

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0813 van 15 maart 2016
In de zaak 1213/0116/A/6/0094

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad GENT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de nv RENT GENT (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 12 april 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een magazijn naar een meergezinswoning (9 entiteiten).

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9000 Gent, Burggravenlaan 81/Krijgslaan 68-70 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nummers 32/m, 32/l en 32/v.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 25 januari 2016 heeft de voorzitter van de Raad het beroep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 26 januari 2016 heeft de voorzitter van de zesde kamer de debatten heropend teneinde het beroep te hernemen.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen om te verschijnen voor de openbare zitting van 16 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 1 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“verbouwen van een magazijn naar een meergezinswoning (9 entiteiten)”*.

Eerder, op 7 oktober 2010, is door de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van het magazijn naar een meergezinswoning met 10 entiteiten.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Op de percelen is het algemeen bouwreglement van de stad Gent van toepassing, zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

De brandweer van de stad Gent adviseert op 1 maart 2012 en 22 augustus 2012 (dit is de dag voorafgaand aan de bestreden beslissing) voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 21 maart 2012 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de stad Gent adviseert op 3 april 2012 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 12 april 2012 de stedenbouwkundige vergunning met volgende motivering:

“ ...

Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is niet in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement, meer bepaald met artikel 18.

Artikel 18 Bereikbaarheid van bovenverdiepingen

Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en verbouwing moet de bereikbaarheid van iedere bouwlaag van het gebouw via een vaste binnentrap verzekerd zijn. Woonentiteit 6 is enkel te bereiken via een vaste buitentrap.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in de verbouwing van een bestaand magazijn aan de binnenzijde van een bouwblok naar een meergezinswoning met 9 woonentiteiten en 3 parkeerplaatsen. Het voorgestelde programma bestaat uit 4 kleinere appartementen en 5 studio's.

De aanwezigheid van dit bouwkundig waardevol magazijn en de relatief grote oppervlakte van dit perceel kan de vestiging van een woonfunctie in dit binnengebied verantwoorden. Bij de invulling van een dergelijk binnengebied met een woonfunctie moet er echter telkens over gewaakt worden dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

Aan de straatzijde paalt het perceel aan de wachtgevels van 2 meergezinswoningen van 5 bouwlagen en een 6de teruggetrokken bouwlaag. De ontwikkeling van dit binnengebied kan ook niet los gezien worden van deze ruimtelijke mogelijkheden. Er dient dan ook een visie ontwikkeld te worden voor de mogelijkheden aan de straatzijde van de site en dit dient bij voorkeur als één aanvraag ingediend, zodat duidelijk wordt binnen welk totaal project de voorliggende aanvraag kadert en wat het door de bouwheer gewenste eindbeeld voor de hele site is.

Hoewel het magazijn en het bouwblok in de voorliggende aanvraag zich tot de inrichting van een woonfunctie lenen, wordt met het invullen van 9 woonentiteiten de draagkracht van zowel het gebouw als van het binnengebied overschreden.

Dit wordt duidelijk geïllustreerd door de te beperkte woonkwaliteit die in een aantal woonentiteiten wordt geboden. Zo leent de dakverdieping van dit gebouw zich niet voor de invulling van 4 woonentiteiten. De 2 woongelegenheden in de rechter vleugel zijn door hun indeling onvoldoende kwalitatief. De langgerekte vorm van de slaapkamer van het appartement waarvan één zijde volledig onder een helling is geplaatst doet afbreuk aan de woonkwaliteit van deze woning. In de kleine studio wordt de minimale oppervlakenorm voor studio's zoals gesteld in het algemeen bouwreglement net gehaald, doch enkel door de inbreng van smalle dakuitbouwen (30m²) zodat de werkelijke bruikbare ruimte sterk verminderd. Het streven naar een maximalisatie van het programma wordt ook nog eens bevestigd door het plaatsen van een externe buitentrap als enige mogelijkheid om de bovenste woonentiteit aan de kopse gevel te bereiken en door het inbrengen van bijkomende vloerniveaus. Het volume bedraagt 1 bouwlaag met zadeldak en er worden 3 functionele bouwlagen met minimale vrije hoogten in ondergebracht. De minimale norm van 2,20 m vrije hoogte bij verbouwingen zoals

gesteld in het algemeen bouwreglement heeft als doel om bestaande gebouwen met lagere plafonds voldoende verbouwingmogelijkheden te bieden, niet om bestaande gebouwen ten koste van de woonkwaliteit te maximaliseren. Het inbrengen van 3 vloerniveaus in deze bebouwing staat niet in verhouding tot de beschikbare hoogte en gaat ten koste van de woonkwaliteit.

Uit deze tekortkomingen inzake woonkwaliteit van de geplande woongelegenheden blijkt duidelijk dat de draagkracht van het bestaande magazijn wordt overschreden.

Een overmatige verdichting van dit binnengebied veroorzaakt bovendien niet enkel een onvoldoende woonkwaliteit op het eigen terrein, maar heeft ook een ongunstige weerslag op de woongelegenheden langs de randen van het gebied. In binnengebieden, en zeker in een verdichte woonbuurt zoals in voorliggend geval, is het stedenbouwkundig onaanvaardbaar om eenzelfde of hogere dichtheid na te streven dan langs de randen van dit bouwblok. De gecreëerde woning in dit binnenblok situeren zich immers langs de achterzijdes van de bestaande randbewoning, wat zijn weerslag heeft op de privacy van de omwonenden. Dit wordt in dit geval versterkt door het inbrengen van 4 woonentiteiten in het dak. Voor elke woonentiteit zijn dakuitbouwen en ramen nodig wat een negatieve impact heeft op de omwonenden. Bovendien zijn deze woningen niet gesitueerd langs de openbare weg, wat een verdichting eveneens bemoeilijkt.

De voorgestelde mix is ook niet in overeenstemming met het woonbeleid van de stad om een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. De stad wil vooral een evenwichtig woningaanbod realiseren, ook op perceelsniveau, met voldoende ruime kwalitatieve woonentiteiten voor gezinnen. De combinatie van 4 kleine appartementen en 5 studio's omvat te veel kleine entiteiten en is dus geen evenwichtige mix. Het creëren van enkel kleine wooneenheden biedt enkel ruimte voor één gedeelte van het marktsegment en verliest de voor een stad essentiële mix uit het oog. De eenzijdigheid aan woonentiteiten die voorliggend project biedt, kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

Verder moet worden opgemerkt dat voorliggend project de sloop inhoudt van een aantal bestaande garages op het terrein, doch hiervan 9 garages behoudt. Hoewel dit aantal garages en de 3 voorziene parkeerplaatsen in open lucht strikt genomen volstaat voor de te creëren meergezinswoning, betreffen dit reeds bestaande en gebruikte garages voor de omwonenden. De aanvrager geeft aan dat ook de appartementen langs de Burggravenlaan en de Krijgslaan in familie-eigendom zijn van de aanvrager. In de huidige toestand worden de 15 bestaande garages op het terrein verhuurd aan de inwoners van de aanpalende gebouwen.

Door 6 garages te slopen, 3 nieuwe parkeerplaatsen te voorzien en de overige 9 in functie van nieuwe woonentiteiten te bestemmen, gaan 12 bestaande parkeerplaatsen verloren en wordt de parkeerdruk in de omgeving opgedreven in plaats van verminderd. Voorliggend project houdt geen verbetering van de parkeerproblemen in deze buurt in zich, doch verslechtert deze.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het voorziene programma de draagkracht van het terrein, het magazijn en het binnengebied overschrijdt. Het pand in kwestie leent zich niet tot een opdeling in 9 woonentiteiten. Het voorgestelde programma is louter een uiting van het streven naar een maximalisatie van het programma van het perceel, dat gezien zijn ligging in een binnengebied van een bouwblok zich eerder leent voor minder en grotere woonentiteiten.

Een invulling van het magazijn met een 5 à 6-tal kwalitatieve eengezinswoningen is evenwel bespreekbaar.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat de kopse gevel van het magazijn, dewelke

zichtbaar is vanaf de straatzijde, grondig wordt gewijzigd. Deze gevel dient vanuit de architectuur-historische waarde van het pand intact te blijven. De verlaging van de dorpel van het bestaande raam op de verdieping is aanvaardbaar, maar alle kenmerkende details van deze gevel - zoals het vertrapte metselwerk onder de dakrand, de natuurstenen hoekstenen van de gevel en de natuurstenen blokken in de latei en aan de dagkanten van de raamopening - moeten zichtbaar behouden blijven als beeldbepalende elementen van deze architectuur. Deze details zijn op de bestaande noch op de nieuwe toestand getekend.

...

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 11 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 juli 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

2.3 De juridische aspecten

A. De Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

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

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

Artikel 18 van het bouwreglement luidt als volgt: "Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en verbouwing moet de bereikbaarheid van iedere bouwlaag van het gebouw via een vaste binnentrap verzekerd zijn."

Woonentiteit nr. 6, zijnde een duplex-appartement op de bovenverdieping, is enkel toegankelijk via een buitentrap, zodat de aanvraag in strijd is met artikel 18 van het Algemeen Bouwreglement.

Appellant meent dat het voldoende is dat een gedeelte van elke bouwlaag via een vaste binnentrap toegankelijk is, maar dit standpunt kan niet bijgetreden worden, het is evident dat de ganse bouwlaag via één (of meerdere) binnentrap(pen) moet toegankelijk zijn. Appellant verwijst ook naar het feit dat de aanvraag niet strijdig is met art. 31, dat betrekking heeft op de 'bereikbaarheid van woonentiteiten', en als volgt luidt: "Elke woonentiteit moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woonentiteit vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woonentiteit. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats."

De artikelen 18 en 31 bestaan naast elkaar, er moet aan beide artikelen voldaan worden, en niet aan één van de twee artikelen naar keuze.

De voorschriften van een goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 van de codex bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen,

maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen. Hierbij wordt onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaan (art. 1.1.2.13° van de codex):

"Een reglementaire bepaling, opgenomen in:

- a) een ruimtelijk uitvoeringsplan,
- b) een plan van aanleg,
- c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996."

Het niet uitvoeren van de verplichting tot het plaatsen van een vaste binnentrap heeft geen betrekking op "perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen", zodat het hier dus geen 'beperkte afwijking' betreft die onder het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1. valt. Tevens dient hierbij opgemerkt dat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen, zodat ook om deze reden geen afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het Algemeen Bouwreglement kan toegestaan worden.

Het tijdens de beroepsprocedure toevoegen van een overdekking aan de buitentrap kan niet worden aanvaard. Dit vormt immers een aanpassing die erin moet resulteren dat het ontwerp wel vergunbaar wordt, daar waar het niet gewijzigd ontwerp niet vergunbaar is, wat illustreert dat het een essentiële aanpassing is.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het perceel van de aanvraag bevindt zich voornamelijk in tweede bouwzone t.o.v. de Burggravenlaan, de (onder)doorgang naar de Krijgslaan wordt immers afgesloten.

Het perceel paalt met een breedte van 12,03 m aan de Burggravenlaan, en is aan de straatzijde gelegen tussen 2 appartementsgebouwen van beiden 5 bouwlagen hoog met een 6e teruggetrokken bouwlaag.

Links vooraan bevinden zich een rij zeer oude garageboxen (9 stuks) die met hun rug tegen de wachtgevel van het links aanpalend appartementsgebouw staan, rechts bevindt zich een open doorgang van minimum 4,03 m breed naar het binnengebied, waarin vooraan rechts een 6-tal garageboxen staan en achteraan links een L-vormig magazijn staat van één bouwlaag hoog met hellend dak, met weliswaar een kroonlijsthoogte van 5,2 à 5,8 m en een nokhoogte van ± 9,7 m.

De aanvraag strekt er hoofdzakelijk toe een gedeelte van de garageboxen te slopen en het magazijn te verbouwen tot een meergezinswoning met 9 woonentiteiten.

De oude garageboxen die zich vooraan op het perceel bevinden, en die het straatbeeld ontsieren, blijven behouden. Indien men bewoning op dit perceel wenst in te voeren, dan kan dit niet toegestaan worden zonder ook de situatie aan de straatzijde te (her)bekijken, zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt. Ruimtelijk is het wenselijk dat het perceel vooraan een invulling verkrijgt die beter aansluit bij de omgevende bebouwing, en die vooral voorziet in de afwerking van de wachtgevel van het links aanpalende appartementsgebouw met een volwaardig bouwvolume (de zijgevel van het rechts aanpalende gebouw bevat op de bovenverdiepingen enkele raamopeningen). Er dient dus een visie ontwikkeld en geconcretiseerd te worden voor de mogelijkheden aan de straatzijde van de site, en dit dient bij voorkeur als één aanvraag ingediend te worden, zodat duidelijk wordt binnen welk totaal project de voorliggende aanvraag kadert en wat het door de bouwheer gewenste eindbeeld voor de hele site is. Huidig ontwerp laat bijvoorbeeld niet toe de parkeerproblematiek te onderzoeken en

beoordelen, daar redelijkerwijze mag verwacht worden (en het in het kader van ene goede ruimtelijke ordening zelfs noodzakelijk is) dat de thans te behouden garageboxen aan de straatzijde eerlang zullen gesupprimeerd worden voor het realiseren van een volwaardig inbouwwolume aan de straatzijde. Overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad van State moet de vergunningverlenende overheid de parkeerproblematiek onderzoeken en moet hiervoor een oplossing worden aangegeven (RvS 27 november 2008, nr. 188.237; RvS 26 mei 2008, nr. 183.365, Hellawel; ...).

Gelet op de ligging in sterk verstedelijkt gebied kan in principe aanvaard worden dat bewoning wordt ingericht in het in binnengebied gelegen magazijn, doch enkel op voorwaarde dat de voorgestelde ingreep een onderdeel vormt van een algemene visie op een toekomstige kwaliteitsvolle duurzame ontwikkeling voor deze dicht bebouwde stadswijk.

Het standpunt van het college dient hier bijgetreden dat het geen 'kwalitatief project' betreft, maar wel een 'kwantitatief project' dat voornamelijk gericht is op het streven naar een zo hoog mogelijk aantal woonentiteiten.

De dakverdieping van het magazijn leent zich niet voor de realisatie van volwaardige woonentiteiten, zoals in het ontwerp voorzien wordt. Zo voldoet bijvoorbeeld de woonentiteit (studio) nr. 8 enkel aan de minimum norm van 30m² vloeroppervlakte door de inbreng van 4 smalle dakuitbouwen die er weliswaar voor zorgen dat de vloeroppervlakte met minimumhoogte 2,20 m stijgt, maar niet dat de nuttig te gebruiken vloeroppervlakte stijgt. Ook is bijvoorbeeld de living van woonentiteit nr. 9 onder 3 hellende dakvlakken gelegen en bestaat een ruim gedeelte ervan uit een 1 m brede gang, zodat deze living nauwelijks degelijk kan bemeubeld worden. Ook beschikt geen enkele woongelegenheden in de bovenverdiepingen over een buitenruimte zoals ene terras, een balkon, ...

De gelijkvloerse woonentiteiten nrs. 3, 4 en 5 bereiken een vloeroppervlakte van ± 80m² door de ruimte deels op te splitsen in 2 niveaus van ± 2,25 m hoog, hetgeen niet a priori strijdig is met het Algemeen Bouwreglement voor een 'verbouwing', maar hetgeen wel getuigt van weinig woonkwaliteit, er dient waar mogelijk gestreefd naar hoogtes van minimum 2,50 m, zoals bij nieuwbouw vereist is.

Het streven naar een maximalisatie van het programma wordt ook bevestigd door bijvoorbeeld het plaatsen van een externe buitentrap als enige mogelijkheid om de bovenste woonentiteit aan de kopse gevel te bereiken en door het inbrengen van bijkomende vloerniveaus.

Vanuit de gegeven omstandigheden wordt noch voor de toekomstige bewoners, noch voor de omwonenden een meerwaarde gecreëerd.

In binnengebieden, en zeker in een verdichte woonbuurt zoals in voorliggend geval, is het stedenbouwkundig onaanvaardbaar om eenzelfde of hogere dichtheid na te streven dan langs de straatzijden het geval is.

Het ontwerp overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het gebied.

Tenslotte dient ook opgemerkt dat de brandweer weliswaar een 'voorwaardelijk gunstig' advies verleende, maar dat alvast de voorwaarden i.v.m. het realiseren van een brandweeweg op het terrein niet uitvoerbaar zijn. Deze brandweeweg moet o.a. een vrije breedte van minimum 4 m hebben, moet op minimum 4 m en maximum 10 m van de (voor)gevels van de woonentiteiten liggen en moet een minimale draaistraal van 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant hebben.

Er kan noch aan de voorwaarde van de minimumafstand tot de voorgevels, noch aan de voorwaarden van de draaistraal voldaan worden, een brandweervoertuig dat het terrein oprijdt kan niet behoorlijk manoeuvreren en zeker niet terugdraaien.

De aanvraag dient dus ook omwille van de brandveiligheid geweigerd te worden.

2.5 Conclusie

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

Na de hoorzitting van 26 juni 2012 beslist de verwerende partij op 23 augustus 2012 om het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

A. De Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

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

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

Artikel 18 van het bouwreglement luidt als volgt: "Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en verbouwing moet de bereikbaarheid van iedere bouwlaag van het gebouw via een vaste binnentrap verzekerd zijn."

Hieraan is voldaan.

Woonentiteit nr. 6, zijnde een duplex-appartement op de bovenverdieping, is toegankelijk via een buitentrap maar daar geldt art. 31, dat betrekking heeft op de 'bereikbaarheid van woonentiteiten', en als volgt luidt: 'Elke woonentiteit moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woonentiteit vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woonentiteit. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats.'

Er is dus geen strijdigheid met het bouwreglement.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het perceel van de aanvraag bevindt zich voornamelijk in tweede bouwzone t.o.v. de Burggravenlaan, de (onder)doorgang naar de Krijgslaan wordt immers afgesloten.

Het perceel paalt met een breedte van 12,03 m aan de Burggravenlaan, en is aan de straatzijde gelegen tussen 2 appartementsgebouwen van beiden 5 bouwlagen hoog met een 6e teruggetrokken bouwlaag.

Links vooraan bevinden zich een rij zeer oude garageboxen (9 stuks) die met hun rug tegen de wachtgevel van het links aanpalend appartementsgebouw staan, rechts bevindt zich een open doorgang van minimum 4,03 m breed naar het binnengebied, waarin vooraan rechts een 6-tal garageboxen staan en achteraan links een L-vormig magazijn staat van één bouwlaag hoog met hellend dak, met weliswaar een kroonlijsthoogte van 5,2 à 5,8 m en een nokhoogte van ± 9,7 m.

De aanvraag strekt er hoofdzakelijk toe een gedeelte van de garageboxen te slopen en het magazijn te verbouwen tot een meergezinswoning met 9 woonentiteiten.

Er werd voldoende variatie voorzien in typologie van entiteiten (nr. 5 heeft 80m² vloeroppervlakte met private binnenruimte van 76m², nr. 2 heeft een bewoonbare oppervlakte van 67m² met een patio van 44,74m², en zijn 2 wooneenheden met 2

slaapkamers, 6 met één slaapkamer en 1 studio).

Er gezorgd voor een bijzonder lichte omgeving in de woonruimtes.

Er is geen inzicht van de aanpalenden noch naar de aanpalenden. De woonkwaliteit volgt ook uit de overeenstemming met het bouwreglement.

Daarenboven is er een overdekte fietsenberging van 13m² en voorziet het project in 11 parkeerplaatsen.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

Besluit

...

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.

Het advies van de brandweer is na te leven, inclusief de aanpassing ervan dd. 22 augustus 2012.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel, van de materiële en formele motiveringsplicht (de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen), van art. 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 18 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen, van artikel 4.3.1, §1 eerste lid en tweede lid VCRO en van artikel 4.4.1 VCRO. Zij werkt dit uit als volgt:

“ ...

5.1.1 Eerste onderdeel, strijdigheid met art. 18 Algemeen Bouwreglement.

Er is geen betwisting in deze zaak dat de oorspronkelijke voorliggende plannen strijdig zijn met art. 18.

Tijdens de beroepsprocedure werden gewijzigde plannen overgemaakt.

...

Het betreft essentiële wijzigingen en de wijzigingen dienen louter om te kunnen voldoen aan het Algemeen bouwreglement.

...

De deputatie heeft geen enkele motivering:

- omtrent de gewijzigde plannen en onderzoekt niet of de gewijzigde plannen al dan niet essentiële wijzigingen bevatten en louter dienen om leemten op te vullen teneinde te kunnen beantwoorden aan art. 18 Algemeen Bouwreglement;

Er kan dus geen toepassing gemaakt worden van art. 4.3.1. VCRO

- de samenlezing van art. 18 en 31 AB (dubbele voorwaarden) werd evenmin onderzocht.

Er is dus duidelijk een schending van art. 18 van het Algemeen Bouwreglement.

Vermits de deputatie niets heeft onderzocht is het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

De deputatie heeft evenmin enige motivering waarom de vaststellingen van het CBS en de Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd worden (dus ook een schending van de motiveringsplicht en schending van art. 4.7.23 VCRO).

Het eerste onderdeel van het middel is gegrond.

5.1.2 Tweede onderdeel, naleven advies van de brandweer.

Een voorwaarde moet voldoen aan een aantal essentiële vereisten (F. De Preter, Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen, TROS 2003, 29):

- ze moet precies en duidelijk geformuleerd zijn;*
- de voorwaarde mag geen afbraak doen aan de uitvoerbaarheid van de vergunning;*
- de vergunning moet door de enkele wil van de aanvrager ten uitvoer kunnen worden gelegd, zonder afhankelijk te zijn van derden;*
- de voorwaarde kunnen het aangevraagde niet substantieel wijzigen noch beperken;*
- de voorwaarde kan niet inhouden dat ze moet afhangen van een andere vergunning.*

In het beschikkend gedeelte van de beslissing van de deputatie staat er:

“Het advies van de brandweer is na te leven, inclusief de aanpassing ervan dd. 22 augustus 2012.”

Dat is het enige wat er in de beslissing staat, in het overwegend gedeelte staat er niets omtrent de naleving van de brandweervoorschriften of de uitvoerbaarheid van de voorwaarde.

...

Echter in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar staat daaromtrent het volgende:

“Het departement Brandweer — Preventie van de stad Gent bracht op 1 maart 2012 een 'voorwaardelijk gunstig' advies uit.

De voorwaarden die opgelegd worden m.b.t. de aan te leggen brandweerweg zijn evenwel niet realiseerbaar (zie rubriek 2.4.4).”

“Tenslotte dient ook opgemerkt dat de brandweer weliswaar een 'voorwaardelijk gunstig' advies verleende, maar dat alvast de voorwaarden i.v.m. het realiseren van een brandweerweg op het terrein niet uitvoerbaar zijn. Deze brandweerweg moet o.a. een vrije breedte van minimum 4 m hebben, moet op minimum 4 m en maximum

10 m van de (voor)gevels van de woonentiteiten liggen en moet een minimale draaistraal van 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant hebben.

Er kan noch aan de voorwaarde van de minimumafstand tot de voorgevels, noch aan de voorwaarden van de draaistraal voldaan worden, een brandweervoertuig dat het terrein oprijdt kan niet behoorlijk manoeuvreren en zeker niet teruggedraaien.

De aanvraag dient dus ook omwille van de brandveiligheid geweigerd te worden.”

De deputatie heeft dit totaal niet onderzocht, evenmin werd dit weerlegd.

In het advies van de brandweer van 22.08.12 is er nieuwe omschrijving van de inplanting:

- minimale vrije breedte: 4 m;
- minimale draaistraal : 11 m binnenkant, 15 m buitenkant; (dit staat er niet meer in)
- minimale vrije hoogte: 4 m;
- maximale helling: 6 %
- het draaivermogen zo zijn dat de brandweervoertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton, zonder te verzinken er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vormen.
- de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen de 4 m en 10m, de rand van de weg dient duidelijk afgelijnd te worden.”

M.a.w. de draaistraal werd weggelaten in het tweede advies doch om de wagens van de brandweer toe te laten is dergelijke draaicirkel hoe dan ook noodzakelijk.

Bovendien blijft het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundige ambtenaar inzake de minimumafstanden van toepassing. De deputatie heeft dit niet onderzocht of weerlegd (ook schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht).

Vermits de opgelegde voorwaarde onuitvoerbaar is het tweede onderdeel van dit middel gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

Wat het eerste middelonderdeel betreft, blijkt uit de bestreden beslissing dat de aangevraagde toestand zowel voldoet aan artikel 18 als aan artikel 31 van het Algemeen Bouwreglement. Hierbij heeft de deputatie duidelijk gewezen op het verschil tussen de bereikbaarheid van iedere bouwlaag via een vaste binnentrap (artikel 18) en de bereikbaarheid van iedere woonentiteit vanaf de openbare weg (artikel 31).

(...)

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de tijdens de beroepsprocedure toegevoegde aanpassing aan de oorspronkelijke voorliggende plannen is aanvaard. De oorspronkelijk voorliggende plannen zijn volgens de deputatie in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement en dit is op afdoende wijze in de bestreden beslissing gemotiveerd.

Anders dan verzoeker voorhoudt, houdt de formele motiveringsplicht niet in dat uitdrukkelijk moet worden weergegeven waarom het verslag van de PSA niet wordt gevolgd en waarom de deputatie zich niet heeft aangesloten bij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De deputatie dient wel uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan de beslissing is genomen, wat in casu het geval is.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, heeft de bestreden beslissing de naleving van het advies van de brandweer van 1 maart 2012 als voorwaarde opgelegd, waarbij

evenwel tevens rekening moet worden gehouden met de recente aanpassing van 22 augustus 2012. Uit deze brandweeradviezen blijkt dat de brandweer de verbouwing van het magazijn naar meergezinswoning aanvaardbaar acht. Door het stellen van voorwaarden heeft de brandweer ervoor willen zorgen dat de meergezinswoning steeds bereikbaar is voor een brandweerwagen. Uit de plannen horende bij de bestreden beslissing blijkt dat de bestaande oprit voldoet aan de eisen gesteld in het voornoemde enigszins aangepaste brandweeradvies. De oprit, die dienst zal doen als brandweeweg, is 4,03 meter breed en de rand van deze weg kan voorzien worden tussen 4 en 10 meter van het vlak van de gevel. De brandweer vindt deze oprit derhalve aanvaardbaar, maar verduidelijkt door middel van de gestelde voorwaarden dat deze oprit de voorziene kenmerken dient te behouden (in die zin R.v.St. nr. 161.250 van 11 juli 2006) De eisen in verband met de inplanting van de toegangsweg, gesteld in het advies van het departement Brandweer –Preventie van de stad Gent en opgelegd in de bestreden vergunning, zijn derhalve uitvoerbaar, in tegenstelling tot wat verzoeker beweert.

Het eerste middel is niet ernstig en ongegrond.

...

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nog toe, ten eerste wat het eerste middelonderdeel betreft dat er geen betwisting is dat ook de oorspronkelijke bouwplannen in strijd zijn met artikel 18 van het Algemeen Bouwreglement en ten tweede dat de verwerende partij met betrekking tot het tweede middelonderdeel een motivering in haar antwoordnota geeft die niet in de beslissing staat en die in strijd is met de vaststellingen door het college van burgemeester en schepenen, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de brandweer.

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel gaat de verzoekende partij uit van de veronderstelling dat de verwerende partij gewijzigde plannen heeft aanvaard om te kunnen voldoen aan artikel 18 van het Algemeen Bouwreglement en dit zonder standpunt in te nemen over de vraag of dit geen essentiële wijzigingen zijn.

De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partij haar betoog op een verkeerde premisse steunt. De verwerende partij heeft de vergunning niet verleend op basis van gewijzigde plannen; het zijn de initieel ingediende plannen van 28 januari 2012 die voor goedkeuring afgestempeld zijn, zonder wijzigingen weer te geven.

De opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat ‘*het tijdens de beroepsprocedure toevoegen van een overdekking aan de buitentrap niet [kan] worden aanvaard (...) Dit vormt immers een (...) essentiële aanpassing*’, doet niet ter zake. De goedgekeurde plannen geven geen overdekking aan de buitentrap weer.

In de mate dat het eerste onderdeel van het eerste middel steunt op een essentiële wijziging van de plannen, mist het dan ook een feitelijke grondslag.

2.

Wat de aangevoerde schending van artikel 18 van het Algemeen Bouwreglement betreft, stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wijst op een onderscheid tussen de bereikbaarheid van een bouwlaag (artikel 18) en de bereikbaarheid van woonentiteiten (artikel

31) en aangeeft dat aan artikel 18 voldaan is en tevens aan artikel 31 omdat woonentiteit 6 bereikbaar is via een buitentrap.

De verzoekende partij geeft geen toelichting bij de door haar aangevoerde schending van artikel 18 van het Algemeen Bouwreglement en zet niet concreet uiteen om welke redenen de door verwerende partij gegeven motivering foutief zou zijn. De verzoekende partij verwijst wel naar de motivering in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stelt dat de verwerende partij zonder enige motivering de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt, wat een schending is van de motiveringsplicht en artikel 4.7.23 VCRO.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft een uitdrukkelijk gemotiveerd standpunt ingenomen over de vraag naar de draagwijdte van artikel 18, meer bepaald dat de (ganse) bouwlaag toegankelijk moet zijn met een vaste binnentrap:

“Appellant meent dat het voldoende is dat een gedeelte van elke bouwlaag via een vaste binnentrap toegankelijk is, maar dit standpunt kan niet bijgetreden worden, het is evident dat de ganse bouwlaag via één (of meerdere) binnentrap(pen) moet toegankelijk zijn. Appellant verwijst ook naar het feit dat de aanvraag niet strijdig is met art. 31, dat betrekking heeft op de 'bereikbaarheid van woonentiteiten', en als volgt luidt: "Elke woonentiteit moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woonentiteit vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woonentiteit. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats.”

De artikelen 18 en 31 bestaan naast elkaar, er moet aan beide artikelen voldaan worden, en niet aan één van de twee artikelen naar keuze.”

De Raad dient vast te stellen dat de bestreden beslissing niet concreet motiveert om welke reden het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt bijgetreden. De bestreden beslissing vermeldt bij de toetsing aan artikel 18 immers enkel “hieraan is voldaan”, zonder concreet uiteen te zetten waarom het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat “het evident [is] dat de ganse bouwlaag via één of (meerdere) binnentrap(pen) moet toegankelijk zijn” niet van toepassing zou zijn.

De Raad weerhoudt een schending van artikel 4.7.23 VCRO.

Het eerste middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

2.

Het tweede onderdeel voert om te beginnen aan dat de bestreden beslissing een gebrek aan motivering bevat ten aanzien van de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesignaleerde niet-uitvoerbaarheid van het (brandveiligheids)voorschrift van de minimale draaistraal.

Dit is ongegrond.

De brandweer heeft immers met zijn tweede verslag van 22 augustus 2012 de voorwaarde van de draaistraal geschrapt. De bestreden stedenbouwkundige vergunning is verleend onder de voorwaarde van het naleven van het advies van de brandweer, inclusief de aanpassing ervan die dateert van 22 augustus 2012.

Uit het feit dat de brandweer een nieuw gunstig advies heeft verleend waarbij enkele voorwaarden niet langer worden opgelegd, onder meer wat betreft de minimale draaistraal, blijkt voldoende dat de overweging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot het niet uitvoerbaar karakter van de minimale draaistraal niet meer relevant is.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, moet de verwerende partij niet motiveren waarom ze het aangepaste advies van de brandweer volgt. Ze kan volstaan met een verwijzing naar het advies, waaruit blijkt dat ze dit bijtreedt.

Een vergunningverlenende overheid kan haar beslissing immers (onder meer) motiveren door verwijzing naar een advies op voorwaarde dat:

- de inhoud van het advies kenbaar is voor de bestuurde;
- het advies zelf afdoende gemotiveerd is;
- de inhoud van het advies wordt bijgetreden in de uiteindelijke beslissing;
- er geen tegenstrijdige adviezen zijn;
- het advies waarnaar verwezen wordt, voldoet aan de formele en materiële zorgvuldigheidsplicht, namelijk dat het inhoudelijk en naar wijze van totstandkoming zorgvuldig is.

De verzoekende partij voert niet aan dat het aangepaste advies van de brandweer onwettig of onzorgvuldig zou zijn, maar poneert zonder enige concrete toelichting dat “een dergelijke draaicirkel” hoe dan ook noodzakelijk is om de wagens van de brandweer “toe te laten”. Het louter tegenspreken van een deskundig advies van de brandweer volstaat echter niet om aannemelijk te maken dat het advies niet zorgvuldig tot stand is gekomen. Een gebrek aan draaicirkel toont enkel aan dat de brandweerwagens niet kunnen draaien op het terrein, maar betekent niet dat het niet mogelijk zou zijn voor brandweerwagens om het terrein te bereiken. Indien de brandweer, die geacht wordt de terzake deskundige instantie te zijn, hierover een gunstig advies verleent, mag de verwerende partij er van uit gaan dat een draaistraal niet vereist is en moet ze dat niet zelf verder onderzoeken.

3.

Voor het overige heeft het tweede onderdeel betrekking op de (brandveiligheids)voorschriften over de minimumafstand tussen de brandweerweg en de gevels. De verzoekende partij stelt dat deze voorwaarde onuitvoerbaar is en licht dit toe door een verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die opmerkt dat aan de voorwaarde van de minimumafstand tot de (voor)gevels niet voldaan kan worden.

De verzoekende partij voert ook aan dat de verwerende partij pas in haar antwoordnota een motivering geeft, die echter ontbreekt in de bestreden beslissing zelf en die bovendien in strijd is met de vaststellingen door het college van burgemeester en schepenen, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de brandweer.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar niet, zoals de verzoekende partij beweert, van het advies van de brandweer. De verzoekende partij kan ook niet gevolgd worden in haar bewering dat de

bestreden beslissing in strijd is met de vaststelling die het college van burgemeester en schepenen zou hebben gegeven in de weigeringsbeslissing, gezien in die beslissing immers geen motivering gewijd werd aan de voorwaarde van de minimumafstand tot de gevels.

De verwerende partij wijkt dus wel af van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt. De Raad stelt echter vast dat de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar samenhangt met zijn vaststelling over de realiseerbaarheid van de draaistraal, terwijl de brandweer nadien een aangepast advies heeft uitgebracht. Minstens kan uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet worden afgeleid, zoals de verzoekende partij meent, dat de voorwaarde van de minimumafstand tot de gevels nog steeds niet uitvoerbaar zou zijn, ook niet met het aangepaste advies van de brandweer dat dateert van na het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar. Het volstaat dus niet om louter naar de vaststellingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te verwijzen, zonder concreet toe te lichten om welke reden deze voorwaarde ook na het aangepast advies van de brandweer niet uitvoerbaar zou zijn. Uit de bouwplannen blijkt overigens geenszins dat de voorwaarde niet uitvoerbaar zou zijn.

Zoals onder het vorige randnummer toegelicht, moet de verwerende partij niet motiveren waarom ze het aangepaste advies van de brandweer volgt. Ze kan volstaan met een verwijzing naar het advies, waaruit blijkt dat ze dit bijtreedt, voor zover aan de in het vorige randnummer voormelde voorwaarden is voldaan. De verzoekende partij voert niet aan dat het aangepaste advies van de brandweer onwettig of onzorgvuldig zou zijn en beperkt zich enkel tot het stellen dat de voorwaarde niet uitvoerbaar is, waarbij ze zich uitsluitend baseert op het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, dat echter geen betrekking heeft op het aangepaste advies.

Het tweede middelonderdeel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel, van de materiële en formele motiveringsplicht, van artikel 4.7.23, §1 en artikel 4.3.1 VCRO. Zij werkt dit uit als volgt:

“ ...

De deputatie heeft geen enkele motivering of weerlegging van de argumenten welke door het CBS en Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werden ontwikkeld en de feiten welke werden vastgesteld:

- *de ontwikkeling van het binnengebied kan niet los gezien worden van de site aan de straatzijde;*
- *de draagkracht van zowel het gebouw als het binnengebied worden overschreden;*
- *de beperkte woonkwaliteit van de verschillende entiteiten o.a. de dakverdieping; de twee woongelegenheden in de rechter vleugel;*
- *de langgerekte slaapkamer;*
- *de smalle dakuitbouwen;*
- *de 3 vloerniveaus staan niet in verhouding met de hoogte;*
- *ongunstige weerslag op de woongelegenheden langs de randen van het gebied;*
- *de negatieve inpakt om de omwonenden door de dakuitbouwen;*
- *er zijn te veel kleine woonentiteiten dus de mix is onvoldoende;*
- *te weinig garages en parkeerplaatsen;*

- de brandweervoorschriften zijn niet uitvoerbaar.

...”

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

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

Wanneer de deputatie in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als een administratief rechtscollege maar als een orgaan van actief bestuur. Ingevolge de devolutive werking van het georganiseerd administratief beroep, doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de zaak betreft, en is zij daarbij niet gebonden door de motivering vervat in het beroepen besluit. De formele motiveringsplicht houdt niet in dat wanneer de deputatie zich in haar besluit niet aansluit bij de eerdere beslissing van het college, zij verplicht is deze beslissing te weerleggen. (Arrest nr. nr. A/2012/0149 van 18 april 2012)

De bestreden beslissing wordt als volgt gemotiveerd (stuk 9, p.8-9):

(...)

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie rekening heeft gehouden met de thans bestaande toestand en de onmiddellijke omgeving. Er wordt ten aanzien van de aanpalenden geen inkijk veroorzaakt. De aangevraagde toestand is bovendien conform met het bouwreglement, waardoor de deputatie heeft geoordeeld dat de woonkwaliteit van de te realiseren meergezinswoning gegarandeerd is. Bovendien is er een overdekte fietsenberging voorzien en 11 parkeerplaatsen, die bijdragen tot de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

De deputatie heeft dan ook de aangevraagde toestand zorgvuldig onderzocht. De bestreden beslissing is tevens afdoende gemotiveerd.

...”

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij de toelichting uit haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel zet de verzoekende partij in essentie uiteen dat de bestreden beslissing niet op een afdoende wijze motiveert waarom het afwijkt van de vaststellingen van het andersluidende advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing geen enkele motivering of weerlegging van de argumenten bevat die zowel door het college van burgemeester en schepenen als door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn ontwikkeld in verband met volgende elementen:

*“- de ontwikkeling van het binnengebied kan niet los gezien worden van de site aan de straatzijde;
- de draagkracht van zowel het gebouw als het binnengebied worden overschreden;
- de beperkte woonkwaliteit van de verschillende entiteiten o.a. de dakverdieping; de twee woongelegenheden in de rechter vleugel;
- de langgerekte slaapkamer;
- de smalle dakuitbouwen;
- de 3 vloerniveaus staan niet in verhouding met de hoogte;
- ongunstige weerslag op de woongelegenheden langs de randen van het gebied;
- de negatieve impact op de omwonenden door de dakuitbouwen;
- er zijn te veel kleine woonentiteiten dus de mix is onvoldoende;
- te weinig garages en parkeerplaatsen;
- de brandweervoorschriften zijn niet uitvoerbaar.
...”*

2.

Voor zover het middel betrekking heeft op de motivering over de uitvoerbaarheid van de brandweervoorschriften verwijst de Raad naar de beoordeling van het tweede onderdeel van het eerste middel.

Het middel is op dit punt niet gegrond.

3.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

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

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

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

4.

De bestreden beslissing bepaalt aangaande de goede ruimtelijke ordening wat volgt:

“...
...

Er werd voldoende variatie voorzien in typologie van entiteiten (nr. 5 heeft 80m² vloeroppervlakte met private binnenruimte van 76m², nr. 2 heeft een bewoonbare oppervlakte van 67m² met een patio van 44,74m², en zijn 2 wooneenheden met 2 slaapkamers, 6 met één slaapkamer en 1 studio).

Er gezorgd voor een bijzonder lichte omgeving in de woonruimtes.

Er is geen inkijk van de aanpalenden noch naar de aanpalenden. De woonkwaliteit volgt ook uit de overeenstemming met het bouwreglement.

Daarenboven is er een overdekte fietsenberging van 13m² en voorziet het project in 11 parkeerplaatsen.

...”

In tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, rustte er op grond van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° en artikel 4.7.23, §1 VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel op de verwerende partij de verplichting om voldoende nauwkeurig en duidelijk kenbaar te maken waarom de bestreden beslissing afwijkt van het toch wel uitvoerige andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad kan niet anders dan vaststellen dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing eerder beperkt is en niet aangeeft om welke redenen de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen. Hij stelde onder andere dat de aanvraag een gebrek aan een totaalbeeld vertoont, dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden doordat het onmogelijk is om de parkeerproblematiek te onderzoeken, dat de aanvraag het aantal woongelegenheden maximaliseert en dat het stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is om in een binnengebied eenzelfde of een hogere dichtheid na te streven dan langs de straatzijden het geval is.

De bestreden beslissing motiveert niet hoe en op grond van welke overwegingen de verwerende partij tot het besluit komt dat de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen bijval verdienen. De verwerende partij lijkt zich te beperken tot slechts enkele van de relevante criteria en aandachtspunten bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zonder aan te geven waarom ze de andersluidende beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2012, waarbij aan de aanvrager onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een magazijn naar een meergezinswoning (9 entiteiten) op de percelen gelegen te 9000 Gent, Burggravenlaan 81/Krijgslaan 68-70 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nummers 32/m, 32/l en 32/v.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de nv RENT GENT en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 15 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO, voorzitter van de zesde kamer,
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de zesde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Karin DE ROO