

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0064 van 29 april 2014

in de zaak 1314/0085/SA/4/0073

*In zake:*

1. mevrouw **Johanna PEIRS**
2. mevrouw **Brigitte SONCK**
3. de heer **Lieven THEYS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter DE SMEDT en Karin DE ROO  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**  
vertegenwoordigd door:  
mevrouw Ann BRAL

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

nv **STEDELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ FABIOLALAAAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16  
en advocaat Wim DE CUYPER  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 september 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 15 maart 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een kantoor en twee appartementsgebouwen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie I, nummer 649/52G.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karin DE ROO die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Peter FLAMEY en advocaat Erika RENTMEESTERS, loco advocaat Wim DE CUYPER die verschijnen voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De nv STEDELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ FABIOLALAAN verzoekt met een aangetekende brief van 19 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 12 februari 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning. De tussenkomende partij beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is op het eerste gezicht ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 9 november 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 *“bouwen van een kantoor en twee appartementsgebouwen”*.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006, meer bepaald binnen deelgebied 1: stationsomgeving Gent Sint-Pieters, zone A.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 december 2012 tot en met 22 januari 2013, hebben de verzoekende partijen een bezwaar ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 15 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften 2.1 Gewestelijk RUP Stationsomgeving Gent-Sint-Pieters** De aanvraag werd getoetst aan de bestemming en de voorschriften van het gewestelijk RUP, zoals hoger omschreven. Hierna wordt deze aftoetsing per artikel en relevant onderdeel beschreven:

### **Artikel 1. Stationsomgeving Gent-Sint-Pieters**

#### **\*densiteit van de bebouwde ruimte**

De in de zone A te realiseren totale bruto vloeroppervlakte (BVO) situeert zich tussen 76.500m<sup>2</sup> en 99.000m<sup>2</sup>.

Het ontwerp voorziet volgens de inrichtingsstudie een totale BVO van 91.120m<sup>2</sup>. De hierin opgenomen BVO's zowel voor A1 als voor A5 zijn echter niet correct in rekening gebracht.

Voor de berekening van de BVO in functie van de beoordeling van volumetrie (wat hier ten opzichte van de opgegeven BOV in RUP en SD 2010 aan de orde is) wordt uitgaande van wat algemeen aanvaard is, de volgende omschrijving gehanteerd : de buitenomtrek van de bouwelementen die de begrenzing van het gebouw vormen met inbegrip van hun bekleding, gemeten op vloerhoogte. Worden hierin niet meegerekend: de uitstekende delen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>, nissen groter dan 0,5m<sup>2</sup>, vrijstaande kolommen kleiner dan 0,5m<sup>2</sup>, schalmgaten en vides groter dan 4m<sup>2</sup>, kruipkelders kleiner dan 1,5m, daken, open brand- en vluchttrappen aan buitenzijde van het gebouw. De bouwconstructie voor de A5 torens leidt er aldus toe dat de terrassen en balkons evenals de nagenoeg overdekte en functionele skygardens hier moeten worden meegeteld in de BVO; de daktuin tussen beide torens wordt daarentegen niet mee in de BVO opgenomen.

Voor A1 werd slechts 36.315m<sup>2</sup> in rekening gebracht, terwijl de vergunde BVO vlg de inrichtingsstudie bij die vergunningsaanvraag van het VAC 40.000m<sup>2</sup> bedraagt en volgens narekening obv de vergunde plannen 39.442m<sup>2</sup>. Bij de berekening van de BVO wordt op vloerniveau gemeten en wordt elke bovengrondse bouwlaag in rekening gebracht conform het RUP.

Voor A5 geeft deze berekening (waarin dus ook de terrassen worden meegerekend) een totale BVO van 37.946m<sup>2</sup>, in tegenstelling tot de 33.362m<sup>2</sup> opgegeven in de inrichtingsstudie.

Met behoud van de nu in de inrichtingsstudie voorziene BVO's voor A2, A3 en A4, betekent dit dat de totale BVO voor zone A op 98.831m<sup>2</sup> komt. Dit valt nog net onder het maximum van het RUP, maar is wel onverenigbaar met de doelstellingen opgenomen in het SD2010 (zie verder).

#### **\*functievermenging**

min.30% van de BVO van zone A wordt voorzien voor woningen. Een beperkt gedeelte hiervan kan ingenomen worden door een hotel.

De in de A5 voorziene BVO voor wonen bedraagt 29.430m<sup>2</sup> gemeten volgens de buitenschil van het gebouw op vloerniveau. Rekening houdend met de sociale last die op A5 rust, zal het woonprogramma van A5 samen met de nog in A2, A3 of A4 te voorziene 49 sociale woningen (BVO sociaal = 115á120m<sup>2</sup>/app ) zowiezo reeds meer dan 30% van de maximaal realiseerbare BVO conform het RUP beslaan. Er wordt dus voldaan aan dit minimum. Er is geen hotel voorzien.

- min.40% en maximum 60% van de BVO van zone A wordt voorzien voor kantoren De

in A5 voorziene kantooroppervlakte bedraagt ca  $8.515\text{m}^2$  (= totale BVO vd sokkel + onderste laag van de torens). Samen met de reeds vergunde kantooroppervlakte van A1 ( $39.442\text{m}^2$ ), bedraagt de totale kantoor-BVO in zone A nu reeds  $47.957\text{m}^2$  of 48,4% van de maximale BVO cfr het RUP. Ten opzichte van de maximaal in zone A voorziene BVO cfr.SD2010 neemt de kantooroppervlakte met A1 en A5 reeds meer dan 53 % in. Er is dus zeker voldaan aan het minimumpercentage van RUP. De bijgevoegde inrichtingsstudie voorziet geen verder kantoorprogramma in de andere bouwvelden van zone A, zodat het ontwerp ook onder het maximum blijft. Er is bovendien nog enige marge (7%) om extra kantoorruimte te voorzien.

- in elke zone wordt minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (=contactzone met het openbaar domein) voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen.

Het gelijkvloers omvat op de hoek met het Koningin Paolaplein een commerciële ruimte die onafhankelijk functioneert van de rest van het gebouw. Deze ruimte wordt in de inrichtingsstudie als enige publiek toegankelijke functie omschreven.

De voor Partena voorziene gelijkvloerse ruimtes omvatten een bar/shop, landschapskantoren, een wachtzaal en vergaderruimtes, sanitair, een keuken en daarnaast ook een aantal logistieke ruimtes (afvallokalen, technische lokalen voor nutsvoorzieningen). Voorts zijn op het gelijkvloers ook de toegangen naar de woongedeelten voorzien. Er wordt niet expliciet aangegeven welke oppervlakte voorzien voor Partena ook effectief toegankelijk zal zijn voor het publiek, maar gelet op de wachtzaal vrij diep in het gebouw en de aanwezigheid van bezoekersfietsenstallingen, kunnen we ervanuit gaan dat een groot deel van de open ruimte op het gelijkvloers bestemd is voor loketgebonden kantoren van Partena. De inrichtingsstudie voorziet voor alle plinten in de gebouwen A2, A3 en A4 100% publiek toegankelijke functies. Hiermee kan tegemoet gekomen worden aan deze voorwaarde uit het RUP.

#### **\* bouwhoogte**

Behoudens bepaalde uitzonderingen mogen de gebouwen niet uitsteken boven een denkbeeldig vlak dat onder  $45^\circ$  oploopt vanaf de noordelijke plangrens. Voor wat betreft zone A zijn volgende uitzonderingen voorzien op die  $45^\circ$ -regel: een slanke toren ter hoogte van de zwarte stip (=oostelijke toren in zone A die als herkenningspunt functioneert vanaf de R4 en het entreeplein markeert) en aanvullend daarbij een slanke toren op een vrij te kiezen locatie. Die torens zijn minimaal 60m en maximaal 90m hoog gemeten vanaf het maaiveld.

De westelijke toren valt volledig binnen het  $45^\circ$ -vlak en is hiermee qua bouwhoogte conform met het RUP, dit is dus geen uitzondering op het RUP en is niet één van de slanke torens die boven het  $45^\circ$ -vlak mogen uitsteken. De oostelijke toren is dit wel. De stip situeert zich op plan ter hoogte van de westelijke toren, dit is dus een beperkte afwijking van het **RUP**. Gelet op de positie dicht bij de sporen en dus verder van de bestaande bebouwing af, heeft deze beperkte afwijking qua positie een positief effect naar de omgeving toe. Bovendien zal ook de oostelijke toren de rol van herkenningspunt vanop de R4 vervullen. Dit is dan ook aanvaardbaar.

#### **\* ontsluiting**

De gebouwen grenzend aan de Koningin Fabiolalaan, het entreeplein of de interne ontsluitingsweg hebben hun toegang langs deze openbare ruimten.

Zowel de toegang naar de commerciële ruimte, naar de westelijke toren als naar het kantoorgedeelte, zijn gesitueerd aan het Koningin Paolaplein. De toegang naar de oostelijke toren is gesitueerd langs de esplanade. Hiermee is voldaan aan het RUP.

#### **\* bouwlijn:**

voor de gebouwen langs de Koningin Fabiolalaan, de interne ontsluitingsweg en voor de toren aan het entreeplein is, op het grafisch plan, een verplichte bouwlijn vastgelegd.

De nieuwbouw volgt de voorbouwlijn ten opzichte van het Koningin Paolaplein die in de vergunning voor de parking werd vastgelegd en voldoet hiermee aan het RUP.

### **Artikel 8, Ondergrondse parkeerruimte met pendelparking**

Ten oosten van de op het grafisch plan aangegeven lijn wordt een ondergrondse parkeerruimte voorzien met inbegrip van een pendelparking.

De ondergrondse parking is vergund en uitgevoerd en vormt geen voorwerp van deze aanvraag. Huidig voorstel voorziet een aantal kleine wijzigingen in functie van de verticale circulaties naar de bovenbouw toe en in functie van hemelwateropvang.

Dit wijzigt niets aan de conformiteit van de parking met het RUP.

### **Artikel 9. Inrichtingsstudie**

De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het betreffende deelgebied. In de studie wordt aangegeven hoe de aanvraag voldoet aan de bepalingen in artikel 1 tem 8.

De inrichtingsstudie omvat 4 delen: een eerste deel omvat de planningscontext en een stuk historiek, het tweede deel is de eigenlijke inrichtingsstudie die aangeeft hoe de ontwikkeling voor de hele zone A gezien wordt en hoe het nu voorliggende ontwerp zich hierin inpast. Het derde deel is een schaduwstudie en het laatste deel bevat de resultaten en remediërende maatregelen die voortvloeien uit een windstudie.

In tegenstelling tot de in het RUP opgenomen verplichting, wordt in deze inrichtingsstudie niet expliciet aangegeven hoe de aanvraag voldoet aan de bepalingen van artikelen 1 tem 8. De inrichtingsstudie is relatief beperkt, maar kan worden aangevuld met zaken uit de beschrijvende nota. Er wordt aangegeven dat wordt vertrokken vanuit het stadsontwerp van SD2010 en de inrichtingsstudie van PoLo bij A1, maar een aantal wijzigingen bevat. De inrichtingsstudie geeft in eerste instantie aan dat het voor A3 voorziene volume ten aanzien van het SD2010 aanzienlijk wordt uitgebreid. Hiertoe wordt geen ruimtelijke argumentatie aangebracht. Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorliggende ontwerp een verdere architecturale verfijning is ten opzichte van het SD2010. Hierbij wordt tevens verwezen naar de beschrijvende nota bij de aanvraag. Qua volumetrie wordt aangegeven dat enkel een verwisseling is doorgevoerd qua bouwhoogte: de westelijke is nu de laagste, de oostelijke de hoge slanke toren voorzien in het RUP. Dit is echter niet de enige aanpassing qua hoogte: de totale bouwhoogte van de laagste toren is eveneens vermeerderd ten opzichte van het SD2010: van 60m naar 68,59m.

Bovendien zijn de in de inrichtingsstudie weergegeven BVO's niet correct in rekening gebracht, noch voor A1, noch voor A5 (zie ook hoger). Belangrijke consequentie hiervan is dat door zowel A3 als het nu voorliggende A5 aanzienlijk groter te voorzien dan wat in het SD2010 was opgenomen, het behoud van het intermediair programma van het SD2010 ernstig in het gedrang komt. Noch voor de aanpassing van A3, noch voor de uitbreiding van A5 wordt enige ruimtelijke argumentatie aangebracht.

De bij deze aanvraag gevoegde inrichtingsstudie geeft dus weliswaar een beeld van de totaalontwikkeling van zone A en geeft het idee dat qua totaal te realiseren BVO vastgehouden wordt aan wat in het SD2010 was opgenomen en afgesproken, doch het is niet volledig correct in rekening gebracht en bovendien qua verdeling van BVO tussen de verschillende bouwvelden van zone A sterk afwijkend van het SD2010 (zie hierna).

## **2.2 Synthesedocument 2010**

Het gewestelijk RUP Fabiolalaan geeft de strikt juridische randvoorwaarden mee waaraan het ontwerp moet voldoen.

Echter, gelet op de algemeenheid van de voorschriften van het GRUP, de bekommernissen van de omwonenden en de noodzaak om de relatie tussen de nieuwe projectontwikkeling en de bestaande Rijsenbergwijk nauwer te onderzoeken, zijn bijkomende randvoorwaarden gedefinieerd. Na analyse van het bestaande studiewerk rond de projectontwikkeling, ontwerpend onderzoek binnen de krijtlijnen van het GRUP en verkennend onderzoek van de Rijsenbergwijk, zijn in het **Synthesedocument 2010 (SD 2010)** opgemaakt door de Kwaliteitskamer, dwingende randvoorwaarden en suggesties geformuleerd. Dit document is in een breed en langdurig proces voorbereid, uitgewerkt en finaal onderschreven door de betrokken projectpartners (waaronder ook Eurostation in samenspraak met NV SOFA), door goedkeuring op de Stuurgroep Gent Sint-Pieters op 22 februari 2011, is goedgekeurd door het College op 4 maart 2011 en is ter kennisname voorgelegd aan de Gemeenteraad op 28 maart 2011. In die zin vormt het SD 2010 het vigerende beleidskader, ondersteund door alle projectpartners.

In het SD2010 werd voor zone A verder gebouwd op de inrichtingsstudie die door PoLo opgemaakt werd in het kader van de aanvraag voor het VAC, waarin op basis van ontwerpend onderzoek gekomen werd tot een intermediair bouwprogramma van ca. 10% onder het maximum van het RUP. De opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn minder uitgebreid uitgeschreven dan voor zone B en C. Voor de beoordeling van A5 zijn volgende randvoorwaarden de belangrijkste:

De oordeelkundige inplanting van hogere gebouwen. De keuze om hogere gebouwen toe te laten. impliceert ook dat de maatvoering van het openbaar domein hieraan wordt aangepast (meer ruimte tussen de gebouwen). Een menging van wonen en kantoren in relatie tot de afstand van het station Levendigheid en sociale veiligheid

De voorwaarde om de bebouwing langsheen de Koningin Fabiolalaan in hoogte te beperken in functie van een betere afstemming op de bestaande Rijsenbergwijk en de hiermee verbonden keuze om naar een intermediair programma te gaan.

In het SD2010 is ook een indicatief programma opgenomen en een verdeling van de totale BVO van 90.200m<sup>2</sup> over de verschillende bouwvelden. Voor A5 worden indicatief een commerciële sokkel, een kantoortoren en één woontoren voorzien binnen een totale BV() van 33.400m<sup>2</sup>. In de beschrijving wordt aangegeven dat het 'twingebouw' zich leent voor zowel wonen als kantoren, de sokkel zowel voor kantoren als commerciële functies. Voor A3 wordt een totale BVO van 5000m<sup>2</sup> voorzien, waarbij expliciet gesteld wordt dat dit bouwvolume substantieel lager wordt gehouden in functie van de maximale bezonning van de esplanade. Qua functies wordt hierbij aangegeven dat de ligging in tweede orde zich minder leent voor wonen. A2 en A4 zijn voorzien voor wonen met een plint van publieke functies.

De bij de aanvraag van A5 gevoegde inrichtingsstudie ligt qua totale BVO ogenschijnlijk niet veraf van de totale BV() die in het <sup>SD</sup> nvvordt opgenomen. De weergegeven cijfers voor zowel A1 als voor A5 zijn echter niet correct in rekening gebracht (zie ook hoger). A1 omvat in werkelijkheid 39.442m<sup>2</sup> en A5 37.946m<sup>2</sup> BVO. A3 wordt opvallend uitgebreid van 5000m<sup>2</sup> naar 9700m<sup>2</sup>. A2 en A4 blijven grosso modo behouden zoals het SD2010. Conclusie is dat de totale BVO voor zone A volgens deze inrichtingsstudie op 98.831m<sup>2</sup> komt te liggen, dus zo goed als het maximum van het RUP. Dit is fundamenteel in strijd met het in het SD2010 aangegane engagement om naar een intermediair programma te gaan. Het intermediair programma uit het SD2010 steunt op aanvullend ontwerpend onderzoek naar volumetrie, inplanting van gebouwen en publieke ruimtes met het oog op een voldoende dense maar toch leefbare stationsomgeving en vormt dan ook het kader waarbinnen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet gebeuren. Ook de extra bouwhoogte van A3 in de inrichtingsstudie vindt geen basis in de randvoorwaarden van het SD2010, wel

integendeel.

Dergelijk bijkomend bouwvolume van 14 bouwlagen langsheen de esplanade is negatief voor de belevingswaarde en bezonning van deze publieke ruimte. De bijgevoegde inrichtingsstudie wordt dan ook niet aanvaard als basis voor de verdere ontwikkeling van zone A.

...

### **2.5 Ligging aan een voldoende uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg, namelijk de Koningin Fabiolalaan. Tot op heden is de esplanade en het entreeplein (toekomstige Paolaplein) weliswaar vergund, maar nog niet in zijn definitieve toestand aangelegd en het maakt dus nog geen deel uit van het bestaande openbaar domein. Het door de nv Sofa te ontwikkelen projectgebied vormt daardoor tot op vandaag nog steeds één geheel dat paalt aan de bestaande Koningin Fabiolalaan. In functie van de feitelijke ontsluiting en bereikbaarheid van de geplande kantoor-en woonvolumes, is het echter wel noodzakelijk dat een gedeelte van dit toekomstige openbaar domein nu reeds wordt aangelegd. De zones aangrenzend aan het gebouw die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebouw dienen aangelegd te zijn bij indienstelling van het gebouw. De aanleg van de resterende zone dient als last beschouwd te worden bij deze ontwikkelingen (zie lasten).

In afwachting van de definitieve aanleg van esplanade en entreeplein, moet de wegenis die noodzakelijk is voor de vlotte en veilige bereikbaarheid van het nieuwe gebouw voor fietsers en voetgangers, aangelegd worden. (zie ook lasten) Dit omvat enerzijds een strook van minimum 3 meter voor het gebouw als verbinding tussen het bestaande voet- en fietspad door de tunnel richting Koningin Fabiolalaan en de bestaande ontsluitingsweg van het seinhuis, en anderzijds een strook van minimum 3 meter breed vanaf de Koningin Fabiolalaan naast de ontsluitingsweg van het seinhuis tot aan de toegang tot het oostelijk gedeelte van gebouw. De aanleg van deze stroken kan gebeuren in de vorm van een tijdelijke aanleg, mits deze voldoende duurzaam is om de periode tot de definitieve aanleg te overbruggen. De aanleg van deze stroken moet echter steeds afgewerkt zijn alvorens het gebouw in gebruik kan worden genomen.

...

### **3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

#### **PROGRAMMA EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID**

Het gemengd programma met een 4 bouwlagen hoge kantoorsoekel voor Partena, een loketgebonden kantoorfunctie dus, in combinatie met een gevarieerd aanbod aan appartementen, wordt positief beoordeeld. Dergelijk programma komt tegemoet aan het streven naar een gemengde stationsomgeving zoals vooropgesteld in het RUP. Dat beide torens vanaf de 5<sup>de</sup> bouwlaag voor wonen bestemd worden in plaats van één zoals indicatief aangegeven in het SD2010, is een vrije keuze van de aanvrager die eveneens past binnen de ruimtelijke en programmatorische doelstellingen voor de stationsomgeving. De keuze om een groter woonprogramma te voorzien binnen A5 impliceert ook een hogere sociale last. Aangezien deze niet binnen A5 zelf, maar elders in zone A moet worden gerealiseerd, heeft de keuze voor het groter woonprogramma in A5 dus ook consequenties voor de andere bouwvelden van zone A in die zin dat hiermee reeds een concreet aandeel van het daar nog te voorziene programma nu reeds voor wonen wordt vastgelegd. Dit gegeven kan echter niet aangewend worden om de totale te realiseren BVO voor zone A op te drijven boven het in de SD2010 vastgelegd programma van 90.200m<sup>2</sup>.

Er wordt zowel in grootte als in aantal slaapkamers een vrij gevarieerd aanbod aan appartementen gerealiseerd. Een aanbod van ca.25,6% één-slaapkamerappartementen, 54,3% twee-slaapkamerappartementen en 19,8% drieslaapkamer appartementen is

verenigbaar met de doelstelling binnen de stad om in grote woonprojecten ook een sociale mix te realiseren en ruimte te voorzien voor een verscheidenheid in gezinsgrootte. De werkelijke oppervlaktes die blijken uit nameting op de plannen, liggen relatief veraf van de BVO's opgenomen in de beschrijvende nota. Het is niet duidelijk hoe die berekend werden, wellicht zijn de terrassen mee in rekening gebracht. De feitelijke woonoppervlakte van de appartementen is echter wel voldoende gevarieerd en de appartementen zijn ook voldoende ruim. Tussen het kleinste appartement en het grootste ligt een vrij groot gamma aan types en oppervlaktes. Door het voorzien van een weliswaar beperkt aantal duplexen, wordt deze variatie op een positieve manier nog versterkt.

Alle appartementen beschikken over een terras met een minimale diepte van 1,2m en steeds over de volledige breedte van de zuid- of noordgevel. Dit is een grote troef. De zuidgerichte terrassen kunnen bovendien volgens de simulaties plaatselijk omgevormd worden tot wintertuin door verschuifbare wanden. Bij een groot aantal appartementen wordt het terras inpandig verbreed in functie van de praktische bruikbaarheid, wat eveneens positief is.

Het kantoorgedeelte omvat naast de sokkel ook de onderste bouwlaag van beide torens. Deze krijgen net als de gelijkvloerse bouwlaag een grotere vrije hoogte, wat zowel positief is voor de gebruikers als een meerwaarde is voor de architecturale uitwerking. Aansluitend bij die laag wordt een daktuin voorzien, volgens de doorsnedes en simulaties als groene ruimte aangelegd, volgens het grondplan echter in bankirai. Gelet op de meerwaarde van een aanleg als groendak, zowel vanuit de waterhuishouding als vanuit het visuele aspect vanuit de erboven gelegen woningen, wordt via bijzondere voorwaarden opgelegd dat deze buitenruimte effectief als een daktuin moet worden aangelegd en het eigenlijke terrasgedeelte (in bankirai) maximaal 10% van de totale dakoppervlakte mag bedragen.

### **RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID / IMPACT OP DE OMGEVING**

De keuze om de stationsomgeving intensief te gaan benutten als stadsontwikkelingsproject, werd jaren geleden gemaakt en sluit aan bij een noodzakelijk streven naar intensiever en duurzamer omgaan met de schaarse beschikbare ruimte. Reeds van bij aanvang was hoogbouw voorzien. De zone A is het meest geschikt voor verdichting door zijn ligging nabij het station en bovenop de parking.

De hoge bebouwing langsheen de sporen is te verantwoorden onder voorwaarde dat de bebouwing langsheen de K.Fabiolalaan substantieel lager wordt gehouden dan het maximum van het RUP en dit in functie van de afstemming op de bestaande bebouwing. Ook een beperking van de totale BVO in zone A tot het intermediair programma van het SD2010 (ca.90.200m<sup>2</sup>) is noodzakelijk in functie van de leefbaarheid van zowel de bestaande buurt als de nieuwe ontwikkeling op zone A zelf.

Een andere voorwaarde is het vasthouden aan een voldoende brede en kwalitatief aangelegde esplanade, conform het ontwerp van Alain Marguerit, dit impliceert ook dat A3 niet mag worden uitgebouwd zoals nu in de inrichtingsstudie voorzien.

### **SCHAAL / VOLUME EN BOUWHOOGTE**

Het RUP laat binnen de 45°-enveloppe bebouwing toe binnen de vork van de minimum en maximum BVO. Daarbij kan in de zone A naast de verplichte slanke toren (met symbolische aanduiding slanke toren) een bijkomende slanke toren met hoogte tussen minimum 60 en maximum 90 meter worden ingeplant. Ook deze bijkomende slanke toren mag boven het 45°-vlak uitsteken. Het twingebouw A5 voldoet wat de toegelaten hoogte en de slankheid betreft aan de verordenende bepalingen van het RUP.

Daarenboven stelt het RUP in de toelichting bij de verordenende bepalingen dat de



positie van de toren in sterke mate de bezonning bepaalt; aandacht moet daarbij gaan naar de lichtinval (via de bezonningsdiagrammen) voor de Rijsenbergwijk en de omliggende bebouwing (hier de Koningin Fabiolalaan). In het A5 project wordt de hoogste toren (de oostelijke) het dichtst bij de sporen voorzien. Uit de analyse van de schaduwwerking leiden we af dat in de periode tussen begin april en begin september de beide A5 torens geen schaduwen op de voorgevels van de bebouwing van de Koningin Fabiolalaan werpen. Tevens tonen bezonningsdiagrammen aan dat op 21 maart (= algemeen aanvaarde referentiedatum voor bezonningsstudies) deze voorgevels na de bouw van het A5 gebouw nog steeds 7 uur in het zonlicht zitten, wat vanuit de internationale normering meer dan aanvaardbaar is. Deze vaststelling geeft aan dat gedurende de voorjaar- en zomermaanden er meer dan 7 uur zon op de voorgevels valt. Andersom valt gedurende de herfst — en wintermaanden weliswaar minder dan 7 uren zon op de voorgevels maar leiden we af uit de analyse dat de bezonning ook in deze donkerste maanden van het jaar nog voldoende boven de internationaal aanvaarde normering blijft. Het zijn de toekomstige (lagere) A2 en A4 gebouwen die bepalend worden voor de totale uren zon op de voorgevels van de Koningin Fabiolalaan; respectievelijk nog 4 uur zon met het A2 gebouw en nog 5 uur zon met het A4 gebouw (op referentiedatum van 21 maart), wat opnieuw vanuit internationale normering nog steeds aanvaardbaar is.

De analyse van de schaduwwerking geeft ook aan dat door de relatief beperkte breedte van de torens, door de tussenafstand tussen beide torens en door de geschrante inplanting met de verplaatsing van de hoogste toren richting spoorlichaam, een zonnestrook tussen beide blijft gedurende een groot gedeelte van de dag. Slechts vroeg in de ochtend en later in de namiddag zullen de schaduwen van beide torens naast elkaar liggen zonder tussenruimte en in die zin een bredere schaduw vormen. Zoals hierboven aangegeven blijft deze schaduwwerking op de voorgevels van de Koningin Fabiolalaan - in alle seizoenen - aanvaardbaar (vanuit de internationale normering).

De beide A5 torens zijn daarbij voldoende slank waardoor op 21 december de schaduwkegel slechts gedurende een 30- tal minuten op percelen in de bouwblokken tussen Aaigemstraat, Distelstraat en Koning Boudewijnstraat valt, wat opnieuw voldoende aanvaardbaar is binnen internationale normering. De schaduwwerking van de bestaande bebouwing heeft een langduriger schaduweffect op percelen in deze bouwblokken.

Zoals bij de beoordeling van het programma al is aangegeven, heeft de keuze voor een groter woonprogramma binnen A5 niet alleen ruimtelijke consequenties voor het volume van de A5 torens maar ook voor de volumes van de gebouwen op A2, A3 en A4.

De hogere volumes op A5 kunnen aanvaard worden voor zover zij — steeds uitgaande van het intermediair programma van het SD 2010 (90.200m<sup>2</sup> BVO) - de volumes voor A2, A3 en A4 beperken.

Deze beperking naar volumetrie voor A2, A3 en A4 heeft een overduidelijk positief effect op de schaalverhouding tussen de gebouwen van zone A en zijn directe omgeving, op de beleefbaarheid van de publieke ruimte van de esplanade en op de schaduwwerking ten opzichte van de gebouwen in de zone A zelf en ten opzichte van de voorgevels op de Koningin Fabiolalaan.

Hierbij wordt nogmaals aangegeven dat de totale BVO voor zone A die volgens de voorgestelde volumes in de bijgevoegde inrichtingsstudie op 98.831m<sup>2</sup> komt, fundamenteel strijdig is met het in het SD2010 opgenomen intermediair programma van 90.200m<sup>2</sup> BVO. De volumetrie en de programmatische verdeling voor de A2, A3 en A4 gebouwen zoals opgenomen in voorliggende inrichtingsstudie wordt dan ook niet aanvaard voor de verdere ordening van de zone A. Om deze strijdigheid met het SD2010 weg te werken zal omwille van de verantwoorde keuze voor een groter aandeel BVO voor het A5 gebouw, de volumetrie voor A2, A3 en A4 - met inachtnaam van de

verordenende programmatische verdeling (zie hoger) - met ca 8.630m<sup>2</sup> BVO moeten verminderen ten opzichte van de voorgestelde m<sup>2</sup> in de inrichtingsstudie voor A5. Deze aanpassing levert daarbij een grotere ruimtelijke kwaliteit in de zone A op.

## **ARCHITECTUUR**

De Dienst Monumentenzorg en Architectuur (DM&A) heeft tot tweemaal toe de voorontwerpen aan de Kwaliteitskamer Monumenten en Architectuur ter advisering voorgelegd, met toelichting van de bouwheer en de ontwerper. Als gevolg van de eerste consultatie werden aanpassingen gedaan die tot in het definitief ontwerp zijn weerhouden.

Er kan dan ook in grote lijnen akkoord gegaan worden met het ingediend ontwerp-De woontorens zijn op de A-locatie aan het Sint-Pietersstation verantwoord als middel tot verdichting van het woonweefsel;

- Ze zijn voldoende slank en staan in een goede verhouding onderling en tot de sokkel;
- De toegangen tot de torens liggen aan de juiste zijde en betekenen een respectvolle inkomssituatie voor de bewoners;
- De verscheidenheid in het aanbod van appartementen is aanwezig, inclusief 6 duplexen;
- De balkons zijn voldoende diep om bruikbaar te zijn en deze zijn nog groter ter hoogte van de leefruimten, waar ze fungeren als een volwaardig terras;
- Er is in elke toren een gemeenschappelijke ruimte voorzien ten behoeve van de bewoners (zg. "skyrooms"), hetgeen een nieuw positief gegeven is in de typologie van woontorens. Bovendien draagt de veruiterlijking ervan bij aan de afleesbaarheid van het gebouw en aan het doorbreken van een mogelijke monotonie van de gevels. Daarenboven gaan ze door de positionering in beide torens een optische interrelatie aan:
- De boven-begrenzing van de torens is door het introduceren van sky-gardens - en de mogelijke lichteffecten - positief in de visuele perceptie van de torens.
- Daar waar de duplexen gesitueerd zijn, zijn wel hoge ramen voorzien in de noordgevels, maar deze worden niet doorvertaald in de 'om de hoek'- aanpalende oost- of westgevels. Ook hier zouden ze, door het onderbreken van de horizontale, doorlopende verdiepingscheidende balken, een architecturale meerwaarde kunnen betekenen en bijdragen aan de architectonische verschijningsvorm.
- De sky-gardens op de daken van de twee torens zijn eigenlijk open ruimten, met een paar partijen groen, rond een technische kern. Er is echter geen enkele ruimte beschikbaar om beschut tegenover de weersomstandigheden, deze ruimte te optimaliseren voor eigen bewoners of bezoekers. Door het ontbreken van deze ruimte(n) wordt de bruikbaarheid, functionaliteit, betekenis en ook bv. onderhoud in vraag gesteld. De kwaliteitskamer adviseerde in dit verband: "Wat de daktuin betreft is de Kwaliteitskamer evenwel van oordeel dat er nog verder moet nagedacht worden over het gebruik van deze ruimtes, zoals de ontwerpers trouwens zelf ook aangeven. Er zijn bedenkingen bij het comfort van deze ruimte, de speelvriendelijkheid en de uitwerking. De voornaamste te handhaven troeven zijn het collectieve gebruik van deze ruimte en de rol die ze spelen bij de articulatie van de torens."

Als conclusie wordt het ontwerp voor het A5 gebouw vanuit het oogpunt architectuur grotendeels gunstig beoordeeld, maar wordt betreurd dat de veruiterlijking van de duplexen niet doorvertaald is naar de oost- en westgevels en wordt de aanvrager aangeraden de mogelijkheden om aan de skygardens een meer publiek karakter aan te geven en/of om alsnog binnen het bestaand volume minstens een gedeelte 'gemeenschappelijke binnenruimte' te realiseren, alsnog te onderzoeken. De voornaamste te handhaven troeven zijn het collectieve gebruik van deze ruimte en de rol die ze spelen bij de articulatie van de torens.

## **MOBILITEIT**

*De bestaande parking is voorzien voor de opvang van zowel een gedeelte pendelparking als voor de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de projectontwikkeling.*

*De aanvraag bevat een mobiliteitsnota, waarin wordt aangegeven hoe voorliggend programma zich inpast in het totale mobiliteitsverhaal. Er wordt bij deze geen uitspraak gedaan over de overige in deze nota opgenomen programmagegevens. Op basis van de aangebrachte motivatie, kan de conclusie dat de parkeerbehoefte IN voorliggende aanvraag reeds opgenomen is binnen de gerealiseerde parking en past binnen het totaalaanbod, wel bijgetreden worden.*

*Er zijn wel opmerkingen ivm de fietsenstalling: om plaats te sparen wordt een dubbeldeks systeem gebruikt in combinatie met hangsystemen. Hangsystemen zijn gebruiksonvriendelijk en daarom niet wenselijk. Aangezien hier gemikt wordt op een publiek met een beperkt autobezit (0,7pp/120m<sup>2</sup> voor wonen), is het belang van een goede fietsenstalling nog groter dan elders. Het is positief dat al wordt rekening gehouden met de gewijzigde bepaling uit het ABR waarbij zowel het aantal als de grootte van de appartementen mee bepalend zijn voor de totale oppervlakte. Hierdoor is de fietsenberging een pak groter dan de voor deze aanvraag (van voor 1/1/'13) nog verplichte 1m<sup>2</sup>/appartement. In functie van een optimalisatie van het gebruiksgemak en de veiligheid, is het echter aangewezen de concrete inrichting van de fietsenberging te herbekijken. Hierbij moeten hangsystemen worden vermeden en worden dubbeldekse stallingen bij voorkeur enkel aan de randen voorzien en niet in het middendeel en dit om het overzicht te bewaren en het veiligheidsgevoel te versterken.*

## **AFSTEMMING OP EN AANSLUITING BIJ OPENBAAR DOMEIN**

*Vandaag is het openbaar domein dat vergund werd samen met de parking, nog niet volledig en nog niet in zijn definitieve aanleg, gerealiseerd. De opeenvolging van grootschalige werven op deze site maken ook dat de definitieve aanleg van de bovenlaag pas later zal kunnen gerealiseerd worden. Aan de westzijde paalt bouwveld A5 vandaag aan een gedeelte van de Boentweg en een voorlopig aangelegd deel van het toekomstige Koningin Paolaplein. Aan de oostzijde situeert zich de ontsluitingsweg voor het seinhuis. De esplanade is nog niet aangelegd, voor A5 bevindt zich momenteel een voorlopige grintverharding bovenop de dakplaat van de parking.*

*Er werd bij dit ontwerp wel rekening gehouden met de peilen van het reeds aangelegde openbaar domein en uit navraag bij de aanvrager blijkt dat men al een eerste studie heeft gedaan met betrekking tot de peilen van het toekomstig openbaar domein. We wijzen erop dat het detailontwerp van het aanliggende openbaar domein zo spoedig mogelijk in dialoog met de stadsdiensten moet aangevat worden. Voor dit toekomstig openbaar domein tussen de bouwvelden dient een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend te worden afgestemd op de nieuwe ontwikkelingen. De zones aangrenzend aan het gebouw die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebouw dienen aangelegd te zijn bij ingebruikname van het gebouw, dit wordt opgenomen als onmiddellijk uit te voeren last. De aanleg van de resterende zone dient als tweede fase beschouwd te worden binnen de globale last die aan de gehele projectontwikkeling in zone A wordt gekoppeld. In afwachting van de definitieve aanleg van esplanade en entreeplein, moet de wegenis die noodzakelijk is voor de vlotte en veilige bereikbaarheid van het nieuwe gebouw voor fietsers en voetgangers, aangelegd worden. (zie ook lasten) Dit omvat enerzijds een strook van minimum 3 meter voor het gebouw als verbinding tussen het bestaande voet- en fietspad door de tunnel richting Koningin Fabiolalaan en de bestaande ontsluitingsweg van het seinhuis, en anderzijds een strook van minimum 3 meter breed vanaf de Koningin Fabiolalaan naast de ontsluitingsweg van het seinhuis tot aan de toegang tot het oostelijk gedeelte van gebouw. De aanleg van deze stroken kan gebeuren in de vorm van een tijdelijke aanleg,*

*mits deze voldoende duurzaam is om de periode tot de definitieve aanleg te overbruggen. De aanleg van deze stroken moet echter steeds afgewerkt zijn alvorens het gebouw in gebruik kan worden genomen. (zie bijzondere voorwaarden en lasten).*

*Daarnaast wordt opgemerkt dat in de doorlopende voetpaden naast het gebouw er geen trappen of hellingen mogen voorkomen die nodig zouden zijn om de aansluiting te maken met de gelijkvloerse niveau's in het gebouw. Aan de westgevel sluiten nu schijnbaar een aantal deuren aan op het openbaar domein, waarbij dat openbaar domein in helling ligt en het gebouw op hetzelfde niveau. Eventuele niveauverschillen moeten inpandig opgevangen te worden.*

*Ook moet het openbaar domein steeds duidelijk afgescheiden zijn van het private domein. De nu voor het gebouw voorziene fietsenstalling heeft eerder een openbaar karakter, wat niet de bedoeling is. Door deze bereikbaar te maken langs de kant van de toegangszone en tussen de fietsenberging en het openbaar domein een levende groene haag te voorzien, kan hieraan tegemoetgekomen worden. Ook dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen in de vergunning.*

*Een laatste bemerking met betrekking tot het openbaar domein betreft de noodzakelijke te nemen maatregelen om windhinder te voorkomen. Zoals blijkt uit de bijgevoegde info over de windstudie, zijn niet alleen binnen of aan de buitenzijde van het gebouw zelf maatregelen nodig, maar ook op in de onmiddellijke omgeving. De concretisering van deze maatregelen moet deel uitmaken van een nog aan te vragen stedenbouwkundige vergunning. De maatregelen die nodig zijn voor de zone tussen A5 en A3 kunnen hierin meegenomen worden of deel uitmaken van een andere vergunningsaanvraag. Het is echter een last die aan de vergunninghouder van deze stedenbouwkundige vergunning voor A5 wordt opgelegd (zie last 3).*

*...*

De eerste verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 10 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De tweede en derde verzoekende partij op 12 april 2013.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 juni 2013 om onder meer het beroep van de eerste en tweede verzoekende partij onontvankelijk te verklaren en om de ontvankelijke beroepen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen

Na de hoorzitting van 25 juni 2013 beslist de verwerende partij op 1 augustus 2013 om de ontvankelijke beroepen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Onder meer het beroep van de eerste en tweede verzoekende partij wordt onontvankelijk verklaard. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

*“ ...*

*Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*De aanvraag situeert zich binnen de zone voor projectontwikkeling in de stationsomgeving Gent Sint-Pieters langsheen de Koningin Fabiolalaan. De concrete bouwplaats situeert zich aan de spoorzijde van het terrein, tussen het seinhuis en de Timichegtunnel. Dit bouwveld is gekend als de zone A5.*

*Het wordt aan de 4 zijden begrensd door bestaand of toekomstig openbaar domein: aan de zuidzijde sluit het bouwveld aan bij de sporenbundel, aan de noordzijde geeft het uit op de nog aan te leggen esplanade, ten oosten situeert zich de weg van en naar het seinhuis en ten westen tenslotte paalt het gebouw aan de reeds gedeeltelijk aangelegde Boentweg die instaat voor de lokale verbinding tussen de Sint-Denijslaan en de Koningin Fabiolalaan.*

*Het gebouw wordt opgericht bovenop de bestaande 3 lagen diepe ondergrondse parking ten behoeve van de pendelaars en de projectontwikkeling. Bovenop de dakplaat van die parking is een voorlopige terreinaanleg gerealiseerd.*

*De bouwvelden zijn voorlopig ingezaaid met gras en de circulatiekokers i.f.v. de toekomstige projectontwikkeling zijn al zichtbaar op het terrein.*

*Het toekomstige openbaar domein is deels definitief en deels voorlopig aangelegd. Van de toekomstige Boentweg of interne ontsluitingsweg is slechts de rijweg gerealiseerd en dit enkel voor het gedeelte vanaf de tunnel tot voorbij de bouwplaats van het LCI. Daar loopt de weg dood tegen een damwand die het vandaag nog hoger gelegen terrein waar zich in de toekomst de verdere projectontwikkeling van zone B zich zal situeren, begrenst. De ontsluitingsweg voor het seinhuis is gerealiseerd. De esplanade is nog niet uitgevoerd, ter hoogte van het bouwveld A5 is vandaag een grindverharding aanwezig.*

*De gefaseerde aanleg en ontwikkeling van het toekomstige openbaar domein is ingebouwd in de verschillende reeds verleende stedenbouwkundige vergunningen voor deze zone voor projectontwikkeling.*

*Aan de overzijde van de Boentweg en de Timichegtunnel situeert zich het bouwveld voor het reeds vergunde doch nog niet gerealiseerde LCI, een kantoorgebouw met logistieke sokkel gelinkt aan de spoorwegexploitatie. Op de kop van de zone voor projectontwikkeling is De Link in opbouw, een kantoorstoren die verrijst naast het nieuwe busstation, waaronder zich tevens een grootschalige fietsenstalling en een kiss- en ridezone bevindt. De realisatie van de zones B en C is nog niet opgestart.*

*Aan de overzijde van de K. Fabiolalaan bevindt zich de bestaande Rijsenbergwijk, een karaktervolle stedelijke woonbuurt met een groot aanbod aan eengezinswoningen, een aantal meergezinswoningen en een op de buurt en deels ook op het station afgestemd voorzieningenniveau van lokale kleinhandel, diensten, een aantal scholen, edm. De bebouwing langs de Koningin Fabiolalaan ter hoogte van de zone A (dit is tussen de Koning Boudewijnstraat en de Frans De Potterstraat) bestaat overwegend uit gebouwen met 3 bouwlagen en plat of hellend dak.*

*De aanvraag omvat een grootschalig gebouw met een dubbele bestemming. Qua opbouw bouwt dit gebouw zoals alle geplande gebouwen die opgericht worden bovenop de dakplaat van de parking, verder op het bestaande constructieve raster met vakken van 8,1 m x 8,1 m. De sokkel van het gebouw beslaat de onderste 3 lagen en is bestemd als kantoorgebouw voor Partena. Het is 9 rastervelden breed en 5 diep. Totale breedte van deze plint beslaat 74,92 m, de maximale bouwdiepte bedraagt 41,67 m. Aan de oostkant van het gebouw is binnen het bouwveld ook een strook van deels 3,4 m en deels 7,4 m breedte voorzien in helling in functie van een laad- en loszone en ter ontsluiting van de daar voorziene nutsruimtes. Tussen de zuidgevel en het spoorwegdomein is een verhoogde strook van 2,8 m voorzien waarop een aantal evacuatiewegen uitgeven. In de ondergrondse lagen worden beperkte aanpassingen gedaan aan de reeds bestaande circulatiekokers i.f.v. de bereikbaarheid van de nieuwe gebouwen vanuit de parking, zowel met de trap als met een lift. Ook worden daar hemelwaterputten voorzien i.f.v. hergebruik en buffering. Informatief worden hier ook een aantal parkeerplaatsen aangeduid die gebruikt kunnen worden voor de woningen en voor Partena (de toekomstige gebruiker van het kantoorgedeelte).*

*De gelijkvloerse bouwlaag is hoger dan de bovenliggende en heeft een vrije hoogte van 4 m en 4,5 m (verschil heeft te maken met het niveauverschil tussen maaiveld aan de esplanadezijde en de spoorzijde). Aan de spoorzijde van het gebouw, ontsloten via een licht hellende toegangszone die uitgaat op het bestaande fiets-/voetpad doorheen de Timichegtunnel, bevindt zich een ruime fietsenberging die zich half-ondergronds en half-bovengronds situeert. Binnen deze fietsenberging wordt voor een deel op 2 niveaus gewerkt zodat er in totaal volgens de info op de plannen plaats is voor het stallen van 702 fietsen, de totale oppervlakte van de fietsenberging is 698 m<sup>2</sup>. Ter hoogte van de*

toegangszones tot het gebouw vanop de esplanade, wordt de bouwlijn één rastermaat teruggetrokken. Op die plek wordt ter hoogte van de toekomstige grens met het openbaar domein een zone voorzien voor het stallen van fietsen voor de bezoekers van de Partenakantoren. Centraal springt het volume nog dieper terug. Achteraan wordt eveneens een patio voorzien bovenop een gedeelte van de fietsenberging. De totale footprint van het gebouw beslaat alzo 2400 m<sup>2</sup>.

Boven de sokkel situeren zich 2 torens, één van 24 bouwlagen boven de sokkel en één van 17 bouwlagen boven de sokkel. De hoogste toren is de oostelijke en bevindt zich aan de spookkant. De westelijke, lagere toren vormt de hoek met de Timichegtunnel en het toekomstige Koningin Paolaplein. Beide torens hebben een grondplan van 3 op 3 rastervelden. Uiterste buitenmaten o.b.v. nameting op plan: 26,4 m breed en 28,3 m diep.

De onderste bouwlaag van beide torens, is eveneens bestemd voor kantoren en omvat naast technische ruimtes ook een cafetaria, vergaderlokalen e.d.m. Net als het gelijkvloers is deze bouwlaag hoger, de vrije hoogte binnenin bedraagt 4,5 m. Dit kantoorgedeelte sluit aan op een daktuin tussen beide torens, deels als terras en deels als groendak/daktuin aangelegd en bestemd voor de werknemers en bezoekers van Partena. Volgens het grondplan wordt deze oppervlakte in bankirai aangelegd, de doorsneden en de visualisaties geven aan dat dit een daktuin met plaatselijk ook terraszones wordt.

Vanaf de +4 bestaan beide torens uit een variatie aan appartementen met zowel één-, twee- als drie-slaapkamers. Beide torens worden gevelbreed zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van terrassen voorzien, uitkraging ca. 1,35 m, nuttige diepte 1,2 m. In totaal worden er 197 appartementen voorzien, waarvan 6 duplexen (zowel twee- als drie-slaapkamers). Van die 197 appartementen zijn er 51 met één slaapkamer, 107 met twee (waarvan 4 duplexen) en 39 met drie (waarvan 2 duplexen). De appartementen variëren ook binnen hun type nog qua grootte. De vloeroppervlakte, berekend conform het algemeen bouwreglement, varieert van minimum 51,73 m<sup>2</sup> voor het kleinste één-slaapkamerappartement tot ca. 138 m<sup>2</sup> voor de grootste 3-slaapkamer-duplex. Deze oppervlaktes zijn exclusief de terrassen. Ze liggen vrij ver van de in de beschrijvende nota opgenomen BVO's, wat wellicht verklaard kan worden vanuit het door de aanvrager meerekenen van de terrassen en/of de circulatiekernen in de aangehaalde BVO op p. 24 van de beschrijvende nota.

Bij een groot deel van de appartementen wordt ter hoogte van de leefruimte een inpandige uitbreiding van het terras voorzien. Elk van de torens wordt ook uitgerust met een dubbelhoge skyroom met mezzanine die bestemd wordt als gemeenschappelijke ruimte voor alle woonentiteiten. Deze skyrooms hebben geen terras, maar worden wel begrensd door dubbelhoge glazen wanden die de uiterste bouwlijnen van de erop aansluitende terrassen volgen zodat ze ook van buitenaf goed herkenbaar zijn in de gevels. De skyrooms situeren zich aan de oostzijde van de westelijke toren en de westelijke zijde van de oostelijke toren, beide kant esplanade. Bovenop de woonlagen wordt op beide torens een zogenaamde skygarden voorzien. Deze grotendeels overdekte buitenruimte wordt omzoomd door hoge glazen wanden in functie van de veiligheid en de bescherming tegen de wind. Er worden twee openingen voorzien in de daken waaronder boombakken geplaatst worden. Ook deze skygardens zijn gemeenschappelijke ruimtes voor de appartementen. Naast de buitenruimte worden op die niveaus enkel technische ruimtes voorzien, er zijn geen gemeenschappelijke binnenruimtes die aansluiten bij de skygardens.

Bovenop beide daken tot slot bevinden zich de technische installatie voor hemelwateropvang en recuperatie. De totale hoogte van de westelijke toren bedraagt aldus 68,57 m, die van de oostelijke toren bedraagt 89,98 m. Beide hoogtes worden weergegeven t.o.v. het maaiveldpeil van de esplanade (9,30 mTAW).

...

C. Toetsing aan de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan'

De bouwplaats is gelegen in de zone A van het gebied 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters' (artikel 1), d.i. een zone van ca. 80 m breed en 300 m lang die gelegen is tussen de Koningin Fabiolalaan en de spoorwegbedding, onmiddellijk aansluitend bij het Sint-Pietersstation.

In de zone A is vooraan de kantoortoren 'De Link' in opbouw, in het 'bouvveld A1'.

Onderhavig gebouw wordt achteraan in zone A opgetrokken, dichtbij de spoorwegbedding (tussen het seinhuis en de Timichegtunnel), in het 'bouvveld A5'.

Deze 'bouvvelden' staan niet aangeduid op het Verordenend Grafisch Plan van het RUP, maar wel bv. in het bij het RUP horende Synthesedocument.

Het Verordenend Grafisch Plan bevat t.h.v. onderhavige bouwplaats wel een aanduiding van een 'zwarte stip', zijnde de symbolische aanduiding dat op deze locatie een 'slanke toren' moet gerealiseerd worden.:

De voor dit dossier meest relevante stedenbouwkundige voorschriften zijn de volgende:

- Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, stedelijk wonen en openbare en private groene en verharde ruimten. Ook aan het wonen verwante voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse aankopen (de handel dient buurtgebonden te zijn), horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten en recreatieve voorzieningen zijn mogelijk voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (art. 1.1 bestemming, dat betrekking heeft op de zones A, B en C).
- In zone A dient de totale bruto vloeroppervlakte begrepen tussen 76.500 m<sup>2</sup> en 99.000 m<sup>2</sup> (artikel 1.3 densiteit van de gebouwde ruimte).
- In zone A dient minimaal 30 % van de vloeroppervlakte voorzien voor woningen (van deze oppervlakte 'wonen' mag ook max. 1/3 ingenomen worden door een hotel) en minimaal 40 % en maximaal 60 % voor kantoren.

Minstens 50 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van elke zone dient voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen (art. 1.4 functievermenging).

- Behoudens de uitzonderingen hierna vernoemd, mogen de gebouwen in geen geval uitsteken, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op het maaiveld t.h.v. de noordelijke grens van het plangebied, en dat onder 45° oploopt naar het plangebied.

Enkel voor de op het plan met zwarte stip aangeduide 'slanke torens' en voor het hoekgebouw op de kop van het plangebied, de hoek Koningin Maria-Hendrikaplein – Koningin Fabiolalaan, is een uitzondering op deze 45°-regel mogelijk, zoals hierna bepaald.

In elk van de zones A en C mag aanvullend een bijkomende slanke toren worden gerealiseerd op een vrij te kiezen locatie.

De torens zijn minimum 60 m en maximum 90 m hoog, gemeten vanaf het maaiveld. (artikel 1.5 hoogte van de gebouwen).

- De gebouwen die grenzen aan 'het pad' hebben verzorgde gevels aan de kant van het pad en zijn toegankelijk vanaf de buitenruimte gekoppeld aan het pad. (...). De langsgevel van elk bouwvolume heeft een lengte van minstens 70 m en maximum 150 m (art. 1.6 inrichting).
- Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen in de artikelen 1 t.e.m. 8 zijn aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen voor projecten in het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent-St.Pieters' vergezeld van een samenhangende inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het betreffende deelgebied, zone A, B of C van het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent-

*St. Pieters'. In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen in artikelen 1 t.e.m. 8. (artikel 9 inrichtingsstudie).*

*In de toelichtingsnota bij het RUP wordt een 'slanke toren' als volgt omschreven:*

*"Opdat de torens slechts een beperkte schaduw zouden werpen op de Rijsenbergwijk en de omliggende bebouwing dienen ze, blijkens bezonningsdiagrammen een slanke vorm te vertonen parallel met de Koningin Fabiolalaan.*

*Een toren kan vanaf de Koningin Fabiolalaan als een slanke toren worden beschouwd, als bv. de lengte van zijn gevel evenwijdig met de Koningin Fabiolalaan niet meer dan  $\pm 25$  m bedraagt."*

*Het op te richten gebouw bestaat uit een sokkel van 74,92 m lang (met onregelmatige vorm) en 3 bouwlagen hoog, met daarboven een 'toren oost' van 89,98 m hoog en een 'toren west' van 68,57 m hoog, beide 'torens' hebben een vierkante vorm met zijden van  $\pm 25,65$  m breed.*

*In de beroepschriften wordt beweerd dat de aanvraag in strijd is met de voorschriften van het RUP om volgende reden: in de zone A mogen twee torens komen, nl. huidige 'toren oost' van 89,98 m hoog en het in opbouw zijnde gebouw A1 (met kantoorstoren 'De Link'), zodat de derde toren, de 'toren west' van 68,57 m hoog, er teveel aan is, ook al voldoet deze aan de 45°-regel.*

*Dit standpunt kan geenszins bijgetreden worden.*

*Het RUP laat in zone A, voor wat 'hoogte' betreft, (alle) gebouwen toe die onder de 45°-regel vallen, met daar bovenop ook nog eens de volgende 3 uitzonderingen:*

- een slanke toren ter hoogte van huidige bouwplaats (= 'toren oost');*
- het hoekgebouw in bouwveld A1 (= met torengedouw 'De Link');*
- een slanke toren op een vrij te kiezen locatie.*

*Het standpunt van appellanten dat zone A maar 2 torens mag bevatten is dus niet correct: zone A mag 2 slanke torens bevatten die niet voldoen aan de 45°-regel, alsook 'slanke torens' die wel onder de 45°-regel vallen (dit zijn immers geen 'uitzonderingen' zoals hierboven omschreven) én de bebouwing in bouwveld A1 telt niet mee als 'slanke toren op een vrij te kiezen locatie'.*

*De 'toren west' in onderhavig ontwerp is dus niet strijdig met de voorschriften inzake hoogte van het RUP, daar deze (zij het nipt) voldoet aan de 45°-regel. Daarenboven laat het RUP nog een slanke toren toe 'op een vrij te kiezen locatie' in zone A, deze keuze staat nog open.*

*Zoals uitvoerig uiteengezet in de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.7) is de aanvraag ook in overeenstemming met het RUP voor wat betreft de aspecten densiteit (minimum en maximum bruto vloeroppervlaktes in zone A, waarbij de bouwvelden A2, A3 en A4 nog moeten ontwikkeld worden), functievermenging, ontsluiting, bouwlijn en parkeerruimte.*

*Zowel uit de bij de aanvraag gevoegde inrichtingsstudie (totale BVO voor zone A van 91.120 m<sup>2</sup>), als met inachtneming van de bruto vloeroppervlaktes zoals berekend door het stadsbestuur (totale BVO voor zone A van 98.831 m<sup>2</sup>), blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de in artikel 1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP toegestane waarden (de totale BVO moet begrepen zijn tussen 76.500 m<sup>2</sup> en 99.000 m<sup>2</sup>).*

*Dergelijke totale bruto vloeroppervlakte in de zone A is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP, maar is niet conform het intermediair programma van het synthesesedocument 2010 (SD2010). Het intermediair programma in het SD2010 beperkt de totale bruto vloeroppervlakte voor zone A tot 90.200 m<sup>2</sup>.*



*Er dient te worden vastgesteld dat enkel het gewestelijk RUP Fabiolalaan de strikt juridische randvoorwaarden aangeeft waaraan het ontwerp moet voldoen en deze zijn voldoende duidelijk wat betreft de maximale bruto vloeroppervlakte voor zone A (99.000 m²).*

*Het SD2010 betreft daarentegen een louter informatief document dat geen aanleiding kan geven tot enige verplichting in hoofde van de aanvrager, noch in hoofde van de vergunningverlenende overheid. Ook de verdeling van de totale bruto vloeroppervlakte over de verschillende bouwvelden in het SD2010 is louter indicatief. Het voorzien van enigszins andere volumetrie en programmatische invulling van het gebouw A5 ten opzichte van het SD2010, is niet van die aard om de realisatie van de gebouwen A2, A3 en A4 overeenkomstig de bepalingen van het RUP te hypothekeren.*

*Uit voorgaande komt vast te staan dat onderhavige vergunningsaanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan'.*

*...*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Artikel 4.3.1 §2 VCRO stelt dat 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;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."*

*Zoals uiteengezet in rubriek 2.4.C is de aanvraag in overeenstemming met de voorschriften van het RUP voor wat betreft inplantingsplaats, bouwvolume, totale bruto vloeroppervlakte, hoogte, functievermenging, parkeerruimte, aanleg open ruimten, ... .*

*Deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven (zie hierboven art. 4.3.1 §2, 3° VCRO), het uitgangspunt bij de beoordeling van deze aanvraag is dan ook dat deze voorschriften reeds uitdrukkelijk beoordeeld zijn bij de goedkeuring van het RUP en thans niet opnieuw een tweede keer ter discussie kunnen gesteld worden.*

*Het ontwerp bestaat uit een sokkel van 3 bouwlagen hoog die kantoren zal bevatten, met daarboven 2 torens met appartementen, nl. een 'toren oost' van 89,98 m hoog en een 'toren west' van 68,57 m hoog t.o.v. het maaiveld.*

*Dat de bouwplaats minstens één 'slanke toren' bevat wordt verplicht opgelegd in het RUP (aanduiding met zwarte stip), waarin de locatie ervan als volgt gemotiveerd wordt: "de oostelijke toren functioneert als een herkenningspunt vanaf de verbindingsweg R4-station en markeert het entreeplein."*

*Tevens wordt in het RUP vermeld dat deze toren en de in zone C op te richten toren (= nabij de Blaarmeersen) de twee hoogteaccenten moeten vormen waarop de ganse bebouwing in het projectgebied 'opgespannen' wordt om alzo, ondanks de mogelijke*

*grote typologische verschillen tussen de gebouwen onderling, op stadsschaal toch een zekere samenhang te bekomen.*

*Vermits het kantoorgebouw 'De Link' reeds een hoogte van 90 m heeft is het ruimtelijk te verantwoorden dat op onderhavige bouwplaats ook een toren van 90 m hoog opgetrokken wordt, zo niet zou deze toren niet haar - hierboven vermelde - beoogde functie kunnen vervullen.*

*De tweede toren heeft een hoogte van 68,57 m en valt onder de 45°-regel waaronder (behoudens de vermelde uitzonderingen) alle gebouwen moeten vallen in de projectzones A, B en C.*

*Bij de opmaak en goedkeuring van het RUP werd dus uitgegaan van het principe dat, indien bebouwing opgetrokken wordt onder een hoek van maximum 45°, vertrekkend vanaf de rooilijn van de bebouwing aan de overzijde van de K. Fabiolalaan (= begin Rijsenbergwijk), deze bebouwing niet voor overdreven schaduw hinder kan zorgen bij de bewoners van de wijk.*

*Hier voldoet de toren van 68,57 m niet enkel aan de 45°-regel, het betreft een slank gebouw dat bovendien in een bouwveld staat langsheen de spoorweg i.p.v. langsheen de K. Fabiolalaan. De toren zal dus een schaduw werpen op de woningen langs de K. Fabiolalaan als de zon lager staat dan 45°, maar door de slanke vorm en ruime afstand tot de woningen zal de hinder beperkt blijven tot ongeveer een half uur.*

*Het komt de woningen van de K. Fabiolalaan ten goede dat het beschikbare bouwvolume zoveel mogelijk in de bouwvelden langs de spoorweg gerealiseerd wordt. De inrichtingsstudie toont aan dat op de bouwvelden langs de K. Fabiolalaan (Velden A2 en A4) eerder lage bouwvolumes voorzien zijn, waarbij deze wellicht nog in hoogte zullen afnemen doordat de in deze studie voorziene gebouwen kleiner qua bruto vloeroppervlakte moeten uitgevoerd worden (vermindering te verdelen over bouwvelden A2, A3 en A4).*

*De beroepschriften van appellanten bevatten quasi dezelfde bezwaren als deze geuit tijdens het openbaar onderzoek, en die door het college van burgemeester en schepenen omstandig gemotiveerd weerlegd werden, deze beoordeling van het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.*

*De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen inzake toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (zie rubriek 1.7) wordt integraal bijgetreden, behoudens in de overwegingen en de conclusie dat de volumetrie voor A2, A3 en A4 zal moeten worden verminderd om de strijdigheid met het in het SD2010 opgenomen intermediair programma van 90.200 m<sup>2</sup> BVO weg te werken.*

*Reeds in het besluit van de deputatie van 25 april 2013 (kenmerk: R02/33/13/B.17-44) werd met betrekking tot het SD2010 gesteld hetgeen volgt:*

*"Het "niet normatieve karakter" van het synthesesdocument...*

*tot "Ook het Selectiedossier..."*

*Binnen deze context zullen de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen voor A2, A3 en A4 bij indiening en behandeling, alsdan dienen te worden beoordeeld op hun verenigbaarheid met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening rekening houdende met de bepalingen van artikel 4.3.1. §2 VCRO.*

*Wel is het aangewezen dat de aanvrager van de vergunningen voor A2, A3 en A4, voor de verdere uitwerking van de zone A een duidelijk opgebouwde berekeningsnota toevoegt op basis van de door hem/haar aangeleverde uitgangspunten voor de berekening van de BVO, waarbij op de ingediende plannen voldoende maten zijn aangegeven die eenvoudig nazicht van die berekeningsnota mogelijk maken.*

*Het voorgestelde bouwprogramma, een kantoorfunctie in combinatie met een kwalitatief en gevarieerd aanbod aan appartementen, is conform met het RUP en is op deze locatie binnen de stationsomgeving, een omgeving met talrijke potenties, ontegensprekelijk functioneel inpasbaar.*

Qua ruimtegebruik is deze goed en multimodaal ontsloten stationsomgeving de aangewezen locatie om inbreidingsgericht te werken, een keuze die zoals de stad terecht aanhaalt al gemaakt werd bij de vaststelling van het RUP, inclusief de keuze voor hoogbouw, en die nu niet ter discussie staat. Deze keuze sluit inderdaad aan bij een noodzakelijk streven naar intensiever en duurzamer omgaan met de schaarse beschikbare ruimte.

De keuze om dit gebouw op deze plek in te planten, dicht bij de sporenbundels, resulteert in een beperkter programma aan de kant Fabiolalaan, deze keuze kan vanuit de goede ruimtelijke ordening worden ondersteund. Deze 'bouwvelden' staan niet aangeduid op het Verordend Grafisch Plan van het RUP, maar wel bv. in het bij het RUP horende synthesesedocument. Het Verordend Grafisch Plan bevat t.h.v. onderhavige bouwplaats wel een aanduiding van een 'zwarte stip', zijnde de symbolische aanduiding dat op deze locatie een 'slanke toren' moet gerealiseerd worden. Dit zal samen met de noodzaak om publieksgerichte functies in alle drie de gebouwen te voorzien conform de programmatische verdeling volgens het RUP en het SD 2010 voor zone A, zoals de stad aanhaalt, inderdaad een positief effect hebben op de leefbaarheid van de zone A als geheel en de beleving tussen de gebouwen aan de esplanade en op de Koningin Fabiolalaan.

### Conclusie

Volgende derdenberoepen dienen als onontvankelijk te worden verworpen:

het derdenberoep ingesteld door de heer en mevrouw Chris Hugelier – Johanna Peirs, Koningin Fabiolalaan 31, Gent;

het derdenberoep ingesteld door de heer Fokke Dooijewaard, Aaigemstraat 79, 9000 Gent, e.a. (in totaal 38 personen);

het derdenberoep ingesteld door de heer en mevrouw F. Mortier – Nadine De Raymond, Duifhuisstraat 121, Gent.

De ontvankelijke derdenberoepen zijn niet voor inwilliging vatbaar.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen, mits te voldoen aan de volgende bijzondere voorwaarden:

1. De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.
2. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 december 2012 met kenmerk 00728-15/AV/2012).
3. De voorwaarden gesteld in het advies van Infrabel (dd. 21 januari 2013 met kenmerk G.35.16/Gent) moeten strikt worden nageleefd.
4. De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden. Hierbij dient ook terdege rekening te worden gehouden met de ligging langsheen de sporen en de nabijheid van het station in het algemeen.
5. Gelet op de onduidelijkheid wat betreft het aandeel publiek toegankelijke functies op het gelijkvloers van dit gebouw, zal bij een volgende aanvraag binnen de zone A hier duidelijkheid over moeten geschapen worden. Deze informatie is essentieel om bij de verdere invulling van zone A te kunnen bewaken dat blijvend voldaan wordt aan de in het RUP gestelde voorwaarde (minstens 50 % van de gelijkvloerse oppervlakte bestemd voor publiek toegankelijke functies of wonen).
6. De milderende maatregelen opgenomen in het MER voor de stationsomgeving zijn onverminderd van toepassing, zowel in werffase als in exploitatiefase.
7. De daktuin bovenop de sokkel is aan te leggen als een effectieve groene ruimte, minstens als extensief groendak, aan te vullen met plantvakken zoals voorzien

op de simulaties en doorsnedes. Het aandeel verharde oppervlakte (volgens de plannen voorzien in bankirai) is beperkt tot maximaal 10 % van de totale oppervlakte van deze buitenruimte.

8. Voorwaarden met betrekking tot de aansluiting bij (toekomstig) openbaar domein:
  - In de doorlopende voetpaden naast het gebouw mogen er geen trappen of hellingen voorkomen die nodig zouden zijn om de aansluiting te maken met de gelijkvloerse niveau's in het gebouw. Dit betekent dat de niveauverschillen in pandig dienen opgevangen te worden.
  - Er mogen geen deuren (ook geen nooddeuren) uitdraaien over het toekomstig openbaar domein (dit is nu wel het geval). Deze zullen dus aangepast moeten worden rekening houdend met de brandweervoorschriften.
  - Het hemelwater dat afkomstig is van de verharde privatieve delen dient verzameld te worden binnen het privatieve deel en op het privatieve regenwaterstelsel aangesloten te worden. Er dienen dus afvoergoten te worden voorzien in de nu ontworpen privatieve delen (die aansluiten op het voorzien hemelwaterstelsel).
  - De scheiding tussen privatieve delen en openbare delen moet steeds duidelijk leesbaar zijn. In het bijzonder merken we op dat de fietsenstalling op het maaiveld zoals nu ontworpen eerder een openbaar karakter heeft. De fietsenstalling moet daarom gericht worden naar het gebouw en afgeschermd worden met groen in de richting van het openbare deel.
9. De voorwaarden gesteld in het advies van TMVW van 4 maart 2013 moeten worden nageleefd.
10. In afwachting van de definitieve aanleg van esplanade en entreeplein, moet de wegenis die noodzakelijk is voor de vlotte en veilige bereikbaarheid van het nieuwe gebouw voor fietsers en voetgangers, aangelegd worden. (zie ook lasten) Dit omvat enerzijds een strook van minimum 3 meter voor het gebouw als verbinding tussen het bestaande voet- en fietspad door de tunnel richting Koningin Fabiolalaan en de bestaande ontsluitingsweg van het seinhuis, en anderzijds een strook van minimum 3 meter breed vanaf de Koningin Fabiolalaan naast de ontsluitingsweg van het seinhuis tot aan de toegang tot het oostelijk gedeelte van gebouw. De aanleg van deze stroken kan gebeuren in de vorm van een tijdelijke aanleg, mits deze voldoende duurzaam is om de periode tot de definitieve aanleg te overbruggen.

De aanleg van deze stroken moet echter steeds afgewerkt zijn alvorens het gebouw in gebruik kan worden genomen.

### Lasten

#### Last 1: Sociale last

Het te realiseren sociaal woonaanbod van deze aanvraag bedraagt 49 sociale woningen. De sociale last zal worden uitgevoerd in natura (GPB art. 4.1.20 tot en met 4.1.24) in één van de andere bouwvelden van de zone A. Voltooiing van de werken moet plaatsvinden binnen de vijf jaar na afgifte van de vergunning (in laatste administratieve aanleg), blijkens de voorlopige oplevering of het dagboek der werken. Voor de concretisering van deze sociale last, is nog een stedenbouwkundige vergunning nodig. De aanvrager heeft zich ertoe verbonden deze aanvraag te doen binnen de 6 maanden nadat de vergunning voor A5 definitief geworden is. Dit zal tevens de eerstvolgende vergunningsaanvraag voor bijkomende bebouwing zijn binnen de zone A.

Per te realiseren sociale woning moet een financiële waarborg gesteld worden ter waarde van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 729/695) + 20% = € 62.935 (geïndexeerd december 2012).

Voor 49 sociale woningen bedraagt de financiële waarborg € 3.083.815.

Deze waarborg moet gesteld zijn voor de aanvang der werken.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van deze

stedenbouwkundige vergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model wordt gevoegd bij de betekening van de stedenbouwkundige vergunning en kan ook opgevraagd worden bij de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09/2667890.

#### Last 2: Realisatie nieuw openbaar domein

De houder van deze vergunning staat in voor de aanleg van het toekomstige openbaar domein binnen de zone A. Dit openbaar domein kan gefaseerd aangelegd worden, gekoppeld aan de gefaseerde projectontwikkeling. In functie van een definitieve aanleg en afbakening van het toekomstig openbaar domein en afgestemd op de nieuwe ontwikkelingen, moet nog een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gebeuren. Het detailontwerp van het aanliggende openbaar domein moet zo spoedig mogelijk in dialoog met de stadsdiensten uitgewerkt worden. Het landschapsontwerp van Alain Marguerit is hierbij de basis voor de concrete inrichting. De technische uitwerking moet voldoen aan de vereisten die hiervoor gesteld worden door de stad Gent in functie van een latere overdracht naar openbaar domein.

Voorliggende last moet gefaseerd worden uitgevoerd:

- Fase 1: In eerste fase moet de houder van deze stedenbouwkundige vergunning instaan voor de aanleg van de wegenis die noodzakelijk is voor de vlotte en veilige bereikbaarheid van het nieuwe gebouw voor fietsers en voetgangers. Dit omvat enerzijds een strook van minimum 3 meter voor het gebouw als verbinding tussen het bestaande voet- en fietspad door de tunnel richting Koningin Fabiolalaan en de bestaande ontsluitingsweg van het seinhuis, en anderzijds een strook van minimum 3 meter breed vanaf de Koningin Fabiolalaan naast de ontsluitingsweg van het seinhuis tot aan de toegang tot het oostelijk gedeelte van gebouw. De aanleg van deze stroken kan gebeuren in de vorm van een tijdelijke aanleg, mits deze voldoende duurzaam is om de periode tot de definitieve aanleg te overbruggen. De aanleg van deze stroken moet echter steeds afgewerkt zijn alvorens het gebouw in gebruik kan worden genomen.

- Fase 2: De volledige zone A dient te worden aangelegd conform de nog te bekomen stedenbouwkundige vergunning (zie hoger). Deze tweede fase van de last dient te worden gerealiseerd uiterlijk na realisatie van alle bouwvelden in zone A en wordt verhoudingsgewijs gekoppeld aan de verschillende bouwvelden binnen de zone A. Op de gehele projectontwikkeling in zone A rust de last van de totaalaanleg van het openbaar domein. Op elk van de onderdelen van de projectontwikkeling rust derhalve een deel van de totaalaanleg als last. Dit deel wordt bepaald in verhouding tot het aandeel te realiseren BVO per bouwveld ten opzichte van het totaal. Uitgaand van de totale nog realiseerbare BVO conform SD2010 (in bouwveld A2, A3, A4 en A5), neemt A5 hiervan ca. 75 % voor haar rekening. De last op A5 beslaat dus 75 % van het nog te realiseren openbaar domein in zone A.

Waarborgen:

De uitvoering van deze last dient te worden gewaarborgd, waarbij het bedrag van de waarborg voor de eerste fase wordt bepaald door middel van een vierkante-meter-prijs van € 100/m<sup>2</sup> of in totaal 38.134,5 euro.

De waarborg voor de tweede fase kan pas geconcretiseerd worden als de concrete inrichting en technische uitwerking gekend is. Die waarborg zal dus pas gevraagd worden bij de stedenbouwkundige vergunning voor het definitieve openbaar domein.

De waarborg voor de wegen- en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering van de in fase 2 opgenomen wegenis.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de stedenbouwkundige vergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte wordt gevoegd bij de betekening van de

*stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en kan ook opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 78 90.*

*Last 3: Maatregelen buiten het voorwerp van de aanvraag ter voorkoming van windhinder*

*De aanvrager is belast met de realisatie van de noodzakelijke maatregelen buiten het gebouw om de windhinder op de omgeving te beperken, zowel ter hoogte van de tunnel als in de zone tussen A5 en A3/seinhuis. De concrete uitwerking, materialisatie en positionering dient in overleg met de stad Gent te gebeuren als het om (toekomstig) openbaar domein gaat. Hiertoe moet een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag worden ingediend. Dit kan ook gelijktijdig met de vergunningsaanvraag voor het definitieve openbaar domein.*

*Last 4: Kosteloze grondoverdracht*

*De vergunninghouder is gehouden tot overdracht van het (aan te leggen) openbaar domein tussen de bouwvelden in zone A, dit na de definitieve aanleg ervan (zie hoger: Last 2 - fase 2). Deze overdracht dient gratis, vrij en onbelast te gebeuren. De weg (met zijn uitrusting en riolering) zal uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.*

*De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de stedenbouwkundige vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van deze vergunning.*

*..."*

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 op 13 augustus 2013 betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 27 september 2012, is tijdig.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*"De hinder en nadelen die de verzoekende partijen zullen ondervinden zijn de achteruitgang van hun woon- en leefkwaliteit ten gevolge van visuele hinder door het enorm omvangrijke volume dat boven hun woningen uittorent, de schaduwhinder en de sterk verminderde lichtinval in hun leefruimtes, de windhinder, het sterk verminderd zonlicht op de zonnepanelen van de derde verzoeker, met een rendementsverlies tot gevolg, de bijkomende mobiliteitsdruk en de achteruitgang van de luchtkwaliteit. Bovendien is er de eventuele waardevermindering van de woning. Deze hinder en nadelen volstaan ruimschoots om het belang te bij deze procedure te concretiseren. In de toelichting over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt verder ingegaan op de gigantische impact van dit enorme gebouw op de woon- en leefkwaliteit van verzoekers (randnummers 32 t.e.m. 38)."*

De tussenkomenende partij stelt:

*“Verzoekers betwisten in hun verzoekschrift bij Uw Raad niet dat verwerende partij terecht heeft beslist tot de onontvankelijkheid van de administratieve beroepen die zij bij verwerende partij hebben ingediend.*

*In dat geval dient toepassing te worden gemaakt van art. 4.8.11 §1 tweede lid VCRO, dat bepaalt dat de belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een door hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de raad te wenden.*

*Het is weliswaar correct dat het volgens Uw Raad niet per definitie uit te sluiten valt dat de partij, wiens administratief beroep als onontvankelijk afgewezen is, tegen deze beslissing een beroep tot schorsing of nietigverklaring kan instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Uw Raad heeft hier echter wel uitdrukkelijk aan toegevoegd dat dit belang in hoofde van de betrokken verzoekende partij maar aanwezig is voor zover de betwisting, voorgelegd aan de Raad, betrekking heeft op de vraag of het administratief beroep terecht werd afgewezen als onontvankelijk :*

*...*

*Het voorwerp van het debat bij Uw Raad is, wat deze verzoeker betreft, dus noodzakelijk beperkt tot de redenen van onontvankelijkheid van het administratief beroep.*

*...*

*In casu moet evenwel vastgesteld worden dat geen enkel middel betrekking heeft op de beslissing van de verwerende partij om de beroepen van eerste en tweede verzoekende partijen af te wijzen als onontvankelijk. Verzoekers betwisten in hun verzoekschrift niet dat verwerende partij terecht beslist heeft tot de onontvankelijkheid van de administratieve beroepen die zij bij verwerende partij ingediend hebben. Bijgevolg ontbreekt het in hoofde van beide partijen wel degelijk aan het vereiste belang tot het instellen van huidige procedure en moet het beroep in hunnen hoofde om deze reden worden afgewezen als onontvankelijk.*

*...*

*Zulks brengt meteen met zich mee dat ook het belang, (i.e. het belang van verzoekers bij het beroep én het belang bij elk van de ingeroepen middelen) en het door de verzoekers aangevoerde zogezegde MTHEN enkel beoordeeld kunnen worden in hoofde van de derde verzoekende partij, die naar eigen zeggen woonachtig zou zijn aan de Aaigemstraat 115. Uw Raad kan geen rekening houden met de nadelen die worden ingeroepen door de eerste twee verzoekers, die naar eigen zeggen woonachtig zouden zijn “recht tegenover de plaats waar het vergunde gebouw zou worden opgetrokken”.*

*...*

*Gelet op hetgeen voorafgaat, zal Uw Raad de onontvankelijkheid van het beroep dienen vast te stellen nu ook de derde verzoekende partij geen belang blijkt te hebben bij het instellen van huidige procedure. De derde verzoekende partij heeft nooit een beroep ingesteld tegen het Gewestelijk RUP “Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koning Fabiolalaan”. Het is in dit RUP dat de mogelijkheid werd gecreëerd om een dubbel torengedebouw op te richten met bouwhoogte tussen de 60m en 90m. Derde verzoeker kan uiteraard niet aannemelijk maken dat de bestreden beslissing hem rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en/of nadelen zou kunnen berokkenen, wanneer hij het voorafgaand RUP niet bestreden heeft. Minstens kan daaruit afgeleid worden dat derde verzoeker geen MTHEN leidt, of dat hij onvoldoende inspanningen heeft geleverd om dit MTHEN af te wenden.”*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Het administratief beroep van de eerste en tweede verzoekende partij werd in de bestreden beslissing onontvankelijk verklaard.

Het kan niet worden betwist dat dit een voor de Raad aanvechtbare “vergunningsbeslissing” is (Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl. St.* VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, 195) en dat de verzoekende partijen belang kunnen hebben om deze voor hen nadelige beslissing aan te vechten. Dit belang is echter noodzakelijk beperkt tot de vraag of het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

De eerste en tweede verzoekende partij ontwikkelen geen middelen tegen de bestreden beslissing in de mate dat erin beslist wordt hun administratief beroep onontvankelijk te verkaren.

Het beroep van de eerste en tweede verzoekende partij is derhalve op het eerste gezicht onontvankelijk.

2.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Zoals uit de bespreking van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal blijken, beroept de derde verzoekende partij zich op een ernstig nadeel ten gevolge van de bestreden beslissing. Ze beschikt derhalve over het vereiste belang om een beroep bij de Raad in te stellen.

3.

Het verweer van de tussenkomenende partij dat de derde verzoekende partij geen belang heeft bij haar beroep omdat ze geen beroep heeft ingesteld tegen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan’, kan niet aangenomen worden. De bestreden beslissing is immers op het eerste gezicht een noodzakelijke voorwaarde om het aangevraagde project te kunnen realiseren. Het niet aanvechten van de vermeld ruimtelijk uitvoeringsplan berooft de derde verzoekende partij op het eerste gezicht derhalve niet van haar belang om een beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

4.

De vordering tot schorsing wordt hierna slechts verder onderzocht in de mate dat ze uitgaat van de derde verzoekende partij.

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

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

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



## *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*Het vergunde gebouw is zeer omvangrijk en torent boven de woningen van de verzoekende partijen uit.*

*Uit onderstaande visualisaties blijkt de enorme visuele impact van het project.*

...

*De enorme hoogbouw heeft door de ligging ten zuiden van de woning van verzoekers, een gigantische negatieve impact op hun woon- en leefklimaat: het veroorzaakt niet enkel een grote visuele hinder en schending van de privacy door inkijk, maar ook verlies aan zonlicht en een sterke schaduwhinder in hun woning en in hun leefruimtes.*

*De leefruimtes van de verzoekers bevinden zich allemaal aan de zuidkant en worden in de winter opgewarmd door de zon. De hoogbouw zal dan voor heel wat schaduw zorgen en de opwarming van hun leefruimtes sterk reduceren en m.a.w. warmte ontnemen.*

*Zoals blijkt uit het indelingsplan van hun woning en de foto's die getrokken zijn vanuit hun woning (stuk 15), kijken de woonruimtes van de verzoekende partijen uit op het project.*

...

*In de bouwaanvraag ontbreekt een schaduwstudie voor de maanden oktober, november, december, januari en februari, de periodes van het jaar waarop de impact van deze torens voor de wijk het grootst zal zijn. Zowel de bezonning als de belichting zal in de, naar het zuiden gerichte huizen, in de wijde omgeving rond deze twee torens verminderen. Onderzoek toont aan dat het schaduweffect tot diep in de Rijsbergwijk zal gevoeld worden. Doordat de torens zo dicht bij elkaar worden gebouwd, zal dit een eenvormig schaduweffect hebben. Uit de schaduwstudie die door de omwonenden werd uitgevoerd (stuk 24), met stimulatie van de schaduwval in december blijkt duidelijk dat gedurende een aanzienlijk deel van de dag de woningen van verzoekers, inclusief tuin, volledig in de schaduw liggen.*

*Op **onderstaande luchtfoto's** met simulatie van de schaduwval op 21 december, is het vergunde gebouw aangeduid (A5) en de schaduw die het werpt op de **woning van verzoekers**.*

...

*Bijkomend ernstig nadeel is dat er zich op het dak van de woning van derde verzoeker **zonnepanelen** bevinden. Door de schaduwval daalt het rendement van deze zonnepanelen ernstig.*

*De zonnepanelen zijn nu ca. 28 maanden geïnstalleerd. De eerste 10 maanden leverden ze 2110 kWh op, de volgende 13 maanden 3156 kWh, de laatste 5 maanden 1724 kWh.*

*Van oktober 2011 tot maart 2012: 1.081 kWh*

*Van oktober 2012 tot april 2013: 1187 kWh*

*Gezien het feit dat de torens pal op het zuiden liggen en hun schaduw van november tot februari gedurende een belangrijk deel van de dag over de panelen vallen zal er in die maanden ongeveer de helft minder zonnewarmte kunnen worden opgeslagen (rekening houdend met de schaduwstudie, cf. randnummer 34).*

*Het grote bouwvolume en de inplanting van het door de bestreden beslissing vergunde gebouw zal het woongenot van de verzoekende partijen ernstig aantasten. Dit ernstig nadeel heeft een moeilijk herstelbaar karakter. het bekomen van de afbraak van een gebouw, zeker een gebouw met de omvang van het voorwerp van de bestreden beslissing, is voor belanghebbende derden, zoals de verzoekende partijen, dermate moeilijk dat het door hen geleden nadeel moeilijk te herstellen is.*

*Het moeilijk te herstellen nadeel vloeit rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing en niet uit het onderliggende gewestelijk RUP. Zoals hoger blijkt, is de aanvraag niet in overeenstemming met het RUP (tweede middel) en is de goede ruimtelijke ordening geschonden (derde middel).*

*...*

2.

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Het feit dat op het desbetreffende terrein torens worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele woongenot van de verzoekende partij, thans in belangrijke mate bepaald door het onbebouwd zijn van dit terrein, kan op zich immers niet in aanmerking genomen worden als een ernstig, laat staan moeilijk te herstellen, nadeel. Bovendien was de oprichting van minstens één toren met een hoogte van 90 meter al voorzien op deze plaats door het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Stationsomgeving Gent-Sint-Pieters en Koningin Fabiolalaan en voor het overige waren volgens het GRUP nog hoge gebouwen toegelaten, zolang ze maar onder de 45°-regel vallen.*

*In een woonzone mag van de verzoekende partijen 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 de verzoekende partijen 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.*

*Het feit dat ze vanaf hun living zicht hebben op de Queen Towers (zijnde appartementen), is in een stedelijke omgeving niet als uitzonderlijk te beschouwen en betekent dan ook geen ernstige visuele hinder die vreemd is aan dit dichtbebouwde woongebied.*

*Verzoekers werpen de schending van hun privacy op door inkijk, maar tonen niet in concreto aan dat vanuit de appartementen van de torens inkijk zal zijn in hun woning. De afstand tussen de torens en de woningen van de Koningin Fabiolalaan zijn minstens 68 meter, zodat dit argument niet ernstig kan worden aangevoerd. Bovendien is inkijk/zicht vanaf de voorgevel van een woning naar de voorgevel van een aan de andere kant van de straat gelegen gebouw 'typisch' aan bebouwing langs beide zijden van een straat.*

*Wat de schaduwhinder betreft, blijkt uit de schaduwstudie horende bij de aanvraag dat in de periode tussen april en september geen schaduw op de voorgevels van de gebouwen zal vallen. Deze voorgevels zullen nog steeds 7 uur in het zonlicht zitten op 21 maart. Gedurende de wintermaanden wanneer de zon laag staat, zal er weliswaar sprake zijn van schaduwhinder, maar dat dit voor lange periodes is ten gevolge van alleen de Queen Towers, wordt niet aangetoond. Bovendien is schaduwhinder in een dichtbebouwde*

*stadsgebied door de gebouwen aan de overkant van de straat typisch voor een dergelijke omgeving.*

*Aangaande de windhinder, gaan verzoekers voorbij aan de opgelegde last hieromtrent en maken ze niet aannemelijk dat deze last niet tot de nodige maatregelen zal leiden om deze windhinder te reduceren.*

*Het voorgehouden rendementsverlies van de zonnepanelen van derde verzoeker moet als een financieel nadeel worden beschouwd. Een dergelijk nadeel is principieel herstelbaar, minstens moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen het tegendeel niet aantonen (zie o.m. RvVb nr. S/2013/0186 van 9 juli 2013).*

*...*

3.

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*In de rechtspraak van de Raad van State en deze van Uw Raad wordt evenwel aangenomen dat er een rechtstreeks causaal verband dient te bestaan tussen de bestreden akte en de nadelen die de verzoeker inroept, hetgeen niet het geval is wanneer de vergunning slechts de uitvoering is van een (voldoende gedetailleerde) bestemming die reeds eerder vastgelegd werd in een verkavelingsvergunning, een BPA of een RUP.*

*...*

*De zgn. woonplaats van derde verzoeker is gelegen op ca. 200m van de bouwplaats, en wordt daarvan afgescheiden door een binnengebied met tuinen en een gesloten woningrij aan de Koningin Fabiolalaan. Volgens de foto's die verzoekers bijbrengen, heeft derde verzoeker nauwelijks enige mogelijkheid om zicht te nemen op de bouwplaats. Hoogstens zou hij vanuit zijn woning de beide appartementsgebouwen kunnen zien vanaf een hoogte van ca. 40 à 50m, hetgeen bezwaarlijk kan beschouwd worden als een ernstig nadeel.*

*Verder is het binnen een stedelijke context normalerwijze te verwachten dat braakliggende gronden bebouwd zullen worden. Een eigenaar kan zich daar dus redelijkerwijze aan verwachten, en heeft geen enkel recht op een “vrij zicht” over de stad. Evenmin kan hij redelijkerwijze verwachten dat zijn buurt ad aeternam gevrijwaard zal blijven van “hoogbouw” omdat zulks het rendement van zijn zonnepanelen (beweerd) zou kunnen schaden (sic). Binnen een stad dient men zich te verwachten aan stedelijke bebouwing, en appartementsgebouwen behoren tot een normale stedelijke invulling.*

*...*

*Verzoekers schermen met een zonnestudie, waaruit zij afleiden dat de appartementsgebouwen vooral in de wintermaanden een lange schaduw zouden afwerpen. Deze grief vertoont geen enkele ernst, aangezien het evident is dat aanpalende bebouwing in een stedelijke context aanleiding geeft tot een beperkte wegname van zonlicht. De voorstelling van verzoekers, als zouden de appartementsgebouwen van verzoekster tot tussenkomst hele woonwijken in het duister storten, is gespeend van elke redelijkheidszin. Zo er effectief al enige sprake zou kunnen zijn van een vooruitgeworpen schaduw, leidt zulks geenszins tot de totale “verduistering” van de wijk – zoals verzoekers het nochtans voorstellen. Enkel zal er op bepaalde momenten, afhankelijk van het draaien van de zon, geen rechtstreeks zonlicht vallen op bepaalde woningen.*

...

### *Beoordeling door de Raad*

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een kantoorgebouw en twee appartementstorens van 68,57 en 89,98 meter hoog.

De verzoekende partij legt voldoende concrete en precieze gegevens voor waaruit blijkt dat haar woning en de zichten die ze vanuit die woning heeft, zowel vanuit de leefruimten op het gelijkvloers en de aansluitende tuin, als vanuit de eerste verdieping, gericht zijn op de zone die in ontwikkeling kan worden gebracht door de bestreden beslissing.

De woning van de verzoekende partij ligt, mede gelet op de omvang en hoogte van het vergund project, in een zodanige omgeving van de bouwplaats, dat het niet ernstig kan betwist worden dat het er een impact op kan hebben.

Het betoog van de verzoekende partij dat haar woonomgeving visueel ernstig wijzigt ten gevolge van de bestreden beslissing, overtuigt.

Het aangevoerde nadeel kan beschouwd worden als moeilijk te herstellen. Een vernietiging van de bestreden beslissing heeft niet noodzakelijkerwijs een herstel in de vorige toestand tot gevolg.

### **B. Ernstige middelen**

#### *Standpunt van de partijen*

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.2.15, 4.2.17, §2 en 4.3.1 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

doordat de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent voor onder meer woningbouw (appartementen) op een perceel dat daartoe werd afgesplitst van een groter geheel

terwijl een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is bij het verdelen van een grond met het oog op het realiseren van woningbouw

zodat het bestreden besluit de in het middel vermelde bepalingen schendt.

#### Toelichting

Overeenkomstig artikel 4.2.15, §1 VCRO mag niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Dit is de verkavelingsvergunningsplicht.

Artikel 4.4.1, 14° VCRO bevat de definitie van verkavelen:

*14° verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks*

*met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.*

*De naleving van de verplichting tot een verkavelingsvergunning zoals bedoeld in artikel 4.2.15 VCRO raakt de **openbare orde**.*

*Een stedenbouwkundige vergunning die verleend wordt met miskenning van de verkavelingsvergunningplicht, is derhalve zelf ook **onwettig**.*

*Uit de gegevens van de aanvraag en het bestreden besluit blijkt dat de aanvraag werd gedaan voor een kadastraal perceel dat werd omschreven als 9e afdeling, sectie 1, nummer 649/52G". Volgens het formulier van de statistiek der bouwvergunningen, dat deel uitmaakt van de bouwaanvraag, zou het een perceel betreffen met een oppervlakte van 3698 m<sup>2</sup>.*

*In werkelijkheid was perceel 649/52G op het moment van de bouwaanvraag reeds gesplitst. Uit de gegevens van het kadaster (stuk 18) blijkt dat het oorspronkelijk perceel 649/52G, dat meer dan 3 hectare groot was, eerst werd opgedeeld in drie stukken (649/52H, K en L). Vervolgens werd 649/52H gesplitst in drie stukken (649M, N en P).*

*Het vergunde gebouw situeert zich op perceel 649P, dat ca. 19.071m<sup>2</sup> groot is. Ook de andere (nog te bouwen) blokken die bestemd zijn voor woningbouw (zoals A3) bevinden zich op dit perceel.*

*Uit de kadastergegevens blijkt ook dat het oorspronkelijke perceel 649/52G deels in erfpacht is gegeven en deels met een opstalrecht bezwaard. De nv SOFA INVEST is erfpachter van het perceel 649/52P, zijnde het perceel met onder meer de woningbouw in A5 en in A2, A3 en/of A4. Ook op het perceel 649/52K is een recht van erfpacht gevestigd ten voordele van nv SOFA INVEST en is een opstalrecht verleend aan de tijdelijke vereniging Landsbeeck (stuk 19).*

*...*

*Voor het verdelen van een grond met het oog op het oprichten van louter kantoren is geen verkavelingsvergunning vereist. Artikel 4.2.15, §1, tweede lid VCRO laat wel toe om een verkavelingsvergunning aan te vragen voor bijvoorbeeld kantoren, maar het is niet decretaal verplicht.*

*Voor het verdelen van een grond met het oog op woningbouw is daarentegen wél steeds een verkavelingsvergunning verplicht voor elke vorm van overdracht die vermeld wordt in artikel 4.4.1, 14° VCRO. Het kan niet worden ontkend dat de bestreden beslissing betrekking heeft op woningbouw. Het kan evenmin ontkend worden, dat de grond waarop de appartementen worden gebouwd (649/52P) afgesplitst werd van een groter geheel. Dat blijkt duidelijk uit de kadastrale gegevens (stukken 18, 19 en 20).*

*Het vestigen van het recht van erfpacht ten voordele van nv SOFA INVEST valt onder de overdrachtsvormen die bedoeld zijn in artikel 4.4.1, 14° VCRO.*

*Niet enkel het vestigen van het recht van erfpacht leidt tot de conclusie dat een verkavelingsvergunning vereist was, bovendien worden de met de bestreden beslissing vergunde appartementen reeds te koop aangeboden vooraleer ze gebouwd zijn (stuk 21). Het te koop aanbieden van de appartementen nog vooraleer deze gebouwd zijn, valt eveneens de overdrachtsvormen die bedoeld zijn in artikel 4.4.1, 14° VCRO.*

*Ten overvloede kan verwezen worden naar het 'interpretatief decreet van 11 mei 2012 dat aan artikelen 4.4.1, 14° en 4.2.15, §1 VCRO een verduidelijking toegevoegd heeft.*

*Zoals de decreetgever zelf benadrukte, voegde deze 'interpretatieve' bepaling geen nieuwe regel aan de rechtsorde toe. In de interpretatieve bepaling werd uitdrukkelijk opgenomen dat een voorafgaande verkavelingsvergunning enkel niet vereist is indien op de kavels eerst een of meer gebouwen worden 'opgericht', vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden. Met de term 'opgericht' wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de stedenbouwkundige vergunning niet meer kan vervallen (cf. artikel 4.6.2, §1, van de VCRO).<sup>8</sup> In casu worden de appartementen reeds te koop aangeboden vooraleer ze zijn opgericht.*

*Het is dus duidelijk dat een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is.*

*Opmerkelijk is dat er door de aanvrager wel degelijk eerst een verkavelingsaanvraag werd ingediend. Die aanvraag blijkt stopgezet te zijn na een negatief verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (stuk 22). De GSA verleende negatief advies omwille van de strijdigheid van de verkavelingsvoorschriften met het RUP en met de goede plaatselijke aanleg. De lotenverdeling werd ruimtelijk onaanvaardbaar beoordeeld en de bijgevoegde inrichtingsstudie als een achteruitgang ten opzichte van het SD2010. Bovendien verleende de TMVW ongunstig advies over de waterafvoer e.d. (stuk 22, p. 20/23). Er kan niet worden beweerd dat de verkavelingsaanvraag werd stopgezet omdat de GSA meende dat er geen verkaveling nodig zou zijn, want uit het verslag blijkt dat een verkavelingsvergunning wel degelijk nodig werd geacht (stuk 22, p. 6/23): "De huidige zone A-B1 vormt één groot geheel. Daaruit worden enkele bouwvelden voor woningbouw gelicht; deze ingreep valt onder de verkavelingsplicht."*

*De historiek van het dossier geeft dus ruim voldoende aan dat de overheid waakzaam had moeten zijn en zorgvuldig had dienen te onderzoeken of er een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist was. Dat zorgvuldig onderzoek is niet gebeurd, wellicht mede omwille van de opgave in de bouwaanvraag dat het een ongesplitst perceel betrof (649/52G) terwijl dit in werkelijkheid reeds gesplitst was.*

*De aanvraag diende geweigerd te worden op basis van artikel 4.2.15 VCRO dat de verkavelingsvergunningsplicht bevat.*

*De aanvraag is ook in strijd met artikel 4.2.17, §2 VCRO, dat oplegt dat een verkaveling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad indien er sprake is van wegeniswerken waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. Uit de opgelegde lasten (vooral last 2 en last 4 inzake de aanleg van openbaar domein en de overdracht aan de stad) blijkt immers dat de aanvraag mede betrekking heeft op de aanleg van wegeniswerken waarvoor de gemeenteraad bevoegd is.*

*De verzoekers hebben als omwonenden duidelijk belang bij het middel dat een verkavelingsvergunning vereist is. De Raad van State bevestigde reeds dat een verkavelingsvergunning een ruimtelijk ordeningsinstrument is waarmee de toekomstige plaatselijke ordening wordt veilig gesteld, onder meer ter bescherming van de omwonenden. Deze bescherming door reglementaire en enkel door een verkavelingsvergunning wijzigbare verkavelingsvoorschriften kan niet worden geboden door een stedenbouwkundige vergunning.*

*...*

De verwerende partij antwoordt:

*"...*

*De bouwaanvraag zelf heeft betrekking op het bouwen van een kantoor en twee appartementsgebouwen. Uit deze bouwaanvraag blijkt niet dat tot een opsplitsing van loten in functie van woningbouw is overgegaan. Daargelaten de vraag of er wel sprake is van een opsplitsing, kon de deputatie minstens op basis van het dossier niet opmaken dat er een verkavelingsvergunning vereist was.*

*Op het moment van de bouwaanvraag zou het perceel al opgesplitst zijn geweest volgens verzoekers. De kwestie dat het perceel op een rechtsongeldige manier zou opgesplitst zijn, heeft geen betrekking op de kwestieuze bouwaanvraag. Deze kwestie betreft een handhavingkwestie en behoort niet tot de beoordelingsbevoegdheid van de deputatie.*

*...*

De tussenkommende stelt:

*“ ...*

*Verzoekers roepen voor het eerst in de procedure bij Uw Raad in dat het project, naar hun oordeel, onderworpen zou zijn aan de verkavelingsvergunningsplicht – quod non. In de bezwaar- en beroepschriften van verzoekers werd geen enkele grief in die zin ontwikkeld. Hoewel verzoekers niet gebonden zijn aan de argumentatie die zij eerder in de administratieve procedure hebben aangevoerd, is het opmerkelijk dat verzoekers het argument pas op tafel leggen in het kader van de jurisdictionele procedure voor Uw Raad. Verwonderlijk is het niet, aangezien de zogezegde verkavelingsvergunningsplicht immers de belangen van verzoekers op geen enkele manier raakt (cf. infra). De verplichting om een verkavelingsvergunning aan te vragen beschermt immers enkel en alleen de belangen van de potentiële kopers, die dankzij de verkavelingsvergunning relatieve zekerheid verkrijgen over de kwalificatie van de aangekochte grond als bouwgrond en die voortaan zekerheid hebben over de stedenbouwkundige voorschriften die de plaatselijke ordening beheersen. Verder bij de weerlegging van het middel wordt dan ook aangetoond dat verzoekers het vereiste belang ontberen bij dit middel.*

*(...)*

*De vergunde gebouwen van de NV SOFA worden opgericht bovenop een bestaande ondergrondse parking met drie lagen bij het station Gent-Sint-Pieters, die reeds werd gerealiseerd ten behoeve van de pendelaars. De projectontwikkeling vindt dus plaats op de vergunde en gebouwde ondergrondse parking die reeds in rasters verdeeld is. Dit wordt overigens met zoveel woorden bevestigd in de bestreden beslissing:*

*(...)*

*Deze onderverdeling met aanduiding van de locaties waarop de bovengrondse constructies opgericht zullen worden, is trouwens ook zeer duidelijk zichtbaar op de hoger weergegeven luchtfoto. De aansluitpunten en te gebruiken circulatiekokers zijn reeds aanwezig en waarneembaar.*

*De NMBS Holding is (en blijft) eigenaar van de grond (de parking dus), maar heeft bij notariële akte van 24 januari 2011 een splitsing doorgevoerd van de op te richten ondergrondse en bovengrondse constructies op het perceel gelegen aan de Koningin Fabiolalaan kadastraal gekend als Afdeling 9, Sectie I, deel van nummers 649/52G en 649/59/H en een deel zonder nummer (met een totale oppervlakte van 34.627,96 m²). ...*

*Middels een tweede notariële akte van 24 januari 2011 werd een erfpachtovereenkomst afgesloten tussen de NMBS Holding (eigenaar) en de NV SOFA (erfpachthouder). De NMBS geeft hierbij in erfpacht aan de NV SOFA, een gedeelte van de Bovengrond gelegen aan de Koningin Fabiolalaan kadastraal gekend als Gent, Afdeling 9, Sectie I, deel van nummer 0649/52G, met een totale oppervlakte van 3.954,82 m². ...*

*Ter gelegenheid van de “opdeling” van de terreinen van de NMBS en de toebedeling van een erfpachtrecht aan SOFA, diende – in tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden – geen verkavelingsvergunning te worden aangevraagd, aangezien er geen sprake was van een opdeling van een onbebouwd perceel in kavels die zouden worden aangeboden voor woningbouw, terwijl dit essentiële voorwaarden zijn die vervuld dienen te zijn opdat sprake zou kunnen zijn van een handeling die valt onder de verkavelingsvergunningsplicht.*

*Uit artikel 4.2.15 § 1 VCRO zoals geïnterpreteerd bij art. 20 van het Decreet van 11 mei 2012, blijkt dat er slechts sprake is van verkavelingsvergunningsplicht wanneer een stuk grond wordt verdeeld in 2 of meer kavels om ten minste 1 van deze onbebouwde kavels te verhuren, te verkopen, of er een erfpachtrecht of recht van opstal op te vestigen. Het interpretatief decreet laat er – na verwarrende rechtspraak van de Raad van State, cf. infra – geen enkele twijfel meer over bestaan dat de opsplitsing van reeds bebouwde terreinen niet onderworpen zijn aan de verkavelingsvergunningsplicht: de verkavelingsvergunning geldt niet voor bebouwde percelen, maar enkel in de situatie van verkoop van een onbebouwd lot voor woningbouw. Het gegeven dat de koper van plan zou zijn om op het reeds bebouwde perceel bijkomende constructies op te richten, verandert hier niets aan. De omschrijving van vergunningsplichtige handelingen heeft immers een limitatief karakter: wat niet uitdrukkelijk vergunningsplichtig gesteld werd, is toegelaten. Mede gelet op de strafrechtelijk sanctionering van de vergunningsplicht, dienen de categorieën van vergunningsplichtige handelingen zelfs restrictief te worden geïnterpreteerd.*

*In casu was het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft reeds bebouwd op het ogenblik dat SOFA een zakelijk recht verwierf op een deel ervan. De terreinen waren reeds volledig ingericht met de stationsparkings, en de funderingen voor de latere bebouwing – vergund middels de bestreden beslissing – waren reeds klaargemaakt. Op dat ogenblik was dus geen sprake meer van onbebouwde loten die werden aangekocht met het oog op woningbouw. In die omstandigheden is dus evident geen sprake van een transactie die onderworpen zou zijn aan de verplichting om een verkavelingsvergunning aan te vragen.*

*Verder dient vastgesteld dat de terreinen, verworven door SOFA, geenszins bestemd waren of zijn voor “woningbouw”. In de erfpachtovereenkomst van 24 januari 2011 werd duidelijk bepaald dat het in erfpacht gegeven goed als bestemming moet krijgen: “de ontwikkeling en realisatie van kantoren met accessoria” (artikel 5), één en ander in overeenstemming met de bestemming van het RUP voor de desbetreffende zone. De door partijen beoogde projectontwikkeling heeft dus een gemengd karakter. ...*

*Het recht van erfpacht dat aan tussenkomende partij verleend werd, heeft dan ook betrekking op een recht om op een bestaand gebouw bepaalde constructies met een gemengd karakter op te richten. Het verleent geen erfpacht op een onbebouwde kavel, en evenmin is het gericht op “woningbouw”, zodat er geen sprake is van een beslissing om een stuk grond vrijwillig te verdelen teneinde op een onbebouwde kavel een erfpachtrecht te vestigen. Nu niet voldaan is aan de voorwaarden die gesteld worden in*



artikel 4.2.15 VCRO, geldt hier geen verplichting tot het bekomen van een voorafgaande verkavelingsvergunning. Alleen al om deze reden is het eerste middel ongegrond.

Ook de tweede transactie die verzoekers viseren, met name de bouw van appartementen door SOFA, kan onmogelijk beschouwd worden als een verkavelingsvergunningsplichtige handeling. Het project brengt immers geen verdeling van gronden tot stand met het oog op woningbouw, maar houdt integendeel in dat SOFA overgaat tot de realisatie van een complex, dat beheerd zal worden volgens de regels van de mede-eigendom, en waarbinnen vervolgens individuele units worden verkocht. Zelfs in de meest extensieve interpretatie van de verkavelingsvergunningsplicht, inmiddels achterhaald door het Decreet van 11 mei 2012, is dergelijke bouw van appartementen niet onderworpen aan de verkavelingsvergunningsplicht.

...

Het interpretatief decreet wordt inmiddels toegepast in de rechtspraak, ook door Uw Raad. Bij arrest nr. A/2013/0338 van 25 juni 2013 oordeelde Uw Raad:...

In casu moet vastgesteld worden dat de bouw van appartementen op geen enkele manier onderworpen kan zijn aan de verkavelingsvergunningsplicht.

Ten eerste dient te worden vastgesteld dat er geen sprake is van enige verdeling van gronden, zodat er evidentierwijze ook geen sprake kan zijn van “verkavelen”. Verzoekster richt - op de sokkel van de stationsparkings - een complex op, bestaande uit kantoren en appartementen, waarvoor een mede-eigendom tot stand zal worden gebracht. Binnen dit gezamenlijk complex zullen weliswaar privatieve delen verkocht en verhuurd worden volgens de gebruikelijke formules, maar er is geen sprake van enige verdeling in (onbebouwde) “gronden” of “loten”.

...

Waar verzoekers verwijzen naar het arrest Gemeente Malle nr. 215.001 van 8 september 2011 van de Raad van State, dient vastgesteld dat de omstandigheden die aan deze zaak ten grondslag lagen volkomen verschillend zijn van hetgeen hier aan de orde is. Het blijkt dat in die zaak de ontwikkelaar een project beoogde met drie loten: twee loten met telkens een afzonderlijk appartementsgebouw (met na de realisatie een afzonderlijke mede-eigendom), en één lot met tuinstrook. Daartoe werd eerst een verkavelingsaanvraag ingediend, die evenwel werd geweigerd. Na afwijzing van deze verkavelingsaanvraag wordt een bouwaanvraag ingediend, en op deze plannen worden opnieuw drie loten afgebakend (!). De Raad vernietigt de bouwvergunning die voor dit project werd afgeleverd, omdat er dus sprake blijkt te zijn van een verkaveling in aparte loten. Evidenterwijze is deze situatie totaal onvergelijkbaar met hetgeen thans hier gebeurt. In casu is geen sprake van enige verdeling in verschillende percelen.

Het door verzoekers aangehaalde arrest Jaspers, nr. 218.368 van 8 maart 2012, heeft betrekking op een collectieve bouwaanvraag voor vijf ééngezinswoningen, en is dus al helemaal niet vergelijkbaar met de voorliggende situatie.

Ten tweede, zelfs in de aanname dat in casu sprake zou zijn van een verdeling die theoretisch onderworpen zou kunnen worden aan de verkavelingsvergunningsplicht – quod certe non – zou alleszins toepassing moeten gemaakt worden van het nieuwe (interpretatieve) art. 20 van het Decreet van 11 mei 2012, dat bepaalt: ...

Verzoekers tonen geenszins aan dat de projectontwikkeling op grond van de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet zou beantwoorden aan de voorwaarden van deze bepaling. Zij schermen met een stuk 21, dat zij betitelen als “reclame verkoop

*appartementen (15 juni 2013)”, maar het gaat hier over een zuiver informatieve fiche die Optima Global Estate uitgeeft over het project, en waarop de contactgegevens vermeld staan voor geïnteresseerden. Een algemene infofiche over het project is uiteraard nog geen “aanbod” tot verkoop, want van een aanbod in de juridische zin is slechts sprake wanneer alle elementen die noodzakelijk zijn voor de contractsluiting (afgebakend voorwerp, prijs, ...) vermeld worden. Er wordt geen enkel element voorgelegd, noch wordt het aannemelijk gemaakt, dat het effectief aanbieden - in de juridische zin, nl. een aanbod dat enkel nog aanvaarding behoeft om een contractsluiting met zich mee te brengen - van de appartementen op de markt zou gebeuren vooraleer de constructies opgericht zijn.*

*Volstrekt ondergeschikt - en ten derde - betwist tussenkomende partij overigens dat een eventuele verkoop op plan van appartementen - zelfs van woningen - volgens de thans geldende regelgeving nog onderworpen zou zijn aan de verkavelingsvergunningsplicht.*

*Het interpretatief decreet heeft als duidelijke doelstelling om onzekerheid in hoofde van kopers van residentieel vastgoed uit te sluiten. Het sluit daarmee aan bij de rechtsleer die zeer kritisch was tegenover de rechtspraak van de Raad van State die deze vergunningsplicht plots uitbreidde naar situaties waar reeds gerealiseerde gebouwen werd verkocht.*

*Het sluit overigens ook aan bij de eerdere reparatie van de VCRO waarbij de verwijzing naar verkoop op plan geschrapt werd. In het oorspronkelijke artikel 4.2.15 §1 VRCO werd in een tweede zin bepaald dat de verkoop van kavels “die het voorwerp uitmaken van een verkoop van woningen op plan” eveneens onder de verkavelingsvergunningsplicht zouden vallen. In de parlementaire voorbereiding werd daarover gesteld dat deze verwijzing naar verkoop op plan “uiteraard niet voor gevolg heeft dat dergelijke verkoop vroeger niet onder de verkavelingsvergunningsplicht sorteerde”. Bij reparatiedecreet van 16 juli 2010 werd deze bepaling evenwel opgeheven. De term verkoop op plan leek immers te verwijzen naar de Wet Breyne, waardoor in de praktijk verwarring is ontstaan. Het was volgens de decreetgever uiteraard niet de bedoeling om die aanvragen vermeld in de wet-Breyne alle verkavelingsvergunningsplichtig te maken (bijvoorbeeld de verkoop van slechts één “kavel” onder toepassing van de Wet Breyne). Het toepassingsgebied van de verkavelingsvergunningsplicht is duidelijk beperkter, gelet op de definitie van het begrip verkavelen.*

*Wanneer het interpretatief decreet thans, bij wijze van verduidelijking, bepaalt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is “indien op de kavels een of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtvormen worden aangeboden”, dient daaronder ook de verkoop op plan van residentieel vastgoed begrepen te worden. Dergelijke verkoop is immers onderworpen aan de Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (de “Wet Breyne”).*

*Artikel 1 van de Wet Breyne luidt: ...*

*In geval van dergelijke verkoop op plan, bepaalt art. 5 van de Wet Breyne op dwingende wijze dat de overgang van de eigendom van te bouwen opstallen slechts geschiedt “naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt”. De koper wordt dus slechts eigenaar – en betaalt ook slechts de prijs – al naargelang het gebouw wordt opgericht. Er dient te worden aangenomen dat een verkoop op plan dus*

*beantwoordt aan de vereisten van het interpretatief decreet, aangezien de verkoop – voor het relevante deel van het gebouw – in dat geval van rechtswege maar kan plaatsvinden nadat dit deel van het goed opgericht werd. De verplichtingen van de promotor worden in dat geval overigens bijkomend gewaarborgd door, ondermeer, een bankwaarborg.*

*In zoverre verzoekers schermen met een vroegere verkavelingsaanvraag die voor de gronden zou ingediend zijn, kan tussenkomende partij ermee volstaan op te merken dat deze aanvraag ingetrokken werd omdat naderhand werd vastgesteld dat het project niet verkavelingsvergunningsplichtig is. Het indienen van een aanvraag houdt op geen enkele wijze enige erkenning dat er ook sprake is van een vergunningsplichtige handeling. Het is integendeel aan de overheid die zich gevat ziet door een aanvraag voor een niet-vergunningsplichtige handeling om desnoods ambtshalve vast te stellen dat zij niet bevoegd is om kennis te nemen van de aanvraag.*

*Het middel is niet alleen ongegrond, het is zelfs onontvankelijk.*

*...*

*Nochtans dient de verzoekende partij niet alleen aan te tonen dat hij een belang heeft bij zijn beroep, maar dienen de aangevoerde middelen tevens te kaderen binnen dit belang. De actio popularis, of de vordering waarbij een omwonenden zich opwerpt als een soort hoeder van het algemeen belang of de belangen van derden, is ontoelaatbaar. Behoudens middelen van openbare orde, dient dus telkenmale te worden nagegaan of de verzoeker een belang heeft bij het “middel” dat hij inroept.*

*...*

*In casu dient dan ook vastgesteld dat verzoekers – vooral derde verzoeker, die immers op ruime afstand woonachtig is en zelfs geen zicht heeft op de bouwplaats – in hun verzoekschrift bij Uw Raad (voor het eerst) louter theoretische grieven over zagezegde verkavelingsvergunningsplicht inroepen, zonder dat zij daar het minste belang bij hebben.*

*In de aangehaalde rechtspraak van de Raad van State en rechtsleer wordt duidelijk weergegeven welk doel een verkavelingsvergunning heeft: enerzijds worden stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd die het behoud van de goede ruimtelijke ordening moeten garanderen terwijl anderzijds aan de toekomstige koper, huurder of houder van het zakelijk recht garanties geboden worden omtrent de effectieve bebouwbaarheid van het perceel. De betwiste (en inmiddels door de decreetgever gecorrigeerde) rechtspraak van de Raad van State voegt daar nog aan toe dat ook aan omwonenden via een verkavelingsvergunning de nodige zekerheid geboden wordt dat de goede ruimtelijke ordening gevrijwaard blijft.*

*Hier komt men tot de zeer merkwaardige vaststelling dat de verkavelingsvergunningsplicht precies zou gebruikt worden tegen de personen die erdoor beschermd zouden moeten worden, nl. de NV SOFA en de personen die vastgoed wensen te kopen binnen het vergunde gebouw.*

*In casu blijkt alleszins dat de opmaak van een verkavelingsvergunning met het oog op het vastleggen van stedenbouwkundige voorschriften ter vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening niet vereist is. Het GRUP zelf bevat immers reeds de nodige voorschriften en biedt minstens evenveel waarborgen als een verkavelingsvergunning zou kunnen doen. Daarnaast werd de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening zeer uitgebreid onderzocht en beoordeeld in de bestreden vergunning (zie verder). Verzoekende partijen beschikken hierdoor als omwonenden over voldoende garanties dat de gewenste ruimtelijke ordening wordt veilig gesteld.*

*Verzoekende partijen tonen niet aan dat zij toekomstige koper of huurder zouden zijn van een woongelegenheden en dat zij dan ook de nodige rechtszekerheid zouden moeten krijgen over de bebouwbaarheid van het perceel.*

*...*

*Wat de beweerdde schending van artikel 4.2.17 VCRO betreft - het tweede onderdeel van het eerste middel -, tenslotte, beperken verzoekende partijen zich tot de bewering dat huidige aanvraag ook de aanleg van wegenis zou omvatten zonder dat de door artikel 4.2.17 VCRO vereiste voorafgaande beslissing van de gemeenteraad voorhanden is. Nog los van het feit dat hier zoals gezegd geen verkavelingsvergunning vereist is zodat artikel 4.2.17 VCRO niet geschonden kan zijn, moet vastgesteld worden dat verzoekende partijen hun stelling geenszins onderbouwen. Uit niets blijkt dat de aanvraag ook de aanleg van wegenis omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, met name openbare wegenis.*

*Het voorwerp van de aanvraag beperkt zich tot de bouw van de sokkel en torengebouw met toegangszone naar de fietsenstalling en laad- en losruimte maar heeft geen betrekking op de aanleg van (toekomstig) openbaar domein. ...*

*Bijgevolg ziet tussenkomende partij niet in hoe hier sprake kan zijn van enige onwettigheid, aangezien het middelonderdeel berust op een verkeerde feitelijke premisse.*

*..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

##### *1.1*

Uit het dossier blijken volgende gegevens.

##### *1.2*

Het aangevraagde is gelegen deelgebied I, zone A van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters-Fabiolaan', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 december 2006.

Een "Kwaliteitskamer" heeft een "Synthesedocument 2010" opgemaakt, dat werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op 4 maart 2011, waarvan de voornaamste doelstellingen zouden zijn:

- op welke wijze kan het GRUP in overeenstemming worden gebracht met de schaal, leefbaarheid en kwaliteit van de bestaande Rijsenbergbuurt;
- wat is de mogelijke ruimtelijke vertaling van het GRUP (stadsontwerp);
- welke zijn de bijkomende randvoorwaarden voor een kwalitatieve woon- en werkomgeving.

In de zone A wordt voorzien in 5 zogenaamde "bouwvelden".

##### *1.3*

Op 25 mei 2012 (datum verzending) dient Euro Immo Star nv een aanvraag in tot verkavelingsvergunning. De aanvraag heeft betrekking op het perceelnummer "(afd. 9) sectie I nr. 649/52 G (deel)".

In het “stedenbouwkundig verslag” van 2 oktober 2012 van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de stad Gent wordt gesteld:

*“Zowel uit de kadastrale gegevens, als uit het ‘omgevingsplan bestaande toestand’ blijkt dat de huidige zone A – B1 (zone bovenop de parking) één groot geheel vormt. Daaruit worden een aantal bouwvelden voor woningbouw gelicht. Deze ingreep valt onder de verkavelingsplicht.”*

Uit dit verslag blijkt dat de verkavelingsaanvraag 4 loten omvat, dat de bouwvelden A1 en B1 geen deel uitmaken van de verkaveling omdat het beiden kavels betreft die louter bedoeld zijn voor kantoren, dat de indeling van de loten de bebouwbare zones aanduidt met afmetingen en “footprints” per gebouw voor de bouwvelden A2, A3, A4 en A5.

Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in het vermeld verslag is ongunstig.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomenende partij dat de verkavelingsaanvraag werd ingetrokken “omdat naderhand is vastgesteld dat het project niet verkavelingsvergunningsplichtig is”.

#### 1.4

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing heeft enkel betrekking op het zogenaamde bouwveld A5, dat in het aanvraagformulier wordt gesitueerd in “Zone A5” en “afdeling 9 – sectie I – deel van nr. 649/52G”.

Uit de stukken die de verzoekende partij voorlegt blijkt dat het perceelnummer 649/52G kadastraal verder werd opgesplitst, doch aan de hand van de stukken waarover de Raad vermag te beschikken is het niet duidelijk op welke precieze datum dit is geschied en of de kadastrale opsplitsing is gebeurd vóór dan wel na het opmaken van de betrokken aanvraag.

De betrokken aanvraag betreft het oprichten van kantoor- en appartementsgebouwen, met 197 wooneenheden. De gebouwen worden opgericht op “de bestaande 3 lagen diepe ondergrondse parking ten behoeve van pendelaars en de projectontwikkeling”.

#### 2.

Artikel 4.2.15, § 1 VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010, luidt als volgt:

*“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.*

*Een verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies.”*

Artikel 4.1.1, 14° VCRO bepaalt dat onder “verkavelen” wordt verstaan: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”.

Artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening bepaalt wat volgt:

*“Artikel 4.1.1, 14°, en artikel 4.2.15, §1, eerste lid, van dezelfde codex worden uitgelegd als volgt:*

*“Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels een of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtvormen worden aangeboden.”*

In de toelichting bij het ontwerp van dit decreet wordt onder meer gesteld (Parl. St., VI. Parl., 2011-12, nr. 1494/1, 5-6):

*“Een verkavelingsvergunning heeft van meet af aan, sedert de Stedenbouwwet van 29 maart 1962, een dubbel doel nagestreefd, met name enerzijds aan de koper van een kavel de verzekering geven dat die ook daadwerkelijk voor bebouwing in aanmerking komt, en anderzijds stedenbouwkundige voorschriften opleggen die voor het betrokken perceel de goede plaatselijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn.*

(...)

*Deze ‘traditionele’ rechtspraak van de Raad van State, die ook door de rechtsleer wordt aanvaard, is volledig in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever. Een verkavelingsvergunning vereisen voor een project van groepswooningbouw zou overbodig zijn. De dubbele finaliteit van een verkavelingsvergunning wordt namelijk ook gerealiseerd door middel van een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswooningbouwproject, aangezien die stedenbouwkundige vergunning zowel bouwzekerheid biedt als een gedetailleerde plaatselijke ordening vastlegt.*

*In een aantal recente arresten lijkt de Raad van State echter te stellen dat een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van meerdere woningen op verschillende kavels niet mogelijk is zonder voorafgaande verkavelingsvergunning, indien duidelijk de bedoeling voorligt om de kavels naderhand te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen.*

(...)

*Deze recente arresten zijn in strijd met het voormelde gegeven dat de vergunningsplicht tot verkavelen steeds zo geïnterpreteerd werd dat het moest gaan om onbebouwde kavels die op de woningmarkt worden aangeboden. Dat gold, en geldt, zowel onder de vroegere decretale bepalingen als onder de vandaag geldende bepaling in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een groepswooningbouwproject kan met een stedenbouwkundige vergunning vergund worden, met dien verstande dat afzonderlijke loten pas vervreemd kunnen worden wanneer ze bebouwd zijn. In het andere geval had*

*men van bij aanvang een verkavelingsvergunning moeten aanvragen om onbebouwde loten te kunnen verkopen. De vraag die daarbij nog kan gesteld worden, is vanaf wanneer een lot als 'bebouwd' moet beschouwd worden. Het standpunt daaromtrent is dat het lot bebouwd is van zodra de stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw niet meer kan vervallen, met andere woorden van zodra het gebouw winddicht is.*

*Bij dergelijke projecten zijn er bijgevolg twee opties:*

- *ofwel bebouwt men de loten en verkoopt men ze nadien afzonderlijk; dat houdt een verdeling in, waarbij artikel 5.2.2 van de VCRO gerespecteerd moet worden;*
- *ofwel verkoopt men de loten onbebouwd; in dat geval is bijgevolg een verkavelingsvergunning nodig en kan de verkoop enkel gebeuren op voorwaarde van het verlijden van een verkavelingsakte overeenkomstig artikel 4.2.16 van de VCRO.*

*In de tweede zin van onderhavige interpretatieve bepaling wordt uitdrukkelijk opgenomen dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is indien op de kavels eerst een of meer gebouwen worden "opgericht", vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden. Met de term 'opgericht' wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de stedenbouwkundige vergunning niet meer kan vervallen (cf. artikel 4.6.2, §1, van de VCRO).*

*(...)"*.

3.

Uit deze bepalingen en toelichting volgt op het eerste gezicht dat met "onbebouwde kavels" in het voormeld artikel 20 wordt bedoeld kavels die niet nog met "woningbouw" of met "constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt" zijn bebouwd, zodat het gegeven dat een grond reeds bebouwd is met ondergrondse constructies voor parkeergelegenheid niet belet dat er een verkavelingsvergunningsplicht kan bestaan.

4.

De tussenkomende partij verwijst in haar schriftelijke uiteenzetting naar:

- een notariële akte van 24 januari 2011 waarbij de NMBS Holding, die eigenaar is van de grond, een "splitsing" heeft doorgevoerd van de "Ondergrond/Bovengrond" op een deel van het kadastraal perceel 649/52H, een deel van het perceel 649/59/H en een deel zonder nummer, met het oog op het vestigen van zakelijke rechten "(volle eigendom, erfpacht, ...)";
- een notariële akte van 24 januari 2011 waarbij een erfpachtovereenkomst werd afgesloten tussen de NMBS Holding (eigenaar) en de NV SOFA (erfpachthouder), waarbij een gedeelte van de "Bovengrond", gelegen op het kadastraal perceel 649/52G, in erfpacht werd gegeven voor de "ontwikkeling en realisatie van kantoren met accessoria".

Deze documenten worden door de tussenkomende partij niet voorgelegd. Niettemin betwist de tussenkomende partij niet dat de hiervoor vermelde erfpachtovereenkomsten (mede) betrekking hebben op het "bouwveld" van de betrokken aanvraag, zijnde het bouwveld A5.

De tussenkomende partij houdt voor dat haar recht van erfpacht betrekking heeft op een recht om op een bestaand gebouw bepaalde constructies met een "gemengd karakter" op te richten en dat het derhalve geen erfpacht betreft op een onbebouwde kavel en evenmin gericht is op "woningbouw", waardoor niet voldaan is aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 4.2.15 VCRO.

5.

Hiervoor werd reeds vastgesteld dat het gegeven dat de gebouwen die het voorwerp uitmaken van de aanvragen worden opgericht op een grond met een reeds bestaande ondergrondse parking, op het eerste gezicht niet belet dat er een vergunningsplicht kan bestaan.

Het aangevraagde wordt opgericht op het zogenaamd bouwveld A5. Het wordt niet betwist dat dit bouwveld deel uitmaakt van “de huidige zone A – B1 (zone bovenop de parking)”, die in het reeds eerder vermeld “stedenbouwkundig verslag” van 2 oktober 2012 van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de stad Gent wordt omschreven als “één groot geheel”.

Het wordt evenmin betwist dat het bouwveld A5 uit dat geheel wordt gelicht, door middel van een erfpachtovereenkomst.

Het gegeven dat het bouwveld A5 een “gemengde bestemming” krijgt, met name kantoren en woongelegenheden, impliceert op het eerste gezicht niet dat er geen verkavelingsvergunningsplicht zou zijn.

6.

De conclusie van het bovenstaande is, op het eerste gezicht, dat de naleving van de verplichting tot verkavelingsvergunning niet is nageleefd.

Het naleven van de verplichting tot verkavelingsvergunning raakt de openbare orde, zodat het verweer van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het aanvoeren van het eerst middel niet kan aangenomen worden.

Het 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 Oost-Vlaanderen van 1 augustus 2013 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een kantoor en twee appartementsgebouwen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 april 2014, 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