

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0097 van 24 juni 2014
in de zaak 1213/0686/SA/1/0652

In zake:

1. de heer **Albert VEREYCKEN**
2. mevrouw **Irena BELLENS**

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

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 juni 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 april 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de nv SOFA (Stedelijke Ontwikkelingsmaatschappij Fabiolalaan), aanvrager van de vergunning, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 4 januari 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de nv SOFA een, volgens de aan de toegankelijkheidsverordening aangepaste plannen, voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een kantoorgebouw (gebouw B1).

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9000 Gent, Koningin Fabiolalaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie 1, nummer 649/52 g.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 oktober 2013, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karin DE ROO, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende 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. FEITEN

Op 10 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de nv SOFA, hierna de aanvrager genoemd, bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“HET BOUWEN VAN EEN KANTOORGEBOUW”*.

De aanvraag maakt deel uit van een grootschalig ontwikkelingsproject in de omgeving van het station Gent Sint-Pieters.

In het kader van dit project zijn al enkele vergunningen verleend, waaronder op:

- 19 december 2006: stedenbouwkundige vergunning voor het vernieuwen van het stationcomplex met tram- en busstation, tunnel en parking en bijbehorende elementen;
- 12 oktober 2010: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een kantoorgebouw ('De Link');
- 24 april 2012: stedenbouwkundige vergunning voor het niet-uitvoeren van een tijdelijke bovengrondse verbinding;
- 14 februari 2013: stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van de afwijkende uitvoering van de parking en bovengrond ten opzichte van de vergunning van 19 december 2006.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan', definitief vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006, meer bepaald binnen deelgebied 1: stationsomgeving Gent Sint-Pieters, zone B. Het kantoorgebouw wordt voorzien op bouwveld B1.

Het perceel is niet gelegen in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 oktober tot en met 14 november 2012, worden 14 individuele schriftelijke bezwaarschriften en 1 bundel met 289 bezwaren ingediend.

Het departement Brandweer – Preventie van de stad Gent adviseert voorwaardelijk gunstig op 26 oktober 2012.

Infrabel adviseert gunstig op 5 november 2012.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 18 december 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 4 januari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 30 januari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 maart 2013 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.5 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan'

De bouwplaats is gelegen in de zone B van het gebied 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters' (artikel 1).

Deze zone B heeft een totale oppervlakte van ca. 30.000 m².

Onderhavig op te richten gebouw is ca. 81,00 m x 32,40 m = 2.624 m² groot, en beslaat dus bijna 1/10 van de grondoppervlakte van zone B.

De bouwplaats sluit aan bij zone A, en is binnen zone B dus het dichtst bij het Sint-Pieterstation gelegen.

In zone B wordt voorzien in de oprichting van 5 gebouwen, onderhavig gebouw betreft gebouw B1.

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

- Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, stedelijk wonen en openbare en private groene en verharde ruimten. Ook aan het wonen verwante voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse aankopen (de handel dient buurtgebonden te zijn), horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten en recreatieve voorzieningen zijn mogelijk voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (art. 1.1 bestemming, dat betrekking heeft op de zones A, B en C);

- In zone B dient de totale bruto vloeroppervlakte begrepen tussen 59.500 m² en 77.000 m² (artikel 1.3 densiteit van de gebouwde ruimte).

- In zone B dient minimaal 50 % van de vloeroppervlakte voorzien voor woningen en minimaal 20 % en maximaal 40 % voor kantoren.

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

- De gebouwen mogen (behoudens vernoemde uitzonderingen waartoe de bouwplaats

niet behoort) in geen geval uitsteken, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op het maaiveld t.h.v. de noordelijke grens van het plangebied, en dat onder 45° oploopt naar het plangebied (artikel 1.5 hoogte van de gebouwen).

- De gebouwen die grenzen aan 'het pad' hebben verzorgde gevels aan de kant van het pad en zijn toegankelijk vanaf de buitenruimte gekoppeld aan het pad. (...). De langsgevel van elk bouwvolume heeft een lengte van minstens 70 m en maximum 150 m (art. 1.6 inrichting).

- Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen in de artikelen 1 t.e.m. 8 zijn aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen voor projecten in het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent - St. Pieters' vergezeld van een samenhangende inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het betreffende deelgebied, zone A, B of C van het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent - St. Pieters'. In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen in artikelen 1 t.e.m. 8. (artikel 9 inrichtingsstudie).

Het op te richten gebouw bevat louter een kantoorfunctie en heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 17.000 m².

Het gelijkvloers bevat geen 'publiek toegankelijke functies', met uitzondering van de selfbank, die slechts een klein gedeelte van de gelijkvloerse oppervlakte bevat. De argumentatie van de aanvrager betreffende het (bedrijfs-)restaurant op het gelijkvloers kan niet bijgetreden worden. Dergelijke restaurants vallen niet onder wat als publiek toegankelijke functie beschouwd kan worden.

Onderhavig gebouw is het eerste gebouw in zone B waarvoor een stedenbouwkundige vergunning gevraagd wordt, waardoor de aanvraag niet expliciet in strijd is met de verordenende voorschriften van het gewestelijk RUP.

Een aantal verplichtingen (bv. dat in zone B minimaal 50 % van de vloeroppervlakte dient voorzien voor woningen; of dat minstens 50 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van elke zone dient voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen) wordt doorgeschoven naar diegenen die de gebouwen B2 t.e.m. B5 moeten ontwikkelen.

De aanvraag bevat een inrichtingsstudie, zoals vereist in artikel 9 van de stedenbouwkundige voorschriften.

In tegenstelling tot de in het RUP opgenomen verplichting, wordt in deze inrichtingsstudie niet expliciet aangegeven hoe de aanvraag voldoet aan de bepalingen van artikelen 1 t.e.m. 8.

Bovendien is de info die wordt opgenomen, niet volledig correct wat betreft de rest van zone B en intern tegenstrijdig: op p.15 wordt aangegeven dat het SD2010 integraal overgenomen wat betreft de rest van de bouwvelden in zone B, dit is echter niet correct en wordt op p. 19 wel correct vermeld: om de totaal te realiseren BVO in deze zone binnen het in het SD2010 vooropgestelde intermediaire programma te houden, zijn een aantal andere bouwvelden van zone B in realiseerbare BVO verkleind en is voor B1 2.000 m² extra voorzien. Deze aanpassing van de BVO voor B2 t.e.m. B5 valt echter niet

af te leiden uit de visualisaties, noch wordt er enige ruimtelijke argumentatie voor aangebracht.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van dit bouwreglement, behalve voor wat betreft artikel 7, genaamd 'Uitsprongen boven het maaiveld waardoor de binnenruimte van een gebouw vergroot wordt', en dat als volgt luidt:

...

Aan de zijde van de Koningin Fabiolalaan bedraagt de uitkraging van het gevelvlak t.o.v. de rooilijn $\pm 1,00$ m op een hoogte van $\pm 8,3$ m boven het trottoir.

De uitkraging vangt bovendien aan op het niveau van het trottoir i.p.v. op minimum 3 m hoogte, zodat het gevelvlak op 2 punten strijdig is met artikel 7.

De toelichtende nota bij de aanvraag bevat geen gemotiveerd verzoek tot afwijking.

De inkompartijen worden aan beide zijden prominent uitgewerkt door boven het openbaar domein uitkragende luifels, die omhoog plooiën van op maaiveldniveau tot een hoogte van 2,94 m en tot 2,10 m breedte uit het gevelvlak kant Fabiolalaan, en tot een hoogte van ca. 6 m en $\pm 5,7$ m breedte uit het gevelvlak kant Boentweg.

Deze luifels vergroten 'de binnenruimte' van het gebouw niet, waardoor zij niet a priori strijdig zijn met bovenvermeld artikel 7.

De luifels zorgen wel voor een aanzienlijke privatieve inname van het openbaar domein (of toekomstig openbaar domein voor wat de Boentweg betreft), zodat deze enkel voor vergunning in aanmerking kunnen komen als de beheerder van de betrokken wegenis (in casu het college van burgemeester en schepenen) hier uitdrukkelijk mee instemt.

Dit is, gelet op voorliggende weigeringsbeslissing, niet het geval.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 van de codex stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

...

Appellant argumenteert dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, en derhalve op basis van bovenvermeld artikel 4.3.1, § 2, 3° ook met de goede ruimtelijke ordening.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn dermate summier dat zij onvoldoende 'de criteria van een goede ruimtelijke ordening' weergeven, noch voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1° van art. 4.3.1 §2 vco gedetailleerd behandelen en regelen.

Zo wordt bijvoorbeeld inzake hoogte enkel opgelegd dat deze "in geen geval, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak mag uitsteken dat wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied, en dat onder 45°

oploopt naar het plangebied", is er geen enkel voorschrift dat handelt over kroonlijsthoogte, dakvorm, bouwdiepte,

Bovendien bevat het RUP verschillende flexibele bepalingen, zoals het werken in de voorschriften met percentages per zone voor woningbouw en kantoren.

De Provincieraad heeft in dit verband het volgende opgemerkt in haar advies van 19 april 2006:

...

Het RUP bevat stedenbouwkundige voorschriften waaraan het ontwerp moet voldoen, doch, gelet op de algemeenheid van deze voorschriften, de bekommernissen van de omwonenden en de noodzaak om de relatie tussen de nieuwe projectontwikkeling en de bestaande Rijsenbergwijk nauwer te onderzoeken, werden bijkomende randvoorwaarden gedefinieerd.

Na analyse van het bestaande studiewerk rond de projectontwikkeling, ontwerpend onderzoek binnen de krijtlijnen van het RUP en verkennend onderzoek van de Rijsenbergwijk, zijn in het Synthesedocument 2010 (SD 2010), opgemaakt door de Kwaliteitskamer, randvoorwaarden en suggesties geformuleerd. Dit document is onderschreven door de betrokken projectpartners, is door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 4 maart 2011 en is ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad op 28 maart 2011.

Het Synthesedocument 2010 mag dan weliswaar geen verordenende kracht hebben conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, het vormt ruimtelijk en stedenbouwkundig wel een belangrijk kader waarbinnen gewerkt moet worden en waarbinnen de aanvraag beoordeeld moet worden in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Het op te richten gebouw is tot 32,94 m hoog, dit op een oppervlakte van 82 m op 33,4 m. Het betreft een vrij massief, monoliet aandoend gebouw, zonder uitgesproken hogere en lagere accenten. Het voorzien van hogere en lagere accenten is op zich geen verplichting, maar in combinatie met de keuze om ook de bruto vloeroppervlakte op te drijven ten aanzien van het SD2010 en de totale bouwhoogte op bijna 33 m te brengen i.p.v. op 19 m (de Koningin Fabiolalaan is 19 m breed, zodat in toepassing van de 45°-regel en de verplichte bouwlijn de kroonlijsthoogte max. 19 m mag bedragen), betekent dit wel dat ook langsheen de Koningin Fabiolalaan een grote bouwhoogte wordt gerealiseerd.

Het Synthesedocument 2010 stelt expliciet dat de hoogteaccenten die toegelaten zijn om toch de realiseerbare bruto vloeroppervlakte mogelijk te maken, zich niet bevinden aan de kant van de Koningin Fabiolalaan.

Door een globale bouwhoogte van ruim 32 m toe te passen, zonder zichtbaar onderscheid tussen de kant Boentweg en de kant Koningin Fabiolalaan, staat het ontwerp ver af van de vooropgestelde beperking inzake bouwhoogte.

Het aandeel 'publiek toegankelijke functies' wordt (met uitzondering van de selfbank) doorgeschoven naar de rest van zone B. In combinatie met de vrij gesloten gevelopbouw van zowel west-, noord- als oostgevel is duidelijk dat de gelijkvloerse invulling van dit gebouw niet bijdraagt tot meer levendigheid en sociale controle.

Dit is niet in overeenstemming met de suggestie van het SD2010 om in elk van de gebouwen aan dit voorschrift te voldoen.

Het SD 2010 vermeldt het volgende m.b.t. onderhavig gebouw B1: "Op het gelijkvloers zijn publieksgerichte functies (handel, horeca, diensten) aangewezen, zeker in de delen die uitgeven op de publieke ruimte ten westen en ten oosten van het gebouw."

Aangezien dit het enige gebouw binnen zone B is dat aansluit bij het entreeplein, is dit het gebouw bij uitstek om wél publiek toegankelijke functies in te voorzien. Dergelijke invulling zou een bevestiging zijn van de positie als scharniergebouw tussen de zone A Stationsbuurt en de zone B Wijkcentrum.

De inrichtingsstudie gevoegd bij de aanvraag voorziet een intermediair programma voor de totale zone B, meer bepaald een programma van 62.500 m² en voldoet hiermee aan de dwingende randvoorwaarde van het SD2010.

Het aandeel kantoren voor de totale zone B bedraagt ca. 27 % en komt hiermee iets boven het gewenste aandeel uit, mocht 1.000 m² effectief publiek toegankelijk zijn zoals aangegeven op p. 18 van de inrichtingsstudie, dan bedraagt het aandeel kantoren 25,6 % waarmee het dichterbij de buurt komt van het streefaandeel.

De totale BVO voorzien voor B1 wordt echter vermeerderd met 2.000 m² t.o.v. wat in het SD2010 was voorzien. Om het globale programma conform het SD2010 te houden, wordt de nog te realiseren BVO in de andere bouwvelden van zone B en dus door of in opdracht van de stad Gent, verminderd.

Er wordt geen enkele ruimtelijke argumentatie aangebracht waarom de totale BVO nog wordt vermeerderd met die extra 2.000 m², dit betreft een louter economische afweging van de aanvrager die ten koste gaat van het bouwpotentieel dat nog rest voor de overige ontwikkelingen van zone B.

Als de stad als ontwikkelaar van de zones B en C de doelstellingen van het SD2010 wél wil respecteren en dus de totale realiseerbare BVO met 10 % wil beperken t.o.v. de maxima voorzien in het RUP, impliceert de nu voorziene maximalisatie van B1 een vermindering van het bouwprogramma dat de stad zelf kan (laten) realiseren op de rest van zone B.

De keuze om in B1 geen wonen te voorzien en maximaal in te zetten op kantoren, wordt verantwoord vanuit de ligging t.o.v. het station. Deze wijziging t.a.v. het indicatieve programma van het SD2010 (volgens dewelke de oostzijde van gebouw B1 zou bestaan uit kantoren en de westzijde uit een woonprogramma) is wel te verantwoorden, mits echter het gelijkvloers wel degelijk functies bevat die de levendigheid van de aanpalende pleinen en de bestaande en toekomstige woonomgeving ten goede komen. Aan deze voorwaarde is met voorliggend ontwerp echter niet voldaan. Het doorschuiven van deze vereiste naar de andere bouwvelden van zone B is in strijd met de doelstelling van het RUP.

Uit het bovenvermelde dient besloten dat het ontwerp fundamenteel afwijkt van het Synthesedocument 2010 voor wat betreft de bouwhoogte, het programma en de voorziene bruto vloeroppervlakte.

Dit afwijken miskent het gevoerde proces en heeft een niet te onderschatten

precedentwaarde naar de verdere ontwikkelingen in de stationsomgeving toe. Het is ook niet in overeenstemming met de doelstelling van het RUP wat betreft de invulling van het gelijkvloers. De grootschalige luifels privatiseren openbaar domein en leiden tot onveilige situaties.

*Om deze redenen is de aanvraag niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
...*

Na de hoorzitting van 9 april 2013 beslist de verwerende partij op 25 april 2013 het administratief beroep in te willigen en onder de volgende voorwaarden een, volgens de tijdens de administratieve beroepsprocedure ingediende, aan de toegankelijkheidsverordening aangepaste plannen, stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...
- In toepassing van art. 4.3.1 §1 van de vcro het door appellante op plan 003/15 afgebakende "deel 1" (968,93m² + 138,56 m²) en "deel 2" (204,16 m²) samen, open te stellen voor het publiek. In het afgebakende "deel 3" (161,16 m²) minstens een semi-publieke functie te verzekeren, zoals tentoonstellingsruimte, publiek toegankelijke studie- en/of werkruimte, vergaderzaal,*

- het advies van de brandweer is na te leven

*- het afgesproken aantal fietsenstallingen (160) moet op een kwaliteitsvolle manier gerealiseerd worden.
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent heeft met een aangetekende brief van 27 juni 2013 bij de Raad eveneens een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0669/SA/1/0635.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet. Alhoewel het ontbreken van excepties de Raad niet belet de ontvankelijkheid van een beroep te onderzoeken, oordeelt de Raad dat zo'n onderzoek alleen nodig is wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna zal blijken, is dit niet zo.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing alleen bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat zij menen te lijden, als volgt:

“ ...

27. *Indien wordt overgegaan tot de onmiddellijke uitvoering van het bestreden besluit, lijden de verzoekende partijen een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel.*

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

De kroonlijst van de woning van de verzoekende partijen, Fabiolalaan 43, is 10 meter hoog (zie figuur 1 in stuk 12). De zogenaamde ‘visuele kroonlijsthoogte’ van de Diamant bevindt zich op 18 m hoogte.

...

Het vergunde gebouw ‘diamant’ heeft een enorme impact op hun woon- en leefklimaat: het veroorzaakt een grote visuele hinder, verlies aan zonlicht en gedurende het volledige jaar schaduwval op hun woning en in hun leefruimtes.

28. *Zoals blijkt uit het indelingsplan van hun woning en de foto’s die getrokken zijn vanuit hun woning (stuk 12), bevinden de woonruimtes van de verzoekende partijen zich aan de kant van de Fabiolalaan. Op het gelijkvloers bevindt zich de living, op de eerste verdieping en op de tweede verdieping een bureau, alle drie aan de straatkant. De bouwplaats van het enorm omvangrijke vergunde gebouw wordt slechts door de Fabiolalaan, een gemeenteweg met één rijvak in elke richting, gescheiden van hun woning.*

Het uitzicht dat ze nu hebben vanuit hun living en bureau, wordt volledig weggenomen.

Ze zullen continu op een gigantische betonnen wand met glaspartijtjes moeten uitkijken die het zicht volledig blokkeert en bovendien een zeer monotoon uitzicht geeft.

Uit de onderstaande foto’s met visualisatie van het vergunde project, blijkt hoe enorm groot de impact is van de gigantische betonnen wand op het zicht dat de verzoekers zullen hebben vanuit hun woning (zie ook stuk 12).

...

29. *Bovendien zal het enorme gebouw door de ligging ten zuiden van de woning van verzoekers, ook een gigantische negatieve impact hebben op hun woon- en leefklimaat door het verlies aan zonlicht in hun woning. Uit de ‘zonnestudie’ die in functie van het gewestelijk RUP werd opgemaakt, bleek reeds dat de gevel van de woning van verzoekers het hele jaar door in de schaduw zal komen te liggen. Maar bovendien geeft deze ‘zonnestudie’ die bij het RUP werd gevoegd onvoldoende de impact weer van de schaduwhinder tijdens de wintermaanden, wanneer de zon laag staat en de schaduwhinder dus veel groter is. Uit de schaduwstudie die door de omwonenden werd uitgevoerd (foto hieronder), blijkt duidelijk dat de schaduwval niet beperkt is tot de gevel van de woning van verzoekers, maar dat gedurende een aanzienlijk deel van het jaar ook het dak en de tuin van verzoekers in de schaduw liggen.*

Op **onderstaande luchtfoto's** met simulatie van de schaduwval op resp. 21 maart en 21 december, is het vergunde gebouw aangeduid (**B1**) en de schaduw die het werpt op de **woning van verzoekers**.

...

Bijkomend ernstig nadeel is dat er zich op het dak van de woning van verzoekers **zonnepanelen** bevinden. Door de schaduwval gedurende de helft van het jaar, daalt het rendement van deze zonnepanelen. Door de installateur wordt de daling van het rendement geschat op minstens 25%.

30. Het grote bouwvolume en de inplanting van het door de bestreden beslissing vergund kantoorgebouw zal het woongenot van de verzoekende partijen ernstig aantasten.

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

31. Het moeilijk te herstellen nadeel vloeit rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing en niet uit het onderliggende gewestelijk RUP. Zoals hoger blijkt, zijn het SD 2010 en het BKP opgemaakt ter uitvoering van de notie 'inrichtingsstudie' en 'goede ruimtelijke ordening' binnen de grenzen van het gewestelijk RUP. Indien de bouwaanvraag zou voldoen aan het SD 2010 en het BKP, zou het nadeel veel minder groot zijn, gezien het ontwerp dan oog zou hebben voor de verenigbaarheid met de Rijsenbergwijk.

32. De verzoekende partijen hebben op een concrete en onderbouwde wijze, aan de hand van stavingstukken, aangetoond dat het door de bestreden beslissing vergund project ernstig afbreuk doet aan hun woon- en leefklimaat.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Thans is het kwestieuze perceel onbebouwd en betekent de oprichting van het gebouw B1 automatisch een wijziging in het actuele woongenot van verzoekers. In een woonzone gelegen tegenover een zone voor stadsontwikkeling mag van verzoekers een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonomgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen (RvVb nr. S/2012/0078 van 18 april 2012).

Het feit dat het uitzicht zal worden geblokkeerd, is te wijten aan het bebouwen van het kwestieuze perceel en niet aan de wijze waarop het perceel zal worden bebouwd.

Verzoekers hebben bovendien geen exclusief recht op het behoud van thans bestaande toestand en zicht, zodat de voor de schorsing vereiste ernst niet blijkt.

In het kader van de toelaatbare bouwhoogte blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk dat er niet zomaar voorbij is gegaan aan hinder voor de omgeving (stuk 12, p. 37):

...

Uit de bestreden beslissing (stuk 12, p. 37) blijkt dat bij de uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP al rekening werd gehouden met de schaduwval en bezonning. De stedenbouwkundige voorschriften zijn zodanig omschreven dat de gebouwen die binnen de zone voor stadsontwikkeling zullen worden opgericht slechts een beperkte schaduw zouden werpen op de omgeving en slechts beperkte gevolgen zouden hebben voor de bezonning.

Wat de schaduwhinder tijdens de wintermaanden betreft, toont de luchtfoto enkel aan in welke mate het gebouw schaduw in de tuin van verzoekers zou veroorzaken, maar wordt de thans bestaande schaduwval niet aangetoond. De woning van verzoekers zelf zal bij lage zon thans al schaduw veroorzaken in de tuin van verzoekers. Verzoekers tonen niet aan dat het gebouw een ingrijpende toename betekent van de reeds bestaande schaduwhinder.

Wat de daling van het rendement betreft, moet het voorgehouden rentabiliteitsverlies van de zonnepanelen in wezen als een financieel nadeel beschouwd worden. Een dergelijk nadeel is principieel herstelbaar (RvVb nr. S/2013/0186 van 9 juli 2013). Verzoekers tonen hiervan niet het tegendeel aan.

De ernst van de aangevoerde nadelen blijkt niet.

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er op dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, en dat dit begrip, voor de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*).

De verzoekende partijen moeten op basis van concrete en precieze gegevens aanduiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, hetgeen betekent dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals bepaald in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgesteld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met hetgeen in dat verband in het verzoekschrift wordt vermeld en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

2.

De verzoekende partijen stellen dat het door de bestreden beslissing, tegenover hun woning gelegen, vergund kantoorgebouw zeer omvangrijk is en boven hun woning “uittorent”. Zij wijzen ook op de kroonlijsthoogte (10 meter) van hun woning en de ‘visuele kroonlijsthoogte’ van het door de bestreden beslissing vergund kantoorgebouw (18 meter).

De verzoekende partijen stellen dat het gebouw een “enorme impact” zal hebben op hun woon- en leefklimaat en willen met de vordering tot schorsing zowel visuele hinder als verlies aan zonlicht, en de hiermee gepaard gaande ‘schaduwval’ in de leefruimtes van hun woning gedurende het volledig jaar voorkomen.

3.

De verzoekende partijen wonen in een stedelijke omgeving, zodat van hen, met betrekking tot de hinder die zij invoeren, een grotere mate van tolerantie verwacht mag worden.

Het is aan de verzoekende partijen om aan te tonen dat het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan een stedelijke omgeving en de tolerantie die er daar tegenover deze hinder verondersteld mag worden, verbroken wordt.

4.

Met betrekking tot de vermeende visuele hinder voeren de verzoekende partijen aan dat hun huidig uitzicht vanuit hun living en bureau volledig wordt weggenomen en dat zij zullen moeten uitkijken op een “gigantische betonnen wand met glaspartijtjes” die het zicht volledig blokkeert en zeer monotoon is.

Het bouwperceel waarop het door de bestreden beslissing vergund kantoorgebouw gebouwd zal worden, is thans onbebouwd, zodat de verzoekende partijen momenteel een quasi onbelemmerd uitzicht hebben.

De verzoekende partijen wonen in een stedelijke omgeving en het bouwen op een nu nog onbebouwd perceel, waardoor de verzoekende partijen hun onbelemmerd zicht zullen verliezen, kan niet beschouwd worden als een ernstig nadeel. Het behoort immers tot de kenmerken van een stedelijke omgeving dat ze op een dense manier wordt bebouwd.

De Raad oordeelt ook dat de simulatiebeelden die de verzoekende partijen bij hun verzoekschrift voegen, en die de impact van het door de bestreden beslissing vergund kantoorgebouw moeten aantonen, weinig realistisch zijn. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat zij visuele hinder zullen ondervinden.

Ook de hoogte en de omvang van het door de bestreden beslissing vergund gebouw is niet zodanig dat moet worden aangenomen dat de woon- en leefkwaliteit van de verzoekende partijen er ernstig door wordt aangetast.

5.

Met betrekking tot het verlies aan zonlicht wijzen de verzoekende partijen op de in het kader van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan’ opgestelde zonnestudie, waaruit volgens hen blijkt dat de gevel van hun woning het hele jaar door in de schaduw zal komen te liggen.

De verzoekende partijen hebben deze zonnestudie echter niet bij hun verzoekschrift gevoegd, zodat de Raad de ernst van het nadeel niet op basis van deze zonnestudie kan onderzoeken en

beoordelen. De Raad kan immers alleen rekening houden met hetgeen in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

Uit een bijkomende, door de omwonenden uitgevoerde studie, zou blijken dat niet alleen de gevel, maar ook het dak en de tuin van de woning van de verzoekende partijen gedurende een aanzienlijk deel van het jaar in de schaduw zullen komen te liggen.

Deze studie omvat twee luchtfoto's, die wel in het verzoekschrift zijn gevoegd, met simulatie van de 'schaduwval' op 21 maart en 21 december.

Het is in een stedelijke omgeving echter niet ongewoon dat gebouwen op bepaalde ogenblikken in de schaduw komen te liggen van andere gebouwen.

De Raad oordeelt dat de in het verzoekschrift opgenomen luchtfoto's niet volstaan om te kunnen gewagen van een nadeel dat voldoende ernstig is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden. Het aantonen van 'schaduwval' op twee ogenblikken in het jaar, waarvan slechts één betrekking heeft op zowel de woning als de tuin, kan niet leiden tot de vaststelling dat deze 'schaduwval', rekening houdend met hetgeen in het GRUP wordt bepaald, en met de ligging in een stedelijke omgeving, ernstig is.

De verwerende partij merkt bovendien terecht op dat de toelichtingsnota bij het GRUP expliciet verwijst naar de bezonning van de Rijsenbergwijk, waarin de woning van de verzoekende partijen gelegen is.

In het onderdeel "*De concepten die de gewenste ruimtelijke structuur voor het plangebied bepalen*" bepaalt het GRUP:

" ...

9. 45°-enveloppe

De grote dichtheid van het project langsheen de Koningin Fabiolalaan mag de omliggende woonbuurten, en de Rijsenbergwijk in het bijzonder, niet verdrukken. Een 45°-enveloppe ten opzichte van de bestaande rooilijn van de laan garandeert voldoende licht, bezonning en privacy voor de bestaande bebouwing. Alleen het hoekgebouw op de hoek Koningin Maria-Hendrikaplein – Koningin Fabiolalaan en een aantal torens, voor zover ze een slanke vorm vertonen parallel met de Koningin Fabiolalaan en ze, blijkens bezonningsdiagrammen, slechts een beperkte schaduw werpen op de omgeving, mogen boven deze enveloppe uitkomen.

" ...

De toelichting bij artikel 1.5 van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften vermeldt met betrekking tot deze 45°-enveloppe en de hoogte van de gebouwen:

" ...

Bij de inplanting en de hoogtebepaling van de volumes wordt maximaal rekening gehouden met de gevolgen voor de bezonning van zowel de Rijsenbergwijk en de omliggende bebouwing als de open ruimte binnen de strip. Daarom worden via de 45°-regel beperkingen gesteld aan de hoogte en de inplanting van de volumes.

" ...

Uit de toelichtingsnota blijkt derhalve dat, voor zover een gebouw voldoet aan de 45°-regel zoals opgelegd in artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften, voldoende licht en bezonning wordt gegarandeerd voor de bestaande bebouwing in de Rijsenbergwijk.

De verzoekende partijen hebben het GRUP blijkbaar niet aangevochten bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, en voeren niet aan dat het door de bestreden beslissing vergund kantoorgebouw niet voldoet aan deze 45°-regel, zodat, omwille van al hetgeen voorafgaat, de ernst van het door hen beweerd nadeel niet zonder meer kan worden aangenomen.

6.

Voor zover de verzoekende partijen tenslotte aanvoeren dat door de 'schaduwval' het rendement van de zonnepanelen op hun dak zal dalen, oordeelt de Raad dat dergelijk rendementsverlies een financieel nadeel is dat principieel herstelbaar is, en minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

7.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat de Raad een bestreden vergunningsbeslissing slechts kan schorsen ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 24 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS