

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0686 van 26 november 2013
in de zaak 1112/0646/SA/1/0570

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sven BOULLART
kantoor houdende te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 867
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 april 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 8 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 20 oktober 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een studentencomplex, het vervangen van zes bestaande garages door nieuwbouw en het afbreken van een fabriek en loodsen met bijbehorende bergplaats, garages en een villa.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 6 augustus 2012 met nummer S/2012/0170 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 december 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sven BOULLART, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaten Erika RENTMEESTERS en Roy VANDER CRUYSEN, die loco Wim DE CUYPER verschijnen voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 15 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 27 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 5 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van studentencolplex achter bestaande residentie waarvan gelijkvloers licht aangepast wordt in functie daarvan en waarvan de 6 bestaande garages vervangen worden door nieuwbouw + de afbraak van fabriek en loodsen met bijbehorende bergplaats, garages en villa fabriekseigenaar”*.

Het terrein, met een oppervlakte van ongeveer 4000m², vormt het centrale, reeds bebouwde, deel van een ruimer binnengebied. De aanvraag beoogt de oprichting van een “U-vormig” gebouw met drie teruglopende bouwlagen, centraal ingeplant op het terrein.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 juli tot en met 19 augustus 2011, dient de verzoekende partij één van de negen bezwaarschriften in. Er zijn ook 2 petitielijsten.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 6 oktober 2011:

“ ...

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

GEWESTPLAN

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

ALGEMEEN BOUWREGLEMENT

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

Conform art. 12 dient voor een dakoppervlakte van 1.750 m² een hemelwaterput van minstens 88 m³ geplaatst te worden. In totaal wordt een capaciteit van 90 m³ met hergebruik voorzien.

In het bijzonder dient het project te voldoen aan hoofdstuk 4 - grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen.

- Er worden geen te beschermen eengezinswoningen gesloopt voor het oprichten van deze studentenaccommodatie (art. 36);

- Het project bevat 120 studentenunits, dus meer dan 50 (art. 37) en wordt niet gecombineerd met andere woonfuncties (art. 38);

- Alle 120 units hebben steeds minstens één voorziening (toilet) in de kamer en hebben elk een oppervlakte van minstens 15 m². De units met 2 of alle voorzieningen voldoen eveneens aan de minimale oppervlakten, respectievelijk 18 m² en 21 m² (art. 39);

- De hoofdmoot van het programma ligt bij kamers met alle voorzieningen (48 units of 40 %), ongeveer 30 % (38 units) hebben twee van de drie voorzieningen. De overige 34 units hebben één voorziening (toilet). Het aandeel kamers zonder of slechts met beperkte voorzieningen komt in dit project minder aan bod. Het voorliggende voorstel voorziet echter voldoende menging van types en groottes. Aangezien alle entiteiten minstens 15

m^2 bedragen wordt eveneens voldaan aan de minimale gemiddelde oppervlakte van 15 m^2 (art. 40);

- De vrije binnenhoogte van elke bouwlaag bedraagt 2,61 m en voldoet dus aan de minimale norm van 2,50 m (art. 41). Ook de gemeenschappelijke delen hebben een minimale hoogte van 2,50 m, plaatselijk worden deze verlaagd tot 2,30 m, conform art. 43;

- Alle voorzieningen worden individueel of gemeenschappelijk voorzien. Aangezien elke unit over een eigen toilet beschikt, dienen er geen gemeenschappelijke toiletten te worden voorzien. Voor de 48 units die niet over een eigen douche beschikken, worden er in totaal 9 douches verspreid over de verdiepingen ingericht, overeenkomstig 1 douche per begonnen groep van 6. 58 units hebben geen eigen keukens. De 6 keukens (2 per verdiep) met een totale oppervlakte van 124 m^2 zijn voldoende om deze behoefte gemeenschappelijk op te vangen. Er wordt in totaal 150 m^2 aan leefruimten voorzien, dit is voldoende voor 100 units. De gelijkvloerse keukens worden ingericht als leefkeukens en hun oppervlakte (58 m^2) is toereikend voor de 20 gelijkvloerse units zonder keukens (min. 50 m^2) (art. 42, 44, 45, 46 en 47);

...

TOEGANKELIJKHEID

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen ervan.

UITGERUSTE WEG

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Op basis van de schaal van het project, dat de nodige stedenbouwkundige randvoorwaarden in acht neemt om de hinder voor de buurt tot een minimum te beperken en rekening houdende met de strategische ligging van de plek ten opzichte van het station Gent-Sint-Pieters en enkele onderwijsinstellingen, is voorliggend project ruimtelijk te verantwoorden.

Voorliggend project speelt in op een specifieke behoefte binnen de woningmarkt en geeft op ruimtelijk verantwoorde wijze invulling aan de wens tot verdichting op een strategische locatie nabij het station Gent-Sint-Pieters. Het strategisch karakter van de plek wordt naast de ligging op wandelafstand van het station bepaald door de aanwezigheid van grote onderwijscampussen in de onmiddellijke omgeving (Hogeschool Gent ■■■, Universiteitscampus ■■■■). De ■■■ kenmerkt zich bovendien als een veelzijdige straat met diverse functies (kleinhandel, gemeenschapsvoorzieningen, horeca, meergezinsgebouwen). De achterliggende wijk (o.m. ■■■■) draagt weliswaar een meer residentieel karakter. De duidelijke optie om slechts één toegang te voorzien, die rechtstreeks op de ■■■ uitgaat, houdt rekening met deze context. Het is absoluut niet wenselijk om een extra toegang aan de zijde van de achterliggende woonwijk te voorzien, dit om onnodige passage in deze wijken te vermijden. De omvang en inplanting van het project zijn niet van die aard dat er twee toegangen noodzakelijk zijn. Om aan de eisen inzake brandveiligheid te voldoen, is slechts één toegang vereist.

De onderdoorgang beschikt over voldoende breedte en hoogte om een brandweerwagen te laten passeren en passage toe te laten, wel wetende dat het merendeel van de passage te voet of per fiets gebeurt. In functie van studentenhuisvesting wordt immers géén autostelplaats gevraagd, dit om het autogebruik bij studenten te ontmoedigen.

Tegelijk laat de voorgestelde breedte toe de toegang te controleren en af te sluiten indien noodzakelijk.

Het project bevat de nodige fysieke beperkingen om de hinder ten opzichte van de burens tot een minimum te beperken. De site is op zich voldoende groot om een dergelijk gebouw in te planten zonder overlast voor zijn omgeving. De gehanteerde afstanden en bouwveloppes beantwoorden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die van bij de start van het vooroverleg zijn meegegeven aan de ontwerpers.

Het gebouw zelf vertoont een U-vorm. Gemeenschapsvoorzieningen en inkomgebeuren situeren zich aan de binnenzijde. De impact van deze ruimten wordt gebufferd tussen de eigen bebouwing. Ten opzichte van de woningen kant ■■■■ houdt het gelijkvloerse volume minimum 11 m van de grens. Deze afstand maakt structurele groenaanleg in de rand mogelijk en is ingegeven vanuit de eis om minstens 20 m afstand te houden tot de achtergevel van de betrokken woningen langs de ■■■■. Het aan te planten groen en de aanwezige tuilmuren maken inkijk vanop het gelijkvloers onmogelijk. De ruimte tussen het gebouw en de perceelsgrenzen wordt voorzien van de nodige groenaanleg. Deze groenstrook is enkel toegankelijk voor de brandweer en wordt aan de voorzijde van het gebouw afgesloten door poorten. Vanop +1 en +2 is inkijk weliswaar niet volledig uit te sluiten. Toch bevat het ontwerp voldoende randvoorwaarden om de mate van inkijk te beperken tot een aanvaardbaar niveau. In eerste instantie is er de afstand. Vanaf eerste verdieping wordt gewerkt met een trapsgewijze opbouw onder 45°. De achtergevel op niveau +1 staat op 14 m van de grens, de gevel op +2 houdt 17 m van de grens. Dergelijke afstanden zijn gebruikelijk in een stedelijke context en vermijden directe inkijk. De dakterrassen worden ingericht als groendak en zijn niet toegankelijk. De ramen die uitgeven op het dak zijn géén instapramen. Het aan te planten groen filtert bovendien het zicht naar de omgevende tuinen en woningen. De nieuwbouw houdt trouwens méér afstand dan de bestaande bebouwing. Op vandaag is het betrokken perceel aan de zijde van de huiskavels ■■■■ ■■■■ tem ■■■■ volledig volgebouwd tot tegen de perceelsgrens. De gemene muur reikt tot 3,50 m hoog, vanaf een afstand van 5 m komt het industriële gebouw tot een maximale hoogte van 7 m (nok). Ook ten opzichte van de woningen aan de zijde van de ■■■■ is de voorgestelde inplanting te verdedigen. De gelijkvloers gehanteerde afstanden tot de perceelsgrenzen (resp. ■■■■) zijn op zich voldoende omwille van de aanwezige diepe tuinen achter de woningen. Ook hier wordt de nodige groenaanleg voorzien en blijft inkijk tot een minimum beperkt.

In functie van het studentenhuisvestingsproject worden er geen autostaanplaatsen voorzien. Wel worden er 6 nieuwe garageboxen opgericht ter compensatie van de gesloopte garages. Deze intentie strookt met het stedelijk beleid dat de automobiliteit van studenten wil ontmoedigen. Voorwaarde voor dergelijke keuze is dat de noodzakelijke fietsenstalling zo ergonomisch mogelijk wordt ingericht, zodat deze een maximaal gebruik kent. De fietsenstalling voldoet weliswaar aan de minimale oppervlakenorm van het algemeen bouwreglement (120 m² voor 120 fietsen), maar uit de indeling op het plan blijkt dat bij het voorgestelde 'hoog-laag-systeem' de minimale stuurbreedte (40 cm) niet wordt gehaald (op plan: 35 cm), alsook de lengte van de fiets (gem. 1,90 m á 2,00 m) wordt onderschat (op plan: 1,80 m). Er wordt daarom verwacht dat de fietsenstalling niet zijn

maximale capaciteit zal halen. Het is dan ook aangewezen te voorzien in extra fietsstallingsmogelijkheden, bij voorkeur overdekt (zie opmerkingen).

Het is positief dat inspanningen worden geleverd om bestaande hoogstammige bomen te behouden en te integreren in het project en dat er een 10-tal nieuwe bomen worden aangeplant ter compensatie van de gerooide. Op die manier behoudt de site zijn groene elementen en wordt de randinvulling zelfs versterkt. De te behouden beuk komt echter zeer dicht (op zo'n 3 m) van de nieuw op te trekken gevel te staan. Gezien beuken gevoelig zijn aan gewijzigde plaatsomstandigheden, bestaat er ook een reële kans dat die boom op termijn zal verdwijnen. Voorafgaand de werken aan te vatten rond de te behouden bomen (en specifiek de beuk), moeten maatregelen voorgesteld worden aan de Groendienst van de stad Gent om deze te beschermen en optimale groeikansen te bieden. De boomrooster rondom de beuk is dan ook ongewenst gezien daardoor de directe zone rondom de beuk nog meer wordt gewijzigd. De beuk wordt dus gewoon mee geïntegreerd in de groenzone en verruimd. Het buitenterras, met hout aangelegd, moet dus verder van de boom starten.

Voor de overige bomen en struiken wordt het beplantingsplan bij voorkeur besproken met de groendienst van stad Gent.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen werd een openbaar onderzoek georganiseerd om volgende reden: art. 3, §3, 3°: oprichten van een gebouw of constructie met een grondoppervlakte van meer dan 500 m² (niet in een industriegebied); art. 3, §3, 4°: oprichten van een gebouw of constructie met een bruto volume van meer dan 2.000 m³ (niet in een industriegebied).

Het openbaar onderzoek is gestart uiterlijk binnen de 10 dagen na de afgifte van volledigheidsbewijs, namelijk op 20 juli 2011. Het openbaar onderzoek is afgesloten op 19 augustus 2011. Tijdens dit openbaar onderzoek werden 9 schriftelijke bezwaren en 2 petitielijsten ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Procedure

Termijn openbaar onderzoek is té kort en vond deels in verlofperiode plaats (aanvraag ingediend net voor Gentse Feesten).

2. Algemeen: draagkracht overschreden

a) Te zwaar programma in een gebied met reeds overconcentratie aan studentenverblijven. Gevolg: leefbaarheid van de wijk komt in het gedrang, minwaarde voor omgevende woningen, stadsvlucht van gezinnen;

b) collectieve studentenhuisvesting hoort thuis in zone voor gemeenschapsvoorzieningen (naar analogie met project Redemptoristen);

c) schaalbreuk in bebouwing (uitgesmeerd gebouw, trapvormig tot 3 bouwlagen tov omgevende woningen met 2 bouwlagen en hellend dak);

d) in strijd met oorspronkelijke visie voor uitbouw woonwijk: creëren van een uitgesproken woonklimaat lag aan de basis van ontstaan van de wijk ■■■ (sociaal huisvestingsproject stad Gent);

e) Ruimtelijk structuurplan Gent (RSG) stelt voor om enkel binnengebieden meer dan 1 ha verder te verdichten. Huidig gebied voldoet niet aan deze minimumnorm.

3. Specifieke hinderaspecten

a) Afstand

De afstand tussen gebouwen en perceelsgrens is te klein (min. 20 m). Er is ook sprake van discriminatie omdat gebouwen dichters staan bij huiskavels aan de zijde van de ■■■ dan aan de zijde van de ■■■.

b) Geluid

Vrees voor geluidsoverlast omwille van volgende elementen:

- Studenten zijn vaak buiten hun 'kleine' kamer
- Tijdsbesteding loopt niet gelijk met deze van de omgevende gezinnen
- Onvoldoende controle op handhaven van de 'stilte-uren' tussen 22u en 7u - Géén lokale buitenruimte voorzien waar studenten kunnen wandelen
- Aanwezigheid van uitgebreide voorzieningen trekt ook mensen van buiten het complex aan - Groendaken op +1 en +2 zullen als terras worden gebruikt
- Binnengebied is op vandaag stiltegebied omdat bebouwing langs ■■■ fungeert als geluidsscherm en kent om die reden zijn bescherming vanuit REM-wetgeving.

c) Inkijk

Schending van privacy: inkijk op omgevende huiskavels zowel vanuit gelijkvloers als vanuit bovenverdiepen door té korte afstand, verdwijnen van bestaand groen en ontbreken van een nieuwe groenbuffer.

d) Afval

Gebrek aan afvalbeheer: zakken te vroeg buiten, rondslingerend vuil, vuil wordt buitengezet op verkeerde tijdstippen, ...

e) Wildparkeren fietsen

Vrees voor rondslingerende fietsen op de straat.

f) Hinder van aan te planten groen

- vallende bladeren veroorzaken verstoppingen in dakgoten
- kruin bomen zal schaduw werpen op tuinzones

4. Mobiliteit

Er worden géén parkeerplaatsen voorzien (in tegenstelling tot de stedenbouwkundige verordening in Zelzate, waar 1 pp. per 3 kamers wordt gevraagd).

5. Groen

Waardevol groen zal verdwijnen: tuin van woning nr. [REDACTED] draagt specifieke natuurwaarde (vijver, wilde flora, waardevolle bomen, diverse fauna) en valt dan ook onder de zorgplicht vanuit natuurdecreet.

6. Algemeen bouwreglement

Te slopen woning (nr. [REDACTED]) is een te beschermen eengezinswoning. Op basis van het kadasterplan blijkt dat woning niet over een vloeroppervlakte van min. 250 m² beschikt.

7. Water

- Risico op droogtrekking van ondergrond door grondwaterbemalingen om funderingen aan te leggen.*
- Hemelwaterput van 90.000 l is onvoldoende, overloop dient best ter plaatse te worden voorzien i.p.v. overloop naar riolering.*

8. Riolering

Vraag of bestaande riolering bijkomend potentieel aan kan (gem. 120 l / dag per persoon).

9. Brandveiligheid

De site is onvoldoende brandveilig omwille van één enkele toegang.

10. Alternatieve voorstellen

Diverse bezwaarschriften bevatten alternatieve voorstellen voor invulling van het gebied:

- a) volume dient beperkt te worden tot 2 bouwlagen*
- b) meer afstand houden: gebouw pas laten starten ter hoogte van de contouren van de derde bouwlaag*
- c) programma beperken, collectieve studentenhuisvesting al mogelijk vanaf 50 WE*
- d) vraag voor meer groen ifv inkijk/ privacy*
- e) behoud van woning met parkachtige tuin*
- f) inrichting rustoord ipv studentenvoorziening*

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1. Procedure

De gevoerde procedure is volledig verlopen volgens de geldende regelgeving (Vlaamse Codex R0). Volgende elementen zijn van belang:

- vanuit vergunningverlenende overheid géén vat op datum van indienen;*
- stadsbestuur is verplicht om openbaar onderzoek (00) te organiseren binnen procedure;*
- termijnen 00 zijn vastgelegd in wetgeving (30 dagen);*
- wijze van bekendmaking (aankondigingsborden + rechtstreeks aanschrijven aanpalende eigenaars) is vastgelegd in wetgeving;*
- 00 liep van 20/07 tem 19/08. Stadsdiensten enkel gesloten tijdens periode Gentse Feesten (begin van de procedure 00).*

2. Algemeen: draagkracht overschreden

- a) Omgeving is voldoende draagkrachtig om geplande functie op te nemen.*

Voorgestelde ontwikkeling richt zich op ■■■ als veelzijdige as. De keuze om op deze plek grootschalig project studentenhuisvesting te voorzien is ingegeven vanuit relatie met omgevende onderwijscampussen (hogeschool, universiteit) en ligging aan openbaar vervoersknoop (station, tram, bus);

b) Beleidsmatige keuze om uitbouw grootschalige studentenvoorzieningen (ook buiten de zones voor gemeenschapsvoorzieningen en vanuit private markt) te faciliteren (want sterk tekort) en dit juist in functie van het verlichten van de druk van studentenhuisvesting op de private woningmarkt;

c) footprint gebouw is te verdedigen vanuit schaalgrootte van het binnengebied en voldoende afstanden tov perceelsgrenzen (zie verder);

d) context intussen reeds sterk gewijzigd: beleidsmatige keuze verdichting stationsomgeving, weliswaar met respect voor bestaand weefsel. Volumeopbouw, inplanting en groenconcept maken voorstel integreerbaar in zijn omgeving. Project wordt bovendien geënt op ■■■ en niet op de achterliggende woonbuurt.

e) betreft foutieve lezing van het ruimtelijk structuurplan. RSG stelt dat gebieden van méér dan 1 ha de grootste potentie bevatten voor woningbouw. Programmatie studentenhuisvesting is trouwens specifiek onderdeel van woonbehoeften.

3. Specifieke hinderaspecten

- a) Afstand*

De afstandsregels zijn ingegeven vanuit stedenbouwkundig onderzoek. Hierbij wordt sterk rekening gehouden met context. De gehanteerde afstanden zijn vooral bekeken in relatie tot de hoogte van het gebouw en de afstand tot de woningen op de omgevende huiskavels (en niet zozeer de perceelsbegrenzing).

tov woningen ■■■:

- gelijkvloers: min 11 m. Deze afstand maakt structurele groenaanleg in de rand mogelijk en is ook ingegeven vanuit afstandsregel van min. 20 m tov de achtergevel van de woningen als kritische grens. Impact gelijkvloers sowieso vrij beperkt door beperkte hoogte.

- vanaf +1 wordt gewerkt met trapsgewijze opbouw onder 45° (gevel +1 op 14 m, gevel +2 op 17 m).

- combinatie van afstand op gelijkvloers en trapsgewijze opbouw maakt dat volume géén onaanvaardbare hinder qua schaduw of algemeen visueel veroorzaakt.

- gebouw uit huidig voorstel houdt meer afstand dan bestaande bebouwing: op vandaag is het betrokken perceel aan de zijde van de huiskavels ■■■ volledig bebouwd tot tegen de perceelsgrens. Gemene muur reikt tot 3,50 m hoog, vanaf een afstand van 5 m van de perceelsgrens komt het industriële gebouw tot hoogte van ca. 7 m (in nok gemeten).

tov kamerwoning ■■■:

- gelijkvloers: min. 8 m. Dit is op zich voldoende gezien gelijkaardige functie in aanpalend pand en afstand tussen de gevels 17 m bedraagt.

- bovenverdiepen trekken zich terug onder 45 °, waarbij rekening gehouden is met de lager gelegen ligging (ong. 0,50 m) van het aanpalend terrein.

tov woningen ■■■ 247 tem 269 (links van de toegang):

- gelijkvloers: min. 12,40 m. Dit is zeker voldoende, gezien diepe tuinen van de woningen langs ■■■. Ruimte is bovendien op vandaag reeds gedeeltelijk ingenomen door bebouwing (garageboxen).

- op +1 en +2 wordt 13,50 m gehouden, wat op zich voldoende is.

tov woningen ■■■ tem ■■■ (rechts van de ingang):

- gelijkvloers: min. 7 m van de perceelsgrens. Gebouw kan hier dichter komen dan aan de zijde van de ■■■ door diepe tuinen van de woningen langs ■■■.

Afstand tot de hoofdbouw van deze woningen bedraagt telkens ca. 30 m (van gevel tot gevel).

Deze zijde kent trouwens een uitgesproken teruggetrokken hoogte, de gevel op +1 houdt 9 m afstand, +2 houdt als minstens 14,75 m.

b) Geluid

- het ontwerp bevat voldoende fysieke beperkingen om gebruik van plat dak als terras te bemoeilijken: niet betreedbaar vegetatiedak, géén instapraam, maar klassiek raam met hoge opstand.

- de buitenruimte achteraan het gebouw is voorzien van kwaliteitsvolle groenaanleg en afgesloten d.m.v. poorten.

- het ontwerp bevat voldoende interne gemeenschappelijke ruimten, cfr. bouwreglement. kwaliteitsvolle buitengebruiksruimte is wel degelijk voorzien. Plaatsing centraal in het complex maakt dat de impact naar geluidsoverlast voor de buurt tot een minimum beperkt blijft.

- voorzieningen zijn louter geconcipieerd vanuit het eigen project, en dit zowel naar afmeting als naar positionering. De achterin gelegen positie tov de straat maken voorziene gemeenschapsruimten weinig aantrekkelijk voor de buitenwereld.

- beheer gebeurt vanuit een op de site aanwezige conciërgerie.

- dossier bevat een modelhuurcontract. Hierin staan duidelijke zaken opgenomen ivm beheer.

c) Inkijk

- de gehanteerde afstandsregels zijn gebruikelijk in een stedelijke context (zie bespreking bezwaren ivm afstanden).

- voorstel voorziet wel degelijk de nodige groenaanleg aan de buitenranden. Op zich zijn de randen breed genoeg voor de uitbouw van een dicht groenscherm van hoog- en laagstammig groen. Ontwerper heeft er echter voor geopteerd het groen zodanig te kiezen dat het zicht maximaal gefilterd wordt zonder daarbij de aangrenzende tuinen volledig in de schaduw van de groenmassa te zetten.

d) Afval

- modelcontract bevat duidelijke afspraken inzake afvalbeheer en wordt van nabij opgevolgd door conciërge

- juist om problemen met afval aan de straatzijde te vermijden, voorziet het voorstel in ondergrondse afvalopslag op eigen terrein mét een eigen, private ophaaldienst

e) Wildparkeren fietsen

- ontwerp bevat een voldoende ruime fietsenstalling op eigen terrein, zowel voor de bewoners als occasionele bezoekers

f) Hinder van aan te planten groen

- plantensoort, -maat en -inplanting zijn zodanig gekozen (op aangeven van expert) dat de hinder voor de burens tot een minimum beperkt blijft én de bufferstrook op relatief korte termijn reeds zijn effect heeft.

- ten opzichte van de tuinen langs de ■■■ bevat het ontwerp de uitdrukkelijke voorwaarde dat voorziene groenaanplanten niet hoger mogen komen dan hun afstand tot de perceelsgrens (45°-regel), waardoor de schaduwimpact tot een minimum beperkt blijft.

4. Mobiliteit

Het is een beleidsmatige keuze van de stad om bij grootschalige studentenvoorzieningen principieel géén autoparkeerplaatsen te voorzien, enerzijds om het autogebruik bij studenten te ontmoedigen en anderzijds om te garanderen dat het gebouw enkel door studenten wordt bewoond.

5. Groen

- ontwerp voorziet in het rooien van een zestal bomen, drie bomen blijven behouden (waaronder de waardevolle beuk). Om deze bomen ook effectief te kunnen vrijwaren, zal de vergunning specifieke voorwaarden opleggen (o.m. specifieke beschermingsmaatregelen bij uitvoering werken, buitenterras op voldoende afstand van de wortels aanleggen).

- ontwerp voorziet in voldoende compensatie door nieuwe aanplanten (ca. 10 nieuwe hoogstammen).

- de betrokken tuin is niet opgenomen op de biologische waarderingskaart

6. Algemeen bouwreglement

- dossier bevat gedetailleerd plan van de te slopen woning. Uit dit plan blijkt dat de woning over een totale vloeroppervlakte van 291 m² beschikt. Het is dus géén te beschermen eengezinswoning.

7. Water

- grondwaterbemaling is volgens VLAREM indelingsplichtig en moet gemeld worden. Via bijzondere voorwaarden wordt duidelijk gesteld dat het bemalingswater zoveel mogelijk terug in de grond moet gebracht worden (via retourbemaling of infiltratie), en dit om droogtrekken van de grond te vermijden.

- het hemelwater, afkomstig van de dakoppervlakte (= 1.750,28 m²) wordt hergebruikt via hemelwaterputten met een totaal volume van 90 m³ (- 1.850 m²). De daken van de fietsenstalling en garage voeren af naar een hemelwaterput van 20 m³, het hemelwater zal via een pomp hergebruikt worden voor het onderhoud van de groenoppervlakken (bevoeiingssysteem) via verschillende gevelkraantjes verspreid over de gemene delen.

Verder worden er 7 hemelwaterputten van 10 m³ geplaatst rondom de gebouwen die via evenveel pompen in de gemene delen water zullen pompen naar de toiletten van de 3 bouwlagen. In de uitvoeringsfase zal een gedetailleerde studie worden uitgevoerd dat het hergebruik afstemt op het beschikbare volume (om leegstand te vermijden). Er is voldaan aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en de bepalingen van het algemeen bouwreglement van stad Gent.

- extra infiltratiemogelijkheden door groendaken

8. Riolering

Uit het advies van de bevoegde dienst (wegen, bruggen en waterlopen), blijkt er geen obstakel in die zin.

9. Brandveiligheid

- binnengebied is te bereiken via een voldoende gedimensioneerde toegang; zie gunstig brandweeradvis.

10. Alternatieve voorstellen

a) aantal bouwlagen

- grootte van het gebied laat wel toe om met drie volle bouwlagen te werken, weliswaar onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de bovenste laag zich voldoende terugtrekt aan alle zijden, wat de visuele impact sterk vermindert.

- de bouwhoogte in het binnengebied (2 + teruggetrokken 3^o laag) is afgestemd op de referentiehoogte van de bebouwing langs de ■■■.

b) gewijzigde inplanting

zie behandeling bezwaar ivm afstand

c) programma

voorstel toont aan dat voorgesteld volume op deze plek ruimtelijk aanvaardbaar is (zie behandeling bezwaren ivm afstand en footprint van het gebouw). Op basis van dit volume komt het programma (120 units) tot stand.

d) meer groen

voorstel gaat uit van een evenwicht tussen enerzijds toch voldoende groen voorzien om een scherm te krijgen en anderzijds de impact van een nieuwe groenmassa op de tuinen van de burens tot een minimum te beperken.

e) behoud woning met tuin

- woning is géén te beschermen eengezinswoning.

- meest waardevolle bomen uit tuin blijven behouden

- behoud individuele woning naar grootschalig project leidt tot verdere versnippering van binnengebied.

- keuze van initiatiefnemer om deze woning te slopen en perceelsdeel te integreren in globaal project.

f) rustoord

- een rustoord wordt op gelijkaardige wijze geconcipieerd als een studentenhome: kleinere verblijfsunits rond centrale circulatie en voorzieningen. Op zich zou dit voorstel dus leiden tot eenzelfde volumevoorstel, stedenbouwkundige randvoorwaarden rond afstandsregels en hoogtebepaling blijven dan ook gelijk.

- gebied draagt uitgesproken potentie voor studentenhuysvesting owv strategische ligging (zie bezwaar ivm draagkracht)

5. De waterparagraaf

Het project bevindt zich niet in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Het hemelwater dat op de verhardingen valt stroomt af naar een bevaarbare waterloop (Ringvaart). De verharde oppervlakte is kleiner dan 1 ha.

Het hemelwater, afkomstig van de dakoppervlakte (= 1.750,28 m²) wordt hergebruikt via hemelwaterputten met een totaal volume van 90 m³ (~ 1.850 m²). De daken van de fietsenstalling en garage voeren af naar een hemelwaterput van 20 m³, het hemelwater zal via een pomp hergebruikt worden voor het onderhoud van de groenoppervlakken (bevoeiingssysteem) via verschillende gevelkraantjes verspreid over de gemene delen.

Verder worden er 7 hemelwaterputten van 10 m³ geplaatst rondom de gebouwen die via evenveel pompen in de gemene delen water zullen pompen naar de toiletten van de 3 bouwlagen. In de uitvoeringsfase zal een gedetailleerde studie worden uitgevoerd dat het hergebruik afstemt op het beschikbare volume (om leegstand te vermijden). Er is voldaan aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Het project omvat geen aantasting van de structuurkenmerken van een waterloop. De verhardingen hebben een totale oppervlakte tussen 0,1 ha en 1 ha in infiltratiegevoelig gebied.

De stedenbouwkundige aanvraag omvat geen ondergrondse constructies.

De stedenbouwkundige vergunning omvat geen significante wijzigingen van het reliëf.

Het project is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Zodoende kan geoordeeld worden dat er geen schadelijke effecten op het watersysteem zullen optreden.

...

De brandweer van de stad Gent adviseert voorwaardelijk gunstig op 12 oktober 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent sluit zich op 20 oktober 2011 als volgt integraal aan bij voormeld advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen de partij:

“ ...

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

... ”

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

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:

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;

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden**:*

1. De voorziene groenaanplantingen dienen te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen, volgend op de voltooiing van de ruwbouwwerken.

2. De te behouden bomen dienen tijdens de werkzaamheden maximaal beschermd te worden.

Boomgroepen worden van de werfzone afgeschermd door een aaneengesloten hekwerk van minstens 2 meter hoog. Solitaire bomen worden individueel afgeschermd met een hekwerk van 2 meter hoog en dit ter hoogte van de kroonprojectie. Als dit niet mogelijk is dan wordt de afscherming zo ver mogelijk van de stam geplaatst. Er mag niets worden geloosd of gestapeld achter het hekwerk.

3. De boomrooster rondom de beuk wordt uit de vergunning gesloten. Bovendien dient de boomspiegel rondom deze boom te worden verruimd en geïntegreerd in de aansluitende groenzone naast de beuk.

4. De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

5. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 oktober 2011 met kenmerk 02160-12/EDS/2011).

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 23 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In een intern verslag van 9 februari 2012 van de dienst Ruimtelijke Vergunningen van de verwerende partij adviseert de behandelende ambtenaar om het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 februari 2012 als volgt, aansluitend bij voormeld intern verslag, om het administratief beroep omwille van een legaliteitsbelemmering in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.5 Beoordeling

... ”

2.5.3 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

Het slopen van een fabrieksgebouw met bedrijfswoning en het oprichten van een nieuwbouw met 120 studentenkamers (= bestemming 'wonen') is niet strijdig met de voorschriften van het gewestplan, zoals hoger omschreven.

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

De aanvraag strekt voornamelijk tot het oprichten van een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen', zijnde een voorziening die integraal in het reglement toegevoegd werd bij de derde wijziging ervan, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 19 augustus 2010.

Van essentieel belang voor dit dossier is artikel 36, dat als volgt luidt:

"Het oprichten van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is niet toegelaten op een terrein waar een (of meer) te beschermen eengezinswoning(en) aanwezig is (zijn), en waarbij de omvorming, functiewijziging, verbouwing, uitbreiding of sloop van een te beschermen eengezinswoning vereist is voor de realisatie van de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

Het oprichten van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is evenmin toegelaten op een terrein waar een te beschermen eengezinswoning, zoals omschreven in artikel 1 van dit reglement, na inwerkingtreding van deze bepaling is gesloopt."

Een 'te beschermen eengezinswoning' wordt in het bouwreglement als volgt gedefinieerd: "een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 250 m² bedraagt".

Verder zijn volgende definities uit art. 1 relevant:

woongebouw: elk gebouw dat één of meer woonentiteiten bevat.

eengezinswoning: elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een gebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als één woonentiteit.

De totale vloeroppervlakte van een woongebouw dient als volgt berekend te worden: "De som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen".

De betrokken woning, met adres ■■■■■■■■■■, is een bungalow met 4 slaapkamers, en zal vermoedelijk tot voor enige tijd als conciërge-, bedienden- of directeurswoning met de fabriekspanden verbonden geweest zijn, een functie die het sinds het in onbruik geraakt zijn van deze panden verloren is gegaan. Op vandaag lijkt deze woning nog in gebruik.

Deze woning vormt een apart kadastraal perceel (nummer [REDACTED]) met een oppervlakte van 217 m². Volgens deze kadastrale gegevens kan de woning dus maar een vloeroppervlakte van ± 200 m² hebben, vermits de buitenmuren niet mogen meegerekend worden bij de berekening van de totale vloeroppervlakte.

Volgens de ingediende plannen (plan met nr. 01/08) heeft de woning een vloeroppervlakte van 291,26 m², in welk geval het geen 'te beschermen eengezinswoning' zou zijn. Deze toename van vloeroppervlakte (in vergelijking met de kadastrale configuratie van de woning) valt als volgt te verklaren:

Vooraan werd de woning uitgebreid met 'veranda 1', groot 8,8921 m²;

Links werd de woning uitgebreid met 'veranda 2', groot 29,6106 m²;

Binnen de bedrijfsgebouwen (= kadastraal perceel nr. 592/s7, gekend als 'werkplaats') is een ruimte van 48,5022 m² aangeduid als 'bureel', toegankelijk via 'veranda 2', met aanpalend aan het bureel een 'CV-ruimte' van 14,9430 m².

Evenwel werd het volgende vastgesteld:

Veranda 1 is effectief aanwezig en betreft een tamelijk moderne constructie.

De vraag stelt zich of deze constructie vergund is, daar de constructie niet op het kadasterplan is aangeduid en ook uit de 'vergunningenhistoriek' (zie huidige bestreden stedenbouwkundige vergunning) niet blijkt dat het om een vergunde constructie gaat. Niet-vergunde constructies kunnen niet meegerekend worden bij de totale vloeroppervlakte van het gebouw.

Veranda 2 is helemaal geen 'veranda', dit betreft een open koer waarvan een klein gedeelte (± 12 m², of dus minder dan de helft van de ruimte aangeduid als 'veranda') een eenvoudige overdekking heeft, deze ruimte betreft een buitenruimte en geen binnenruimte.

Doordat 'veranda 2' volledig foutief is ingetekend, is de ruimte aangeduid als 'bureel' niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk: deze ruimte (en bijgevolg ook de 'CV-ruimte') hoort fysisch bij de bedrijfsgebouwen en niet bij de woning.

Uit het bovenvermelde blijkt dat de betrokken woning een totale vloeroppervlakte heeft van minder dan 250 m² en dat het betrokken plan misleidend is opgemaakt. De Raad van State heeft reeds meermaals beslist dat, indien de onvolledigheid of onjuistheid van de aanvraag de overheid verhindert haar taak naar behoren uit te voeren, dit leidt tot de onwettigheid van de eventuele vergunning (R.v.St., Bultereys, nr. 31.288, 4 november 1988; R.v.St. Vermeiren e.a., nr. 72.643, 23 maart 1998; ...).

Vermits de totale vloeroppervlakte van de woning kleiner is dan 250 m² betreft het hier een 'te beschermen eengezinswoning', en is de sloping ervan in functie van het oprichten van een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers

dan de erkende onderwijsinstellingen' strijdig met bovenvermeld artikel 36 van het Algemeen Bouwreglement. Uit de bepalingen van het bouwreglement blijkt niet dat het gegeven dat deze woning verbonden moet geweest zijn met de fabriekspanden enig verschil maakt, en erin kan resulteren dat deze woning niet als te beschermen eengezinswoning zou moeten beschouwd worden.

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

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

Hierbij wordt onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaan (art. 1.1.2.13° van de codex):

"Een reglementaire bepaling, opgenomen in:

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

De hierboven vastgestelde strijdigheid met het bouwreglement heeft geen betrekking op "perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen", en betreft geen 'beperkte afwijking' maar wel een essentiële strijdigheid met het bouwreglement.

Ook werd het openbaar onderzoek niet in functie van artikel 4.4.1, § 1 van de codex gevoerd, daar de afwijking door de aanvrager niet vermeld werd en door het college van burgemeester en schepenen niet opgemerkt werd.

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

De door het college van burgemeester en schepenen gemaakte opportuniteitsafweging van het project kan bijgetreden worden.

Gelet evenwel op de bovenvermelde legaliteitsbelemmering kunnen deze opportuniteitsoverwegingen er niet in resulteren dat alsnog een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

2.6 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

... ”

Na de hoorzitting van 24 januari 2012 beslist de verwerende partij op 8 maart 2012 als volgt om het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen:

“ ...

2.5 Beoordeling

...

2.5.3 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

Het slopen van een fabrieksgebouw met bedrijfswoning en het oprichten van een nieuwbouw met 120 studentenkamers (= bestemming 'wonen') is niet strijdig met de voorschriften van het gewestplan, zoals hoger omschreven.

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst in zijn verslag naar de bepalingen van artikel 36 van het Algemeen Bouwreglement, dat als volgt luidt:

"Het oprichten van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is niet toegelaten op een terrein waar een (of meer) te beschermen eengezinswoning(en) aanwezig is (zijn), en waarbij de omvorming, functiewijziging, verbouwing, uitbreiding of sloop van een te beschermen eengezinswoning vereist is voor de realisatie van de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

Het oprichten van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is evenmin toegelaten op een terrein waar een te beschermen eengezinswoning, zoals omschreven in artikel 1 van dit reglement, na inwerkingtreding van deze bepaling is gesloopt."

In het Algemeen Bouwreglement wordt een 'te beschermen eengezinswoning' als volgt omschreven: "een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 250 m² bedraagt".

Aanvullend op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient nog verwezen naar hierna volgende definities opgenomen in artikel 1:

woonentiteit: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

te beschermen eengezinswoning: een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 250 m² bedraagt.

Afwijkend van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient overwogen:

Dat de situering van de ruimte 'bureel' en 'CV-ruimte' op een verschillend kadastraal perceel dan de andere lokalen van de eengezinswoning, niet impliceert dat deze beide lokalen geen aansluitend geheel zouden vormen met de overige lokalen van de eengezinswoning conform de voornoemde definities van het bouwreglement. Zowel de ruimte 'bureel' als de 'CV-ruimte' hebben geen verbinding met het bedrijfsgebouw en behoren uitsluitend tot de lokalen van de eengezinswoning.

Dat de constructies omschreven als veranda 1 en veranda 2 op plan nr. 01/08 door de stad Gent, als lokale overheid, in de bestreden beslissing werden beschouwd als vergund en meegerekend in de berekening van de totale vloeroppervlakte van het woongebouw.

Dat zelfs in de mate de stad Gent ten onrechte zou hebben geoordeeld dat beide constructies vergund zijn, de totale oppervlakte van de woning exclusief veranda 1 en veranda 2 meer dan 250 m² bedraagt, nu de ruimte aangeduid als 'bureel' en 'CV-ruimte' wel degelijk tot de eengezinswoning behoren volgens de definities in artikel 1 van het bouwreglement.

De omstandigheid dat de ruimte 'bureel' en 'CV-ruimte' enkel bereikbaar zijn via 'veranda 2' doet geen afbreuk aan het feit dat de ruimte 'bureel' en 'CV-ruimte' integraal deel uitmaken van de eengezinswoning. Laatstgenoemde lokalen vormen namelijk een geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen conform de definitie van een woonentiteit.

Het bouwreglement vereist niet dat alle lokalen toegankelijk moeten zijn vanuit elk ander aansluitend lokaal.

Uit het bovenvermelde blijkt dat de betrokken woning een totale vloeroppervlakte heeft van 291,26 m², minstens van 252,7573 m² indien veranda 1 en veranda 2 niet worden meegerekend (waarbij de binnenmuren nog niet zijn inbegrepen in de berekening volgens verklaring van de landmeter).

Bijgevolg voldoet de desbetreffende eengezinswoning niet aan de definitie van een te beschermen eengezinswoning in de zin van het bouwreglement.

Vermits de totale vloeroppervlakte van de woning aldus groter is dan 250 m² betreft het hier geen 'te beschermen eengezinswoning' en is de sloping ervan in functie van het oprichten van een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' toegelaten en niet strijdig met bovenvermeld artikel 36 van het Algemeen Bouwreglement.

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

Afwijkend van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient overwogen:

De door het college van burgemeester en schepenen gemaakte opportuniteitsafweging van het project inzake de ruimtelijk ordening, zoals aangehaald in titel 2.3 'motieven beslissing college van burgemeester en schepenen' wordt bijgetreden. De deputatie maakt het tot de hare.

2.5.4 Conclusie

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

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

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] heeft bij aangetekende brief van 26 april 2012 eveneens een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0635/A/1/0563.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 6 augustus 2012 met nummer S/2012/0170 geoordeeld dat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 6 augustus 2012 met nummer S/2012/0170 geoordeeld dat de verzoekende partij beschikt over het vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schendingen in van artikel 36 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de

bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit de kadastrale gegevens dat de totale vloeroppervlakte van de te slopen eengezinswoning slechts 217m² bedraagt, zodat het een volgens artikel 36 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent 'te beschermen eengezinswoning' is, die niet vervangen mag worden door een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

De verzoekende partij stelt dat er heel wat kunst- en vliegwerk van de verwerende partij aan te pas komt om de totale vloeroppervlakte van de te slopen eengezinswoning boven 250m² te laten uitkomen.

Het bureel en de cv-ruimte vormen, volgens de verzoekende partij, geen functioneel geheel met de woning en zijn bovendien ingeplant op een ander kadastraal perceel, zodat de vloeroppervlakte van deze ruimten dan ook niet in aanmerking komt bij de berekening van de totale vloeroppervlakte van de te slopen eengezinswoning.

Hetzelfde geldt, volgens de verzoekende partij, voor de veranda's, die niet mogen worden meegerekend omdat ze niet vergund zijn en veranda 2 alleen een buitenruimte is, bedekt met golfplaten, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, na een plaatsbezoek, ook vastgesteld heeft.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij deze argumentatie niet betreft bij haar beoordeling.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de ligging van het bureel en de cv-ruimte op een apart kadastraal perceel niet bepalend zijn, omdat de kadastrale gegevens louter fiscaalrechtelijke gegevens zijn en niets betekenen voor de feitelijke toestand van een perceel of een constructie.

Volgens de verwerende partij staan het bureel en de cv-ruimte ten dienste van de woning en vormen ze een functioneel geheel bij de woning.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de totale oppervlakte van alle ruimten 310m² bedraagt en wijst er op dat een uittreksel uit het kadaster slechts een informatieve functie heeft.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat wanneer men zelfs de cv-ruimte en de veranda 1 zou meerekenen, de totale vloeroppervlakte 240,83m² is. De verzoekende partij benadrukt nogmaals dat er geen verbindingsdeur is tussen de woning en het bureel.

Volgens de verzoekende partij heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de werkelijke toestand met betrekking tot de veranda's en het bureel in de werkplaatsen ernstig onderzocht.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij dit ongunstig advies gewoon naast zich neer legt.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 1 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent definieert als volgt de totale vloeroppervlakte van een woonentiteit:

“de horizontale vloeroppervlakte van het lokaal of de som van de horizontale vloeroppervlaktes van het geheel van aansluitende lokalen. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de woonentiteit begrenzen.”

2.

De hamvraag is of de totale vloeroppervlakte van de woning groter of kleiner is dan 250m², waardoor de te slopen woning al dan niet een te beschermen eengezinswoning is, zoals bepaald in het algemeen bouwreglement van de stad Gent.

Uit het plan 01/08 met de bestaande toestand blijkt dat de woning een vloeroppervlakte heeft van 291,26m². De verzoekende partij betwist dit en stelt dat het bureel en de cv-ruimte geen functioneel geheel vormen met de woning en dat veranda 2 slechts een koertje is, bedekt met golfplaten.

Het algemeen bouwreglement van de stad Gent vermeldt alleen een “geheel van aansluitende lokalen”, zonder enige verwijzing naar een functioneel geheel. Evenmin is het vereist dat de (aansluitende) lokalen op dezelfde kadastrale percelen gelegen zijn.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij de totale vloeroppervlakte verkeerd berekend heeft.

3.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing duidelijk dat zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert deze afwijking afdoende door te stellen dat alle vermelde lokalen een integraal deel zijn van de eengezinswoning en dat het niet vereist is dat alle lokalen toegankelijk moeten zijn vanuit elk ander aansluitend lokaal.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze motivering onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het eerste middel is dan ook ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schendingen in van artikel 12 van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat de ingediende bouwplannen niet alle hoogstammige bomen vermelden.

Volgens de verzoekende is er nergens een verwijzing naar twee oude essen, een esdoorn en een taxus, waardoor de verwerende partij misleid is bij het nemen van de bestreden beslissing.

Bovendien wordt de woning, volgens de verzoekende partij, op de plannen als 'woning fabrieksdirecteur' aangeduid, terwijl het in feite een momenteel nog bewoonde gezinswoning is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij haar middel met geen enkel document staft en wijst op de uitvoerige groennota van de tussenkomende partij.

Verder stelt de verwerende partij dat de benaming van de woning niet relevant is voor de wettigheid van de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de bestaande toestand duidelijk is aangeduid op plan 01/08.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de taxus en esdoorn wel degelijk vermeld zijn op het plan 01/08.

Met betrekking tot de twee essen stelt de Raad vast dat de verzoekende in gebreke blijft gegevens of documenten voor te leggen, waaruit het bestaan van deze bomen blijkt.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij met betrekking tot het aanwezige groen niet misleid is en een redelijke beslissing genomen heeft.

2.

Met betrekking tot de benaming van de woning oordeelt de Raad dat dit geen invloed heeft op de wettigheid van de bestreden beslissing.

Het tweede middel is dan ook ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel voert de verzoekende partij een schending aan van het gewestplan "Gentse en Kanaalzone", van artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b), iuncto §2, eerste lid, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij meent dat een grootschalige voorziening voor studenten niet verenigbaar is met de onmiddellijke, overwegend zeer residentiële omgeving, waar dergelijke functie niet voorkomt.

Volgens de verzoekende partij heeft zij daar reeds op gewezen in haar administratief beroepschrift maar heeft de verwerende partij daar niet op geantwoord.

Bovendien stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat alle lasten verschoven worden naar de naburige erven.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij een eenzijdige belangenafweging gemaakt ten voordele van de bouwheer en in het bijzonder niet voldoende in verhouding tot de eigendom en de privacy.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de beslissing niet kennelijk onbehoorlijk of onredelijk is en verwijst hiervoor naar de motivering van de bestreden beslissing.

Volgens de verzoekende partij is de site voldoende groot is en dient de U-vorm als buffer ten opzichte van de omgeving.

3.

De tussenkomen partij voegt hier nog aan toe dat de Raad zich niet in de plaats mag stellen van de bevoegde overheid en wijst er ook op dat de verwerende partij de motieven van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent tot de hare gemaakt heeft.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij niet gekeken heeft naar de afstand ten opzichte van de tuinen en de erven maar alleen naar de afstand van het project ten opzichte van de achtergevels van de woningen.

Beoordeling van de Raad

1.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

In de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die daarbij over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of hij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk zijn beslissing heeft kunnen nemen.

2.

De verwerende partij verwijst voor haar motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving naar de beslissing (en de motivering ervan) van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent.

De verwerende partij treedt de motivering van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent bij en verleent, op basis van deze motivering, een stedenbouwkundige vergunning.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij er zich toe kan beperken te stellen dat “*dit standpunt wordt bijgetreden*” en zich zo het standpunt en de motieven van het college ‘eigen’ kan maken. De aanvrager van de vergunning en belanghebbenden moeten in de bestreden beslissing dan wel kennis krijgen van deze motivering, ofwel door deze motivering toe te voegen aan de bestreden beslissing, ofwel door ze op te nemen in de bestreden beslissing.

Zo kan de verzoekende partij de motieven, die de verwerende partij zich eigen gemaakt heeft, onderzoeken en vaststellen waarom de verwerende partij een vergunning verleent.

Bovendien moet de door de verwerende partij bijgetreden motivering, die de redenen bevat voor het verlenen van een vergunning, zelf ook afdoende zijn.

De verwerende partij heeft de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent opgenomen in de bestreden beslissing en de Raad oordeelt dat deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent afdoende gemotiveerd is en bovendien niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is.

Het derde middel is dan ook ongegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vierde middel roept de verzoekende partij de schending van artikel 4.3.5 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij meent dat het project niet grenst aan een voldoende uitgeruste weg en stelt dat het alleen bereikt kan worden via een onderdoorgang van 3,50 meter onder een appartementsgebouw aan de ■■■■.

Volgens de verzoekende partij moet ook het elektriciteitsnet uitgebreid worden.

2.

De verwerende partij stelt dat het perceel ■■■■ paalt aan de ■■■■ en dat is ontegensprekelijk een voldoende uitgeruste weg.

3.

De tussenkomende partij voegt er nog aan toe dat alle kadastrale percelen aaneensluitende percelen zijn en dus evident aan een voldoende uitgeruste weg grenzen.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog dat de toegang tot het project moet genomen worden via koeren en de onderdoorgang.

Beoordeling door de Raad

Uit de plannen blijkt duidelijk dat één van de kadastrale percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, grenst aan de ■■■.

De procespartijen betwisten niet dat de ■■■ een voldoende uitgeruste weg is.

Dat het project bereikt wordt via een onderdoorgang langs de ■■■, doet geen afbreuk aan het feit dat het project grenst aan een voldoende uitgeruste weg.

Het vierde middel mist dan ook feitelijke grondslag.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vijfde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 16, §1 van het Natuurbehoudsdecreet van 21 oktober 1997, van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van de devolutieve kracht van het hoger beroep, zoals voorzien in artikel 4.7.23 VCRO.

Volgens de verzoekende partij leidt de bestreden beslissing tot schade aan bomen, struiken, rust- en broedplaatsen voor zangvogels, een vijver enz. Zij heeft dit ook vermeld in haar administratief beroepschrift maar de verwerende partij heeft hier niet op geantwoord.

Bovendien moest de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, een natuurtoets uitvoeren.

2.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij geen enkel bewijs levert van de aanwezige natuurwaarden en dat de bouwplaats niet aangeduid is op de biologische waarderingskaart.

3.

De tussenkomen partij wijst er op dat het project voorziet in voldoende compensatie door nieuwe aanplanten en dat de betrokken tuin niet opgenomen is op de biologische waarderingskaart.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het vellen van verscheidene bomen op zich al een ernstige natuurverarming betekent.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu bepaalt onder meer:

*“§1. In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.
...”*

De verzoekende partij toont niet concreet aan dat er als gevolg van de bestreden beslissing natuurwaarden verloren gaan en brengt geen concrete gegevens of documenten bij waaruit deze natuurwaarden blijken.

De bestreden beslissing impliceert het behoud of de verplaatsing van een aantal bomen en daarnaast een compensatie door nieuwe groenaanplantingen.

2.

De verwerende partij legt in de bestreden beslissing overigens een aantal voorwaarden op waardoor vermijdbare schade aan de natuur vermeden kan worden, zoals dat de groenaanplantingen moeten gebeuren tijdens het eerste plantseizoen en dat de boomrooster rond de beuk uit de vergunning wordt gesloten.

Het vijfde middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
3. 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 zitting op 26 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS