

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0388 van 27 mei 2014  
in de zaak 1213/0382/SA/4/0357

*In zake:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Flora WAUTERS  
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Droesbekeplein 2  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Ann BRAL

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de vzw **Woon- en zorgcentrum DOMINO**

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

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

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

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

1.

Bij arrest van 25 juni 2013 met nummer S/2013/0176 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer.

2.

Het schorsingsarrest van 25 juni 2013 met nummer S/2013/0176 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 2 juli 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 16 juli 2013 een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

3.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

4.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Flora WAUTERS die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat John DEVERS die loco advocaat Patrick DEVERS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De vzw Woon- en zorgcentrum DOMINO verzoekt met een aangetekende brief van 2 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 16 april 2013 de tussenkomenende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid VCRO over het vereiste belang. Zij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 5 april 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 *“uitbreiden van service flats met 2 verdiepingen in dakvolume”*.

De aanvraag betreft de uitbreiding van een bestaand gebouw (4 bouwlagen onder plat dak) met 43 serviceflats in een hellend dakvolume (2 lagen onder schilddak).

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

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

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

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

De dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent adviseert op 26 juni 2012 ongunstig en stelt onder meer:

“  
...

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

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

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

*De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd om bovenvermelde redenen.*

...”

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

“ ...

## **2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften**

- *De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming van het bijzonder plan van aanleg, zoals hoger omschreven.*
- *Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg op volgend punt:  
Door het doortrekken van de bestaande traphal wordt aan de linkerzijgevel de hoogte opgetrokken tot 18,20 meter over een breedte van ± 2,70 meter.*
- *Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*
- *De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.  
Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement*
- *Het dossier werd afgetoetst aan de Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid. Besluit van de Vlaamse regering dd 5 juni 2009*

*Het dossier beantwoordt niet aan:*

*Art. 25. Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt.*

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

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

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

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

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

*Besluit: GUNSTIG mits aanpassing wat artikel 25 betreft*

...

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

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

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

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

*De totale Domino-site heeft een oppervlakte van ruim 1 ha waarvan ongeveer de helft bebouwd is. De uitbreiding heeft hierop geen impact, zodat voor de aanpalenden die zicht hebben op het binnengebied de bestaande open ruimte behouden blijft. Het verhogen van het volume kan voor sommige omwonenden een ander visueel beeld geven op de omgeving, doch de ruime afstanden tussen de woningen en het Dominogebouw is vrij groot, 50 meter en meer (Rodelijvekensstraat) of 25 meter voor woningen die beperkt en schuin op het gebouw uitzien (Grauwpoort). Mogelijke bestaande zichten op de stad (voornamelijk de torens) blijven onbeperkt gezien het gebouw meer ten westen staat van deze zichtlijnen.*

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

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

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

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

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

#### **Bijzonder plan van aanleg:**

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

gerealiseerd wordt.

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

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

#### Mobiliteit:

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

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

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

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

### **3.2. Afwijking op de voorschriften**

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

- Afwijking op de maximale bouwhoogte:

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

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

### **HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR**

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

### **OPENBAAR ONDERZOEK**

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige

vergunning en verkavelingsaanvragen.

*Tijdens dit openbaar onderzoek werden 13 schriftelijke bezwaren ingediend.*

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wat betreft de bespreking van de bezwaren en het college maakt dit tot haar standpunt.*

### **COLLEGE BESLISSING VAN 19 JULI 2012**

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.*

*Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:*

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

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

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

*...*

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

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

“  
...  
2.3

De juridische aspecten

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

*De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van dit bouwreglement.*

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

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

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

*De voor deze aanvraag meest relevante stedenbouwkundige voorschriften zijn de volgende: (...)*

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

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

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

...

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

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

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

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

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

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

*Het gebouw paalt op de rechterzijperceelsgrens aan een bebouwing van 3 bouwlagen hoog met plat dak, die verder naar rechts wel overgaat naar 4 bouwlagen met plat dak. Links paalt het gebouw aan een nieuwbouw van*



4 bouwlagen met plat dak (opgericht na onderhavig gebouw), verder naar links hebben de woningen een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen en een zadeldak van  $\pm 45^\circ$ , of 3 bouwlagen en een plat dak.

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

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

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

Wanneer men naar de bestaande bebouwing kijkt binnen het bouwblok van de Tichelrei, de Grauwpoort, de Rodelijvekensstraat en het Fratersplein, dan stelt men vast dat gebouwen van 4 bouwlagen met plat dak (vooral door de bebouwing op onderhavig perceel, met ook nieuwe serviceflats langs de Rodelijvekensstraat) en gebouwen van 3 bouwlagen met een zadeldak de overgrote meerderheid vormen. Ook gebouwen van 3 bouwlagen met een plat dak of mansardedak komen voor, evenals enkele lagere woningen, vooral langs het Fratersplein. Gebouwen van 4 bouwlagen met een (niet afgeknot!) zadeldak zijn de hoogste in het bouwblok en komen zeer weinig voor, deze hebben ook geen dakuitbouw, in tegenstelling tot woningen van 3 bouwlagen met een zadeldak, dakuitbouwen komen dus enkel voor op de 3<sup>e</sup> verdieping (= 4<sup>e</sup> bouwlaag).

Hieruit volgt dat de thans gevraagde dakvorm niet 'in harmonie is' met de bedaking in de omgeving, en zeker niet door de overweldigende aanwezigheid van dakuitbouwen op de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping (= 5<sup>e</sup> en 6<sup>e</sup> bouwlaag), de aanvraag is dus strijdig met de in rubriek 2.3 vermelde stedenbouwkundige voorschriften. In de bestreden beslissing wordt dit niet ontkend, er wordt enkel gesteld dat "het gebouw door zijn breedte zelf een bepalende rol speelt in het straatbeeld en daardoor geen harmonie moet zoeken met de gebouwen in de directe omgeving".

Dit standpunt, dat quasi neerkomt op zeggen dat het gebouw niet aan de voorschriften van het bpa moet voldoen omdat het zo breed is, kan niet bijgetreden worden. Een gebouw van  $\pm 130$  m breed dient anders beoordeeld te worden dan bijvoorbeeld een eenvoudige rijwoning (zo zijn bijvoorbeeld dakuitbouwen op de 4<sup>e</sup> verdieping wel aanvaardbaar), maar dient ook aan de voorschriften van het bpa te voldoen.

*Toen destijds een grotere bouwdiepte werd toegestaan dan toegelaten in de voorschriften van het bpa, was dit wellicht in de veronderstelling dat het gebouw voor altijd zou bestaan uit 4 bouwlagen met plat dak, en niet in de veronderstelling dat er een dakvolume zou opkomen met een maximale dakhelling van 60°.*

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

## 2.5 Conclusie

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

*De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.*

“  
...”

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

“  
...”

## 2.3 De juridische aspecten

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

*De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van dit bouwreglement.*

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

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

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

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

#### - Artikel 3.1 (algemene bepalingen):

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

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

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

#### - Artikel 3.7 (dakvorm, dakbedekking):

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

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

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

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

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

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

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

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

*...*

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

## **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

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

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

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

*Het bpa stelt voor onderhavig bouwblok een bebouwing voorop met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen (te vermeerderen met maximum 1 bouwlaag als de harmonieregel dit vereist), met bouwdiepte 10 à 12 m (een bouwdiepte tot maximum 15 m kan in bepaalde gevallen toegestaan worden, afhankelijk van*

de aanpalende bouwdieptes) en met een plat of hellend dak, in welk geval de nokhoogte niet hoger mag zijn dan 6 m boven de kroonlijsthoogte.

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

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

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

De thans gevraagde uitbreiding voorziet in een dakvolume van 6 m hoog, met hellingen van  $60^\circ$  en een 'afgeknotte nok'. Een zadel- of schilddak met afgeknotte nok is niet a priori strijdig met de voorschriften van het bpa (zie bovenvermeld artikel 3.7). Er wordt gebruik gemaakt van de max. toelaatbare dakhelling van  $60^\circ$  en het gebouw krijgt in 'de nok' een plat gedeelte van  $\pm 9$  m bouwdiepte.

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

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

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

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

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

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

*De door het college van burgemeester en schepenen ontwikkelde opportuniteitsafweging van deze aanvraag, inclusief de beoordeling van de bezwaren, wordt bijgetreden.*

*Aan enkele van de weerhouden bezwaren werd tegemoet gekomen door het opleggen van passende voorwaarden, zoals bijvoorbeeld de glazen wand op de perceelsgrens van de uitbreiding van de traphal.*

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

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

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

## 2.5 Conclusie

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

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

...”

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

“ ...

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

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 18 december 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 1 februari 2013, is tijdig.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

*“ ...*

*Eerste verzoekers zijn de eigenaars en de bewoners van de woning gelegen aan de Grauwpoort 7, tweede verzoeker is eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Tichelrei 21, derde verzoekers zijn respectievelijk bewoner en eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Grauwpoort 9.*

*De drie woningen van verzoeker palen rechtstreeks aan de site waarop de vergunning betrekking heeft. Door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zullen verzoekers ernstige visuele hinder ondervinden en zal hun woonklimaat worden aangetast.*

*Eerste en tweede verzoekers werden als aanpalende eigenaars aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek.*

*Eerste en tweede verzoekers hebben dan ook bezwaar ingediend in het kader van het openbaar onderzoek. Derde verzoekers hebben hiertoe niet de kans gekregen omdat zij niet werden aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek (zie eerste middel).*

*Alle verzoekende partijen hebben beroep ingediend bij de Deputatie tegen de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent dd. 19 juli 2012.*

*Het spreekt voor zich dat verzoekers een actueel en persoonlijk belang hebben bij het voeren van onderhavige procedure.*

*De werken brengen ingrijpende veranderingen met zich mee wat betreft architecturaal (uit)zicht en verstoring van rust (zie verder bespreking MTHEN). Verzoekende partijen zijn derhalve uiteraard **belanghebbenden** in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.*

*...”*

De tussenkomende partij werpt op:

“  
...

8. *Het verzoekschrift tot vernietiging met vordering tot schorsing is niet-ontvankelijk is zoverre het uitgaat van de heer Vanhaste en mevrouw Goossens, derde verzoekers.*

*Immers, voorziet artikel 4.8.11 in fine V.C.R.O. dat ‘de belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor 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’.*

*Welnu blijkt dat de heer Dominique Vanhaste en mevrouw Margareta Goossens ad nominatim geen beroep hebben ingesteld bij de deputatie tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 19 juli 2012.*

*Wel is er sprake van een beroepsschrift vanwege de ‘familie Vanhaste-Goossens’, ‘vertegenwoordigd door Margareta Goossens’.*

*Wanneer er bij de deputatie een administratief beroep wordt ingesteld, moet het administratief beroepsschrift voldoen aan enkele vormelijke en inhoudelijk vereisten om ontvankelijk te zijn. Het administratief beroepsschrift moet in overeenstemming zijn met de voorwaarden die worden opgelegd door artikel 4.7.21 V.C.R.O., maar daarenboven bepaalt artikel 4.7.25 V.C.R.O. dat ‘de Vlaamse Regering (...) nadere formele en procedureregelen (kan) bepalen, in het bijzonder wat betreft 1° de opbouw van het beroepsschrift (en) 2° de samenstelling van het beroepsdossier’.*

*De Vlaamse Regering heeft artikel 4.7.25 V.C.R.O. uitgevoerd bij Besluit van 24 juni 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (B.S. 31 augustus 2009), dat bijkomende voorwaarden oplegt waaraan het administratief beroepsschrift bij de deputatie op straffe van niet-ontvankelijkheid dient te voldoen. Zo bepaalt artikel 1, § 1, 1° van dit besluit dat het beroepsschrift op straffe van niet-ontvankelijkheid de naam van de indiener van het beroep dient te vermelden.*

*Men stelt vast dat het betrokken beroepsschrift uitgaat van de ‘familie Vanhaste-Goossens’, ‘vertegenwoordigd door Margareta Goossens’.*

*Nog los van het feit dat helemaal geen bijzonder mandaat tot vertegenwoordiging van de familie Vanhaste-Goossens wordt gevoegd, bevat dit beroepsschrift geenszins de naam van de persoon of personen die het beroep indienen.*

*Het beroepsschrift had dus door de deputatie moeten worden afgewezen als niet-ontvankelijk.*

*Net zoals dit het geval is voor een samen optredende buurtgemeenschap kan een ‘familie’ niet beschouwd worden als een vereniging met rechtspersoonlijkheid. Beschouwd men deze ‘familie’ als feitelijke vereniging dan heeft deze, op zich, evenmin procesbevoegdheid en hadden alle leden van de ‘familie’ individueel het beroepsschrift moeten ondertekenen.*

*In ieder geval ligt geen beroepsschrift bij de deputatie voor dat, ad nominatim, uitgaat van de heer Dominique Vanhaste en mevrouw Margareta Goossens zodat, ingevolge artikel 4.8.11 in fine V.C.R.O., het verzoek tot vernietiging in huidige procedure moet worden*

*afgewezen als niet ontvankelijk in zoverre het uitgaat van de heer Dominique Vanhaste en mevrouw Margareta Goossens.*

*...”*

De vierde en vijfde verzoekende partij repliceren:

*“ ...*

*5. De stelling van tussenkomende partij dient te worden afgewezen. Huidig verzoekschrift tot vernietiging is weldegelijk ontvankelijk in hoofde van derde verzoekers. A fortiori dient te worden opgemerkt dat er geen sprake is van een verzaking door een verzoekende partij aan haar recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden wanneer het beroep van een verzoekende partij is gericht tegen een onontvankelijk verklaard administratief beroep. Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO bepaalt immers nergens dat het georganiseerd administratief beroep tegen een voor de verzoekende partij nadelige vergunningsbeslissing op ontvankelijke wijze moet zijn ingesteld bij de Deputatie om niet te verzaken aan het recht om zich tot de Raad te wenden.' Daarnaast moet in dit verband er bijkomend worden op gewezen dat in de memorie van toelichting de decreetgever heeft gesteld dat het begrip 'vergunningsbeslissingen' betrekking heeft op de krachtens de VCRO genomen beslissingen in de vergunningsprocedure. Hieronder wordt niet enkel de toekenning of de weigering van een vergunning begrepen, maar ook bijvoorbeeld het onontvankelijk verklaren van een administratief beroep.*

*Dus zelf indien de Deputatie het bezwaarschrift van de "familie-Vanhaste-Goossens, vertegenwoordigd door mevrouw Margareta Goossens" onontvankelijk had dienen te verklaren, quod certe non, dient derhalve te worden vastgesteld dat dit geenszins inhoudt dat een nadien bij Uw Raad ingediend verzoekschrift onontvankelijk zou zijn.*

*6. Los van het voorgaande dient te worden opgemerkt dat het door 'de familie Vanhaste-Goossens, vertegenwoordigd door Margareta Goossens' ingesteld beroep bij de Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen **geenszins onontvankelijk werd verklaard.***

*In het bestreden besluit wordt hieromtrent duidelijk het volgende gesteld:*

*"Gelet op het beroep, ingesteld door de familie Vanhaste-Goossens, Grauwpoort 9 te 9000 Gent, zijnde derden, bij aangetekend schrijven van vrijdag 24 augustus 2012, tegen voormelde beslissing, **dat het beroep ontvankelijk is ingesteld.**"*

*Indien tussenkomende partij de mening is toegedaan dat het beroep dat werd ingesteld door "de familie Vanhaste-Goossens" bij de Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen tegen de beslissing van de Stad Gent dd. 19 juli 2012 onontvankelijk is, had verzoekende partij dit voor de Deputatie dienen op te werpen, zij heeft dit echter niet gedaan. Dit niettegenstaande uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat tussenkomende partij op de hoorzitting van de Deputatie aanwezig was en zelfs werd bijgestaan door haar raadsman.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat mevrouw Margareta Goossens zelf als appellant wordt beschouwd en niet louter als vertegenwoordiger van de familie Vanhaste-Goossens' :*



*"Gehoord op dinsdag 23 oktober 2012, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Hilde Bruggeman, de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar; Appellant: mevrouw Rika Delcourt, mevrouw Margareta Goossens;*

*Aanvrager: de heer Juan Fernandez, voorzitter vzw Domino, en de heer Delaruelle, directeur vzw Domino, bijgestaan door mevrouw Anna Bracke, loco-advocaat de heer Patrick Devers; de heer Jena-Marie Vanheste, architect;  
Namens de gemeente: mevrouw Sylvie Kempinaire, advocaat."*

*Mevrouw Margareta Goossens diende derhalve geenszins een bijzonder mandaat bij het beroep ingesteld bij de Deputatie te voegen, daar zij zelf als beroeper wordt erkend in de bestreden beslissing.*

*Daarenboven blijkt uit het bestreden besluit zelf dat een afschrift van het desbetreffende besluit werd verzonden aan de familie Vanhaste-Goossens, met als adres Grauwpoort 9 te 9000 Gent. Bovendien blijkt uit de kadastrale legger (stuk 4) dat mevrouw Margareta Goossens eigenaar is van de woning gelegen aan de Grauwpoort 9 te 9000 Gent, kadastraal gekend Afdeling 1, sectie A, nr. 1028/K.*

*De leden van 'de familie Vanhaste-Goossens' in het bijzonder de eigenaar van het naburig perceel gelegen aan de Grauwpoort 9 te 9000 Gent worden derhalve op voldoende wijze geïdentificeerd.*

*7. Verzoekende partijen, in het bijzonder derde verzoekers, verwijzen daarenboven naar artikel 4.8.11 §2 VCRO waarin bepaald wordt dat: (...)*

*Indien tussenkomende partij de mening is toegedaan dat de Deputatie het beroep ingesteld door "de familie Vanhaste-Goossens, vertegenwoordigd door Margareta Goossens" tegen de beslissing van 19 juli 2012 van het College van Burgemeester en Schepenen van Gent houdende het voorwaardelijk verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door tussenkomende partij, onterecht ontvankelijk heeft verklaard, stelt tussenkomende partij in feite dat de door de Deputatie genomen beslissing onwettig is en had zij zelf binnen de 45 dagen na de betekening van de bestreden beslissing van de Deputatie een beroep dienen in te stellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Tussenkomende partij heeft echter nagelaten dit te doen. Het spreekt voor zich dat zij thans dit argument niet meer kan opwerpen.*

*8. De exceptie van onontvankelijkheid van het beroep in hoofde van derde verzoekers de heer Dominique Vanhaste en mevrouw Margareta Goossens dient te worden verworpen.*

*..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*Inzake de exceptie van de tussenkomende partij.*

*Artikel 4.8.11, § 1, in fine VCRO bepaalt dat de belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor 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.*

Uit de bestreden beslissing blijkt dat, onder meer, de “familie Vanhaste-Goossens, Grauwpoort 9 te 9000 Gent, zijnde derden” administratief beroep hebben ingesteld bij de verwerende partij. Tevens blijkt uit de bestreden beslissing dat “het beroep ontvankelijk is ingesteld”.

Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging vermeldt als vierde en vijfde verzoekende partij “de heer Dominique VANHASTE en mevrouw Margareta GOOSSENS, samenwonende te 9000 Gent, Grauwpoort 9”.

Het wordt niet betwist dat de “familie Vanhaste-Goossens”, zoals aangegeven in de bestreden beslissing, de vierde en vijfde verzoekende partijen betreft in onderliggende procedure.

Er kan derhalve niet worden aangenomen dat de vierde en vijfde verzoekende partijen hebben verzaakt aan hun recht om zich tot de Raad te wenden.

De argumentatie van de tussenkommende partij dat de verwerende partij het administratief beroep van de vierde en vijfde verzoekende partijen onontvankelijk had moeten verklaren, doet geen afbreuk aan deze conclusie. Een onderzoek van deze argumentatie zou de Raad nopen tot een onderzoek van de wettigheid van de bestreden beslissing in de mate dat het administratief beroep van de genoemde partijen ontvankelijk werd bevonden. Het onderzoek van dit wettigheidsbezwaar zou de grenzen van het wettigheidsdebat uitbreiden, terwijl een tussenkomst in een beroep voor de Raad niet de aanleiding daartoe kan zijn.

De exceptie van de tussenkommende partij kan niet aangenomen worden.

2.

#### Inzake het belang van de verzoekende partijen.

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 door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

In de bestreden beslissing wordt “de omgeving, de bouwplaats en het project” omschreven als volgt:

“ ...

*Het betreffende gebouw maakt deel uit van de RVT/serviceflats site Domino dat gelegen is tussen de Rodelijvekensstraat en de Tichelrei. Het is gelegen in het centrum en situeert zich in de nabijheid van het Patershol. De omgeving van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag kenmerkt zich door hoogbouwappartementen en de klinieken AZ Sint-Lucas en de Volkskliniek. Aan de linkerzijde bevinden zich zowel een- als meergezinswoningen. De Tichelrei is een brede straat die ter hoogte van het Fratersplein aansluit bij de Tolhuislaan.*

*Het bestaande gebouw heeft 4 bouwlagen en een plat dak en bevat serviceflats en gemeenschappelijke voorzieningen met ondergronds een parkeergarage die in verbinding staat met de parkeergarage onder het RVT gebouw Rodelijvekensstraat en 111 parkeerplaatsen bevat.*

*De geplande werken voorzien de uitbreiding met een hellend dakvolume waar twee lagen worden in voorzien i.f.v. 43 serviceflats.*

*Het dak heeft een helling van 60° waarvan ook de zijvlakken onder een helling zijn geplaatst. De serviceflats worden voorzien van dakkapellen waarvan telkens één dakkapel is voorzien van een inspringend terrasje.*

*De trapvolumes en liftkokers worden. doorgetrokken tot de twee nieuwe lagen. Voor het dak zijn antracietkleurige leien voorzien als afwerking, de dakuitbouwen worden in gepatineerde zink afgewerkt. Ter hoogte van de terrasjes wordt een glazen borstwering voorzien.*

*...”*

Uit deze omschrijving en uit de verdere gegevens van het dossier blijkt dat het betrokken perceel aan de Tichelrei, gelegen is binnen een “bouwblok” onder meer begrensd door de Tichelrei en de Grauwpoort, dat de gebouwen gelegen aan de rechter- en linkerzijde ten opzichte van de Tichelrei thans hetzij lager hetzij even hoog zijn dan het bestaande gebouw, dat dit pand over een lengte van ongeveer 130 meter langsheen de Tichelrei zal worden uitgebreid met 43 serviceflats door middel van een dakvolume van 6 meter hoog met een platte nok van 9 meter breed, dat hierin dakkapellen, inspringende terrassen, trapvolumes en liftkokers worden voorzien en dat naast de reeds bestaande ondergrondse parking op de site geen bijkomende parkeerplaatsen zullen worden voorzien.

De derde verzoekende partij (Tichelrei) en de overige verzoekende partijen (Grauwpoort), wonen en/of zijn eigenaars van panden gelegen binnen het vermeld “bouwblok”, respectievelijk direct palend aan de linkerzijde van het uit te breiden gebouw dan wel palend aan de rechterzijde van de Domino-site.

De verzoekende partijen vrezen onder meer voor visuele hinder door het architecturaal uitzicht en een (verdere) aantasting van hun woonklimaat/rust door toenemend verkeer. Zij maken hiermee, gezien de aard en omvang van de voorziene uitbreiding, voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunten van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.4.1 en 4.7.15 §1 van de VCRO, van artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

***Doordat mevrouw Margareta Goossens in haar hoedanigheid van eigenaar van een aanpalend perceel, voor de aanvang van het openbaar onderzoek niet werd aangeschreven door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangst in kennis werd gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.***

***Doordat in de bestreden beslissing niet gemotiveerd geantwoord wordt op het bezwaar dat mevrouw Margareta Goossens geopperd heeft omtrent het feit dat zij niet werd aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek.***

**Doordat de bestreden beslissing werd genomen op basis van een onvolledige vergunningenhistoriek.**

### **Toelichting**

10. Artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen luidt als volgt:

*“Indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, dan worden de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag.*

*(...)*

*De gemeente zoekt de namen en adressen van de eigenaars op. Onder het begrip eigenaar mag worden begrepen de eigenaar volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie, tenzij de gemeente beschikt over recentere informatie.*

*Onder het begrip aanpalend perceel wordt begrepen, een gekadastreerd perceel dat op minstens één punt grenst aan de plaatst van de aanvraag en/of aan percelen in eigendom van de aanvrager, die palen aan die plaats.”*

11. *Mevrouw Margareta Goossens is eigenaar van de woning gelegen te 9000 GENT, Grauwpoort 9, kadastraal gekend Afdeling 1, sectie A, nr. 1028/K. Dit perceel grenst aan de site waarop de bestreden vergunning betrekking heeft.*

*Door het niet aanschrijven van mevrouw Margareta Goossens, in haar hoedanigheid van eigenaar van een aanpalend perceel werd het openbaar onderzoek, dat een substantiële formaliteit is, miskend.*

12. *De bestreden beslissing schendt bovendien artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen.*

*Het is een algemeen rechtsbeginsel dat iedere bestuurshandeling moet worden gedragen door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar moeten zijn, en die daarom moeten kunnen worden gecontroleerd. Overeenkomstig de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen moeten individuele bestuurshandelingen bovendien uitdrukkelijk gemotiveerd worden, dit wil zeggen dat in de beslissing zelf de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dit op een afdoende wijze.*

*In de bestreden beslissing wordt echter op geen enkele wijze gemotiveerd waarom het openbaar onderzoek omwille van bovenvermelde miskening van substantiële formaliteiten, niet nietig zou zijn, niettegenstaande het in de vergunningprocedure voor verwerende partij wel werd opgeworpen:*

*“Appellanten zijn buurtbewoners, zij hebben de volgende bezwaren:*

*(...)*

- *Het openbaar onderzoek is ongeldig, de direct aanpalende eigenaar van het pand Grauwpoort 9 heeft geen bezwaar kunnen indienen wegens niet aangeschreven.*
- *Voor een correcte beoordeling van de vergunningsaanvraag moet de volledige site Domino beschouwd worden, niet slechts een deel ervan.”*

*Er wordt in de bestreden beslissing op geen enkele wijze geantwoord op bovenvermeld bezwaar, er is dan ook sprake van een schending van de formele motiveringplicht.*

13. *In ondergeschikte orde, merken verzoekende partijen op dat, indien verwerende partij zou argumenteren dat mevrouw Margareta Goossens, in haar hoedanigheid van eigenaar van een naburig perceel niet diende aangeschreven te worden in het kader van het openbaar onderzoek, omwille van het feit dat de woning van mevrouw Goossens niet grenst aan perceel kadastraal gekend Afdeling 1, Sectie A, nr. 1025/t, maar enkel aan het perceel kadastraal gekend Afdeling 1, Sectie A, nr. 1051/p, dit argument dient te worden verworpen.*

*Uit het kadastraal plan blijkt overduidelijk dat de kadastrale percelen nrs. 1025/t en 1051/p deel uitmaken van dezelfde site, namelijk de site Domino die wordt beheerd door de begunstigde van het bestreden besluit.*

*Ook uit de als stuk 10 gevoegde luchtfoto blijkt duidelijk dat er sprake is van één en dezelfde site.*

*Uit het bestreden besluit blijkt bovendien zeer duidelijk dat ook verwerende partij de door haar verleende vergunning kadert in de ontwikkeling van de gehele site:*

*“Het betreffende gebouw maakt deel uit van de RVT/serviceflats site Domino dat gelegen is tussen de Rodelijvekensstraat en de Tichelrei.”*

***“De totale Domino-site heeft een oppervlakte van ruim 1 ha** waarvan ongeveer de helft bebouwd is. De uitbreiding heeft hierop geen impacht, zodat voor **de aanpalenden** die zicht hebben op het binnengebied de bestaande open ruimte behouden blijft.”*

*Uit bovenvermelde zinssnede valt duidelijk af te leiden dat verwerende partij zelf de site in haar geheel beschouwd bij de beoordeling van de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning. De bestreden beslissing spreekt zelf over de aanpalenden van de gehele site. Het spreekt dan ook voor zich dat de eigenaars van alle percelen aanpalend aan de Domino site dienden te worden aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek.*

*De serviceflats waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zijn zelfs fysiek verbonden met het RVT gelegen op kadastraal perceel 1051/p:*

*“Het bestaande gebouw heeft 4 bouwlagen en een plat dak en bevat serviceflats en gemeenschappelijke voorzieningen met ondergronds een parkeergarage die in verbinding staat met de parkeergarage onder het RVT gebouw Rodelijvekensstraat en 111 parkeerplaatsen bevat.”*

*De rechtstreeks aanpalenden aan het kadastraal perceel 1051/p werden echter niet aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek.*

*Het is vaste rechtspraak dat men stedenbouwkundige vergunningen niet kunstmatig mag opdelen ten einde het openbaar onderzoek te omzeilen.*

14. *In dit kader is ook de in de bestreden beslissing vermelde vergunningenhistoriek niet correct.*

*De eerste stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot de Domino-site werd inderdaad verleend op 19 maart 1998 en betrof de oprichting van de serviceflats.*

*Evenwel werden in de jaren nadien nog twee andere stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot de site verleend, namelijk een stedenbouwkundige vergunning dd. 23 oktober 2003 die de uitbreiding van de serviceflats betrof en betrekking had op een deel van het kadastraal perceel Afdeling 1 sectie A nr. 1092t. en een stedenbouwkundige vergunning dd. 31 augustus 2006 betreffende de bouw van een rust-en verzorgingstehuis met in totaal 176 bedden en betrekking had op het kadastraal perceel Afdeling 1, Sectie A, nr. 1051n.*

*Evenwel dient de site in haar geheel te worden beschouwd, zoals blijkt uit de bestreden beslissing zelf:*

*“Het betreffende gebouw maakt deel uit van de RVT/serviceflats site Domino dat gelegen is tussen de Rodelijvekensstraat en de Tichelrei.”*

***“De totale Domino-site heeft een oppervlakte van ruim 1 ha** waarvan ongeveer de helft bebouwd is. De uitbreiding heeft hierop geen impact, zodat voor **de aanpalenden** die zicht hebben op het binnengebied de bestaande open ruimte behouden blijft.”*

*Het niet vermelden van voormelde stedenbouwkundige vergunningen houdt een schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motiveringsplicht evenals een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.*

*De formele motiveringsplicht houdt in dat in de beslissing zelf de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de basis van de beslissing liggen en dit op een afdoende wijze.*

*De bestreden beslissing werd echter op basis van onvolledige informatie genomen. Bij de beslissing heeft men immers geen rekening gehouden met twee eerdere stedenbouwkundige vergunningen die voor de site werden verleend.*

*Het spreekt voor zich dat deze twee vergunningen een belangrijke invloed hebben op het reeds bestaande uitzicht op de site, op de reeds bestaande dichtheid op de site en op het effect dat de site heeft ten opzichte van de aanpalenden.*

*Deze vergunningen dienden aldus in rekening te worden gebracht bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning die bij het thans bestreden besluit werd verleend. Het in casu niet is gebeurd.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*Verzoekers stellen dat door het niet aanschrijven van één van verzoekers welke paalt aan de site waarop de vergunning betrekking heeft het openbaar onderzoek werd miskend. Ookal paalt de woning van deze persoon niet aan het perceel met kadastraal nummer 1025T, mag de site niet kunstig opgedeeld worden om het openbaar onderzoek te beperken.*

*Overeenkomstig artikel 7, zevende lid van Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging moet onder het begrip "aanpalend perceel" worden begrepen "een gekadastreerd perceel dat op minstens één punt grenst aan de plaats van de aanvraag en/of aan percelen in eigendom van de aanvrager, die palen aan die plaats".*

*De percelen die derhalve niet op minstens één punt grenzen aan het perceel van de aanvraag, zijnde kadastraal perceel 1025T, moeten niet per aangetekende brief in kennis worden gesteld van de aanvraag. Dit kadastraal perceel maakt wel deel uit van een grotere site, maar aangezien de aanvraag slechts betrekking heeft op dit gebouw en geen wijziging voor de overige dele van de site inhoudt, dienen enkel de aanpalenden van het betrokken perceel op deze wijze in kennis te worden gesteld. Er is geen sprake van een kunstige opdeling van de site.*

*Verzoekers voeren bovendien aan dat de vergunningshistoriek onvolledig is, waardoor er een schending is van het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele motiveringsplicht.*

*Vooreerst moet worden opgemerkt dat de twee stedenbouwkundige vergunningen waarop verzoekers wijzen, betrekking hebben op andere kadastrale percelen dan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Verzoekers vonden deze van belang om te tonen dat deze een belangrijke invloed hebben op het reeds bestaande uitzicht op de site, op de reeds bestaande densiteit op de site en op het effect dat de site heeft ten opzichte van de aanpalenden.*

*Deze aanvraag heeft echter betrekking op de uitbreiding van het gebouw door het oprichten van een dakvolume. De impact hiervan op de onmiddellijke omgeving moet worden beoordeeld, maar niet de impact van de overige delen van de site, aangezien deze reeds beoordeeld en vergund zijn. Verder tonen verzoekers niet aan dat de deputatie de aanvraag derhalve niet zorgvuldig heeft onderzocht, noch dat deze informatie determinerend was voor de beslissing.*

*Het eerste middel is ongegrond.*

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

### **Eerste onderdeel**

10. Vooreerst dient te worden herhaald dat het verzoekschrift tot vernietiging en schorsing niet-ontvankelijk is in zoverre het uitgaat van derde verzoekers, zoals hiervoor uiteengezet.

*Enige middel, of onderdeel van een middel, dat uitsluitend uitgaat van derde verzoekers is dus evenzeer niet-ontvankelijk.*

11. *Zelfs mocht dit niet het geval zijn dan zal gelden dat dit onderdeel niet ontvankelijk is daar derde verzoekers er geen belang bij hebben.*

*In zoverre de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk antwoordt op het verwijt van derde verzoekers in hun beroepsschrift dat zij niet werden aangeschreven als eigenaar(s) van een vermeend belendend perceel hebben derde verzoekers inderdaad geen belang bij dit verwijt.*

*Derde verzoekers hebben immers de mogelijkheid gehad een beroepsschrift in te dienen bij de deputatie om hun grieven te laten gelden, zij het dat zij dit deden op niet-ontvankelijke wijze, en hebben de mogelijkheid gehad een verzoekschrift in te dienen bij Uw Raad.*

*Zij hebben aldus geen nadeel geleden door de omstandigheid dat zij niet werden aangeschreven. Hun eigen initiatieven tonen dat ze kennis hadden van de aanvraag, minstens van de vergunning op het ogenblik van toekenning ervan.*

*Er moet bovendien op gewezen worden dat de motiveringsplicht van de deputatie niet impliceert dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van de aanvraag van verzoekende partij aangevoerde argumenten punt voor punt moet beantwoorden. De motiveringsplicht is niet geschonden wanneer de deputatie niet op alle argumenten van de verzoekende partij antwoordt, al ontslaat dit de deputatie uiteraard niet van de verplichting haar beslissing naar behoren te motiveren. In die zin in dit onderdeel dan ook als ongegrond te verwerpen.*

12. *Ten overvloede, is de door derde verzoekers voorgehouden wetschending manifest ongegrond daar het perceel waar derde verzoekers wonen, perceel 1028/k, helemaal geen aanpalend perceel is, in de zin van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, aan het perceel 1025/t alwaar de stedenbouwkundige vergunning betrekking op heeft.*

*Er was dus helemaal geen verplichting om derde verzoekers aan te schrijven in het kader van het openbaar onderzoek.*

*Volkomen onterecht trachten derde verzoekers voormelde wetsbepaling op oneigenlijke wijze uit te breiden door voor te houden dat de gehele site in ogenschouw moet worden genomen, inclusief perceel 1051/p, en dat zij grenzen aan die 'site', meer bepaald aan perceel 1051/p, zodat zij zodoende ook hadden moeten worden aangeschreven.*

*Van enig kunstmatig opsplitsen van bouwaanvragen voor belendende percelen is helemaal geen sprake, dit in het bijzonder voor perceel 1051/p welke de binnengebied uitmaakt en waarop natuurlijk niet wordt gebouwd of zal worden gebouwd.*

*Het eerste onderdeel is dan ook sowieso ongegrond.*



## ***Tweede onderdeel***

*13. Wat betreft het tweede onderdeel kan mutadis mutandis verwezen worden naar hetgeen werd uiteengezet onder randnummers 10 en 11.*

*Aldus is ook het tweede onderdeel van dit middel niet-ontvankelijk, minstens ongegrond.*

## ***Derde onderdeel***

*14. In een geforceerd derde onderdeel stellen verzoekende partijen onterecht dat de bestreden beslissing zou zijn genomen op basis van onvolledige informatie en dat er aldus sprake zou zijn van een schending van de formele motiveringsplicht nu de bestreden beslissing niet alle juridische en feitelijke overwegingen die aan de basis van de bestreden beslissing liggen in de bestreden beslissing zouden zijn opgenomen.*

*De feitelijke overwegingen die de vergunningverlenende overheid daarbij buiten beschouwing zou hebben gelaten betreffen dan blijkbaar de stedenbouwkundige vergunningen van 31 oktober 2003 en 6 september 2006.*

*Tussenkomende partij begrijpt dit onderdeel gewoonweg niet.*

*Verzoekende partijen kunnen niet tegelijkertijd voorhouden dat de bestreden beslissing steunt op onvolledige informatie en dan stellen dat de bestreden beslissing niet alle feitelijke overwegingen die aan de basis ervan liggen weergeeft: mocht er al sprake zijn van onvolledige informatie – quod non – dan kan de informatie waarmee de vergunningverlenende overheid geen rekening houdt natuurlijk geen feitelijke overweging vormen die aan de basis ligt van de beslissing.*

*Het onderdeel strandt als niet-ontvankelijk gelet op haar interne tegenstrijdigheid.*

*Het onderdeel is bovendien ongegrond.*

*De stedenbouwkundige vergunningen waar verzoekende partij naar verwijst betreffen:*

*Eenzijds, een vergunning afgeleverd op 23 oktober 2003 met betrekking tot het belendende perceel, aan de Tichelrei, links van de bestaande serviceflats, met als kadastrale omschrijving Afdeling 1, Sectie A, nr. 1092/t, en dit met het oog het bouwen van 24 bijkomende serviceflats, na sloping van een op het perceel bestaande bebouwing, en,*

*Anderzijds, een vergunning afgeleverd op 31 augustus 2006 voor de bouw van een rust- en verzorgingstehuis met 116 RVT bedden en 60 ROB bedden met betrekking tot een belendend perceel met als kadastrale omschrijving Afdeling 1, sectie A, nr. 1051/n (stuk 4), aan de Rodelijvekesstraat, nadien klaarblijkelijk kadastraal hernummerd als perceel 1051/p..*

*Deze stedenbouwkundige vergunningen hebben inderdaad betrekking op de Domino-site, doch niet op het in deze betrokken perceel nr. 1025/t.*

*Verzoekende partij kunnen natuurlijk niet andere percelen betrekken in de vergunningshistoriek van het betrokken perceel.*

*Bovendien ziet tussenkomende partij niet in op welke wettelijke basis de vergunningverlenende overheden gehouden zouden zijn om alle mogelijke vergunningen met betrekking tot het betrokken perceel, laat staan de ganse site, formeel en uitdrukkelijk te vermelden in haar beslissing.*

*Van belang is dat deze beslissing steunt op de bestaande realiteit die natuurlijk een gevolg is van eerdere vergunningen.*

*Dit blijkt ook uit de bestreden beslissing die immers, indien niet uitdrukkelijk minstens impliciet, weldegelijk rekening houdt met voormelde vergunningen, dit in het kader van de bespreking van de verkeersimpact (parkeerplaatsen) alsook in het kader van de beschrijving van de omvang van de bestaande serviceflats (zie o.a. bestreden beslissing p. 9 en p. 15-16 'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening', waarbij sprake van 106 bestaande serviceflats op de site, zijnde de 82 aanvankelijk gerealiseerde serviceflats, meer de 24 bijkomende serviceflats, nadien gerealiseerd).*

15. *Van een schending van de formele motiveringsplicht is geen sprake. Evenmin is de deputatie onzorgvuldig te werk gegaan.*

*Men wijst er bovendien op dat de deputatie in haar beslissing uitdrukkelijk verwijst naar de historiek van het gebouw, welke zij alvast beter kende dan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*  
..."

De verzoekende partijen dupliceren:

"...

9. *Verzoekende partijen verwijzen hiervoor naar hetgeen zeer uitvoerig uiteen werd gezet in hun verzoekschrift van 1 februari 2013, dat hier als integraal hernomen aanzien wordt. Zij vullen het als volgt aan:*

*Derde verzoekers verwijzen naar hetgeen zij supra onder punt IV hebben uiteen gezet met betrekking tot de ontvankelijk van het verzoek tot nietigverklaring in hoofde van derde verzoekers.*

*Tussenkomende partij houdt voor dat derde verzoekers geen enkel nadeel hebben geleden door de omstandigheid dat zij niet werden aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek. Hun initiatieven zouden aangetoond hebben dat zij kennis hadden van de aanvraag, minstens van de vergunning op het ogenblik van de toekenning ervan.*

*Artikel 4.7.15 §1 VCRO stipuleert dat de Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek.*

*Artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepaalt dat "indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, dan worden de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag."*

Nergens in bovenvermelde regelgeving wordt gestipuleerd dat de eigenaars die in het kader van een openbaar onderzoek dienen te worden aangeschreven blijk moeten geven van enig belang. De verplichtingen opgelegd in het kader van het openbaar onderzoek zijn van openbare orde. Een niet correct openbaar onderzoek, zoals een openbaar onderzoek waarbij niet alle aanpalende eigenaars werden aangeschreven, dient steeds te worden hernomen. Er kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend op grond van een foutief openbaar onderzoek.

Bovendien tonen de initiatieven van derde verzoekers - in tegenstelling tot hetgeen tussenkomende partij voorhoudt - net aan dat zij geen kennis hadden van het openbaar onderzoek. Zij hebben immers, zoals tussenkomende partij zelf aangeeft, geen bezwaar ingediend in het kader van het openbaar onderzoek. Dat zij kennis hadden van de aanvraag op het ogenblik dat de vergunning werd toegekend, is volstrekt irrelevant. Aan derde verzoekers werd immers de kans ontnomen om bezwaar indienen in het kader van het openbaar onderzoek.

10. Zowel tussenkomende als verwerende partij houden bovendien voor dat derde verzoekers helemaal niet dienden te worden aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek, omdat hun perceel, kadastraal gekend 1028/k niet rechtstreeks grenst aan perceel kadastraal gekend 1025/t alwaar de stedenbouwkundige vergunning betrekking op heeft. **Er is echter sprake van het kunstmatig opsplitsen van bouwaanvragen.** Dit blijkt overduidelijk uit de vergunningenhistoriek zoals uiteen gezet in het inleidend verzoeckschrift. Dat zowel het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent als de Deputatie de site als één geheel beschouwen blijkt uit de bestreden beslissing zelf:

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

Het is vaste rechtspraak zowel van Uw Raad als van de Raad van State dat het kunstmatig opsplitsen van stedenbouwkundige vergunningen ten einde het openbaar onderzoek te omzeilen, niet kan.

Verzoekende partijen verwijzen in dit kader naar een arrest van de Raad van State dd. 14 september 2010 met nr. 207.346 waarin drie samenhangende stedenbouwkundige vergunningen verleend door de gemeente Boechout voor de uitbreiding van een tuinbedrijf werden vernietigd ingevolge een schending van artikel 43 §1 van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, van artikel 52 §3 tweede lid van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 gelezen in samenhang met artikel 3 §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, uit de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij in voormelde zaak had opgeworpen: (...)

De Raad van State was van oordeel: (...)

11. *In casu is er sprake van het kunstmatig opsplitsen van verschillende stedenbouwkundige vergunningen, de bestreden beslissing werd hierdoor op basis van onvolledige informatie genomen. Bij het nemen van het bestreden besluit werd immers geen rekening gehouden met twee eerdere stedenbouwkundige vergunningen die werden verleend met betrekking tot de Domino-site:*

*Eenzijds de vergunning afgeleverd op 23 oktober 2003 voor de uitbreiding van de serviceflats waarvoor voor de bouw van serviceflats een eerste vergunning werd verleend door de stad Gent dd. 19 maart 1998.*

*Anderzijds een vergunning verleend op 31 augustus 2006 voor de bouw van een rust- en verzorgingstehuis met 116 RVT bedden en 60 ROB bedden.*

*Deze vergunningen hebben echter betrekking op dezelfde site, zoals duidelijk blijkt uit onderstaande foto en hetgeen ook in zoveel woorden wordt bevestigd door tussenkomende partij.*

*[luchtfoto]*

*Gelet op het feit dat deze twee vergunningen betrekking hebben op dezelfde site, hetgeen ook in zoveel woorden wordt bevestigd door de tussenkomende partij, spreekt het voor zich dat bij de beoordeling van het project dat het voorwerp uitmaakt van het bestreden besluit rekening dient te worden gehouden met deze twee vergunningen. De bij huidig besluit verleende vergunning houdt immers een aanzienlijke verzwaring in van de reeds bestaande bebouwing op het terrein. Men kan derhalve niet zomaar abstractie maken van deze beide vergunningen.*

*Verzoekende partijen verwijzen in dit kader naar een arrest van de Raad van State van 11 februari 2011 met nummer 211.194 waarin de Raad van State een door de Stad Antwerpen verleende stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van hospitaalpaviljoenen tot woningen en het bouwen van een ondergrondse parking op de site van het voormalig Militair Hospitaal te Berchem vernietigde op volgende gronden: (...)*

*12. Verzoekende partijen begrijpen de tussenkomende partij niet daar waar zij stelt dat "verzoekende partijen niet tegelijkertijd kunnen voorhouden dat de bestreden beslissing steunt op onvolledige informatie en dan stellen dat de bestreden beslissing niet alle feitelijke overwegingen die aan de basis ervan liggen weergeeft: mocht er al sprake zijn van onvolledige informatie -quod non- dan kan de informatie waarmee de vergunningverlenende overheid geen rekening houdt natuurlijk geen feitelijke overweging vormen die aan de basis ligt van de beslissing."*

*Verzoekende partijen stellen zeer duidelijk dat:*

- De twee voormelde stedenbouwkundige vergunningen dd. 23 oktober 2003 en 31 augustus 2006 met betrekking tot dezelfde site waarop de bestreden vergunning betrekking heeft mee in de beoordeling van de onderhavig bestreden vergunning hadden dienen te worden betrokken, dit gelet op het feit dat onderhavig bestreden vergunning een aanzienlijke verzwaring van het bouwprogramma op de site inhoudt;*
- Het feit dat geen rekening met deze twee stedenbouwkundige vergunningen dd. 23 oktober 2003 en 31 augustus 2006 werd gehouden bij het verlenen van de thans bestreden vergunning houdt in dat dat de vergunning op basis van onvoldoende informatie werd genomen.*

*Verzoekende partijen zien niet in wat intern tegenstrijdig aan deze redenering zou kunnen zijn.*

*Bovendien merken verzoekende partijen op dat tussenkomende partij stelt dat, indien niet uitdrukkelijk minstens impliciet, het bestreden besluit weldegelijk rekening zou houden met de twee voormelde stedenbouwkundige vergunningen dd. 23 oktober 2003 en 31 augustus 2006 en dit in het kader van de bespreking van de verkeersimpact (parkeerplaatsen) alsook in het kader van de beschrijving van de omvang van de bestaande serviceflats.*

*Verzoekende partij geeft derhalve zelf toe dat men bij de beoordeling van de thans bestreden vergunning rekening had dienen te houden met de toestand van de gehele site en men bijgevolg in het kader van het openbaar onderzoek ook alle aanpalende eigenaars van de gehele site had moeten aanschrijven. En niet zoals thans het geval is het openbaar onderzoek trachten uit te hollen door een kunstmatige opsplitsing van vergunningen door te voeren.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het eerste middel wordt onder meer aangevoerd dat de vijfde verzoekende partij ten onrechte niet werd aangeschreven ter gelegenheid van het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd.

De exceptie van de tussenkomende partij dat het beroep van deze partij niet ontvankelijk is en daardoor evenmin dit middelonderdeel, kan niet worden aangenomen omwille van de redenen die zijn uiteengezet bij het onderzoek van de ontvankelijkheid van het beroep.

Evenmin kan worden aangenomen dat de vijfde verzoekende partij geen belang zou hebben bij dit middelonderdeel. De openbaarmaking van een vergunningsaanvraag door een openbaar onderzoek heeft onder meer tot doel om degenen die bezwaren zouden hebben tegen het aangevraagde de mogelijkheid te bieden deze kenbaar te maken. De vergunningverlenende overheid kan vervolgens, door het kennis nemen van de bezwaren, de aanvraag met kennis van zaken beoordelen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm. Het gegeven dat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om administratief beroep aan te tekenen tegen een vergunningsbeslissing genomen in eerste administratieve aanleg, kan een schending van deze substantiële pleegvorm niet goed maken.

2.

Artikel 4.7.15, § 1 VCRO bepaalt:

*"De Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 4.4.1, eerste lid. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen. Hetzelfde geldt voor vergunningsaanvragen op grond van artikel 4.4.6, artikel 4.4.10 tot en met 4.4.23, en artikel 4.4.26, § 2."*

Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (Uitvoeringsbesluit inzake openbaar onderzoek) luidt als volgt:

*“Indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, dan worden de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag. De aanvrager betaalt de kosten van de aangetekende zendingen.*

*Indien het een aanvraag tot wijziging van de verkaveling betreft dan moeten enkel de eigenaars van de aanpalende percelen die geen deel uitmaken van de verkaveling door de gemeente worden in kennis gesteld.*

*Indien de aanvraag betrekking heeft op percelen zonder een kadastraal nummer of op lijninfrastructuren, dan is de inkennisstelling niet verplicht.*

*Indien eigenaars van aanpalende percelen het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld.*

*Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13° of 14°, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8.*

*De gemeente zoekt de namen en adressen van de eigenaars op. Onder het begrip eigenaar mag worden begrepen de eigenaar volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie, tenzij de gemeente beschikt over recentere informatie.*

*Onder het begrip aanpalend perceel wordt begrepen, een gekadastraerd perceel dat op minstens één punt grenst aan de plaats van de aanvraag en/of aan percelen in eigendom van de aanvrager, die palen aan die plaats.”*

Het wordt niet betwist dat voor de betrokken aanvraag de verplichting geldt, zoals bepaald in het eerste lid van deze bepaling. Deze verplichting houdt in dat de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur in kennis moeten worden gesteld van de aanvraag bij aangetekende brief dan wel bij individueel bericht tegen ontvangstbewijs. Onder “aanpalend perceel” moet worden begrepen, een gekadastraerd perceel dat op minstens één punt grenst aan de plaats van de aanvraag “en/of aan percelen in eigendom van de aanvrager, die palen aan die plaats”.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het betrokken perceel met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1025t behoort tot de “RVT/serviceflats site Domino” gelegen binnen het “bouwblok” dat begrensd wordt door de Tichelrei, Grauwpoort, Rodelijvekensstraat en het Fratersplein, en dat de vijfde verzoekende partij eigenaar is van het perceel met als adres 9000 Gent, Grauwpoort 9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1028k

De tussenkomenende partij geeft in haar schriftelijke uiteenzetting aan dat dit perceel niet grenst “aan perceel nr. 1025/t, doch wel aan het perceel met nr. 1051/p, welke het ‘binnengebied’ betreft

dat eveneens eigendom is van de tussenkomen de partij", waarbij met het binnengebied de vermelde site wordt bedoeld.

Uit het voorgaande volgt dat het gekadastreerde perceel (1028k) van de vijfde verzoekende partij minstens op één punt grenst aan een perceel (1051p) "in eigendom van de aanvrager" (tussenkomen de partij) dat paalt aan de plaats van de aanvraag (1025t). De vijfde verzoekende partij diende derhalve als eigenaar van een "aanpalend perceel" in de zin van het hiervoor aangehaald artikel 7 voor de aanvang van het openbaar onderzoek te worden aangeschreven.

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt niet dat deze formaliteit is gebeurd. Dit wordt ook niet betwist.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Derde middel**

### *Standpunten van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de materiële motiveringsplicht, van de zorgvuldigheidsplicht, van het rechtzekerheidsbeginsel, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*" ...*

**Doordat de bestreden beslissing geenszins op duidelijke wijze motiveert waarom het negatief advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de Stad Gent dd. 26 juni 2012 niet wordt gevolgd,**

**Doordat de bestreden beslissing geenszins op deugdelijke motieven is gestoeld met betrekking tot het aspect van de verenigbaarheid van het vergunde met de goede ruimtelijke ordening,**

**Doordat de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en project in de bestreden beslissing geenszins met de realiteit overeenstemt,**

**Waardoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend die niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.**

### **Toelichting**

19. De dienst Monumentenzorg en Architectuur bracht op 26 juni 2012 een negatief advies uit dat luidt als volgt:

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

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

*houden met de context, omgeving waar dit wordt gerealiseerd. Het overdadig gebruik van uitbouwen maakt dat het geheel nog groter oogt.*

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

*De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd om bovenvermelde redenen."*

*Noch het College van Burgemeester en Schepenen in de oorspronkelijke vergunningsbeslissing dd. 19 juli 2012, noch verwerende partij in de bestreden beslissing, weerleggen voormeld negatief advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur.*

*De bestreden beslissing stelt hieromtrent louter het volgende:*

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

*In de bestreden beslissing wordt derhalve geenszins geantwoord op het argument dat het groot hellend dak een manifeste schaalbreuk creëert die niet verantwoordbaar is, en dat het nieuwe architectuurbeeld te dominant is, en waarom het door de dienst Monumentenzorg en Architectuur geopperde alternatief geen optie zou kunnen zijn.*

*De harmonie met de omgeving is in casu extra belangrijk. Het perceel is immers gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.*

*Ook in het van toepassing zijnde BPA wordt grote nadruk gelegd op het feit dat vergunde projecten in harmonie met de omgeving moeten zijn. Artikel 3.1 van het BPA "Binnenstad, deel Tolhuis" stelt hieromtrent:*

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

*In die gebieden die op plan als "zone met hoge stadslandschappelijke waarde" aangeduid werden, is die kwaliteit zeer hoog en zal de harmonieregel bijgevolg ook zeer hoge kwaliteit vergen; binnen die zones zijn bijzondere bepalingen voorzien wat betreft de gevelmaterialen en de parkeerruimte."*

*In de in de bestreden beslissing verleende vergunning werd een afwijking toegestaan van het van toepassing zijnde BPA. De bestreden beslissing diende derhalve verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt overeenkomstig artikel 4.3.1. §2 VCRO beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*



*“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 van het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.”*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan dient bij de beoordeling van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand rekening te houden.*

*20. In casu is de bij de bestreden beslissing verleende vergunning niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en werd het bestreden besluit op grond van ondeugdelijke motieven genomen.*

*De bestreden beslissing stelt met betrekking tot de onmiddellijke omgeving het volgende:*

*“De omgeving van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag kenmerkt zich door hoogbouwappartementen en de klinieken AZ Sint-Lucas en de Volkskliniek.”*

*Deze voorstelling komt echter geenszins overeen met de realiteit. De woningen gelegen in de Grauwpoort, grenzend aan de site betreffen allen ééngezinswoningen met maximum 3 bouwlagen en een zadeldak met tuinzones grenzend aan het binnengebied. Van hoogbouw is geenszins sprake, dit blijkt zeer duidelijk uit onderstaande luchtfoto:*

*[luchtfoto]*

*Dit blijkt ook duidelijk uit de bepaling van het van toepassing zijnde BPA dat duidelijk stipuleert dat in de zone waar de bij de bestreden beslissing vergunde uitbreiding gelegen is, de bouwhoogte beperkt is tot maximum drie bouwlagen + 1.*

*Indien de omgeving gekenmerkt zou zijn door hoogbouw zou het van toepassing zijnde BPA daarmee rekening houden en een volstrekt andere bouwhoogte bepalen. Ook zou het BPA in voorkomend geval volstrekt andere bepalingen hanteren met betrekking tot de dakvorm en de dakbedekking.*

*Voormelde stelling gaat tevens loodrecht in tegen de visie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die in zijn negatief advies dd. 23 november 2012 het volgende stelt:*

*“Wanneer men naar de bestaande bebouwing kijkt binnen het bouwblok van de Tichelrei, de Grauwpoort, de Rodelijvensstraat en het Fratersplein, dan stelt men vast dat gebouwen van 4 bouwlagen met platdak (vooral door de bebouwing op onderhavig perceel, met ook nieuwe serviceflats langs de Rodelijvensstraat) en gebouwen van 3 bouwlagen met een zadeldak de overgrote meerderheid vormen. Ook gebouwen met 3 bouwlagen met een plat dak of mansardedak komen voor, evenals enkele lagere woningen, vooral langs het Fratersplein. Gebouwen van 4 bouwlagen met een (niet afgeknot!) zadeldak zijn de hoogste in het bouwblok en komen zeer weinig voor, deze hebben ook geen dakuitbouw, in tegenstelling tot woningen van 3 bouwlagen met een zadeldak, dakuitbouwen komen dus enkel voor op de 3de verdieping (= 4<sup>de</sup> bouwlaag).*

21. De bestreden beslissing stelt verder:

*“Tichelrei is een brede straat die ter hoogte van het Fratersplein aansluit bij de Tolhuislaan.”*

*Uit voormelde luchtfoto blijkt echter zeer duidelijk dat de Tichelrei een straat is met een normale breedte in een stadscentrum, deze straat is niet of amper breder dan de Grauwpoort en de Rodelijvekensstraat. Bovendien wordt aan de Tichelrei aan beide zijden geparkeerd. Het spreekt voor zich dat de nu reeds aanwezige verkeers- en parkeerproblematiek op onverantwoorde wijze zal toenemen met de bouw van 43 bijkomende wooneenheden.*

22. Op pagina 15 van het bestreden besluit wordt het volgende gesteld:

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

*Uit bovenvermelde luchtfoto blijkt zeer duidelijk dat een dergelijk volume geenszins kadert in hetgeen binnen deze omgeving gangbaar is, wel integendeel. Ook op dit punt verwijzen verzoekers naar het negatief advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar:*

*“de aanvraag is dus strijdig met de in rubriek 2.3 vermelde stedenbouwkundige voorschriften. In de bestreden beslissing wordt dit niet ontkend, er wordt enkel gesteld dat “het gebouw door zijn breedte zelf een bepalende rol speelt in het straatbeeld en daardoor geen harmonie moet zoeken met de gebouwen in de directe omgeving.”*

*Dit standpunt, dat quasi neerkomt op zeggen dat het gebouw niet aan de voorschriften van het bpa moet voldoen omdat het zo breed is, kan niet bijgetreden worden. Een gebouw van +/- 130 m breed dient anders beoordeeld te worden dan bijvoorbeeld een eenvoudige rijwoning (zo zijn bijvoorbeeld dakuitbouwen op de 4<sup>de</sup> verdieping wel aanvaardbaar), maar dient ook aan de voorschriften van het bpa te voldoen.”*

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

*Het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar spreekt over een manifeste schaalbreuk, hetgeen diametraal het tegenovergestelde is van de term “gangbaar in de omgeving”.*

23. Met betrekking tot het aspect mobiliteit stelt de bestreden beslissing:

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

*Het spreekt voor zich dat bovenvermelde redenering niet kan worden gevolgd. Er worden 43 wooneenheden bij gecreëerd, het spreekt voor zich dat dit een impact heeft op de mobiliteit in de omgeving.*

*Bewoners van serviceflats beschikken zelden over een wagen, dit neemt echter niet weg dat parkeerplaatsen dienen te worden voorzien voor bezoekers en (verzorgend) personeel. Hetgeen geenszins wordt voorzien in de in het bestreden besluit verleende vergunning.*

*Bij de bouw van normale wooneenheden wordt de norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid gehanteerd. Indien deze norm in casu zou worden toegepast dient men afgerond 65 nieuwe parkeerplaatsen te voorzien.*

*In de bestreden vergunning wordt echter geen enkele nieuwe parkeerplaats voorzien en dit in een omgeving waar de parkeerdruk reeds zeer hoog is. De meeste eengezinswoningen in de omgeving beschikken immers niet over een garage.*

*In de drie voorgaande stedenbouwkundige vergunningen met betrekking op de site werd telkens wel in de opvang van parkeerdruk op het eigen perceel voorzien.*

*In de stedenbouwkundige vergunning dd. 19 maart 1998 werden 30 parkeerplaatsen voorzien op 90 serviceflats.*

*In de stedenbouwkundige vergunning dd. 23 oktober 2003 werden 15 nieuwe ondergrondse parkeerplaatsen voor 24 bijkomende bejaardenflats voorzien.*

*In de stedenbouwkundige vergunning dd. 31 augustus 2006 werd een parkeergarage voorzien voor 81 wagens voor personeel en bezoekers op 116 + 60 rusthuisbedden.  
...*

De verwerende partij repliceert:

*“...*

*Verzoekers voeren aan dat de deputatie het negatief advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur niet weerlegt.*

*Het advies van deze dienst is geen bindend advies, zodat het negatief advies niet gevolgd moet worden en de deputatie hieraan mag voorbijgaan. In de bestreden beslissing heeft de deputatie wel duidelijk gesteld dat dit negatief advies niet wordt bijgetreden, aangezien de maximale interpretatie van de stedenbouwkundige bouwmogelijkheden niet verboden is. Wat de inpasbaarheid in de omgeving betreft, heeft de deputatie, zoals hieronder wordt besproken, dit aspect onderzocht en in alle redelijkheid vastgesteld dat het ontwerp past in de omgeving. De aangehaalde motivering in de bestreden beslissing is afdoende om de beslissing te dragen, zonder dat de deputatie het voornoemde advies diende te weerleggen.*

*Verzoekers beweren dat de beschrijving van de onmiddellijke omgeving in de bestreden beslissing niet overeenstemt met de realiteit.*

*Wat de beschrijving van de omgeving betreft, heeft de deputatie niet vastgesteld dat hoogbouwappartementen en de klinieken AZ Sint-Lucas en de Volkskliniek palen aan dit*

gebouw, maar zich wel in de omgeving ervan bevinden. Daarnaast wordt in de beschrijving tevens gewezen op de aanwezigheid van zowel een- als meergezinswoningen langs de linkerkzijde van het gebouw. Bovendien worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de aanpalende gebouwen, zijnde de onmiddellijke omgeving, duidelijk beschreven: (stuk 10, p. 15):

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

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat het ontwerp in overeenstemming is met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en door het gebruik van een afgeknot dak, het dakvolume niet onnodig hoog wordt en de ruimtelijke impact beperkt blijft. De deputatie heeft dan ook kunnen concluderen dat het geheel zich inpast in de omgeving. Er is bijgevolg geen sprake zijn een schaalbreuk, zodat de deputatie terecht heeft kunnen vaststellen dat het ontwerp kadert binnen hetgeen binnen deze omgeving gangbaar is. Tenslotte halen verzoekers aan dat het creëren van 43 bijkomende wooneenheden een impact hebben op de mobiliteit, waardoor de aanvraag nieuwe parkeerplaatsen moest voorzien, wat in casu niet het geval is.*

*In de bestreden beslissing wordt de door het college van burgemeester en schepenen ontwikkelde opportuniteitsafweging van de aanvraag bijgetreden door de deputatie. In het kader van de mobiliteit is door het college van burgemeester en schepenen de bestaande toestand van 111 ondergrondse parkeerplaatsen voor het gehele complex onder de loep genomen. De ingebruikname ervan werd onderzocht en het college heeft hieruit kunnen afleiden dat er thans voldoende parkeerplaatsen zijn om de aangevraagde uitbreiding te dragen. Zowel voor de bewoners en personeel als de bezoekers zijn er nog voldoende parkeerplaatsen voorhanden.*

*De deputatie heeft zich hierbij aangesloten en heeft bijkomend gesteld dat de verkeerssituatie, vergelijkbaar met vele andere omgeving in de binnenstad, door de serviceflats niet noemenswaardig zal wijzigen. De impact op de mobiliteit wordt verwaarloosbaar geacht, anders dan verzoekers beweren.*

*Het derde middel is ongegrond.*

*...*

De tussenkomenende partij stelt:

*"...*

*23. Het bewuste advies dd. 26 juni 2012 van de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent luidt als volgt: (...) (bestreden beslissing, p. 3).*

*24. Vooreerst stellen verzoekende partijen dat de bestreden beslissing het negatief advies niet zou weerleggen.*

*Vervolgens citeren zij selectief een van de argumenten die de bestreden beslissing aanhaalt om het negatief advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent te weerleggen: (...) (bestreden beslissing, p. 15).*

*Tussenkomen de partij begrijpt dit niet: verzoekende partijen geven aan dat het negatief advies niet wordt weerlegt en citeren vervolgens een van de motieven in weerlegging.*

*Dit is tegenstrijdig. Het verwijt is dan ook niet-ontvankelijk, minstens ongegrond.*

25. *Zelfs indien het verwijt vanwege verzoekende partijen moet worden gelezen, niet alsof de bestreden beslissing voormeld advies niet weerlegt, doch dat de motieven tot weerlegging ontoereikend zouden zijn dan zal dit verwijt stranden als ongegrond.*

*Verzoekende partij zij immers uiterst selectief in het citeren van de motivering van de bestreden beslissing op het advies van de Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent te weerleggen.*

*In werkelijkheid is deze motivatie veel uitgebreider: (...) (bestreden beslissing, p. 14-15).*

*Tussenkomen de partij meent dat deze motivering zeker en vast afdoende is om het advies van de Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent te weerleggen. De afwijking van het advies van de Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent wordt met deugdelijke motieven ondersteunt.*

*Tussenkomen de partij wenst er nog op te wijzen dat zij meent dat enige onzorgvuldigheid is geslopen in dit advies. Het advies gaat immers onterecht uit van twee extra bouwlagen, hetgeen ingevolge het BPA niet kan.*

*De misvatting van de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent is compleet wanneer deze voorstelt om te kiezen voor een gelaagde uitbreiding met platte volumes: immers, indien voor platte volumes opteert, die dus een hoek van 90° hebben – wat meer is dan 60° is – dan staat men net wel voor verboden extra bouwlagen en niet langer voor een toegelaten dakconstructie.*

*Het advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent strijdt zelf met het BPA.*

*De motiveringsplicht van een vergunningverlenende overheid, wanneer deze afwijkt van een ingewonnen advies, is sowieso beperkter wanneer blijkt dat het advies zelf steunt op verkeerde uitgangspunten.*

26. *Naast een algemeen verwijt naar een gebrek aan niet-deugdelijke motieven stelt tussenkomen de partij vast dat de verzoekende partij een drietal 'motieven' naar voren schuift, weerhouden door de bestreden beslissing in het kader van het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, welke zij duidt als onjuist of niet afdoende, minstens niet-deugdelijk.*

*Het betreft het onderzoek van de omgeving, van de breedte van de Tichelrei en van de verkeersimpact.*

*Geen van de verwijten van verzoekende partijen treft doel.*

27. *Zo houden verzoekende partijen voor dat de vergunningverlenende overheden bij hun appreciatie van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening zouden hebben gesteund op een foutieve omschrijving van de omgeving zodat de*

*beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zou steunen op ondeugdelijke motieven.*

*Opnieuw zullen verzoekende partijen hierbij op vervelend selectieve wijze een aantal motieven van de bestreden beslissing in het kader van het onderzoek naar de goede ruimtelijke ordening citeren.*

*Zo verwijzen zij naar volgende passages:*

*'De omgeving van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag kenmerkt zich door hoogbouwappartementen en de klinieken AZ Sint-Lucas en de Volkskliniek' alsook 'Tichelrei is een brede straat die ter hoogte van het Fratersplein aansluit bij de Tolhuislaan'.*

*Vervolgens laten verzoekende partijen uitschijnen dat de vergunningverlenende overheid 'uit het bovenvermelde' concludeert dat 'het ontwerp kadert binnen hetgeen binnen de omgeving gangbaar is'.*

*Verzoekende partijen geven aan dat de vaststellingen in de passages die zij citeerde niet met de werkelijkheid overeenstemmen en dat zodoende het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke orde zou steunen op onjuiste en aldus niet-deugdelijke motieven.*

*Deze stelling van verzoekende partijen getuigt van kwader trouw.*

*Vooreerst is het zo dat de beslissing tot de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening steunt op veel meer motieven, van doorslaggevend belang, dan de motieven uit de enkele passages geciteerd door verzoekende partijen.*

*Tussenkomende partij verwijst naar randnummer 24.*

*De passages aangehaald door verzoekende partijen zijn hoogstens te beschouwen als overtoollige motieven: de kritiek op overtoollige motieven kan niet leiden tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing. Dit geldt des te meer wat betreft de vaststelling terzake de 'breedte' van de Tichelrei welke in de bestreden beslissing voorkomt bij de beschrijving van de omgeving op p. 3 en dus geen motief lijkt in de appreciatie van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Bovendien zijn de door verzoekende partijen aangehaalde motieven, als het al motieven zijn, al dan niet overtoollig, weldegelijk correct en dus deugdelijk.*

*Wanneer verzoekende partijen aangeven dat de vaststelling dat de omgeving gekenmerkt is door hoogbouwappartement en de klinieken AZ-Sint-Lucas en de Volkskliniek niet met de realiteit overeenstemmen, dan tracht zij Uw Raad op al te opzichtige wijze te misleiden.*

*De overkant van de Tichelrei bestaat immers uitsluitend uit hoogbouw met appartementen en de voormelde ziekenhuizen. De gehele omgeving tussen de Tichelrei, de Sint-Margrietstraat en de Groenebriel is één en al hoogbouw.*

*Dit wordt ook verder toegelicht en mee in rekening genomen in de bestreden beslissing ('Onderhavig perceel bevindt zich in het bouwblok dat begrensd wordt door de Tichelrei,*

*de Grauwpoort, de Rodelijvekesstraat en het Fratersplein. Het bestemmingsplan van het bpa voorziet voor gans dit bouwblok een referentiehoogte van 3 bouwlagen, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de bouwblokken aan de overzijde van de Tichelrei, die een referentiehoogte van resp. 4 tot 8 bouwlagen hebben' - bestreden beslissing, p. 14).*

*Treffend is dat de foto opgenomen op p. 17 van het verzoekschrift van verzoekende partijen dit deel van de 'omgeving' niet weergeeft.*

*Tussenkomende partij betreurt de poging tot misleiding vanwege verzoekende partijen.*

*Ook wanneer wordt geponeerd dat de vaststelling dat de Tichelrei 'een brede straat' is, niet correct is en dat dit daarentegen een straat met normale breedte is in het stadscentrum zijn het net verzoekende partijen die afwijken van de realiteit.*

*De Tichelrei is een brede straat. Punt. Dat er geparkeerd wordt langs beide zijden is daar al een bewijs van. Dit is niet het geval bij elke 'normale' straat in het stadscentrum.*

*De breedte van deze straat werd op correcte wijze mee in ogenschouw genomen bij het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening: de breedte van de straat wordt met aan de overzijde hoogbouw is een element dat de vergunningverlenende overheid op correcte wijze mee in rekening heeft genomen.*

28. *Ook wanneer verzoekende partijen verwijzen naar het mobiliteitsaspect van het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beperken zij zich ertoe een fractie van de door de vergunningverlenende overheid gegeven motivering te citeren om die vervolgens te bekritisieren als niet voldoende.*

*Terzake verwijst de bestreden beslissing immers vooreerst, in antwoord op de verzuchtingen van verzoekende partijen, naar hetgeen dienaangaande werd gesteld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent dd. 19 juli 2012: (...) (bestreden beslissing, p. 9-10).*

*Tot slot stelt de bestreden beslissing eveneens dat 'de verkeerssituatie van deze omgeving is wat ze is, een situatie die zich laat vergelijken met vele andere omgevingen in de binnenstad, en zal door de serviceflats niet noemenswaardig wijzigen. Wat het parkeren betreft is het zo dat het project zelve een grote ondergrondse parking heeft met 111 parkeerplaatsen' (bestreden beslissing, p. 16)*

*Deze motivering, die door verzoekende partijen op geen enkele manier wordt ontmoet in hun verzoekschrift, volstaat om te besluiten dat enige argumentatie vanwege verzoekende partijen over toenemende parkeerdruk in het kader van het onderzoek naar de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening niet kan worden bijgetreden.*

*Daarbij komt nog dat uit het verzoekschrift, a contrario, mag worden afgeleid dat eerste en tweede verzoekers wel over parkeermogelijkheden beschikken op hun eigen terrein zodat enige toename van parkeerdruk in de buurt voor hun onmogelijk een nadeel kan inhouden: ze missen het nodig belang bij dit middel.*

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

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

*Tussenkomen de partij mag op dit punt ook verwijzen naar hetgeen door Uw Raad in haar arrest dd. 25 juni 2013, in het kader van de vordering tot schorsing, reeds werd gesteld onder punt 4 van haar beroddeling.*

### ***Marginale toetsing door Uw Raad en besluit***

*29. De Raad beschikt voor wat betreft haar beoordelingsbevoegdheid over de verenigbaarheid van de aanvraag met de eisen van de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid waarbij zij haar beoordeling echter niet in de plaats mag stellen van die van de deputatie. Bij haar legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar 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 het bestreden besluit is kunnen komen.*

*Het betreft een marginale toetsing waarbij de Raad enkel tot de vernietiging kan besluiten indien er sprake is van kennelijke onredelijkheid.*

*Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de deputatie dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou gekomen zijn.*

*Gelet het voorgaande zal de Raad willen vaststellen dat de bestreden beslissing is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen.*

*Van enige manifeste onredelijkheid kan geen sprake zijn.*

*Het middel is ongegrond.*

*...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“ ...*

*16. Verzoekende partijen verwijzen hiervoor naar hetgeen zeer uitvoerig uiteen werd gezet in hun verzoekschrift van 1 februari 2013, dat hier als integraal hernomen aanzien wordt. Zij vullen het als volgt aan:*

*Tussenkomen de partij meent dat er sprake zou zijn van een tegenstrijdigheid in onderhavig middel omwille van het feit dat verzoekende partijen enerzijds zouden stellen dat het negatief advies van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent niet wordt weerlegd om vervolgens één van de motieven in de weerlegging te citeren.*



*Deze redenering snijdt geen hout. Verzoekende partijen roepen immers een schending in van de materiële motiveringsplicht, de zorgvuldigheidsplicht en rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*De materiële motiveringsplicht houdt in dat het bestreden besluit moet worden gedragen door rechtens verantwoorde motieven die kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit stukken van het administratief dossier. Uw Raad moet kunnen nagaan of bij het nemen van de beslissing werd uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of die gegevens correct werden beoordeeld en of de vergunningverlenende overheid op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.*

*Krachtens het materieel motiveringsbeginsel moet elke administratieve beslissing steunen op rechtens aanvaardbare motieven met een voldoende feitelijke grondslag, die kunnen blijken hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier. De motieven moeten steunen op feiten die met de werkelijkheid overeenstemmen.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitengaring slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen.*

*In casu beperkt verwerende partij er zich toe het negatief advies van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent te weerleggen door te stellen "Monumentenzorg stelt dat de bouwheren opteren voor een maximale interpretatie van de stedenbouwkundige mogelijkheden, wat evenwel niet verboden is."*

*Verzoekende partijen ontkennen dan ook niet dat verwerende partij een poging heeft ondernomen om het negatief advies van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur op formele wijze te weerleggen - hetgeen al meer is dan hetgeen zij in het bestreden besluit ten aanzien van het uiterst negatief advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft). gedaan - hetgeen evenwel niet inhoudt dat deze poging zou steunen op deugdelijke motieven en werd genomen na een zorgvuldig onderzoek.*

**Zo antwoordt verwerende partij geenszins op de argumenten van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur met betrekking tot het feit dat men binnen de maximale interpretatie van de stedenbouwkundige mogelijkheden geen rekening houdt met de context/omgeving waar dit gerealiseerd wordt, dat men door het groot hellend dak een manifeste schaalbreuk creëert die niet verantwoordbaar is en dat het nieuwe architectuurbeeld te dominant is.**

*Verzoekende partijen zien dan ook niet in op welke wijze er sprake zou kunnen zijn van een tegenstrijdig die zou kunnen leiden tot de niet-ontvankelijkheid, minstens de ongegrondheid van het middel, zoals tussenkomende partij opwerpt.*

17. *Tussenkomende partij houdt onterecht voor dat verzoekende partijen uiterst selectief zouden zijn in het citeren van de motivering van de bestreden beslissing op het advies van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent en vervolgt in haar schriftelijke uiteenzetting met het citeren van de volledige motivering inzake de goede ruimtelijke ordening van verwerende partij opgenomen in het bestreden besluit.*

*Verzoekende partijen zijn geenszins selectief geweest in het citeren van de motivering van de bestreden beslissing op het advies van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent, deze motivering is immers daadwerkelijk ook beperkt tot*

één enkele paragraaf, waarin louter wordt gesteld dat de maximale interpretatie van de stedenbouwkundige bouw mogelijkheden niet verboden is.

Het feit dat de gehele motivering met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit uitgebreider is doet hieraan evident geen afbreuk.

Zoals supra reeds gesteld antwoordt verwerende partij geenszins op de argumenten van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur met betrekking tot het feit dat men binnen de maximale interpretatie van de stedenbouwkundige mogelijkheden geen rekening houdt met de context/omgeving waar dit gerealiseerd wordt, dat men door het groot hellend dak een manifeste schaalbreuk creëert die niet verantwoordbaar is en dat het nieuwe architectuurbeeld te dominant is.

18. Verzoekende partijen merken op dat tussenkomende partij op pagina 23 van haar schriftelijke uiteenzetting enerzijds meent dat de in het bestreden besluit opgenomen motivering zeker en vast afdoende is om het negatief advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent te weerleggen.

Anderzijds stelt tussenkomende partij dat er een onzorgvuldigheid is geslopen in voormeld advies. Het advies zou immers onterecht uitgaan van twee extra bouwlagen, hetgeen ingevolge het BPA niet kan.

Dus enerzijds houdt tussenkomende partij voor dat het advies deugdelijk zou zijn, om in de volgende paragraaf zelf te stellen dat het advies onzorgvuldig is en derhalve dus onmogelijk deugdelijk kan zijn. Verzoekende partijen begrijpen dit niet.

Bijkomend merken verzoekende partijen op dat er, zoals in het tweede middel reeds uitvoerig uiteen gezet, echter geenszins sprake van een onzorgvuldigheid in de motivering met betrekking tot het aantal bouwlagen, er is in casu immers weldegelijk sprake van twee extra bouwlagen, zoals in de motivering correct wordt gesteld:

"Oorspronkelijk heeft men een woonzorgcentrum gebouwd met 4 bouwlagen omdat dat op dat moment ook slechts toegelaten was. Later bleek uit besprekingen dat er plannen waren om het BPA te herzien en waarbij van meet af aan de mogelijkheid ingebouwd wordt dat er onder dak 2 lagen serviceflats zouden kunnen ingericht worden."

Bij het formuleren van deze motivering was verwerende partij echter uit het oog verloren dat het BPA 'Binnenstad-Deel Tolhuis nr. 117/1 tot op heden nog steeds niet herzien is en derhalve slechts maximum 3 + 1 bouwlagen toelaat en geen zes bouwlagen.

19. Helemaal te gek wordt het wanneer tussenkomende partij voorhoudt dat het advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur zelf strijdig zou zijn met de bepalingen uit het vigerende BPA. In het advies wordt immers het volgende gesteld:

"Het nieuwe architectuurbeeld is te dominant. Beter lijkt ons om binnen de mogelijke dakopbouw te kiezen voor een gelaagde uitbreiding met platte volumes."

Tussenkomende partij meent hieruit te kunnen afleiden dat indien men voormeld advies zou opvolgen net wel voor verboden extra bouwlagen zou staan en niet langer voor een toegelaten dakconstructie.

Tussenkomende partij verliest hierbij evenwel uit het oog dat de dienst Monumentenzorg en Architectuur enkel spreekt over extra volumes binnen **de mogelijke dakopbouw**, lees: de dakopbouw die conform is met de bepalingen uit het van toepassing zijnde BPA.

En zelfs indien voormelde suggestie van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur strijdig zou zijn met het vigerende BPA, quod non, neemt dit nog steeds niet weg dat voormelde dienst negatief heeft geadviseerd over het thans vergunde. **Het feit dat ene (de suggestie van de dienst Monumentenzorg en Architectuur) niet vergunbaar zou zijn houdt niet in dat het andere (het thans vergunde) wel vergunbaar zou zijn.** Er is derhalve geenszins sprake van een beperktere motiveringsplicht in hoofde van de vergunningverlenende overheid omdat zou blijken dat het advies zelf steunt op verkeerde uitgangspunten, zoals tussenkomende partij onterecht voorhoudt.

19. In hun inleidend verzoekschrift tonen verzoekers op duidelijke wijze aan dat de in de bestreden beslissing verleende vergunning **in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en op grond van ondeugdelijke motieven werd genomen.**

Tussenkomende partij meent te moeten voorhouden dat verzoekende partijen op vervelend selectieve wijze een aantal motieven van de bestreden beslissing in het kader van het onderzoek naar de goede ordening citeren. Tussenkomende partij stelt hieromtrent dat de beslissing tot de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening steunt op veel meer motieven dan aangehaald door verzoekende partijen en van doorslaggevender belang dan de motieven uit de enkele passages geciteerd door verzoekende partijen.

Ten slotte stelt verzoekende partij dat de door verzoekende partijen aangehaalde motieven hoogstens te beschouwen zijn als overtollige motieven die niet kunnen leiden tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing.

Het is duidelijk dat tussenkomende partij zich in alle mogelijke bochten wringt om toch maar vergeefs te proberen aantonen dat de behoordeling van de goede ruimtelijke ordening op deugdelijke motieven gesteund zou zijn.

Door te stellen dat de door verzoekende partijen ingeroepen motieven overtollige motieven zouden zijn die niet kunnen leiden tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing, geeft tussenkomende partij zelf op impliciete wijze aan dat de door verzoekende partijen aangehaalde motieven weldegelijk ondeugdelijk zijn.

Bovendien zijn de door de verzoekende partijen aangehaalde motieven **geenszins overtollige motieven.** De door verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift aangehaalde motieven betreffen in hoofdzaak immers:

- **Het feit dat de voorstelling van de onmiddellijke omgeving geenszins overeenstemt met de realiteit,**
- **De impact van het project op de mobiliteit in de omgeving.**

*Het is vaste rechtspraak zowel van Uw Raad als de Raad van State dat de impact op de **mobiliteit en de bestaande toestand in de omgeving uiterst belangrijke criteria zijn bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.***

*(...)*

*Zo vernietigde Uw Raad in een arrest van 31 juli 2012 (nr. A/20212/0308 in de zaak met nr. 1011/1058/SA/2/0961) een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een machine loods en stroloods en de aanleg van een betonverharding en regenwateropslag in agrarisch gebied op grond van volgende gronden: (...)*

*In casu werd er in het bestreden besluit tevens op geen enkele wijze rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving. Het is hemeltergend dat tussenkomende partij er alles aan doet om te laten uitschijnen dat de gehele omgeving uit hoogbouw zou bestaan. De door tussenkomende partij aangehaalde straten Groene Briel en Sint-Margrietstraat liggen zelfs niet in de onmiddellijke omgeving, zoals uit onderstaande luchtfoto zeer duidelijk blijkt:*

*[luchtfoto]*

*Bovendien is de beoordeling van de aanvraag in een ruimere omgeving echter van minder doorslaggevende aard en kan deze er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving en **de naastliggende percelen in het bijzonder**, die verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten.*

*In casu zijn alle percelen van verzoekers naastliggende percelen en betreffen het allen eengezinswoningen. In onderstaande foto van google streetview wordt een beeld van de Grauwpoort gegeven met aanduiding van de woningen van eerste en derde verzoekers.*

*[foto]*

*Het zijn dan ook niet verzoekende partijen die Uw Raad trachten te misleiden, maar wel tussenkomende partij.*

*21. Ook met betrekking tot **het mobiliteitsaspect** is het geenszins zo dat verzoekende partijen zich beperken tot het citeren van een fractie van de door verwerende partij gegeven motivering, zoals onterecht door tussenkomende partij wordt geponeerd.*

*Het feit dat verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift slechts het belangrijkste gedeelte uit de motivering met betrekking tot verkeersproblematiek citeren betekent immer geenszins dat de rest van de motivering inzake de verkeersproblematiek wel deugdelijk zou zijn.*

*Het immers onmiskenbaar dat bouw van 43 extra woongelegenheden een impact heeft op de mobiliteit en de parkeerdruk in de omgeving. Een aspect dat in het bestreden besluit volstrekt genegeerd wordt. Zo wordt in het bestreden besluit het volgende gesteld:*

*"De parkeerdruk die in de omgeving ook voorkomt van de klinieken zal in de toekomst ook opgevangen kunnen worden door een nieuw parkeer gebouw die AZ Sint-Lucas gaat bouwen in de volgende jaren. Globaal gezien zal het voorzien van de bijkomende 43 serviceflats weinig extra parkeer- en verkeersdruk creëren."*

*Het spreekt voor zich dat een motivering louter en alleen gebaseerd op een onzekere toekomstige gebeurtenis - zijnde de bouw van een nieuw parkeergebouw door AZ Sint-*

*Lucas - geenszins een deugdelijke motivering kan zijn om niet te voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein.*

*Bovendien wordt de berekening van het aantal parkeerplaatsen die de verwerende partij in haar motivering heeft opgenomen op geen enkele wijze gestaafd. Verzoekende partijen betwisten deze berekening ook, dit gelet op het feit dat zij nu reeds dagelijks ondervinden dat het parkeertekort in de buurt nijpend is.*

*Bovendien strookt de in het bestreden besluit voorgehouden stelling dat "gezien de centrum ligging in de nabijheid meerdere publieke parkeerplaatsen aanwezig zijn " niet met de waarheid. De dichtstbijzijnde publieke parkeergarage bevindt zich immers op meer dan 500 meter van de bouwplaats (Vrijdagsmarkt). Bovendien houdt deze stelling automatisch in dat men bij het bouwen van meergezinswoningen of elke andere vorm van collectief wonen binnen de stadskern niet in parkeergelegenheid op eigen terrein hoeft te voorzien, wat natuurlijk volstrekt ingaat tegen de gevoerde stedelijke politiek van de afgelopen jaren.*

*22. Daarenboven is het geenszins zo, zoals tussenkomende partij onterecht voorhoudt dat verzoekers geen belang zouden hebben bij het opwerpen van een eventueel verhoogde parkeerdruk. Het feit dat eerste verzoekers over een parkeergelegenheid op eigen terrein beschikken houdt immers geenszins in dat hun bezoekers over een parkeerplaats zouden kunnen beschikken en dat eerste verzoekers geen hinder zouden ondervinden van het drukker verkeer in hun omgeving.*

*Tweede verzoeker wijst erop dat hij niet beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein.*

*Het feit dat derde verzoekers over een parkeerkaart beschikken houdt geenszins in dat zij zouden "kunnen parkeren op de vele voor bewoners voorbehouden parkeerplaatsen in de buurt". Het is duidelijk dat tussenkomende partij of haar raadsman onvoldoende op de hoogte zijn van de thans reeds zeer hoge parkeerdruk in de omgeving. Het aantal parkeerplaatsen voorbehouden voor bewoners is immers minimaal. Navraag bij het parkeerbedrijf leert ons dat er 11 bewonersplaatsen zijn voor het gehele woonblok Tichelrei-Fratersplein-Rode Lijvekensstraat-Grauwpoort. Gelet op de zeer grote verkeersdruk worden veel van deze bewonersplaatsen bovendien nog eens ingenomen door niet-bewoners. Het spreekt dan ook voor zich dat ook derde verzoekers bijkomende hinder zullen ondervinden van de extra verkeersdruk in de omgeving.*

*23. Tenslotte werpt de tussenkomende partij nog op dat eerste en tweede verzoekers in hun beroepsschrift voor de Deputatie geen opmerkingen formuleerden aangaande de parkeerdruk, in zoverre de vraag zich stelt of zij dit aspect nog op een ontvankelijke wijze kunnen aanvoeren in huidige procedure. Dit argument is geenszins pertinent. Het beroepsschrift voor de Deputatie was immers gericht tegen de initiële beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent dd. 19 juli 2012. Gelet op de devolutieve werking van het beroep onderzoekt de Deputatie de vergunningsaanvraag volledig opnieuw. De Deputatie diende dan ook zelf in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening haar beslissing deugdelijk te motiveren zowel met betrekking tot het aspect van de mobiliteit in het algemeen en de parkeerdruk in het bijzonder. De Deputatie heeft echter nagelaten dit te doen, reden waarom eerste en tweede verzoekers dit thans in huidige procedure opwerpen. Het spreekt dan ook voor zich dat dit geen enkele invloed heeft op de ontvankelijkheid van (dit onderdeel van) het derde middel.*

*Het derde middel is dan ook gegrond.*

*...*

### *Beoordeling door de Raad*

1.

#### Inzake de ontvankelijkheid van het middel.

Het derde middel heeft in essentie betrekking op de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing, waarbij de verzoekende partijen onder meer aanvoeren dat door de schaalbreuk van het aangevraagd project het dakvolume ervan niet “in harmonie” is met de omgeving en gesteld wordt dat de omgeving in de bestreden beslissing foutief wordt voorgesteld.

Dit middelonderdeel is op voldoende duidelijke wijze uiteengezet in het verzoekschrift, waarbij onder meer wordt verwezen naar het ongunstig advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent van 26 juni 2012, dat volgens de verzoekende partijen niet wordt weerlegd in de bestreden beslissing. Het middelonderdeel wordt op duidelijke en voldoende wijze toegelicht in het verzoekschrift, zodat aan de bedoelingen van de verzoekende partijen niet kan worden getwijfeld.

De excepties van de tussenkomenende partij dat het middelonderdeel tegenstrijdig en onontvankelijk zou zijn, kan niet worden aangenomen.

2.

#### Inzake de gegrondheid.

2.1

In de bestreden beslissing worden de artikelen 3.1, 3.3.1 en 3.7 van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad – deel Tolhuis nr. 117” als de “meest relevante stedenbouwkundige voorschriften” beschouwd voor de betrokken aanvraag.

Artikel 3.1 van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad nr. 117 – deel Tolhuis” bepaalt:

#### *“3.1. Algemene bepalingen*

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

*In die gebieden die op plan als “zone met hoge stadslandschappelijke waarde” aangeduid werden, is die kwaliteit zeer hoog en zal de harmonieregel bijgevolg ook zeer hoge kwaliteit vergen ; binnen die zones zijn bijzondere bepalingen voorzien wat betreft de gevelmaterialen en de parkeerruimte.*

*(zie punt 3.6 en 3.8)”*

Artikel 3.3.1 van ditzelfde bijzonder plan van aanleg stelt onder meer:

#### *“3.3.1. Hoogte van de gevels palend aan de openbare weg.*

*De hoogte van de gevels wordt gemeten in het midden van de gebouwen, van het trottoir tot en met de muurkap of kroonlijst. Ingeval van een puntgevel wordt deze gemeten vanaf het trottoir tot aan de aanzet van de puntgevel.*

*De hoogte van de nok van deze laatste mag niet meer dan 8 m hoger zijn dan de aanzet van de puntgevel.*

*De referentiehoogte geeft het gewenste gabariet, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist).*

*Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3 m aangenomen.*

*...*

Artikel 3.7 van ditzelfde bijzonder plan van aanleg bepaalt:

*“3.7. Dakvorm, dakbedekking*

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

*Bij zadel- en schilddaken van hoofdgebouwen zal de dakhelling recht zijn, en een hoek vormen van minstens 40° tot maximum 60° ten opzichte van de horizontale.*

*Mansardedaken zijn toegelaten indien boven het steil gedeelte het bijhorende zadeldak wordt verwezenlijkt met een helling van minimum 30° met de horizontale. De hoogte van de nok zal nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.”*

## 2.2

De aangehaalde bepalingen regelen op gedetailleerde wijze het architectuurbeeld van dakvolumes die onder de toepassing vallen van artikel 3 “Bouwvoorschriften” van het bijzonder plan van aanleg, zodat deze voorschriften, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO, geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het beoordelen van een aanvraag aan artikel 3.1 en 3.7 van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad nr. 117 - Tolhuis”, veronderstelt evenwel een onderzoek naar “die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat kunnen genoemd worden, die m.a.w. de stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand bepalen”, en vervolgens een onderzoek van het aangevraagde en een beoordeling of het aangevraagde “in harmonie” is met de “stadslandschappelijke kwaliteit van de straatwand”, waarbij “de vorm van de daken, de dakbedekking, de dakkapellen en de dakvensters (...) in harmonie (moeten) zijn met de bedaking in de omgeving”.

## 2.3

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag uitdrukkelijk gewezen op het verplicht onderzoek (“hamvraag”) naar de verenigbaarheid met “bovenvermelde artikelen 3.1 en 3.7”, waarbij hij tot de conclusie kwam dat de gevraagde uitbreiding “strijdig” is met:

- de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg omdat de thans gevraagde dakvorm niet “in harmonie” is met de bedaking in de omgeving;
- de goede ruimtelijke ordening - zich aansluitend bij het negatief advies van Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent - door een manifeste “schaalbreuk”.

Daarbij werd overwogen dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent dat “net doordat het gebouw een bepalende rol speelt in het straatbeeld, dient geen

harmonie gezocht te worden met de gebouwen in de directe omgeving” aangezien “het gebouw zelf (...) een harmonieus geheel vormt binnen zijn directe omgeving”, “niet bijgetreden” kan worden doordat dit “quasi” neerkomt op zeggen dat het gebouw door zijn omvang niet aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan aanleg moet voldoen.

Hiermee werd terecht aangegeven dat in eerste aanleg het vereiste onderzoek naar de verenigbaarheid met de toepasselijke harmonieregel ten onrechte ter zijde werd geschoven.

Door de vermelding in de bestreden beslissing dat “de door het college van burgemeester en schepenen ontwikkelde opportuniteitsafweging, inclusief de beoordeling van de bezwaren, wordt bijgetreden”, heeft de verwerende partij dit onregelmatig motief - de vergunningverlenende overheid dient immers steeds een onderzoek naar de al dan niet verenigbaarheid met de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, te voeren - duidelijk eigen gemaakt.

Noch de niet-betwiste verenigbaarheden met artikel 3.7 van het bijzonder plan van aanleg (maximale nokhoogte en hellingsgraad), noch de overwegingen dat de voorziene bouwwijze “gangbaar” is binnen de omgeving en resulteert in “duurzaam ruimtegebruik, en inbreiding”, doen aan deze conclusie afbreuk, alleen al om het feit dat hieruit evenmin de vereiste harmonie blijkt.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen onderzoek heeft gevoerd en een beoordeling heeft gemaakt, waarvan de noodzaak volgt uit de hierboven aangehaalde artikelen 3.1 en 3.7 van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg,

## 2.4

De verzoekende partijen verwijzen in het derde middel niet ten onrechte naar de andersluidende standpunten in het advies van Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stellen evenmin ten onrechte dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat deze andersluidende standpunten bij de beoordeling werden betrokken.

Bij de herstelbeslissing dient de verwerende partij derhalve minstens de volgende in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gedane vaststellingen en beoordelingen, bij haar beoordeling van de aanvraag te betrekken:

- door de toepasselijke afwijkende referentiehoogten in de Tichelrei moet het bouwblok binnen “de Tichelrei, de Grauwpoort, de Rodelijvekensstraat en het Fratersplein” als de relevante omgeving worden beschouwd, waarbij de “overgrote meerderheid” zadell- en platte daken omvat en “enkel” gebouwen van drie bouwlagen met zadeldak dakuitbouwen hebben;
- bij het bestaande gebouw werd de harmonieregel “soepel” gehanteerd waardoor het bestaande gebouw een “(te) grote bouwdiepte” heeft zodat door het gebruik van de “max. toelaatbare dakhelling van 60° (...) het gebouw in 'de nok' een plat gedeelte van  $\pm 9$  m bouwdiepte (heeft), waarbij deze diepte vaak nog met  $\pm 2$  m vermeerderd doordat de bovenste bouwlaag tal van dakuitbouwen heeft met een plat dakgedeelte, doorlopend in de nok”;
- het horizontale gedeelte in de nok is qua oppervlakte veel groter dan de hellende gedeelten, zodat niet meer kan gesproken worden van een “afgeknot” dak;



- door de uitbreiding met 2 volwaardige bouwlagen het gebouw “te grootschalig” wordt en op zijn minst strijdig is met de “geest” van het bijzonder plan aanleg, die maximum een 5-tal nuttige bouwlagen toelaat, maar geen 6-tal;
- de hierboven vermelde onverenigbaarheden vloeien mede voort uit de “overweldigende aanwezigheid” / “overdadig gebruik” van dakuitbouwen op de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping binnen het betrokken bouwblok.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO**

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

*“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:*

- 1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;*
- 2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;*
- 3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”*

2.

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de vijfde verzoekende partij als eigenaar van een “aanpalend perceel” in de zin van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen ten onrechte voor de aanvang van het openbaar onderzoek niet werd aangeschreven. Om deze onregelmatigheid te herstellen moet het openbaar onderzoek, in overeenstemming met de vermelde bepaling, opnieuw worden georganiseerd.

3.

Uit de bespreking van het derde middel blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften niet op een behoorlijke wijze heeft beoordeeld, waardoor de bestreden beslissing moet worden vernietigd. De verwerende partij dient bij het nemen van een nieuwe beslissing de artikelen 3.1 en 3.7 van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad nr. 117 – deel Tolhuis” bij haar beoordeling te betrekken.

Uit de bespreking van dit middel blijkt bovendien dat het motief dat “geen harmonie” dient gezocht te worden met de directe omgeving onregelmatig is. De verwerende partij kan dit motief niet betrekken bij haar beoordeling bij het nemen van een nieuwe beslissing.

## **VIII. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw Woon- en zorgcentrum DOMINO is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 december 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van serviceflats met 2 verdiepingen in het dakvolume op het perceel gelegen te 9000 Gent, Tichelrei 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1025t.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet bij het nemen van een nieuwe beslissing handelen zoals bepaald in de overwegingen in VII. 'Bevel conform artikel 4.8.2, derde lid VCRO'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1375 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Nathalie DE CLERCQ