

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

**ARREST**

**nr. S/2012/0170 van 6 augustus 2012**  
**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  
de 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 de vernietiging van het besluit 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 6 bestaande garages door nieuwbouw en het afbreken van een fabriek en loodsen met bijbehorende bergplaats, garages en villa.

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

## **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 repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 juli 2012, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sven BOULLART, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN, die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen 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.

## **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 verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

Op 5 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van studentencomplex 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 4000 m<sup>2</sup> vormt het centrale, reeds bebouwde, deel van een ruimer binnengebied. De aanvraag betreft een “U-vormig” gebouw met drie teruglopende bouwlagen en wordt centraal op het terrein ingeplant.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde 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, worden 9 bezwaarschriften en 2 petitielijsten ingediend door onder meer de verzoekende partij.

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

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 m<sup>2</sup> een hemelwaterput van minstens 88 m<sup>3</sup> geplaatst te worden. In totaal wordt een capaciteit van 90 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>. De units met 2 of alle voorzieningen voldoen eveneens aan de minimale oppervlakten, respectievelijk 18 m<sup>2</sup> en 21 m<sup>2</sup> (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<sup>2</sup> bedragen wordt eveneens voldaan aan de minimale gemiddelde oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> (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<sup>2</sup> zijn voldoende om deze behoefte gemeenschappelijk op te vangen. Er wordt in totaal 150 m<sup>2</sup> aan leefruimten voorzien, dit is voldoende voor 100 units. De gelijkvloerse keukens worden ingericht als leefkeuken en hun oppervlakte (58 m<sup>2</sup>) is toereikend voor de 20 gelijkvloerse units zonder keukens (min. 50 m<sup>2</sup>) (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 (■■■■). 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]. Het aan te planten groen en de aanwezige tuinmuren 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 [REDACTED] 74 tem 84 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 [REDACTED] is de voorgestelde inplanting te verdedigen. De gelijkvloers gehanteerde afstanden tot de perceelsgrenzen (resp. 12, 40 m tov [REDACTED]) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (niet in een industriegebied); art. 3, §3, 4°: oprichten van een gebouw of constructie met een bruto volume van meer dan 2.000 m<sup>3</sup> (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 studentenhuysvesting 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 [REDACTED] (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 [REDACTED] dan aan de zijde van de [REDACTED].

#### 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 [REDACTED] 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. 285 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. ■■■■) is een te beschermen eengezinswoning. Op basis van het kadasterplan blijkt dat woning niet over een vloeroppervlakte van min. 250 m<sup>2</sup> 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 inijk/ 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]:

- 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 [REDACTED] 74 tem 84 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 [REDACTED]:

- 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 [REDACTED] (links van de toegang):

- gelijkvloers: min. 12,40 m. Dit is zeker voldoende, gezien diepe tuinen van de woningen langs [REDACTED]. 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 [REDACTED] (rechts van de ingang):

- gelijkvloers: min. 7 m van de perceelsgrens. Gebouw kan hier dichter komen dan aan de zijde van de [REDACTED] door diepe tuinen van de woningen langs [REDACTED]. 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 model huurcontract. 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 [REDACTED] 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 m<sup>2</sup> 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 ( $= 1.750,28 \text{ m}^2$ ) wordt hergebruikt via hemelwaterputten met een totaal volume van  $90 \text{ m}^3$  ( $- 1.850 \text{ m}^2$ ). De daken van de fietsenstalling en garage voeren af naar een hemelwaterput van  $20 \text{ m}^3$ , 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  $10 \text{ m}^3$  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 brandweeradvies.

## 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<sup>e</sup> laag) is afgestemd op de referentiehoogte van de bebouwing langs de XXXXXXXXXX.

### 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 m<sup>2</sup>) wordt hergebruikt via hemelwaterputten met een totaal volume van 90 m<sup>3</sup> (~ 1.850 m<sup>2</sup>). De daken van de fietsenstalling en garage voeren af naar een hemelwaterput van 20 m<sup>3</sup>, het hemelwater zal via een pomp hergebruikt worden voor het onderhoud van de groenoppervlakken (bevoeiingsysteem) via verschillende gevelkraantjes verspreid over de gemene delen.*

*Verder worden er 7 hemelwaterputten van 10 m<sup>3</sup> 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.*

*...”*

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

*“ ...*

*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 onder meer 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 beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 februari 2012 als volgt, aansluitend bij voormeld intern verslag, om dit beroep omwille van een legaliteitsbelemmering in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

## 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 m<sup>2</sup> 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 [REDACTED], 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 m<sup>2</sup>. Volgens deze kadastrale gegevens kan de woning dus maar een vloeroppervlakte van ± 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;

Links werd de woning uitgebreid met 'veranda 2', groot 29,6106 m<sup>2</sup>;

Binnen de bedrijfsgebouwen (= kadastraal perceel nr. [REDACTED], gekend als 'werkplaats') is een ruimte van 48,5022 m<sup>2</sup> aangeduid als 'bureel', toegankelijk via 'veranda 2', met aanpalend aan het bureel een 'CV-ruimte' van 14,9430 m<sup>2</sup>.



*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 ( $\pm 12 \text{ m}^2$ , 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  $250 \text{ m}^2$  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  $250 \text{ m}^2$  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 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij overweegt daarbij:

“  
...

## 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 m<sup>2</sup> bedraagt".*

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

*woontiteit: 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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, minstens van 252,7573 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/2/0563.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 15 maart 2012 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 30 april 2012.

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

##### *Standpunten van de partijen*

De tussenkomen partij werpt als volgt op dat de verzoekende partij niet beschikt over het vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, voor het instellen van

een beroep tot vernietiging en/of een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing:

“ ...

*Verzoekende partij is eigenaar van het pand te [REDACTED], maar gebruikt deze eigendom louter en alleen om zijn beroepsactiviteit van advocaat uit te oefenen. Er dient te worden vastgesteld dat verzoekende partij op een ander adres woont, met name te [REDACTED].*

*Het belang, zoals de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft, kan niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO. Verzoekende partij beperkt zich bij de omschrijving van haar “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” in haar verzoekschrift, tot de letterlijke kopie van de ingeroepen moeilijk te herstellen ernstige nadelen.*

*In zoverre de in het verzoekschrift omschreven hinder en nadelen toch als voldoende worden beoordeeld door uw Raad, moet er worden geoordeeld dat de ingeroepen nadelen die zich in essentie steunen op het verlies van uitzicht, schending van de privacy en nadeel op de parkeerhinder, in hoofde van verzoekende partij niet, of minstens onvoldoende, doet blijken van een persoonlijk, direct en rechtstreeks belang bij de voorliggende vordering tot schorsing.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

De Raad kan uit het volledige verzoekschrift putten, ook uit het deel met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, om te onderzoeken of een verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

##### 2.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikt om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

De tussenkomende partij betwist niet dat de verzoekende partij eigenaar is van het pand te ■■■■, noch dat de verzoekende partij dit pand gebruikt voor de uitoefening van haar beroepsactiviteit.

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap of de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende percelen op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

Uit het inleidend verzoekschrift blijkt onder andere dat de verzoekende partij haar hobby als ornitholoog vanuit dit pand uitoefent en verder maakt de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij door de vermindering van de omvang van de groenzone in de west-zuidwestelijke hoek van het terrein visuele hinder zal ondervinden en minder rust zal ervaren.

Deze door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

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

Volgens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Krachtens deze bepaling kan de Raad een bestreden vergunningsbeslissing slechts schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

*“ ...*

*Het gebied waar de bouwplannen zich situeren, is momenteel een zeer rustig binnengebied. Het heeft een buitengewoon goede kwaliteit. Het bevindt zich in de onmiddellijke omgeving van de eigendom van verzoekende partij: een bescheiden woning, een tuin met bomen, gras en haag.*

*De bouwplannen zijn zeer grootschalig in verhouding met de eigendom van verzoekende partij: het gebouw zelf is 1.941 m<sup>2</sup> groot ten opzichte van het pand van verzoekende partij dat 80 m<sup>2</sup> groot is op een perceel van 160 m<sup>2</sup>. Verzoekende partij dreigt dus vanuit zijn bureauimte gelegen aan de achterkant van zijn pand, vanuit de overige ruimtes op de verdiepingen, alsook vanuit zijn tuin te zullen moeten uitkijken op een visueel en esthetisch onaantrekkelijk gebouw dat volgende bekleding heeft: grijs betonnen gevel op de begane grond, wit gepleisterde gevel op de eerste verdieping, oranje-rode bakstenen gevel op de tweede verdieping.*

*Dit komt in de plaats van het bestaande groen in de zuidwestelijke hoek van 493 m<sup>2</sup> groot dat momenteel paalt aan het perceel van verzoekende partij en dat zal verdwijnen op enkel luttele bomen na.*

*Momenteel bevinden zich daar diverse hoogstammige bomen zoals een esdoorn, een zilverspar (ceder), een grote dennenboom, een oude taxus, minstens 2 gekandelaarde essen met een ondergroei van struiken zoals o.m. ligustrum.*

*Wanneer die groenzone verdwijnt (en er komt geen in de plaats omdat daar de brandweertoeegangsweg komt te liggen, cfr. advies Dienst Mobiliteit), dan verliest verzoekende partij zijn zicht op die groene gordel die hem de noodzakelijke rust brengt bij het verrichten van zijn werkzaamheden op zijn bureau.*

*Bovendien wordt daarmee ook de bestaande biotoop van heel wat vogels teniet gedaan.*

*Als hobby-ornitholoog heeft verzoekende partij al decennia lang het rustige gezang kunnen aanhoren van volgende vogels waarvan sommige zelfs ter plaatse broeden: de zanglijster, de zwartkoptuinfluter, huismussen, merels, koolmezen, pimpelmezen, Turkse tortels, de zeldzamer wordende heggenmus, groenling, staartmezen, vinken, goudhaantjes, gierzwaluwen waarvan twee koppels elk jaar aan een nabijgelegen huis broeden en het binnengebied met zijn groen en zijn insecten gebruiken als jachtgebied, zwarte kraaien, kauwen, winterkoninkjes en zowel de groene, als de grote bonte specht.*

*Door de bestreden beslissing wordt de uitvoering mogelijk gemaakt van een project dat dit hele biotoop teniet doet en zodoende verzoekende partij het genot van hun gezang en hun visuele aanwezigheid het jaar door ontnemt.*

*Het project zal er eveneens toe leiden dat verzoekende partij veel minder privacy zal ervaren door de korte bouwafstand ten opzichte van zijn perceel en in het bijzonder de tuin en zijn tot achteraan gelegen bureauruimte op de begane grond, vermits hij zal te maken hebben met uitkijk en inkijk die op de dag van vandaag onbestaande is. De gevel van het project voorziet daarbij in maar liefst negen vensters, waarvan drie zeer grote vensters. Naast die gevel wordt een houten zitterras voorzien voor de studenten, die derhalve rustig zullen kunnen uitkijken op verzoeker terwijl die zit te werken aan zijn bureau of in zijn tuin verpoost. Dit nadeel kan niet geminimaliseerd worden, want het is nu eenmaal een gegeven dat een student over veel meer vrije tijd beschikt dan de werkende medemens.*

*Naast die uiterst grote visuele nadelen zal verzoekende partij ook op onaanvaardbare wijze overdreven geluidshinder moeten ondergaan. Immers de hele site zal immers een gaan en komen met zich meebrengen van studenten (120), hun familie, maar bovenal van vrienden en kennissen die drankjes komen nuttigen en samen muziek zullen willen beluisteren ... tot op het houten zitterras toe en indien binnen al dan niet met geopend raam. Tel daarbij nog eens het geroep van bepaalde studenten mogelijks zelfs onder invloed van alcohol of drugs en het spreekt voor zich dat de hele site, die de omvang krijgt een heus dorp, onaanvaardbare lawaaihinder met zich mee zal brengen op enkele luttele meters van de werkplek van verzoekende partij die nochtans noodzakelijke begrijpelijkwijze rust en stilte nodig heeft voor het uitvoeren van zijn advocatenwerk.*

*De luchtkwaliteit van het binnengebied is thans zeer goed, te meer door de aanwezigheid van het bestaande groen. Door de gesloten woningbouw langs de kant van de [REDACTED] wordt een barrière gevormd voor de bron van luchtverontreiniging afkomstig door het*



verkeer op de straat. Het spreekt voor zich dat de keukens van de studentenhome, het verzamelen van al hun afval, het voorzien van hun rookruimtes, enz. die goede luchtkwaliteit zullen aantasten. Komt daarbij nog dat door het vernieuwen van de garages meer autoverkeer zal gegenereerd worden. Kortom, verzoekende partij zal dus de thans goede luchtkwaliteit moeten ontberen en zijn werkklimaat zal op onaanvaardbare wijze worden verslechterd temeer de voorziene bufferzone maar 7 meter dan nog hoofdzakelijk grasdallen als brandweerweg, meer zal bedragen ten aanzien van zijn perceel terwijl deze thans een groene zone van 27 tot 40 meter breed beslaat.

De bouwsite zal nauwelijks autoparkeerplaatsen omvatten. Actueel zijn er in de onmiddellijke omgeving op de [REDACTED] reeds zeer weinig parkeerplaatsen. Door het gebrek aan parkeerplaatsen op de bouwsite zullen dus al die plaatsen worden ingenomen door de studenten zelf, hun vrienden, kennissen en familie. Concreet betekent dit dan dat verzoekende partij zelf, maar ook zijn cliënten, niet meer zullen kunnen parkeren in de nabijheid van het pand van verzoekende partij.

De hiervoor weergegeven ernstige nadelen zijn bovendien ook moeilijk te herstellen.

Immers, de bestreden beslissing vormt de onontbeerlijke grondslag opdat het bouwproject kan gerealiseerd worden en die ernstige nadelen zich derhalve kunnen manifesteren.

Zo ook oordeelde de Raad van State in een arrest van 25 februari 1993 in dezelfde zin: (...)

Ook in onderhavig geval van verzoekende partij kan niet ernstig betwist worden dat de hierboven geschetste nadelen ernstig zijn maar bovendien ook moeilijk te herstellen vermits uit de handhavingspraktijk blijkt dat een gebouw met de omvang van het vergunde zeer snel kan opgetrokken worden, maar zelden of nooit wordt afgebroken zodat het herstellen van de nadelen louter hypothetisch is en in de praktijk derhalve onbestaande is.

Bovendien zal het groene halfnatuurlijke biotoop waarop verzoekende partij thans uitkijkt en waarvan hij een groot genot heeft, na verwoesting ervan niet zomaar terugkomen, want het zal jaren en zelfs decennia lang duren vooraleer gelijkaardige bomen met dezelfde grootte kunnen teruggroeien.  
...

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Verzoekende partij beweert ernstige nadelen te zullen ondervinden bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Vooreerst zou de groenzone verdwijnen zodat de verzoekende partij geen rust meer kan krijgen, en verschillende belangrijke biotopen verdwijnen.

De afwezigheid van (bewezen) natuurwaarden werd reeds bij het vijfde middel aangetoond. Bovendien is in een nieuwe groenaanplanting voorzien en blijven de meest waardevolle bomen behouden, zodat het binnengebied zijn groen karakter behoudt en zelfs wordt uitgebreid (ten aanzien van de percelen aan de [REDACTED]).

Dit is geen ernstig nadeel.

*Verzoekende partij stelt daarnaast een afname van de privacy te zullen ondervinden.*

*Enige afname van privacy zal mogelijks voorvallen door realisatie van dit project, maar dit overschrijdt geenszins de mate van een aanvaardbare hinder. Dit wordt ook zeer concreet behandeld in de bestreden beslissing zelf. Dit werd reeds uitvoerig bij het derde middel behandeld.*

*De eigendom van verzoekende partij bevindt zich bovendien op bijna 32m van de dichtste bebouwing op het gelijkvloers, 33,5m van de eerste verdieping, en 39m van de tweede verdieping. Dit zijn meer dan ruime afstanden voor een gebouw dat maximaal 9,5m hoog is. Daarbij komt nog dat de bouwplaats zich in een stadscentrum bevindt, dat er een groenbuffer voorzien is en dat het eigendom van verzoekende partij niet zijn woning is, maar slechts zijn praktijkruimte, zodat hier geen woonfuncties aanwezig zijn.*

*Het nadeel van afname van privacy, of visuele hinder is geenszins ernstig.*

*Verzoekende partij poneert vervolgens enkele zeer gratuite en puur hypothetische hinderaspecten zoals overlast door luide muziek, drugs, afval ...*

*Dit zijn louter hypothetische, niet aangetoonde, en weinig waarschijnlijke beweringen.*

*Verder kan verzoekende partij maar moeilijk beweren de luchtkwaliteit op zijn perceel te kennen of bewust te ervaren. Er kan al helemaal niet worden ingezien hoe een studentenaccommodatie tot een slechte luchtkwaliteit kan leiden, zeker niet in een stadscentrum.*

*Verzoekende partij stelt dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn. De deputatie nam hierover het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in, namelijk dat het gebruik van de wagen door studenten ontmoedigd wordt door geen autostaanplaatsen te voorzien. Het lijkt sowieso weinig waarschijnlijk dat voor studentengelegenheden die zo dicht bij het station Gent Sint-Pieters gelegen zijn (750m) er studenten met de wagen zullen komen.*

*Het is duidelijk dat de door verzoekende partij opgeworpen ernstige nadelen niet zullen voorvallen, maar eerder weinig concreet aangetoond, en puur hypothetisch zijn.*

*De vordering tot schorsing dient te worden verworpen.*

*...*

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

*“ ...*

*3.*

*Wat betreft de ingeroepen zichthinder en het verdwijnen van een waardevolle groene zone, moet worden vastgesteld dat de eigendom van verzoekende partij met de tuinzone grenst aan de bouwplaats. Thans bevinden zich op de bouwplaats een tiental bomen, waarvan het ontwerp voorziet in het behoud van drie bomen (waaronder de waardevolle beuk). Ter realisatie van het project dienen een zestal bomen te worden gerooid, maar deze worden gecompenseerd door de aanplant van ca. 10 nieuwe hoogstammige bomen.*

*Tevens moet worden vastgesteld dat het aanwezig groen op de bouwplaats niet is opgenomen op de biologische waarderingskaart en geenszins kan bestempeld worden als 'een waardevolle' groenzone. Integendeel, het perceel is momenteel voor het overgrote deel bebouwd en de aanwezige vegetatie maakt deel uit van een gewone (verwaarloosde) stadstuin of kan zelfs eerder als wildernis worden aangemerkt.*

*Bovendien is het verlies van het zicht op de huidige groene zone in grote mate beperkt aangezien het zicht van verzoekende partij wordt tegengehouden door de scheidingsmuur op de perceelsgrens. Enkel het gedeelte van de hoogstammige bomen die boven deze scheidingsmuur zichtbaar zijn verdwijnt tijdelijk tot de aanplant van nieuwe hoogstammige bomen heeft plaatsgevonden.*

*Er moet ook worden vastgesteld dat verzoekende partij er niet in slaagt aan de hand van concrete gegevens aan te tonen welk het uitzicht is waarover hij momenteel beschikt en dreigt te verliezen door de vergunde bouwwerken. Verzoekende partij kan dan ook niet redelijkerwijze het ongeschonden behoud van het uitzicht op deze vegetatie claimen.*

*Daarom is er dan ook geen sprake van ernstige zichthinder in zoverre dit voortvloeit uit het slechts gedeeltelijk verdwijnen van de vegetatie in het binnengebied.*

4.

*Wat betreft de ingeroepen verdwijning van een bestaande biotoop, moet worden vastgesteld dat de bouwplaats door het gewestplan wordt bestemd als woongebied. De bouwplaats wordt daarenboven door de vogelatlas, evident, niet aangemerkt als broedgebied, pleistergebied, slaapplek. Evenmin is het gelegen op een route voor voedseltrek, slaaptrek of seizoentrek. In tegenstelling tot wat verzoekende partij poogt voor te houden, komt de aanwezige vegetatie bijgevolg geenszins voor de omschrijving 'vogelparadijs' in aanmerking.*

*Voor zover dat het ingeroepen middel als voldoende ernstig zou worden aangemerkt (quod non), moet bovendien worden geoordeeld dat het ingeroepen nadeel onvoldoende persoonlijk is in hoofde van verzoekende partij.*

5.

*Wat betreft de aantasting van de privacy wegens de korte bouwafstand en de vensters in het studentencomplex, moet worden vastgesteld dat zowel de bouwplaats als de eigendom van verzoekende partij gelegen is in gebied dat voor woningbouw bestemd is volgens het gewestplan. In dergelijk gebied moet een normale mate van tolerantie verwacht worden wat betreft de privacy, in het bijzonder inzake de ontwikkeling van binnengebieden.*

*Dat verzoekende partij veel minder privacy zal ervaren door de korte bouwafstand van het project is manifest onjuist.*

*Het project voorziet wel degelijk voldoende afstand naar alle omliggende bebouwing en zorgt bovendien voor voldoende privacy door bijvoorbeeld bewust te kiezen voor trapsgewijze verdiepingen (in toepassing van de opbouw onder 45°-regel). De afstanden ten opzichte van de omliggende bebouwing, zijn als volgt:*

a) Afstand t.o.v. woningen [REDACTED]:

- gelijkvloers: min 11 m.
- vanaf +1 wordt gewerkt met trapsgewijze opbouw onder 45° (gevel +1 op 14 m, gevel +2 op 17m van de perceelsgrens).
- ontwerp houdt meer afstand dan bestaande bebouwing

b) Afstand t.o.v. kamerwoning [REDACTED]:

- gelijkvloers: min. 8 m.
- bovenverdiepen trekken zich terug onder 45°, waarbij rekening gehouden is met de lager gelegen ligging (ong. 0,50 m) van het aanpalend terrein.

c) Afstand woningen [REDACTED] (links van de toegang):

- gelijkvloers: min. 12,40 m. (+ diepe tuinen) Ruimte is bovendien op vandaag reeds gedeeltelijk ingenomen door bebouwing (garageboxen).
- op +1 en +2 wordt 13,50 m gehouden van de perceelsgrens, wat op zich voldoende is.

d) Afstand t.o.v. woningen [REDACTED] (rechts van de ingang):

- gelijkvloers: min. 7 m van de perceelsgrens. 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 van de perceelsgrens.

Ten opzichte van de woning van verzoekende partij kan dit schematisch worden weergegeven op basis van onderstaande tekening: (...)

Er moet worden vastgesteld dat de combinatie van de afstand tot de perceelsgrens (voor het gelijkvloers), de trapsgewijze bouwwijze op verdieping en de diepe stadstuinen omheen het project er voor zorgen dat er voldoende afstand is tussen de bestaande bebouwing en het project om normaal van zijn privacy te kunnen genieten in de toekomst.

Bovendien deelt verzoekende partij geen plannen mee waaruit de indeling en inrichting van de eigen woning en tuin kan worden afgeleid. Er kan bijgevolg niet worden beoordeeld door de Raad vanuit welke gedeeltes van de woning of de tuin er een schending van de privacy zou zijn.

Uit voorgaande komt vast te staan dat het project voldoende afstand houdt ten opzichte van de bestaande bebouwing en ook de schending van de privacy niet kan worden aangenomen. De beweerde inkijk in de woning van verzoekende partij is dan ook zo goed als onbestaande, ten bewijze onderstaande doorsnede: (...)

Van een ernstige aantasting van de privacy is dan ook geen sprake. Er moet worden geoordeeld dat verzoekende partij niet aantoonbaar dat een afstand van 39 meter, samen met de voorziene en bestaande groenvoorziening, niet voldoende zou zijn om een normale vorm van privacy te garanderen.

6.

*Wat betreft de geluidshinder die verzoekende partij aanvoert met betrekking tot de toekomstige studenten, moet worden vastgesteld dat verzoekende partij ook op dit punt nalaat om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken om de geluidshinder daadwerkelijk te onderzoeken en te beoordelen.*

*De duidelijke optie om het project te oriënteren richting [REDACTED] en slechts één toegang te voorzien, impliceert ten opzichte van de bewoning in de [REDACTED] reeds een afdoende geluidsbuffering.*

*Daarnaast moet er gewezen worden dat voor wat de centrale buitenruimte en de rookruimte betreft, deze bewust aan de binnenzijde van het U-vormige gebouw is geplaatst net om het geluid naar omwonenden te beperken. Aan de binnenzijde van het gebouw wordt bovendien absorberende materialen aangebracht zoals een houtgevel met lamellenbekleding.*

*De aanwezige groenstrook wordt links en rechts aan de zijde van de [REDACTED] afgesloten en is enkel toegankelijk voor de brandweer, wat zorgt dat ook vanuit deze plaats geen geluidshinder moet verwacht worden.*

*Tevens een heel belangrijk element in het beperken van geluid betreft de beperkingen in het ontwerp die voorzien zijn op de verdiepingen. Omwille van het gebruik van de trapsgewijze opbouw van het studentencomplex, is er voorzien in groendaken op deze 'trappen' van het gebouw. De vrees van verzoekende partij dat de studenten deze groendaken zouden gebruiken als terrassen en rookruimtes in ongegrond. De units in het studentencomplex zijn namelijk uitgerust met ramen (klassiek raam met hoge opstand, géén instapraam) waardoor het groendak niet betreedbaar is.*

*Inzake de geluidshinder moet zeker gewezen worden op de aanwezigheid van een conciërge in het studentencomplex. Indien er zich overdag en zeker 's nachts "rustverstoring rumoer" zou voordoen, zal daartegen worden opgetreden door de conciërge. Het huisreglement bevat de uitdrukkelijke bepaling dat tussen 22u en 7u stilte moet gegarandeerd worden en dit zowel binnen als buiten het gebouw.*

*Tot slot zorgt de ligging ten opzichte van de [REDACTED] er bovendien voor dat de gemeenschappelijke ruimten minimaal door derden zouden worden bezocht. Voor wat betreft de buitenruimtes zorgt de achterin gelegen positie ten opzichte van de [REDACTED] dat deze buitenruimtes weinig aantrekkelijk zijn voor het gebruik door externen. Daarnaast zijn de gemeenschappelijke binnenruimten bewust beperkt gehouden, zodanig dat ook van daaruit geen overlast door grote groepen mensen kan voortkomen.*

*Uit bovenvermelde aspecten blijkt bijgevolg dat alle maatregelen zijn getroffen om het geluidsniveau zo beperkt mogelijk te houden en er mag verwacht worden dat het geluid van het studentencomplex de gewone stadsgeluiden niet zal overstijgen.*

*Bij gebrek aan nadere gegevens of enige meting door verzoekende partij, waardoor alleen rekening kan worden gehouden met wat verzoekende partij aanvoert in het verzoekschrift, is de ingeroepen geluidshinder dan ook niet ernstig noch moeilijk te herstellen.*

7.

*Wat betreft de luchtkwaliteit moet gewezen worden op de totaal subjectieve voorstelling van zaken door verzoekende partij. Uw Raad dient vast te stellen dat verzoekende partij nalaat voldoende concrete en precieze gegevens inzake de luchtkwaliteit aan te brengen om de ernst van het ingeroepen nadeel daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. De verzoekende partij beperkt zich zonder verdere omschrijving of verduidelijking tot de bewering dat de luchtkwaliteit van het binnengebied substantieel beter zou zijn dan de luchtkwaliteit in de [REDACTED].*

*De verzoekende partij verschaft met andere woorden geen concrete en precieze aanduiding over de aard en de omvang van dit nadeel en legt evenmin enig stuk voor dat uw Raad toelaat om de ernst, laat staan het moeilijk te herstellen karakter ervan, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.*

8.

*Wat betreft het parkeren in de onmiddellijke omgeving van het studentencomplex dient te worden gewezen op de aanwezigheid van talloze openbare transportmiddelen in de omgeving, met name trein (station Gent-Sint-Pieters), tram en bus (in de [REDACTED]).*

*Daarnaast is gebleken uit overleg met de stad Gent dat het een bewuste beleidslijn uitmaakt om zo weinig mogelijk autoparkeerplaatsen te voorzien bij studentenvoorzieningen. Dit ter bevordering van het gebruik van openbare transportmiddelen en het ontmoedigen van autogebruik door studenten. Bovendien is er wel degelijk voorzien in de herbouw van 6 garages voor auto's, maar zelfs op dat punt stelt de stad Gent dat het verkieslijk is zo weinig mogelijk garages te voorzien bij studentenvoorzieningen.*

*Voor zover er studenten met de wagen worden afgehaald of afgezet, is het algemeen bekend dat dit fenomeen zich concentreert op twee periodes in de week. Voor het ophalen betreft dit de vrijdagavond en voor het afzetten de zondagavond. Twee periodes die naar alle waarschijnlijkheid niet de momenten zijn waarop verzoekende partij nog cliënten ontvangt of zelfs aanwezig is op zijn werkplaats.*

*Uw Raad heeft inzake verkeersproblematiek en parkeerplaatsen reeds geoordeeld dat dergelijk probleem slechts kan ontstaan na de uitvoering van de door de bestreden beslissing vergunde bouwwerken, namelijk bij het in gebruik nemen van het studentencomplex en dus niet bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing.*

*Ook voor wat de parkeerhinder betreft voert verzoekende partij geen voldoende concrete of precieze bewijzen aan in welke mate de parkeerdruk zou toenemen door het uitvoeren van de bestreden beslissing.*

*Er dient dan ook te worden geoordeeld dat de afwezigheid van parkeerplaatsen bij het studentencomplex geen persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel inhoudt voor verzoekende partij.*

9.

*Verzoekende partij slaagt er dus niet in het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen.*

*Bovendien kan het argument dat verzoekende partij na een nietigverklaring moeilijk een herstel in de oorspronkelijke staat kan bekomen, niet gevolgd worden. Zij beschikt immers over voldoende rechtsmiddelen om, na een vernietiging én een daaropvolgende weigering van de vergunning, het gewenste herstel van haar schade te bekomen.*

*Gelet op dit alles moet geconcludeerd worden dat er geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanwezig is, zodat de schorsing alleen al om die reden moet worden afgewezen.  
...*

#### *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 en dat dit begrip, voor de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, op dezelfde wijze mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar moet integendeel concrete en precieze gegevens aanreiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, hetgeen betekent dat zij concrete en precieze aanduidingen moet 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 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die een verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die een verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadelen die zij met de vordering wil voorkomen, voert de verzoekende partij vooreerst aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing als gevolg heeft dat zij “*dreigt ... vanuit (haar) bureauruimte gelegen aan de achterkant van (haar) pand, vanuit de overige ruimtes op de verdiepingen, alsook (haar) tuin te zullen moeten uitkijken op een visueel en esthetisch onaantrekkelijk gebouw*”, terwijl “*dit ... in de plaats (komt) van het bestaande groen ... dat momenteel paalt aan het perceel van de verzoekende partij*”.

De verzoekende partij brengt documenten bij waaruit de oriëntatie en ligging van haar woning en tuin ten opzichte van het binnengebied blijkt, namelijk het kadastraal plan en foto's.

Uit de bijgebrachte foto's blijkt eveneens de indeling en inrichting van haar woning en tuin.

Anderzijds blijkt uit de gegevens van het dossier, in het bijzonder de plannen met betrekking tot de bestaande en de beoogde nieuwe toestand, dat het studentencomplex in de plaats komt van de in het binnengebied bestaande bebouwing, namelijk fabrieksloodsen, garages en een bedrijfswoning: er is dan ook nu reeds een zekere visuele hinder omwille van de bebouwing, met een vergelijkbare oppervlakte, op het terrein, waarvoor de bestreden vergunning is verleend.

De bestaande bebouwing heeft weliswaar een variërende nokhoogte van 3 à 6,80 meter, terwijl de aanvraag een maximale nokhoogte van 9,80m beoogt.

Uit een vergelijking van beide plannen en het advies van de groendienst van de stad Gent blijkt dat er over het gehele terrein minstens evenveel bomen bijkomend zullen (moeten) worden aangeplant dan gerooid.

Meer concreet in de zuidwestelijke hoek, onder meer in het aan het perceel van de verzoekende partij grenzende deel van het binnengebied, wordt slechts één van de vier bestaande bomen gerooid, met een aanplanting van een (relatief lage) haag op de perceelgrens, zodat hoofdzakelijk de ondergroei van struiken zal verdwijnen door de aanleg van een brandweerweg in gras- en grinddallen.

Verder blijkt uit één van de 3D-visualisatiebeelden in het administratief dossier dat de verzoekende partij door de niet-gerooiden bomen, die hoger zijn dan de geplande constructie van 3 bouwlagen, alleen zal (kunnen of moeten) uitkijken op 'gevel 4', zodat het resterende deel van het door de bestreden beslissing vergunde gebouw als het ware aan het oog van de verzoekende partij wordt onttrokken.

Bovendien wordt deze gevel deels "afgeschermd" door het in de tuin van de verzoekende partij gelegen tuinhuis en de scheidingsmuur tussen het binnengebied en het perceel van de verzoekende partij.

De Raad oordeelt dan ook op basis van dit alles dat het uitkijken op een gevel van een woonblok geen ernstige visuele hinder is voor de verzoekende partij.

Het verschil in oppervlakte tussen het pand van de verzoekende partij en dat van de aanvrager, de bekleding van het studentencomplex en de meer centrale inplanting van de door de bestreden beslissing vergunde nieuwe constructies ten opzichte van de in het binnengebied bestaande af te breken bebouwing, doen hieraan geen afbreuk.

3.

De verzoekende partij werpt vervolgens op dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal leiden tot het verlies van *"zicht op die groene gordel die (haar) de noodzakelijke rust brengt bij het verrichten van (haar) werkzaamheden op (haar) bureau"* en tot het verlies van *"de bestaande biotoop van heel wat vogels"*.

De verzoekende partij beschikt niet over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zodat zij geen exclusief recht heeft op het behoud van de door leegstand en verwaarlozing van de bestaande gebouwen ontstane 'groene zone' en al evenmin op het gezang en de visuele aanwezigheid van vogels in het betrokken binnengebied.



De verzoekende partij toont bovendien niet aan dat de “biotoop” een bescherm(en)d karakter heeft, maar beperkt zich tot een opsomming van de nu aanwezige hoogstammige bomen met ondergroei en vogels.

Tenslotte, zoals reeds aangegeven in de bespreking van het vorige onderdeel, is er slechts sprake van een reductie - en niet van een verdwijning - van de ‘groene zone’.

De verzoekende partij toont dan ook het verlies van deze ‘groene zone’ en de teloorgang van de biotoop niet aan.

4.

Verder stelt de verzoekende partij dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal leiden tot *“veel minder privacy ... door de korte bouwafstand ten opzichte van (haar) perceel en in het bijzonder de tuin en (haar) tot achteraan gelegen bureauruimte op de begane grond”*.

Zowel de woning van de verzoekende partij als het door de bestreden beslissing vergunde studentencomplex zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied, waarvoor, bij gebreke aan een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gelden.

In dit gebied moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden en het is aan de verzoekende partij om het verbreken van het relatieve evenwicht aan tolerantie aan te tonen: de verzoekende partij draagt de bewijslast van haar beweringen en moet het moeilijk te herstellen nadeel concretiseren en aanschouwelijk maken en het komt niet aan de Raad toe om het administratief dossier en/of de door de verzoekende partij neergelegde documenten desbetreffend ambtshalve te onderzoeken.

De verzoekende partij toont niet aan dat voormeld relatief evenwicht aan tolerantie zal verbroken worden door het enkele feit *“de gevel van het project voorziet ... in maar liefst negen vensters, waarvan drie zeer grote vensters”* en/of het feit dat *“naast die gevel ... een houten zitterras (wordt) voorzien”*.

De verzoekende partij blijft in gebreke voldoende concrete en precieze gegevens bij te brengen die de Raad in staat zouden moeten kunnen stellen om de ernst van de mogelijke aantasting van de privacy daadwerkelijk te onderzoeken en te beoordelen: zo verschaft de verzoekende partij zelf bijvoorbeeld geen gegevens over de concrete omvang van de vermeende drie grote vensters ten opzichte van de gevel en de positie van het dakterras ten opzichte van het perceel van de verzoekende partij.

Integendeel blijkt uit het administratief dossier dat rond het houten terras op de tweede teruggetrokken verdieping een intensief groen dak zal worden aangelegd met een hoogte van 1,5m als zichtbuffer naar de burens toe, zodat ook hieruit geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan afgeleid worden.

Bij gebrek aan bijkomende gegevens, waarbij de Raad alleen rekening kan houden met hetgeen in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten, is het ingeroepen nadeel dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig.

5.

Ten slotte stelt de verzoekende partij dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal leiden tot “overdreven geluidshinder”, “luchtverontreiniging” en “gebrek aan parkeerplaatsen”.

De verzoekende partij brengt met betrekking tot ook maar geen van deze ingeroepen nadelen voldoende concrete en precieze gegevens bij die de Raad in staat zou moeten kunnen stellen de ernst ervan daadwerkelijk te onderzoeken en te beoordelen.

Bij gebrek aan bijkomende gegevens, waarbij de Raad alleen rekening kan houden met hetgeen in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten, is het ingeroepen nadeel dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS