<sup>2</sup> ingericht.*

*De inplanting van een gebouw met een kroonlijsthoogte van 7,95m ten opzichte van het peil van het maaiveld, op een afstand van 11,4m van het perceel van de dichtstbijgelegen aanpalende woning, is ruim en stedenbouwkundig aanvaardbaar. De nieuwbouw valt ruimschoots onder het lichtbelemmeringsvlak van 45° doorheen de perceelsgrens op maaiveldniveau, waardoor er – mede gelet op de zuidwestelijke oriëntatie ten opzichte van het perceel van de buur – geen onaanvaardbare vermindering van de bezonning van het perceel van de buur te verwachten valt.*

*Gelet op de ruime afstand tot de perceelsgrens, is de inkijk bij de buur vrij beperkt. Om de inkijk nog verder te beperken, wordt in een bijzondere voorwaarde opgelegd om het meest zuidelijke raam in de zijgevel op de eerste verdieping, uit de vergunning te sluiten. Ook zonder dit raam is er nog voldoende raamoppervlakte aanwezig in de zij- en achtergevel om de leefruimte van het betrokken appartement ruimschoots te belichten.*

#### *Bouwvolume en architectuur*

*Het ontworpen bouwvolume is weliswaar vrij lang, maar dit zal vanaf de openbare weg niet echt waarneembaar zijn, gezien het gebouw in de diepte ten opzichte van de straat*

wordt uitgevoerd. Alsdusdanig komt het diepe bouwvolume niet in contrast te staan met de naburige bestaande woningen. De hoogte van het gebouw: 2,5 bouwlagen en plat dak, is verenigbaar met de profielen van de bestaande eengezinswoningen in Hélène Maréchalhof, namelijk overwegend 1 bouwlaag met een zadeldak.

De architectuur is eenvoudig en straalt rust uit. Het gebouw wordt uitgevoerd met sobere materialen en met kleuren die zich goed integreren in de groene omgeving.

#### *Woondichtheid, woontypologie en woonkwaliteit*

Het geplande aantal woonentiteiten in deze meergezinswoning (nl. 11), is aanvaardbaar binnen de omgeving. De woondichtheid van de woningen in de Hélène Maréchalhof, de Boswachterstraat en het voorliggende bouwproject, resulteren samen in een woondichtheid van 15 woningen per ha. Dit ligt nog betekenisvol onder de richtwaarde van 25 woningen/ha uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Het voorzien van een diversiteit aan woningtypes in een woonbuurt, is positief en geeft een antwoord op de vraag naar diverse woonvormen.

Het aantal woongelegenheden binnen het voorliggende project is echter wel het maximaal aanvaardbare aantal, gezien meer woonentiteiten zouden resulteren in een schaalbreuk met het bestaande woonweefsel.

De appartementen hebben een oppervlakte van 70 à 80m<sup>2</sup>. Door hun indeling met overwegend 2 slaapkamers, zijn deze appartementen gericht op kleinere gezinnen. De woonoppervlakte per appartement is, gelet op hun samenstelling voldoende ruim.

#### *Parkeren en mobiliteit*

Het project voorziet in totaal 19 parkeerplaatsen op het eigen terrein voor 11 woongelegenheden. Dit komt overeen met 1,7 parkeerplaatsen per woongelegenheid. Gelet op de Randstedelijke ligging, kan het voorgestelde aantal parkeerplaatsen volstaan voor de eigen bewoners van hun bezoekers.

Het voorzien van in totaal 36 woonentiteiten (inclusief het woonproject op de hoek Emiel van Swedenlaan / Boswachterstraat) binnen de doodlopende straat Hélène Maréchalhof, is aanvaardbaar en brengt de leefbaarheid van deze woonbuurt niet in het gedrang.

#### *Verharding en private wegenis*

Voor het goede functioneren van het project; dient een deel van de bouwgrond te worden verhard in functie van de oprit tot de meergezinswoning en de ondergrondse parking en de brandweg. Daarnaast worden ook 7 autostaanplaatsen langsheen de oprit voorzien.

Doordat er onder het gebouw een halfondergrondse parking wordt gebouwd, kan een vrij omvangrijke oppervlakte aan verharding worden uitgespaard. De halfondergrondse parkeergarage heeft wel tot gevolg dat er, ingevolge het vlot toegankelijk maken van het gebouw, een hellingsvlak nodig is, wat dan weer resulteert in bijkomende verharding.

In het voorliggende voorstel wordt de oppervlakteverharding wel noemenswaardig verminderd ten opzichte van het vorige voorstel, doordat de oprit en de brandweg optimaal worden gecombineerd. Door deze verdere inperking aan verharding kunnen in dit ontwerp diverse bomen bewaard blijven, wat het groene karakter van de site ten goede komt.

Mede gelet op de vorige voorstellen kan worden gesteld dat er noemenswaardige aanpassingen zijn gebeurd om de verharde oppervlakte te verminderen.

Er wordt duidelijk gekozen om de verharding in kiezels of grasdallen uit te voeren, waardoor het hemelwater ter plaatse in de bodem kan dringen. Dit is positief voor de goede waterhuishouding van het terrein en de omgeving.

*De nieuwe toegangsweg tot de gebouwen is bedoeld als een private wegenis. Gelet op de afmetingen en de wijze waarop deze weg wordt aangelegd, komt deze niet in aanmerking voor een latere overdracht aan de stad Gent.*

*Groen, ontbossing en boscompensatie*

*Op het perceel is een bosvegetatietype aanwezig dat kan worden beoordeeld als bos, overeenkomstig het bosdecreet.*

*Voor de bouwwerken dient een ontbossing van 2240m<sup>2</sup> te gebeuren.*

*Volgens het Bosdecreet wordt gesteld dat de stedenbouwkundige vergunning niet kan verleend worden, vooraleer het voorstel tot compensatie van de ontbossing is goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16 februari 2001, artikel 2).*

*De bouwheer heeft een voorstel gedaan tot boscompensatie. Het agentschap Bos en Natuur geeft gunstig advies voor de ontbossing en gaat akkoord met de voorgestelde boscompensatiemaatregel.*

*Bij deze nieuwe aanvraag is rekening gehouden met de opmerkingen met betrekking tot de begroening, naar aanleiding van een eerdere (geweigerde) bouw aanvraag. De inplanting van de gebouwen en verhardingen, ontzien een groot deel van de belangrijkste en meest waardevolle parkbomen. Hierdoor kan het waardevolle 'parkkarakter' grotendeels behouden blijven.*

*Er dient wel nog rekening te worden gehouden met volgende beperkingen: In de boszone langs de rand en achter de parkeerplaatsen P3-P6, wordt de struik Hypericum 'Hidcote' aangeplant. In het behouden bosgedeelte worden best geen exoten aangeplant. Achter de parkeerplaatsen P3-P6 kan in de plaats, Fagus sylvatica als haagafsluiting aangeplant worden.*

*Op het Bomenplan vermeldt de lijst meerdere bomen met 'Opmerking: eventueel te rooien'. Het is niet de bedoeling dat deze bomen worden gerooid, enkel de zes bomen die vermeld worden op het plan Boscompensatie.*

*Bijkomende kappingen in de boszone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos.*

*Vooraleer de rooiwerken worden uitgevoerd, zal de Groendienst van de stad Gent op het terrein de te rooien bomen aanduiden en de noodzakelijke beschermingsmaatregelen voor de te behouden bomen bepalen. De te behouden boszones en bomen worden met een minstens 2m hoog hekwerk afgezet, voorafgaand aan de start van de bouwwerken.*

*Het is evenmin toegelaten in de boszone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*

*Deze beperkingen worden als een bijzondere voorwaarde opgelegd in de beslissing.*

*...*

Onder meer de verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 10 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 oktober 2012 om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

#### *1.4 Vergunningenhistoriek*

*- 2006/20224: Weigering van 15 januari 2007 voor het oprichten van 11 appartementen*

en 11 ondergrondse garages.

- 2010/20192: Weigering van 16 december 2010 voor het oprichten van 11 appartementen, 8 halfondergrondse garages en 4 halfondergrondse parkeerplaatsen.

### 1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het bouwperceel is gelegen in de deelgemeente Gentbrugge, in de directe nabijheid van de E17. De omgeving wordt gekenmerkt door enerzijds een groenstrook (oude boszone van een kasteelpark) langs de E17, en anderzijds randstedelijke bebouwing. Het bouwperceel grenst aan de pijpekop van een verkaveling met 17 bouwloten in open bebouwingstypologie, met 1 of 2 bouwlagen. De gerealiseerde woningen binnen deze verkaveling, zijn eengezinswoningen met hoofdzakelijk 1 bouwlaag en hellend dak. Het bouwperceel is niet gelegen binnen de grenzen van deze verkaveling.

De voorliggende aanvraag voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 11 appartementen.

Het gebouw wordt opgetrokken binnen het woongebied volgens het gewestplan, op 6,0 m van de zonegrens met het bosgebied volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Aan de gevelkant gericht naar de zonegrens met het bosgebied, worden balkons voorzien die 2,0 m uitkragen ten opzichte van de gevel. De afstand tot het dichtstbijgelegen bebouwde perceel (Hélène Maréchalhof nr. 9) bedraagt 11,4 m en de afstand tot de rand van de autosnelwegviaduct van de E17 bedraagt 40,7 m.

Het ontwerp voorziet een lang gebouw (14,2 m x 48 m) met 2 bovengrondse bouwlagen, een halfondergrondse parking met 8 garages en 4 open staanplaatsen, en een gemeenschappelijke fietsenstalling met een oppervlakte van 15,5 m<sup>2</sup>.

De nieuwbouw wordt voorzien van een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 7,95 m ten opzichte van het peil van het maaiveld. Centraal op het gebouw wordt nog een opstand voorzien waarin technische installaties verwerkt worden. De hoogte hiervan bedraagt 9,05 m boven het peil van het maaiveld.

Als gevelmateriaal wordt bruin genuanceerde baksteenmetselwerk voorzien. De terraselementen aan de zuidgevel worden uitgevoerd in lichtgrijs architectonisch beton.

De appartementen hebben een oppervlakte van 70 à 80 m<sup>2</sup>, 10 appartementen tellen 2 slaapkamers, 1 appartement telt 1 slaapkamer. Alle units beschikken over een kleine private buitenruimte, onder de vorm van een balkon/terras aan de zuidgevel (= kant E17).

Aan de westzijde van het gebouw worden 6 open staanplaatsen op het terrein aangelegd, ter hoogte van de inrit tot de ondergrondse parking. Aan de oostzijde van het gebouw is nog 1 aangepaste open staanplaats voorzien. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen binnen het project op 19.

Het eerste gedeelte van de oprit (± 20 m) en de staanplaatsen worden uitgevoerd in grasdallen. Het overige gedeelte van de oprit en de manoeuvreerruimte (die eveneens als brandweg zal dienen) worden verhard met kiezelstenen.

De realisatie van dit project (bebouwing en de bijhorende verharding), vereist het rooien van meerdere bomen binnen het woongebied. Er werd een voorstel tot compensatie voor de ontbossing ingediend.

...

## 2 Motivering

### 2.1 De watertoets

Het terrein is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied,

zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect voor de waterhuishouding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem voor wat de bebouwde gedeelten betreft (de verharde gedeelten zijn waterdoorlatend).

Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput van 30.000 liter met installatie voor hergebruik van het hemelwater, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Volgens de normen, vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement, moet de volledige dakoppervlakte op die put aangesloten worden. Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien. De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## 2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

## 2.3 Beoordeling bezwaren openbaar onderzoek

De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) kan bijgetreden worden, behalve voor wat betreft de punten 4 en 11 (redenen: zie verder bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening).

## 2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is niet a priori in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

In één van de beroepschriften wordt vermeld dat het bouwperceel (kadastraal perceel nr. 174/b2) niet aan een voldoende uitgeruste weg ligt, daar tussen dit perceel en de openbare weg (Hélène Maréchalhof) nog een  $\pm 4$  m brede strook grond ligt die deel uitmaakt van het kadastrale perceel nr. 174/n2.

Het kadastrale perceel nr. 174/n2 blijkt volgens de meest recente kadastrale gegevens eigendom te zijn van dezelfde vennootschappen (Immeubles Familiaux de Belgique en Vekabo) die ook eigenaar zijn van het bouwperceel, en bovendien zijn beide vennootschappen gevestigd op hetzelfde adres als B&S Promotions (Koninginnelaan 2-3 te Drongen), zodat er geen redenen voorhanden zijn om aan te nemen dat het bouwperceel niet over een toegang naar de Hélène Maréchalhof zou beschikken.

## 2.5 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).

Onderhavig perceel is gelegen in een bos (oude boszone van een kasteelpark) langsheen de E17. Het perceel paalt aan het uiteinde van een pijpenkop van een residentiële verkaveling die een 17-tal bouwloten omvat, met in hoofdzaak alleenstaande ruime villa's van één bouwlaag en een hellend dak hoog.

Het perceel is ongeveer 55 m bij 120 m groot, doch het grootste deel ervan (een zone van 30 m breed en  $\pm 120$  m lang langs de E17) bevindt zich volgens het RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' in een bosgebied en is opgenomen in een bij het RUP goedgekeurd onteigeningsplan, daar deze strook deel uitmaakt van het portaal, de toegang tot de groenpool 'Gentbrugse Meersen', zodat dit gedeelte een publieke functie zal krijgen.

Het eigenlijke 'bouwperceel' is hier dus maar  $\pm 26,5$  m bij 118 m of dus  $\pm 3.127$  m<sup>2</sup> groot. De aanvraag voorziet in de oprichting van een langgerekte meergezinswoning van 12,20 m bij 48 m groot (exclusief de 2 m brede buitenterrassen, de buitentrappen en de 3 m brede passerelle langsheen de voorgevel).

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden dat wanneer geopteerd wordt voor het oprichten van één meergezinswoning in plaats van bijvoorbeeld het verder verkavelen van het terrein in een 4-tal loten voor eengezinswoningen, de bebouwde en verharde oppervlakte kan beperkt worden, zodat het bestaande bos zoveel als mogelijk kan behouden worden. In huidig ontwerp wordt deze doelstelling echter niet bereikt, integendeel, het ontwerp voorziet in de ontbossing van een gedeelte van 2.240 m<sup>2</sup> groot, hetzij ca. 72 % van hetgeen hierboven als 'eigenlijk bouwperceel' omschreven wordt. Het behoud van nauwelijks 28 % van het bomenbestand kan evengoed gerealiseerd worden d.m.v. een verkaveling voor eengezinswoningen.

De meergezinswoning bevat 11 appartementen, hetgeen overeenstemt met een woningdichtheid van ca. 35 woningen per hectare (berekend op een perceel van 3.127 m<sup>2</sup>, zie hierboven), hetgeen in schril contrast staat tot de woondichtheid van de verkaveling waarop achteraan aangesloten wordt (woondichtheid  $\pm 10$  woningen per hectare). Deze hoge woondichtheid kan niet vergoelikt worden door te stellen dat het om een compensatie gaat van de lage woondichtheid van de aanpalende verkaveling, zoals het college van burgemeester en schepenen doet, ook gaat het college er verkeerdelijk van uit dat het aantal woonentiteiten in deze doodlopende straat beperkt blijft tot 'slechts' 36 woonentiteiten (inclusief het woonproject op de hoek Emiel van Swedenlaan / Boswachterstraat), ten noorden van onderhavig perceel bevindt zich immers ook nog een bebost perceel dat ongeveer eenzelfde oppervlakte en vormgeving heeft als onderhavig perceel en ook aan het uiteinde van de pijpenkop paalt, er dient rekening gehouden te worden met een gelijkaardige ontwikkeling van dit perceel zoals hier gevraagd wordt.

Op onderhavig perceel kan een woondichtheid van ca. 25 woningen per hectare (richtwaarde uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) aanvaard worden, hetgeen overeenstemt met 7 à 8 appartementen i.p.v. de hier gevraagde 11 appartementen. Deze appartementen zijn klein in oppervlakte, hooguit één appartement bereikt de minimum gevraagde vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> zoals vereist in artikel 23 van het stedelijk bouwreglement. Gelet op de specifieke ligging aan het uiteinde van een zeer residentiële verkaveling, buiten de dorpskern en palend aan een bosgebied, zouden hier beter iets grotere appartementen (met een vloeroppervlakte van minimum 80 à 90 m<sup>2</sup>) voorzien worden. Een keuze voor 8 ruimere appartementen zou ook toelaten het aantal inkom- en traphallen (inclusief liftkokers) tot 2 te beperken i.p.v. tot 3.

Het gebouw is 2 bovengrondse bouwlagen en een plat dak hoog, waarbij de gelijkvloerse pas ongeveer 1,55 m boven het maaiveld gelegen is doordat met een halfondergrondse parking gewerkt wordt i.p.v. met een volledig ondergrondse parking. Doordat het gebouw zich op ongeveer 25 m afstand van de dichtst bij gelegen woning uit de verkaveling bevindt kan principieel ingestemd worden met een totale bouwhoogte die overeenstemt



met 2,5 bouwlagen, doch het voorzien van een halfondergrondse parking heeft 2 nadelen: de breedte ervan beperkt zich tot  $\pm 12$  m, waardoor slechts langs één zijde kan geparkeerd worden (een volledig ondergrondse parking kan onder de brandweerweg liggen en een dubbele rij parkeerplaatsen bevatten), en om het hoogteverschil van 1,55 m te overschrijden dient thans een passerelle van 48 m lang en grotendeels 3 m breed geplaatst te worden langs de voorzijde van het gebouw, hetgeen tot veel onnodig ruimtebeslag leidt. Ook dient opgemerkt dat de manoeuvreerruimte langsheen de parkeerplaatsen/garageboxen in het gebouw maar 5,41 m breed is en bovendien driemaal onderbroken wordt door de liftkokers, om behoorlijk loodrecht op de manoeuvreerruimte te kunnen parkeren moet deze minimum 6 m (maar bij voorkeur 7 m) breed zijn.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking komt.

#### Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derden-beroepinstellers voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 18 september 2012 beslist de verwerende partij op 11 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

#### 2.3 Beoordeling bezwaren openbaar onderzoek

De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) kan bijgetreden worden, behalve voor wat betreft de punten 4 en 11 (redenen: zie verder bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening).

#### 2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is niet a priori in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

In één van de beroepschriften wordt vermeld dat het bouwperceel (kadastraal perceel nr. 174/b2) niet aan een voldoende uitgeruste weg ligt, daar tussen dit perceel en de openbare weg (Hélène Maréchalhof) nog een  $\pm 4$  m brede strook grond ligt die deel uitmaakt van het kadastrale perceel nr. 174/n2.

Het kadastrale perceel nr. 174/n2 blijkt volgens de meest recente kadastrale gegevens eigendom te zijn van dezelfde vennootschappen (Immeubles Familiaux de Belgique en Vekabo) die ook eigenaar zijn van het bouwperceel, en bovendien zijn beide vennootschappen gevestigd op hetzelfde adres als B&S Promotions (Koninginnelaan 2-3 te Drongen), zodat er geen redenen voorhanden zijn om aan te nemen dat het bouwperceel niet over een toegang naar de Hélène Maréchalhof zou beschikken.

#### 2.5 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).

Onderhavig perceel is gelegen in een bos (oude boszone van een kasteelpark) langsheen de E17. Het perceel paalt aan het uiteinde van een pijpenkop van een residentiële verkaveling die een 17-tal bouwloten omvat, met in hoofdzaak alleenstaande ruime villa's van één bouwlaag en een hellend dak hoog.

Het perceel is ongeveer 55 m bij 120 m groot, doch het grootste deel ervan (een zone van 30 m breed en  $\pm$  120 m lang langs de E17) bevindt zich volgens het RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' in een bosgebied en is opgenomen in een bij het RUP goedgekeurd onteigeningsplan, daar deze strook deel uitmaakt van het portaal, de toegang tot de groenpool 'Gentbrugse Meersen', zodat dit gedeelte een publieke functie zal krijgen.

Het eigenlijke 'bouwperceel' is hier dus maar  $\pm$  26,5 m bij 118 m of dus  $\pm$  3127 m<sup>2</sup> groot.

De aanvraag voorziet in de oprichting van een langgerekte meergezinswoning van 12,20 m bij 48 m groot (exclusief de 2 m brede buitenterrassen, de buitentrappen en de 3 m brede passerelle langsheen de voorgevel).

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden dat wanneer geopteerd wordt voor het oprichten van één meergezinswoning in plaats van bijvoorbeeld het verder verkavelen van het terrein in een 4-tal loten voor eengezinswoningen, de bebouwde en verharde oppervlakte kan beperkt worden, zodat het bestaande bos zoveel als mogelijk kan behouden worden.

De meergezinswoning bevat 11 appartementen, hetgeen overeenstemt met een woningdichtheid van ca. 35 woningen per hectare (berekend op een perceel van 3127 m<sup>2</sup>, zie hierboven). Deze hoge woondichtheid kan op deze plek aanvaard worden. Op die manier

De woondichtheid mag immers niet louter perceel per perceel bekeken worden, maar moet in de ruimere omgeving beoordeeld worden. Gelet op de aanwezige residentiële bebouwing in de onmiddellijke buurt, die een zeer lage densiteit kent is de huidige aanvraag in deze omgeving aanvaardbaar. De voor een stedelijke omgeving vooropgestelde norm van 25 w/ha wordt Immers in zijn ruimere omgeving benaderd en de aanvraag zorgt voor een mix en diversiteit in het aanbod van woningen wat in een perifere stadsomgeving te prefereren valt. Bovendien bieden de appartementen voldoende woonkwaliteit en zijn ze uitermate geschikt voor zowel jonge starters als ouderen.

Op deze plek kunnen dergelijke meergezinswoningen aanvaard worden, gezien de gevrijwaarde afstand zijn ook de voorgestelde 2,5 bouwlagen aanvaardbaar op deze plek.

Door de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden wordt onder meer het bomenbestand beschermd tijdens de werken. Er wordt sowieso een groot deel van het bomenbestand behouden.

Alle appartementen bevatten hebben twee slaapkamers en zijn geschikt voor een ruime mix van mensen (jonge starters of bijvoorbeeld ouderen).

Er wordt voldoende parkeerruimte voorzien.

De door het college van burgemeester en schepenen gemaakte evaluatie van de aanvraag wordt bijgetreden, en de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden zijn na te leven, aangezien zij de ruimtelijke kwaliteit en integreerbaarheid ten goede komen.

## 2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de beroepen van de derden-beroepinstellers niet voor inwilliging vatbaar zijn.

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

### **3. Besluit**

Artikel 1: De beroepen ingesteld door de heer en mevrouw Bart Cornelis – Danielle Van Looy, mevrouw Anja Baes, en de heer en mevrouw Peter Hobin – Edith Boutsen, zijnde derden, worden verworpen.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden :

1. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 maart 2012 met kenmerk 02037-03/CL/2012).
2. Bijgaand advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen (advies van 8 mei 2012, met kenmerk 421/B/BAV/2012/1510) moet strikt nageleefd worden.
3. Bijgaand advies van Fluxys NV (advies van 5 april 2012, met kenmerk L-FLX2012021581) moet strikt nageleefd worden.
4. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (advies van 25 april 2012 met kenmerk COMP/12/0037/0V.) moet strikt worden nageleefd.
5. Indien het wegpompen van het grondwater gebeurt in de periode tussen 1 maart en 30 augustus (zomerperiode), dan dient een retourbemaling te worden toegepast, waarbij het opgepompte water moet wegvloeien tussen de omliggende bomen. Wordt het wegpompen van het grondwater voorzien in de periode 30 augustus tot 1 maart (winterperiode), dan dienen er geen bijkomende voorzieningen te worden genomen.
6. De ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
7. Voorafgaand aan de rooiwerken, moet de Groendienst van de Stad Gent op het terrein de te rooien bomen aanduiden en de noodzakelijke beschermingsmaatregelen voor de te behouden bomen bepalen.
8. De te behouden boszones en bomen moeten, voorafgaand aan de start van de bouwwerken, worden afgezet met een minstens 2m hoog hekwerk.
9. De op het Bomenplan aangeduide bomen met 'Opmerking: eventueel te rooien' mogen niet worden gerooid, tenzij na uitdrukkelijke goedkeuring van de Groendienst van de Stad Gent en mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos.
10. Het is niet toegelaten in de boszone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
11. De struik *Hypericum 'Hidcote'* mag niet worden aangeplant in de boszone langs de rand en achter de parkeerplaatsen P3-P6. Achter de parkeerplaatsen P3-P6 kan in de plaats *Fagus sylvatica* als haagafsluiting aangeplant worden.
12. Het meest zuidelijke raam in de zijgevel op de eerste verdieping wordt uit de vergunning gesloten.
13. De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.
14. Er mag geen afsluiting geplaatst worden rondom de gehele perceelsomtrek van de bouwheer (zoals getekend in het inplantingsplan): enkel rondom het gedeelte grond binnen de zonering woongebied, mag een afsluiting worden geplaatst.
15. Het pad in dolomiet in het bosgebied wordt uit de vergunning gesloten.

16. Het afvalwater en het hemelwater dienen gescheiden afgevoerd te worden tot op de rooilijn.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 23 oktober 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 7 december 2012, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen**

De beroepen bij de Raad kunnen overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO worden ingesteld door "elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing".

De verzoekende partij stelt dat zij eigenaar en bewoner is van een woning gelegen naast het bouwperceel. Ze zet verder in essentie uiteen dat de ontbossing die gepaard gaat met het bouwproject van de aanvraag onder meer het verlies zal betekenen van haar zicht op het bestaande bos vanuit haar woning en tuin en dat het bouwproject tevens negatieve gevolgen zal hebben op haar woongenot naar rust en privacy.

De gegevens van het dossier bevestigen dat aan het oprichten van de meergezinswoning een ontbossing voorafgaat en dat de verzoekende partij een buur is van het bouwperceel. De verzoekende partij maakt in haar uiteenzetting voldoende aannemelijk hinder of nadelen te kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij zet uiteen:

"...

*De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van een eengezinswoning aan de Hélène*

*Maréchalhof 9 te 9050 Gentbrugge, palend aan het perceel waarop de vergunning betrekking heeft.*

*De verzoekende partij ondergaat een persoonlijk nadeel dat een rechtstreeks gevolg is van de ontbossing van een prachtig bebost terrein vlak naast haar eigendom en van de bouw van een grootschalige meergezinswoning van meer dan 50 meter lang, 14 meter breed en 9 meter hoog, waarin 11 appartementen worden voorzien.*

*De verzoekende partij woont dus vlak langs het perceel dat voorwerp is van de aanvraag. Bovendien ligt het grootste deel van haar tuin (en uitzicht uit de woonst) vooral aan de kant van het bosperceel.*

*Momenteel heeft de verzoekende partij vanuit de woning en vanuit de tuin een uniek zicht op het aanpalende bos dat in de zomer volledig dicht gegroeid is en waarbij de hoogstammige bomen met daaronder het dichte struikgewas een beschermend en rustgevend karakter uitstralen. In de zomer geniet zij de bescherming van het bladerdak van het bos, tegen het lawaai van de wagens op de autostrade, die als perfecte buffer fungeren en in de winter heeft verzoekende partij een prachtig zicht tot diep in het bos en de talloze (te ontbossen) hoogstammige bomen van onschatbare waarde.*

*Dit mooie zicht op het bos zal volledig teloorgaan door de geplande ontbossing van een strook van bijna 80 meter op 30 meter en de bouw van een volledig disproportioneel appartementsgebouw met 11 entiteiten van 50 meter lang en 9 meter hoog, vlak naast haar eigendom in een wijk met enkel eengezinswoningen.*

*Dit vormt onmiskenbaar een nadeel in hoofde van de verzoekster.*

*De ernst van dit nadeel valt daarenboven niet te onderschatten.*

*Door de unieke ligging van de woning op het einde van een doodlopende straat en door de volledige omsluiting door het bos liggen de woning en de tuin volledig onttrokken aan elke vorm van inkijk, zodat verzoekster door de nieuwbouw van 11 appartementen vlak langs haar woning en tuin, welke gepaard gaat met een volledige ontbossing van het aanpalende perceel, een ernstige inbreuk op haar privacy zal ervaren. Hoewel een privacybescherming geen absoluut recht is en een nabuur rechtmatige ontwikkeling van een terrein kan beogen, moet worden vastgesteld dat deze specifieke omgeving, meer bepaald de rustige en laagbebouwde verkaveling in bosrijk gebied, verzoekster wel reeds jaren geniet van een bijzondere vorm van stilte en rust, en een totale afwezigheid aan inkijk van onbevoegden in haar privéleven. Verzoekster is niet voor niets in deze omgeving komen wonen, en heeft hiervoor ook de prijs moeten betalen.*

*De bouw van 11 appartementen en vooraf reeds het rooien van het volledige bos naast haar woning zal een zeer ernstige inbreuk op haar privacy betekenen, en ook voor lawaaihinder zorgen door de nabijheid van de autostrade zonder bufferend bos.*

*De stilte en rust in de woning en de tuin van verzoekster zal bovendien gestoord worden door dagelijks af en aan rijden van tientallen auto's, waarvan nu al vast staat dat een deel van de auto's van bezoekers, leveranciers, en anderen geen parkeerplaats zal vinden op het perceel zelf, zodat nu reeds vaststaat dat een bijkomende parkeerhinder in de straat (Hélène Maréchalhof) vlak voor de woning van verzoekster zal ontstaan.*

*Het bos naast de woning van verzoekster heeft momenteel een belangrijke bufferende functie t.a.v. de woning van verzoekster tegen de hinder van het autoverkeer op de E17-brug. Deze groenbuffer werkt niet alleen geluidsdempend, maar ontnemt ook het zicht op de lelijke autostradebrug, en geldt als een eerste belangrijke filter tegen de luchtvervuiling afkomstig van het autoverkeer. Zoals hoger reeds aangetoond zal de ontbossing van het noordelijk gedeelte van het aanpalende perceel, tegelijk een quasi*

ontbossing van het zuidelijk gedeelte van datzelfde perceel met zich meebrengen, zodat de woning en de tuin van verzoekster pal voor een groot stuk zullen blootgesteld worden aan de rechtstreekse verkeershinder (met bijhorend lawaai, luchtvervuiling, fijn stof) vanop de autostrade. Deze hinder is ernstig.

...

Het ernstig nadeel is bovendien, eens de werken worden aangevat moeilijk, zelfs onmogelijk herstelbaar.

De eerste fase van de werken omvat het rooien van het bos, met bomen van meer dan honderd jaar oud, in een uniek parkbos, die onmogelijk terug kunnen worden geplant, en zelfs bij herplanten pas na vele tientallen jaren een gelijkwaardige buffer kunnen geven. Dit is dan ook moeilijk te herstellen.

Vandaag heeft verzoekster een prachtig zicht vanuit haar tuin op het bos. Het bos schermt bovendien haar tuin af en geeft een beschermend gevoel van rust en geborgenheid. (Zie ook fotoreportage in het stukkenbundel voor verdere duiding en concrete beoordeling)

Bovendien geniet verzoekster als bewoonster van een alleenstaande woning binnen een rustieke verkaveling dagelijks van een bijzonder rustig woongenot, waarbij zij zo goed als geen hinder heeft van drukte, lawaai, doorloop van passanten.

Het onherstelbaar karakter van het nadeel van eerste verzoekster ligt voor de hand:

Het is nu eenmaal niet mogelijk om de talrijke hoogstammige bomen die gerooid zullen worden vlug te vervangen door vergelijkbare bomen van een vergelijkbare omvang. Een volledige kaalslag van een bos met een oppervlakte van ongeveer 2500 m<sup>2</sup> is niet op enkele jaren ongedaan te maken. Een volledig herstel van het ontboste bos zal minstens tientallen jaren in beslag nemen, en dit onverminderd de zeer moeilijk te bekomen afbraak van een gebouw met 11 appartementen, welke nu reeds te koop worden aangeboden op de website van de NV Bostoen.

Het is algemeen bekend dat wanneer een vergund constructie – zelfs indien illegaal – afgewerkt is, het voor de individuele rechtsonderhorigen bijzonder moeilijk wordt om het nadeel dat dit meebrengt terug ongedaan te maken.

Dit lukt slechts na het voeren van lange en kostelijke procedures en zal veel tijd in beslag nemen. De verzoekende partij zal niet alleen de afbraak moeten proberen bekomen van het illegale bouwwerk, maar heeft dan nog steeds niet de buffer en het uitzicht terug van de majestueuze bomen, die gerooid zullen zijn, en zal dit ook bij leven nooit meer terug kunnen te zien krijgen.

Dit nog los van de ernstige hinder die zij hoedanook zal ondervinden van de werken, die vlak aan haar eigen woning zullen plaatsvinden.

De verzoekende partij wenst omwille van dit alles dan ook de schorsing van de tenuitvoerlegging van de werken tot op het ogenblik dat uw Raad over de vernietiging uitspraak heeft gedaan. Alleen op die manier kunnen alle rechten voldoende worden gevrijwaard en kunnen ernstige nadelen en hinder in hoofde van de verzoekende partij worden vermeden.

Het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel is dan ook meer dan voldoende aannemelijk gemaakt, zodat de eerste voorwaarde, tot het bekomen van een schorsing voldaan is.

...

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Het loutere feit dat op het naastliggende perceel een meergezinswoning zal worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele zicht en woongenot van verzoekster, dat thans in belangrijke mate bepaald wordt door het onbebouwd zijn van het kwestieuze perceel, kan op zich immers niet in aanmerking genomen worden als een ernstig nadeel (in die zin arrest nr. S/2012/0177 van 29 augustus 2012).*

*Het kwestieuze perceel is gelegen binnen het gewestplanbestemming woongebied, waardoor de functie op het kwestieuze perceel in de eerste plaats wonen mag zijn, wat logischerwijze een zekere hinder met zich meebrengt. Van verzoekster mag een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving.*

*Het is aan verzoekster om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonomgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen (Arrest nr. S/2012/0078 van 18 april 2012).*

*In de bestreden beslissing van de deputatie is de evaluatie van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden. Het college van burgemeester en schepenen heeft gesteld dat, wat de privacyhinder betreft, de inkijk bij de buur vrij beperkt is, gelet op de ruime afstand tot de perceelsgrens en dat om de inkijk nog verder te beperken een voorwaarde is opgelegd om het meest zuidelijke raam in de zijgevel op de eerste verdieping uit de vergunning te sluiten. Wat de visuele hinder betreft, heeft het college van burgemeester en schepenen geoordeeld dat de architectuur van het bouwproject eenvoudig is en rust uitstraalt. Het gebouw wordt uitgevoerd met sobere materialen en met kleuren die zich goed integreren in de groene omgeving. In de bestreden beslissing is derhalve een aftoetsing gebeurd van het bouwproject op het vlak van de integreerbaarheid en de hinder naar derden toe.*

*Verzoekster toont niet aan dat het bouwproject aanleiding zou geven tot een verstoring van het evenwicht in burenhinder. Verzoekster toont meer specifiek niet aan, minstens maakt ze niet aannemelijk, dat de privacyhinder, de lawaaihinder en de visuele hinder door het bebouwen van het kwestieuze perceel, dat gelegen is in woongebied, van dien aard is dat het de hinder die eigen is aan het desbetreffende woongebied, welke gelegen is vlakbij de E17, te boven gaat.*

*Ten aanzien van de bufferende functie van bos, zowel op geluids- als visueel vlak, kan tevens gewezen worden op de bosstrook langsheen de E17, die voorzien werd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', terwijl het kwestieuze perceel geen specifieke bestemming werd toegekend.*

*Wat de zogenaamde bijkomende parkeerhinder betreft, blijkt uit de bestreden beslissing dat er voldoende parkeerruimte is voorzien. In de bestreden beslissing is het standpunt van het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk bijgetreden. Het college van burgemeester en schepenen heeft uitdrukkelijk berekend dat het project in totaal 19 parkeerplaatsen voorziet op het eigen terrein voor 11 woongelegenheden, wat overeenkomt met 1,7 parkeerplaatsen per woongelegenheden. Vervolgens werd het standpunt ingenomen dat, gelet op de randstedelijke ligging, het voorgestelde aantal parkeerplaatsen volstaan voor de eigen bewoners en hun bezoekers. Verzoekster toont onvoldoende aan dat er onvoldoende parkeergelegenheid is op het kwestieuze perceel en dat er derhalve bijkomende parkeerhinder in de straat zal ontstaan.*

*Verzoekster kan voorts geen aanspraak maken op het onbeperkt onbebouwd en bebost blijven van het kwestieuze perceel.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

*“ ...*

- *De eigendom van de tussenkomende partij waarop men de meergezinswoning wenst op te richten en waarvan de gedeeltelijke ontbossing wordt beoogd, is ontegensprekelijk in een woongebied gelegen. Meer nog de tussenkomende partij was ook de projectontwikkelaar van de verkaveling waarin verzoekende partij haar lot heeft aangekocht. Bezwaarlijk kan de tussenkomende partij worden verweten dat nu in een tweede fase ook het nog resterende woongebied wordt aangesneden. Dat zulks steeds de bedoeling is geweest, blijkt genoegzaam uit het feit dat op het einde van de straat (waar zich maar twee woningen bevinden) geen pijpenkop werd voorzien, maar wel een rond punt. Dit in het kader van een vlotte ontsluiting van het nog te ontwikkelen woongebied.*

*Temeer nu verzoekende partij zelf een lot heeft aangekocht in hetzelfde woongebied (waarvoor ook de nodige ontbossing diende te worden gerealiseerd), kan zij bezwaarlijk stellen dat zij recht heeft op het ongestoord genot van het ‘parkbos’ op het nog resterende deel van het woongebied. Feit is immers dat een bos in een woongebied (mits de nodige compensatie) steeds mag worden gekapt in een woongebied, dit ter realisatie van een woonproject.*

*Het is correct dat door de tussenkomende partij even werd gewacht met de verdere ontwikkeling van dit woongebied, hieruit kan verzoekende partij evenwel bezwaarlijk (subjectieve) rechten putten die de verdere ontwikkeling van het gebied onmogelijk maken omdat hier nog een deel van een bos aanwezig is. Hierover anders oordelen zou impliceren dat ééns er één woning is gebouwd, door deze bewoner mag worden geëist dat er op aanpalende (beboste) percelen in datzelfde woongebied niet meer mag gebouwd worden. Dit is uiteraard een brug te ver.*

- *Verzoekende partij stelt dat zij een verlies van privacy zal kennen, alsook geluidshinder en mobiliteitshinder en tot slot het zicht zal verliezen op het prachtig parkachtig bos. De verzoekende partij staat dit evenwel onvoldoende. In antwoord op deze hinderaspecten, wenst tussenkomende partij het volgende te benadrukken.*

- *Waar verzoekende partij stelt dat zij veel zicht zal verliezen op het prachtige parkbos, dient in eerste instantie benadrukt dat dit bos grotendeels in woongebied is gelegen, zodat het in het kader van een verdere ontwikkeling van dit woongebied sowieso deels zou verdwijnen.*

*Daarenboven dient opgemerkt dat de achterste gordel van het bos (meer bepaald een zone van ruim 30 m ten opzichte van de E 17) als bosgebied behouden blijft (zie groene omkadering). De bewering als zou het volledige bos verdwijnen is dan ook niet correct. Dit blijkt genoegzaam uit onderstaand plan, waaruit ook blijkt dat een groenscherm rondom het project zal behouden worden, dit met het oog op de privacy van de aanpalenden (zie gele omkadering). Ter hoogte van de perceelsgrens met de verzoekende partij zal de nodige groenaanplant worden behouden (en zelfs versterkt):*

*...*

*Tot slot dient gewezen te worden op het feit dat net door het voorzien*



van een meergezinswoning een groot deel van het bomenbestand kan behouden blijven. Dit blijkt genoegzaam uit het gunstig advies van het agentschap natuur en bos (stuk 7):

...

Waar door de verzoekende partij wordt gesteld dat de meest waardevolle bomen verloren gaan, verliest zij uit het oog dat de inplanting van het woonproject nu net is ingegeven vanuit het behoud van de meest waardevolle bomen. Net om die reden is ook geopteerd voor een meergezinswoning en niet voor een bijkomende verkaveling (waarbij niet alleen moet worden voorzien in een bredere straat, maar ook meer verharding in functie van opritten, terrassen edm. wordt voorzien, hetgeen nefast is voor het bomenbestand.

- Verzoekende partij werpt ook op dat zij het rustig woongenot zal verliezen. Zoals gezegd, woont verzoekende partij in een woongebied en kan toch moeilijk worden aangenomen dat dit woongebied niet verder mag ontwikkeld worden omdat dit tot op heden nog niet is gebeurd. Daarenboven dient opgemerkt dat het slechts om 11 woonentiteiten gaat.
- Waar verzoekende partij gewag maakt van niet gekende parkeerhinder lijkt zij abstractie te maken van het feit dat op het bouwperceel voldoende parkeerruimte is voorzien, die zowel ondergronds als bovengronds (cfr. de wensen van de stad Gent). Hierbij zijn meer parkeerplaatsen voorzien dan er woonentiteiten aanwezig zijn. Daarenboven dient opgemerkt dat de interesse voor dergelijke projecten vooral uitgaat van hetzij jonge starters, hetzij ouderen (die meestal slechts over 1 wagen beschikken en voor het overige gebruik maken van het openbaar vervoersnet).

Waar verzoekende partij verwijst naar het bufferend groenscherm ten opzichte van de autostrade (E17) lijkt zij opnieuw voorbij te gaan aan het feit dat een groot deel van het bos (net aan de rand van de E 17) behouden blijft. Daarenboven zal ook het gebouw zelf een belangrijke bufferende schermwerking hebben. Tot slot dient opgemerkt dat de woning van verzoekende partij op heden reeds op korte afstand van de autostrade is gelegen. De geluidshinder waarover verzoekende partij 'klaagt' is dus in eerste instantie afkomstig van de eigen ligging van de woning van eisende partij ten opzichte van de E 17 en wordt niet beïnvloedt door eventuele werken op de site van de tussenkomende partij. Tot slot dient nog opgemerkt dat de woning van verzoekende partij zich 'naast' het projectgebied bevindt, terwijl de E 17 zich achter de woning van de verzoekende partij bevindt.

De argumentatie dat het bos een belangrijke schermfunctie (visueel en wat geluid betreft) zou hebben voor de woning van verzoekende partij is zondermeer foutief.

- Waar de verzoekende partij nog stelt dat de ramen van het appartementsgebouw rechtstreeks zicht zullen geven op hun tuin, dient opgemerkt dat zij voorbijgaat aan de voorwaarden die zijn opgelegd in de vergunning. Feit is immers dat het raam op de eerste verdieping van de zijgevel uit de vergunning werd gesloten. Om de privacy van de aanpalenden te vrijwaren, bevindt het appartementsgebouw zich daarenboven op ruim 11 m van de perceelsgrens.
- Waar verzoekende partij wijst op de hinder gedurende het bouwproject, dient opgemerkt dat dit inherent is aan elke ontwikkeling van een woongebied. Hierbij dient nog benadrukt dat door het oprichten van één grote werf, het aantal werfwagens alleszins beperkter zal zijn (zowel in tijd als in aantal) dan een verkavelingsproject met afzonderlijke woningen waar door elke eigenaar apart

*eigen aannemers worden aangesproken en de woningen niet allen gelijktijdig worden opgericht.*

*Hieruit dient te worden geconcludeerd dat de verzoekende partij geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan aantonen die de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bekomen stedenbouwkundige vergunning kan verantwoorden. Zoals tot vervelends toe dient te worden herhaald, wordt het bouwproject immers voorzien in een woongebied, zodat de ontwikkeling ervan er sowieso zit aan te komen.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert, kort samengevat, aan dat het uitvoeren van de bestreden beslissing het verlies zal betekenen aan haar uniek zicht op het aanpalende bos, dat het bestaande bomenbestand tevens beschermt tegen het lawaai en de vervuiling van de autosnelweg en dat de nieuwbouw van elf appartementen ernstige nadelen zal meebrengen naar woongenot en privacy.

2.

Zoals hierboven reeds vastgesteld bevestigen de gegevens van het dossier dat de woning van de verzoekende partij paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

De woning van de verzoekende partij maakt deel uit van een bestaande verkaveling van 17 loten met open bebouwing. De bestaande woningen in de verkaveling zijn eengezinswoningen met hoofdzakelijk één bouwlaag en een hellend dak.

De woning van de verzoekende partij is gelegen aan het einde van een doodlopende straat van de voormelde verkaveling en grenst aan het bouwperceel, dat in de bestaande toestand bebost is.

Uit het liggingsplan blijkt dat de toegang tot het bouwperceel zal worden genomen ter hoogte van de woning van de verzoekende partij, die, zoals reeds vastgesteld, nu gelegen is aan het einde van een doodlopende weg.

Het is aannemelijk dat een ontbossing met een oppervlakte van 2.240 m<sup>2</sup> - ongeveer 72 % van het gedeelte van het bouwperceel gelegen in woongebied – en het oprichten van een gebouw voor elf appartementen op het bouwperceel, met toegang ter hoogte van de woning van de verzoekende partij, een dermate nadelige wijziging meebrengt van de bestaande woon- en leefomgeving van de verzoekende partij, dat dit een ernstig nadeel vormt.

De verzoekende partij kan eveneens gevolgd worden dat het nadeel moeilijk te herstellen is. Een vernietiging van de bestreden beslissing zal niet kunnen verhelpen aan de intussen uitgevoerde ontbossing en heeft evenmin noodzakelijkerwijs een herstel in de vorige toestand tot gevolg van de reeds uitgevoerde werken.

3.

De repliek van de verwerende en de tussenkomende partij dat het bouwperceel gelegen is in woongebied doet niet anders besluiten.

De ligging van het bouwperceel in woongebied impliceert immers niet dat de verzoekende partij geen ernstig nadeel kan ondergaan door de bestreden vergunning. Er kan niet aangenomen worden dat de hinder en nadelen dermate gerelativeerd zouden moeten worden omwille van de

ligging van het bouwperceel in woongebied, dat de verzoekende partij zich zou dienen neer te leggen bij elke concrete stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het bouwperceel.

## **B. Ernstige middelen**

### **Vierde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in het vierde middel de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1, b) VCRO, artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de formele motiveringsplicht, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

53. *Er wordt in de bestreden beslissing geen rekening gehouden met de concrete impact van het project op de woning van de verzoekende partij of met de omgeving (residentiële wijk) van ééngezinswoningen.*

54. *Er wordt op het einde van een straat/wijk met uitsluitend ééngezinswoningen, een groot appartementsgebouw met 11 appartementen en met parkeerfaciliteiten voor ongeveer 20 voertuigen neergeplant, na het ontbossen van het perceel, hetgeen niet verenigbaar met de plaatselijke omgeving, die gekenmerkt wordt door een rustige en residentiële wijk (met een zeer beperkte passage van voertuigen) die volledig bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen met tuinen (type villa's) aan de rand van een bosgebied.*

*In de hele wijk geen enkel appartementsgebouw (zelfs geen kleine meergezinswoningen) aanwezig is, zodat hieruit alleen al de onverenigbaarheid met de plaatselijke omgeving blijkt, nu bovendien niet wordt gemotiveerd waarom deze fundamentele afwijking op deze site wordt verantwoord. Dit project is te omvangrijk zowel qua oppervlakte, als qua volume, als qua bebouwingsdichtheid in vergelijking met de onmiddellijke omgeving en derhalve onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en goed plaatselijke aanleg.*

55. *Dit klemmt des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de bezwaren 4 en 11 gegrond acht, en hierbij de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen (dat stelt dat een appartementsgebouw van 11 appartementen minder ontbossing tot gevolg zou hebben dan een verkaveling van 4 loten met eengezinswoningen) weerlegt, in de zin dat "het huidige ontwerp de doelstelling niet bereikt omdat dit ontwerp uiteindelijk een ontbossing van 72% van het perceel tot gevolg heeft".*

56. *De bestreden beslissing gaat aan dit verslag volledig voorbij en motiveert nergens waarom een dergelijk grootschalig project verenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving die enkel bestaat uit eengezinswoningen in open bebouwing, en dit noch vanuit de optiek van een zo groot mogelijk behoud van de beboste omgeving, en evenmin vanuit de optiek van het opgeworpen contrast tussen de hoge woondichtheid van het nieuwbouwproject en de bestaande lage woondichtheid.*

*De bestreden beslissing bevat in haar (poging tot) weerlegging zelfs onvolledige en onafgewerkte zinnen.*

*Het project en de bestreden beslissing is derhalve alleen al om deze reden in strijd is met artikel 4.3.1. §1, b V.C.R.O. en de formele, minstens materiële motiveringsverplichting.*

*57. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient in concreto te gebeuren. (Rvvb, arrest nr. A/2012/0403 van 10 oktober 2012)*

*De bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving bestaat uit een rustige residentiële straat (Hélène Maréchalhof) met enkel eengezinswoningen (type villa's) omgeven door ruime tuinen. In dit residentiële kader is geen enkele meergezinswoning aanwezig.*

*De verzoekende partij en enkele andere burens hadden een uitgebreid bezwaar ingediend tegen dit project omwille van de onverenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving, in de zin dat het appartementsgebouw veel te grootschalig is rekening houdend met de onmiddellijke omgeving die enkel uit eengezinswoningen bestaat, en rekening houdend met de negatieve impact ervan op het bestaande bos.*

*Het college van burgemeester en schepenen van Gent verwierp het bezwaar met het argument dat een groot appartementsgebouw van 11 appartementen minder zou leiden tot een kaalslag van het bestaande bos op het terrein dan het geval zou zijn bij het opdelen van het terrein in 4 loten voor eengezinswoningen.*

*In haar beroepsschrift herhaalde verzoekster dit argument.*

*Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwierp de redenering van het college, en toonde aan dat de redenering van het college geen steek hield omdat dat de doelstelling die het college wenst te bereiken, niet bereikt wordt: er is dus geen sprake van een minder grote ontbossing in het bestreden project.*

*58. Volgens de vaste rechtspraak van uw Raad geldt in het geval van een negatief advies van in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een nog grotere zorgvuldigheid bij de formele motiveringsplicht van de bestreden beslissing van de verwerende partij.*

*Desondanks gaat de deputatie helemaal niet in op het argument van de verzoekende partij en van de provinciale ambtenaar m.b.t. de omvang van het project en de te grote negatieve impact ervan op het bestaande bos.*

*De deputatie geeft helemaal niet aan waarom de visie in het verslag op dit vlak niet kan gevolgd worden. De deputatie berekent helemaal niet op welke wijze deze 11 appartementen zullen leiden tot een minder ontbossing zou leiden dan in het geval van een opdeling van het terrein naar loten met eengezinswoningen.*

*59. Bovendien is de bestreden beslissing hierover zelfs intern tegenstrijdig, omdat de deputatie zelf in haar bestreden beslissing op pagina 15 (onder punt 2.3.) eerst stelt dat*

*"De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) kan bijgetreden worden, behalve voor wat betreft de punten 4 en 11 (redenen: zie verder bij de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening)."*

om vervolgens op pagina 16 (onder punt 2.5.) zonder meer het standpunt van het college over te nemen.

60. *Tenslotte is de bestreden beslissing van oordeel dat een appartement van 11 appartementen verenigbaar is met een wijk van alleenstaande eengezinswoningen op basis van de "woondichtheid".*

*De bestreden beslissing motiveert echter helemaal niet aan waarom een project met een "woondichtheid" van 35 woningen per ha verenigbaar is met een bestaande situatie gekenmerkt door een woondichtheid van 10 woningen per ha. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar spreekt hier over een "schril contrast" en niet over een verenigbaarheid, en komt dus precies tot de tegenovergestelde conclusie, die niet wordt verantwoord in de bestreden beslissing.*

*De bestreden beslissing geeft geen enkel argument om aan te tonen dat dit "schril contrast" tussen de geplande woondichtheid van 35 w/ha toch verenigbaar zou zijn met de in de wijk aanwezige woondichtheid van 10 w/ha. Integendeel, de bestreden beslissing bevestigt zelf dat het om een zeer lage woondichtheid gaat in de onmiddellijke omgeving. De bestreden beslissing kan dit 'schril contrast' niet toedekken of vergoelijken door de beide woondichtheden bij elkaar optellen en vervolgens te concluderen dat een gemiddelde woondichtheid van 25 w/ha gehaald zou worden wat voor een stedelijke omgeving aanvaardbaar is als geheel.*

*Het zonder meer optellen van woondichtheden (van de bestaande omgeving en van het nieuwe project waarvan de verenigbaarheid met de plaatselijke omgeving moet aangetoond worden) om een gemiddelde woondichtheid te bekomen, geeft geen pertinente en afdoende motief inzake de verenigbaarheid van de nieuwbouw met de bestaande omgeving, zeker niet als blijkt dat er een schril contrast heerst tussen de bestaande omgeving met een lage woondichtheid en een nieuwbouwproject met een hoge woondichtheid.*

61. *Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.*

*Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing*

daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

*De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing kennelijk zonder meer en bovendien uitsluitend in algemene bewoordingen verwijst naar het bestaan van een verslag van onbekende datum van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en naar de omstandigheid dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar tevens aanwezig was op de hoorzitting. Rekening houdend met wat hoger werd gesteld kan zulks echter niet volstaan. Hetzelfde geldt overigens evenzeer voor de omstandigheid dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zich gebeurlijk in het administratief dossier bevindt en aldus consulteerbaar is of was voor de partijen.*

*Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.*

*62. Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is.*

*De omstandigheid dat de verwerende partij in de bestreden beslissing middels een stijlformule verwijst naar het bestaan van een verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar volstaat niet en doet geen afbreuk aan wat hoger werd vastgesteld.*

*De bestreden beslissing is kennelijk onzorgvuldig (zie Rvvb, nr. S/2010/0066 van 15 december 2010; Rvvb nr. A/2011/0022 van 15 maart 2011).*

*Ook dit vierde middel is ernstig en gegrond.  
...*

2.

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*In de bestreden beslissing is duidelijk gesteld dat het perceel paalt aan een residentiële verkaveling, met in hoofdzaak alleenstaande ruime villa's van één bouwlaag en een hellend dak hoog. In de beschrijving van de omgeving (stuk 14, p. 3) werd meer specifiek*

*gesteld dat de gerealiseerde woningen binnen de verkaveling eengezinswoningen zijn. De deputatie heeft derhalve rekening gehouden met deze onmiddellijke omgeving en heeft in het licht hiervan geoordeeld dat het project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

*Volgens verzoekster zou de deputatie niet hebben berekend op welke wijze deze 11 appartementen tot een mindere ontbossing zouden leiden dan in het geval van een opdeling van het terrein naar loten met eengezinswoningen. Een berekening was evenwel niet noodzakelijk opdat de deputatie het standpunt van het college van burgemeester en schepenen zou kunnen bijgetreden. Bij een opsplitsing van het perceel in een 4-tal loten kon het college van burgemeester en schepenen in alle redelijkheid stellen dat het parkkarakter verder zou worden aangetast, terwijl bij het behoud van 1 perceel met 1 gebouw er geen versnippering van het bos ontstaan. Het bestaande bos kan op die manier als één geheel aaneengesloten groen zoveel als mogelijk behouden blijven.*

*Wat de zogenaamde interne tegenstrijdigheid betrof in de bestreden beslissing, blijkt dit een materiële vergissing, aangezien uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening duidelijk blijkt dat de deputatie volledig het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt.*

*Daarnaast zou de deputatie niet verduidelijken waarom een project met een "woondichtheid" van 35 woningen per ha verenigbaar is met een bestaande situatie gekenmerkt door een woondichtheid van 10 woningen per ha. Dit is niet het geval. In de bestreden beslissing wordt duidelijk gesteld dat de hoge woondichtheid aanvaardbaar is in de onmiddellijke omgeving, die gekenmerkt wordt door een lage densiteit, omdat op die manier een mix en diversiteit in het aanbod van woningen wordt bereikt wat in een perifere stadsomgeving te prefereren valt. Deze motivering is afdoende.*

*Uit hetgeen hierboven is aangehaald, blijkt dat de bestreden beslissing duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen bevat waarop de deputatie zich steunt. De formele motiveringsplicht is dan ook niet geschonden.*

*Wat het verslag van de PSA betreft, bepaalt artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord.*

*Geen enkele bepaling uit het VCRO legt op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit. Integendeel, de vroeger geldende bepaling dat minstens het eerste deel van het verslag (de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften) overgenomen moest worden in de motivering van het besluit, werd in de huidige context geschrapt.*

*Ook de wet van 29 juli 1991 of de materiële motiveringsplicht legt zulks niet op. De motiveringswet bepaalt enkel dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moeten vermeld worden en dat zij afdoende moet zijn. De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken. Het gaat om de overwegingen waarop de beslissing om het beroep te verwerpen en de vergunning te verlenen, gestoeld is. De motiveringsplicht houdt geenszins in dat in het besluit aangetoond moet worden dat de gevolgde procedure correct verlopen is.*

*Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht er een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie.*

*Tot slot dient gesteld te worden dat de woorden "op grond van" uit het VCRO niet gelijk gesteld kan worden met het louter overnemen van het verslag.*

*Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA. Dit ligt volledig in de normale werking van een democratisch verkozen orgaan: de administratie bereidt de beslissingen voor. Inzake ruimtelijke ordening wordt dit door het VCRO geformaliseerd door het stedenbouwkundig verslag. Het verkozen orgaan beslist op grond van de verschillende overwegingen opgenomen in het verslag en de administratie voert uit.*

*In deze werkwijze dient het verkozen orgaan niet op een uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag (niet volledig) volgt. Zij dient wel overeenkomstig de formele motiveringsplicht uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan de beslissing is genomen.*

*Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat het besluit van de deputatie niet op het verslag van de PSA gestoeld zou zijn.*

*Verder wordt gesteld dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is, omdat het verslag van de PSA een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect is en niet duidelijk is of de bestreden beslissing op grond van dit verslag genomen is.*

*Het verslag van de PSA is geen advies in de zin van artikel 4.7.16, §1 VCRO. Het is een voorbereidende stap in de beroepsprocedure waarvan het besluit van de deputatie het eindresultaat is. Enkel de deputatie heeft het mandaat en de bevoegdheid om een beslissing over het beroep te treffen. De deputatie moet weliswaar haar beslissing op deugdelijke en afdoende motieven steunen, waardoor belanghebbende burgers kunnen begrijpen hoe zij tot haar beslissing is kunnen komen, maar zij hoeft zich daarbij niet te verantwoorden tegenover haar administratie.*

*De vereiste om conform artikel 4.7.23, §1 VCRO de bestreden beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreft een vereiste van formele motivering. Deze uitdrukkelijke motiveringsplicht houdt in dat in de bestreden beslissing in de eerste plaats uitdrukkelijk verwezen wordt naar het bestaan van een eensluidend of een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (Arrest nr. A/2012/0418 van 22 oktober 2012)*

*In de aanhef van de bestreden beslissing wordt duidelijk vermeld dat gelet is op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 oktober 2012. De feitelijke en juridische gronden (stuk 14, p. 2-15) zijn tevens overgenomen uit het verslag van de PSA. Hieruit blijkt dat de deputatie haar beslissing heeft genomen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Het vierde middel is niet ernstig en ongegrond.*

*...*



3.

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...*

*In eerste instantie stelt de verzoekende partij dat geen rekening is gehouden met de omgeving (bestaande uit ééngezinswoningen) bij de beoordeling van het bouwproject (meergezinswoning). De verzoekende partij gaat hierbij zondermeer voorbij aan het feit dat de deputatie in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wel degelijk uitgaat van de correcte feitelijke omgevingskenmerken :*

*‘Het perceel paalt aan het uiteinde van een pijpenkop van een residentiële verkaveling die een 17-tal bouwloten omvat met in hoofdzaak alleenstaande ruime villa’s van één bouwlaag en een hellend dak hoog.’*

*Om de meergezinswoning te verantwoorden, wordt door de deputatie vervolgens het standpunt van de stad Gent bijgetreden :*

*‘het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden dat wanneer geopteerd wordt voor het oprichten van een meergezinswoning in plaats van bijvoorbeeld het verder verkavelen van het terrein in een 4-tal loten voor eengezinswoningen, de bebouwde en verharde oppervlakte kan beperkt worden, zodat het bestaande bos zoveel als mogelijk kan behouden worden’*

*De deputatie heeft dan ook rekening houdend met de correcte gegevens haar goedkeuring verleend aan een meergezinswoning, aansluitend op de verkaveling waarin verzoekende partij woont. De bestreden beslissing is op dit punt wel degelijk afdoende gemotiveerd.*

*Ten onrechte wordt door verzoekende partij gesteld dat de de bestreden beslissing geen weerlegging bevat van de argumentatie van de PSA. Het is correct dat de PSA het niet eens is met de gerealiseerde woondichtheid. Evenwel stelt de PSA wel dat een meergezinswoning hier aanvaardbaar is, waarna hij een aangeeft dat (gelet op een woondichtheid van 25 woningen/ha) eerder 7 à 8 appartementen aanvaardbaar zijn. Dit argument van de PSA wordt in de bestreden beslissing als volgt weerlegt :*

*‘De woondichtheid mag immers niet louter perceel per perceel bekeken worden, maar moet in de ruimere omgeving beoordeeld worden. Gelet op de aanwezige residentiële bebouwing in de onmiddellijke buurt, die een zeer lage densiteit kent, is huidige aanvraag in deze omgeving aanvaardbaar. De voor een stedelijke omgeving vooropgestelde norm van 25 w/ha wordt immers in zijn ruimere omgeving benaderd en de aanvraag zorgt voor een mix en diversiteit in het aanbod van woningen wat in een perifere stadsomgeving te prefereren valt.’*

*Ten onrechte laat de verzoekende partij dan ook uitschijnen dat onvoldoende rekening is gehouden met het verslag van de PSA. Het standpunt van de PSA wordt wel degelijk weerlegd. Het feit dat de verzoekende partij het niet eens is met deze weerlegging (meer bepaald wat de berekening van de woondichtheid betreft), impliceert nog niet dat deze argumentatie niet afdoende zou zijn.*

*Daarenboven dient vastgesteld dat een correcte lezing van het verslag van de PSA leert dat de PSA het eens is met de grote principes van het bouwproject, alsook met de omvang ervan, dit blijkt genoegzaam uit het volgende :*

- *Door de PSA wordt eveneens uitgegaan van de aanvaardbaarheid van een meergezinswoning. Hij stelt evenwel een meergezinswoning met 7 tot 8 appartementen voorop :*

*‘Op onderhavig perceel kan een woondichtheid van ca. 25 woningen per hectare (richtwaarden Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) aanvaard worden, hetgeen overeenstemt met 7 à 8 appartementen ipv de hier gevraagde 11 appartementen’.*

- *Belangrijk is dat de PSA wijst op het feit dat beter zou worden voorzien in 8 grotere appartementen, waaruit blijkt dat hij de omvang van het gebouw aanvaardbaar acht. Dit blijkt ook de volgende beoordeling van de PSA :*

*‘Doordat het gebouw zich op ongeveer 25 m afstand van de dichtst bij gelegen woning uit de verkaveling bevindt kan principieel ingestemd worden met de totale bouwhoogte die overeenstemt met 2,5 bouwlagen (...)*

*Hieruit blijkt niet alleen dat de PSA zich kan vinden in de omvang van het gebouw, maar het gebouw tevens inpasbaar acht ten opzichte van de aanpalende verkaveling.*

*De inplanting van een meergezinswoning met een dergelijke omvang wordt aldus wel degelijk onderschreven door de PSA. De verzoekende partij laat dan ook verkeerdelijk uitschijnen dat de PSA het volledig oneens is met het principe van de meergezinswoning. Dit is niet correct.*

*Slotsom is dan ook dat het verslag van de PSA deels werd gevolgd en voor het overige werd weerlegd in de bestreden beslissing.*

*Het middel is niet ernstig”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

*“... ”*

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook*

*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Wanneer er door het vergunningverlenend bestuursorgaan afgeweken wordt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat het bestuursorgaan zijn beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren.

Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet aangeven of afdoende laten blijken waarom hij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Er moet uit de bestreden beslissing blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

Het aangevraagde betreft het oprichten van een meergezinswoning met elf appartementen. Het ontwerp voorziet een gebouw van 14,2 m op 48 m, met twee bovengrondse bouwlagen, 4 open parkeerplaatsen en een halfondergrondse parking met acht garages. Het gedeelte van het bouwperceel dat gelegen is in woongebied, heeft een oppervlakte van ongeveer 3.127 m<sup>2</sup>, waarvan 2.240 m<sup>2</sup> zal worden ontbost.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde, zo blijkt uit de overwegingen die zijn aangehaald onder de feiten uiteenzetting, (1) dat in het ontwerp de doelstelling niet wordt bereikt om het bestaande bos zoveel als mogelijk te behouden en dat het behoud van nauwelijks 28 % van het bomenbestand evengoed kan gerealiseerd worden door een verkaveling voor eengezinswoningen, (2) dat de woondichtheid van het ontwerp overeenstemt met een woningdichtheid van ongeveer 35 woningen per hectare, hetgeen in schril contrast staat tot de woondichtheid van ongeveer 10 woningen per hectare van de verkaveling waarop achteraan

aangesloten wordt, dat de hoge woondichtheid “niet vergoelijkt (kan) worden door te stellen dat het om een compensatie gaat van de lage woondichtheid van de aanpalende verkaveling” en dat op het bouwperceel een woondichtheid van ongeveer 25 woningen per hectare kan aanvaard worden (richtwaarde uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan), hetgeen overeenstemt met 7 of 8 appartementen, (3) dat hooguit één appartement de minimum gevraagde vloeroppervlakte heeft van 80 m<sup>2</sup> zoals vereist in artikel 23 van het stedelijk bouwreglement, (4) dat het voorzien van een halfondergrondse parking twee nadelen heeft: de breedte ervan beperkt zich tot ongeveer 12 m, waardoor slechts langs één zijde geparkeerd kan worden, en, om het hoogteverschil van 1,55 m te overschrijden, dient thans een passerelle van 48 m lang en grotendeels 3 m breed geplaatst te worden langs de voorzijde van het gebouw, hetgeen tot veel onnodig ruimtebeslag leidt.

Op grond van deze beoordelingen besloot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het aangevraagde niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Ook de verzoekende partij voerde in haar administratief beroepschrift bezwaren aan met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Volgens de verzoekende partij is het aangevraagde naar oppervlakte, volume en bebouwingsdichtheid te omvangrijk in vergelijking met de onmiddellijke omgeving en bovendien is in de omgeving geen meergezinswoning aanwezig.

4.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de beoordeling van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen dat het standpunt van het college kan worden bijgetreden dat een meergezinswoning ter plaatse kan zorgen voor een meer beperkte oppervlakte aan verharding en ontbossing.

De essentie van de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot dit aspect ligt echter in de passus dat deze doelstelling in het aangevraagde bouwproject niet wordt bereikt en dat integendeel ongeveer 72 % van het betrokken bouwperceel wordt ontbost. Deze passus wordt in de bestreden beslissing niet overgenomen.

Door het weglaten van de voormelde passus in de bestreden beslissing beoordeelt de verwerende partij dit aspect in tegengestelde zin van het advies van het provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder dat op enige wijze blijkt waarom ze de argumentatie van het advies niet volgt.

5.

Met de verzoekende partij moet bovendien vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de woondichtheid van het aangevraagd project slechts benadert vanuit de richtwaarde van 25 woningen/ha in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waaraan zou zijn voldaan door de zeer lage densiteit van de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke buurt. De verwerende partij overweegt daarbij nog dat de aanvraag zorgt voor een mix en diversiteit in het aanbod van woningen.

Behalve de vaststelling dat “op deze plek (...) dergelijke meergezinswoningen (kunnen) aanvaard worden”, bevat de bestreden beslissing echter geen enkele beoordeling van de verenigbaarheid van de gevraagde woondichtheid rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.

Niet ten onrechte stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag dat de gevraagde woondichtheid in schril contrast staat met de woondichtheid in de omgeving.

6.

De bestreden beslissing bevat in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak geen zorgvuldige en afdoende motivering inzake de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Het vierde middel is in de aangegeven mate ernstig.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 11 oktober 2012 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een gebouw met elf appartementen en twaalf ondergrondse garages en/of parkeerplaatsen, op het perceel gelegen te 9050 Gent (Gentbrugge), Hélène Maréchalhof en met als kadastrale omschrijving afdeling 21, sectie A, nummer 174/b2.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 9 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ,      voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Heidi HUANG,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ