

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0832 van 9 december 2014
in de zaak 1112/0635/A/4/0563

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Sven BOULLART
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 419
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw ■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

■■■■■

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 26 april 2012, strekt tot 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 ■■■■■ van 20 oktober 2011 verworpen.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

Bij arrest met nummer A/2013/0685 van 26 november 2013 werd het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk verklaard.

De verzoekende partij heeft op 31 december 2013 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State. Bij arrest nummer 227.967 van 2 juli 2014 heeft de Raad van State het vermeld arrest van de Raad vernietigd en de zaak verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Met een beschikking van 4 augustus 2014 werd de behandeling van de zaak toegewezen aan de vierde kamer.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter DELMOITIE die loco advocaat Sven BOULLART verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Roy VANDER CRUYSEN die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 18 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van 4.8.16, § 1, eerste lid VCRO over het vereiste belang. Zij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 5 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] 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”*.

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

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 juli tot en met 19 augustus 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig op 6 oktober 2011.

De brandweer van de stad [REDACTED] adviseert voorwaardelijk gunstig op 12 oktober 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] sluit zich op 20 oktober 2011 aan bij voormeld advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

GEWESTPLAN

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

ALGEMEEN BOUWREGLEMENT

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

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

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

- Er worden geen te beschermen eengezinswoningen gesloopt voor het oprichten van deze studentenaccommodatie (art. 36);
- Het project bevat 120 studentenunits, dus meer dan 50 (art. 37) en wordt niet gecombineerd met andere woonfuncties (art. 38);
- Alle 120 units hebben steeds minstens één voorziening (toilet) in de kamer en hebben elk een oppervlakte van minstens 15 m². De units met 2 of alle voorzieningen voldoen eveneens aan de minimale oppervlakten, respectievelijk 18 m² en 21 m² (art. 39);
- De hoofdmoot van het programma ligt bij kamers met alle voorzieningen (48 units of 40 %), ongeveer 30 % (38 units) hebben twee van de drie voorzieningen. De overige 34 units hebben één voorziening (toilet). Het aandeel kamers zonder of slechts met beperkte voorzieningen komt in dit project minder aan bod. Het voorliggende voorstel voorziet echter voldoende menging van types en groottes. Aangezien alle entiteiten minstens 15 m² bedragen wordt eveneens voldaan aan de minimale gemiddelde oppervlakte van 15 m² (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 keuken. De 6 keukens (2 per verdiep) met een totale oppervlakte van 124 m² zijn voldoende om deze behoefte gemeenschappelijk op te vangen. Er wordt in totaal 150 m² aan leefruimten voorzien, dit is voldoende voor 100 units. De gelijkvloerse keukens worden ingericht als leefkeuken en hun oppervlakte (58 m²) is toereikend voor de 20 gelijkvloerse units zonder keuken (min. 50 m²) (art. 42, 44, 45, 46 en 47);

...

TOEGANKELIJKHEID

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

UITGERUSTE WEG

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

Voorliggend project speelt in op een specifieke behoefte binnen de woningmarkt en geeft op ruimtelijk verantwoorde wijze invulling aan de wens tot verdichting op een strategische locatie nabij het station Gent-Sint-Pieters. Het strategisch karakter van de plek wordt naast de ligging op wandelafstand van het station bepaald door de aanwezigheid van grote onderwijscampussen in de onmiddellijke omgeving (Hogeschool Gent Voskenslaan, Universiteitscampus De Sterre). De [REDACTED] kenmerkt zich bovendien als een veelzijdige straat met diverse functies (kleinhandel, gemeenschapsvoorzieningen, horeca, meergezinsgebouwen). De achterliggende wijk (o.m. [REDACTED]) draagt weliswaar een meer residentieel karakter. De duidelijke optie om slechts één toegang te voorzien, die rechtstreeks op de [REDACTED] 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 burelen 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] 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] en 7 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 studentenhuysvestingsproject 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 automobilititeit 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 oppervlaktenorm van het algemeen bouwreglement (120 m² voor 120 fietsen), maar uit de indeling op het plan blijkt dat bij het voorgestelde 'hoog-laag-systeem' de minimale stuurbreedte (40 cm) niet wordt gehaald (op plan: 35 cm), alsook de lengte van de fiets (gem. 1,90 m á 2,00 m) wordt onderschat (op plan: 1,80 m). Er wordt daarom verwacht dat de fietsenstalling niet zijn maximale capaciteit zal halen. Het is dan ook aangewezen te voorzien in extra fietsstallingsmogelijkheden, bij voorkeur overdekt (zie opmerkingen).

Het is positief dat inspanningen worden geleverd om bestaande hoogstammige bomen te behouden en te integreren in het project en dat er een 10-tal nieuwe bomen worden aangeplant ter compensatie van de gerooide. Op die manier behoudt de site zijn groene elementen en wordt de randinvulling zelfs versterkt. De te behouden beuk komt echter zeer dicht (op zo'n 3 m) van de nieuw op te trekken gevel te staan. Gezien beuken gevoelig zijn aan gewijzigde plaatsomstandigheden, bestaat er ook een reële kans dat die boom op termijn zal verdwijnen. Voorafgaand de werken aan te vatten rond de te behouden bomen (en specifiek de beuk), moeten maatregelen voorgesteld worden aan de Groendienst van de stad [REDACTED] 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 [REDACTED]
...

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 februari 2012 om het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.5 Beoordeling

...

2.5.3 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

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

Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad

[REDACTED]

B. , goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

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

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

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

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

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

Verder zijn volgende definities uit art. 1 relevant:

woongebouw: elk gebouw dat één of meer woonentiteiten bevat.

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

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

De betrokken woning, met adres [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 592/f7) met een oppervlakte van 217 m². Volgens deze kadastrale gegevens kan de woning dus maar een vloeroppervlakte van ± 200 m² hebben, vermits de buitenmuren niet mogen meegerekend worden bij de berekening van de totale vloeroppervlakte.

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

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

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

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

Evenwel werd het volgende vastgesteld:

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

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

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

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

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

Vermits de totale vloeroppervlakte van de woning kleiner is dan 250 m² betreft het hier een 'te beschermen eengezinswoning', en is de sloping ervan in functie van het oprichten van een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' strijdig met bovenvermeld artikel 36 van het Algemeen Bouwreglement. Uit de bepalingen van het bouwreglement blijkt niet dat het gegeven dat deze woning verbonden moet geweest zijn met de fabriekspanden enig verschil maakt, en erin kan resulteren dat deze

woning niet als te beschermen eengezinswoning zou moeten beschouwd worden.

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

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

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

"Een reglementaire bepaling, opgenomen in:

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

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

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

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

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

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

..."

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 te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

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.

Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad

B. . goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

geen verbinding met het bedrijfsgebouw en behoren uitsluitend tot de lokalen van de eengezinswoning.

Dat de constructies omschreven als veranda 1 en veranda 2 op plan nr. 01/08 door de stad [REDACTED], 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 [REDACTED] ten onrechte zou hebben geoordeeld dat beide constructies vergund zijn, de totale oppervlakte van de woning exclusief veranda 1 en veranda 2 meer dan 250 m² bedraagt, nu de ruimte aangeduid als 'bureel' en 'CV-ruimte' wel degelijk tot de eengezinswoning behoren volgens de definities in artikel 1 van het bouwreglement.

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

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

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

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

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

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 15 maart 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 26 april 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

Artikel 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de administratieve rechtscolleges waarnaar de Raad van State de zaak na een vernietigingsarrest verwijst, zich gedragen naar dit arrest ten aanzien van het daarin beslechte rechtspunt.

De Raad van State overweegt in het arrest nummer 222.967 van 2 juli 2014:

“ ...

Door enerzijds aan te nemen dat verzoeker “een aanpalende buur” is “van het geplande complex” en tevens vast te stellen dat verzoeker als zodanig aanvoert dat “de rust van een 70-tal gezinnen drastisch verstoord wordt door het door de bestreden beslissing vergund studentencomplex, en dat de rustige woonfunctie onder druk komt te staan” en anderzijds aan te nemen dat verzoeker “in gebreke [blijft] voldoende concreet de aard en de omvang te omschrijven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die hij “persoonlijk kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing”, steunt de ambtshalve afwijzing van het belang van verzoeker op intern tegenstrijdige motieven.

Het arrest is derhalve niet regelmatig met redenen omkleed en schendt aldus artikel 149 GW.

...”

Het komt de Raad toe opnieuw te oordelen over het belang van de verzoekende partij, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State.

2.

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat zij aanpalende buur is, hetgeen niet wordt betwist.

Het aangevraagde omvat volgens de bestreden beslissing onder meer het oprichten van een nieuwbouw voor studentenhuysvesting met 120 studentenunits, gelegen in een binnengebied dat wordt begrensd door de bebouwde percelen langs de [REDACTED]

Het verzoekschrift bevat geen afzonderlijke titel waarin de verzoekende partij haar belang uiteenzet. Niettemin blijkt uit het betoog van de verzoekende partij dat zij vreest voor een drastische verstoring van de rust in de buurt, een verstoring van het ruimtezicht en ruimtegevoel, inblik op de achtergevels en nachtlawaai. De verzoekende partij ontwikkelt daaromtrent ook een middel en maakt voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden en derhalve een belang te hebben om beroep in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

1. Afbraak van een beschermde woongelegenheid

Op het terrein (zie bijlage 2, 3, 4) staat een beschermde eengezinswoning van minder dan 250 m² - die volgens het algemeen bouwreglement van [REDACTED] art. 36 (zie bijlage 1), niet mag worden afgebroken “voor het oprichten van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten” – met tuin, die mooi past in het geheel van omringende gezinswoningen eveneens met tuin. De woning vormt een apart kadastraal perceel (n° 592 F7) met een oppervlakte van 217 m² (ook vastgesteld door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar n.a.v. het beroep (VCRO) bij de Deputatie tegen de stedenbouwkundige vergunning) (zie bijlage 5, 6)

Het betrokken plan voor het studentencomplex was “misleitend” opgesteld (dixit deze ambtenaar) omdat de eengezinswoning werd voorgesteld met een oppervlakte van 291 m², doordat de indiener ([REDACTED]) een niet-vergunde veranda meerekende (8,89 m²), evenals een open koer met kleine eenvoudige overdekking (29,61 m²) en bureel in de bedrijfsgebouwen (48,50 m²) dat met enige verbeelding aan het huis “gelinkt” is via de open koer maar feitelijk duidelijk niet behoort tot de woongelegenheid. 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 (...).

Zeer opmerkelijk: 1/ de stad Gent en dus ook de deputatie neemt in zijn motivatie voor de vergunning eenvoudigweg letterlijk de gegevens voer die de indiener [REDACTED] in zijn dossier vermeldde: “Het dossier bevat gedetailleerd plan van de te slopen woning. Uit dit plan blijkt dat de woning over een totale vloeroppervlakte van 291 m² beschikt. Het is dus geen te beschermen eengezinswoning.” Onbegrijpelijk dat de Stad Gent geen kritische controle deed op dit belangrijk cijfer !

2/ de Deputatie volgt zijn eigen ambtenaar niet die na gedegen objectief onderzoek (en die ook ter plaatse is komen vaststellen) een oppervlakte van slechts 217 m² vaststelde. Integendeel de Deputatie schrapte in zijn Besluit bij het beroepschrift de bewust passage van zijn eigen ambtenaar waar de volledige gedetailleerde argumentatie en berekening (van die 217 m²) vermeld wordt, en vervangt die in zijn motivatie door de volledige letterlijke tekst (zie bijlage 7) die de (advocaat van de) indiener de dag voor het besluit van de Deputatie nog snel per email naar de Deputatie en de Stad [REDACTED] had gestuurd (en waarbij verwezen wordt naar de Stad [REDACTED] die de veranda's ook “meerekende” (? Cirkelredenering?) en naar het feit dat het bureel geen verbinding heeft met het bedrijfsgebouw, maar dat gaat voorbij aan het feit dat dit bureel ook absoluut geen link heeft met de woongelegenheid).

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De deputatie stelt zeer duidelijk af te wijken van het verslag van de PSA. Eveneens wordt hiervoor zeer duidelijk de reden weergegeven: Vooreerst is de ligging van het bureel en de cv-ruimte op een apart kadastraal perceel niet bepalend. Inderdaad zijn kadastrale

aanduidingen of gegevens louter fiscaalrechtelijke gegevens, en bepalen zij niets over de feitelijk toestand van een perceel of constructie. Daarnaast stelt de deputatie vast dat het bureel en de cv-ruimte enkel en alleen te bereiken zijn vanaf de woning (door over het overdekte koertje (veranda 2) te gaan). Zij kunnen niet rechtstreeks bereikt worden vanuit de bedrijfsruimtes.

Verzoekende partij spreekt deze laatste vaststelling niet tegen.

Zodoende staat vast dat het bureel en de cv-ruimte enkel gebruikt worden/werden door de bewoners van de woning, en enkel ten dienste staan van die woning. Deze lokalen zijn/waren geenszins bestemd om te worden gebruikt bij de bedrijfsruimtes. Geheel terecht stelt de deputatie vast dat deze lokalen een functioneel geheel vormen bij de woning, zodat hun oppervlakte dient meegerekend te worden in de berekening van de oppervlakte van de eengezinswoning.

Verzoekende partij kan zich klaarblijkelijk niet vinden in deze beoordeling, doch dit maakt niet dat zij foutief, of onwettig zou zijn. Verzoekende partij slaagt er bovendien niet in om te bewijzen dat deze lokalen niet ten dienste staan/stonden van de woning, maar wel van de bedrijfsgebouwen.

...

De tussenkomenende partij stelt:

“..."

Aan de rechterzijde van het desbetreffende terrein bevindt er zich momenteel een eengezinswoning. Verzoekende partij heeft steeds gepoogd aan te tonen dat deze eengezinswoning een "te beschermen eengezinswoning" zou uitmaken overeenkomstig het Algemeen Bouwreglement van de Stad [REDACTED].

Dit is echter manifest onjuist. De aanwezige eengezinswoning bestaat uit vier slaapkamers, een inkom, wc-ruimte, badkamer, berging, eetkamer, zithoek, keuken, bureel, cv-ruimte en twee veranda's.

De totale oppervlakte van al deze ruimtes bedraagt 310 m², conform de berekeningswijze van het Algemeen Bouwreglement van de Stad [REDACTED].

...

Daarnaast is verzoekende partij ook van oordeel dat er tussen de verschillende ruimtes van de eengezinswoning geen functionele band aanwezig is. Het bureel en de CV-ruimte zouden geen deel uitmaken van de eengezinswoning, mede omdat deze zich op een ander kadastraal perceel bevinden.

Niets is evenwel minder waar, deze ruimtes maken wel degelijk deel uit van de bestaande eengezinswoning. Zowel het bureel als de CV-ruimte zijn op heden in gebruik en dienstig voor de eengezinswoning, anders zou deze woning niet over centrale verwarming beschikken... De loutere omstandigheid dat deze ruimtes zich op een verschillend kadastraal perceel dan de andere lokalen van de eengezinswoning bevinden, impliceert niet dat deze lokalen geen aansluitend geheel zouden vormen met de overige lokalen. Verwerende partij merkt in haar antwoordnota terecht op dat deze ruimtes geenszins bestemd zijn/waren om te worden gebruikt bij de bedrijfsruimtes én dat verzoekende partij er niet in slaagt te bewijzen dat deze lokalen niet ten dienste staan/stonden van de woning, maar wel van de bedrijfsgebouwen.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

- “ ...
1. *We kunnen nog lang twisten over de interpretatie van wat op papier/kadastraal plan staat, maar de enige die echt ter plaatse is geweest om de feitelijke toestand te bekijken is de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. En hij kwam duidelijk tot de vaststelling dat het om een te beschermen eengezinswoning gaat.*
 2. *Over de discussie of het bureel nu wel of niet exclusief tot de woning behoort, enkel te bereiken vanuit de woning en dus enkel ten dienste kon staan van de bewoners van de woning, kan ik toevoegen dat men gewoon vanuit de tuin naar het koertje kon en zo naar het bureel. Het is duidelijk dat men zo gemakkelijk vanuit de werkplaatsen of magazijn(en) via de tuin naar het bureel kon gaan.*
*Er is meer. Uit het archief van de stad [REDACTED] blijkt dat – met betrekking tot de betrokken percelen – op 16/08/1971 een vergunning werd afgeleverd voor het aanbouwen van een bureellokaal op de koer en het uitvoeren van aanpassingen. Zie bijgevoegde schets van de woning en het vergunningsbewijs van de stad Gent. Indien men het grondplan bekijkt kan men vaststellen dat het bureel **niet** in de ruimte van het werkhuis valt (592s7) maar wel in het perceel van de bungalow (592f7). Van het lokaal aangeduid als bureel (“in de ruimte van de werkplaats”) is niets te vinden in al de bouwvergunningen.*
 3. *Wij komen voor de woning op een oppervlakte van max. 205 m². Het lokaal dat zich in het bedrijfsgebouw bevindt behoort tot het bedrijfsgebouw, en het werd wellicht gewoon gebruikt om werkgereedschap of tuingereedschap in op te bergen. Iemand heeft de ruimte in de werkplaats echter als bureel aangeduid op de plannen, maar **wie** en **waarom**? Want er is nergens enig officieel spoor te vinden van het feit dat dit een bureel zou zijn. Ook een punt is “de cv ruimte heeft geen verbinding met de bedrijfsruimte.” In de eigenlijke bedrijfsruimte (werkplaatsen voor metaalbewerking e.d.) stond een grote kachel. Aangezien de schouwbuïs veel te laag stond, kwam volgens de windrichting regelmatig de vuile rook naar onze huizen. Dus de cv werd niet gebruikt voor de verwarming van de werkplaats.*
De eigenaar [REDACTED] was een hardwerkende zelfstandige en speelde zeker geen directeur. Hij woonde met zijn gezin (met 3 kinderen) in de eenvoudige bungalow en niet in een zogezegde (grote) directeurswoning of villa. Hij was zaakvoerder van het werkhuis waar compressoren gemaakt werden.
...”

Beoordeling door de Raad

1.
Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde onder meer het slopen van een fabrieksgebouw met bedrijfswoning omvat, met het oog op het oprichten van een studentenhuisvesting.

De verzoekende partij voert aan dat, in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt aangenomen, de te slopen bedrijfswoning op het betrokken bouwperceel “een beschermde eengezinswoning” betreft in de zin van artikel 36 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

2.
Artikel 36 van het Algemeen Bouwreglement van de stad [REDACTED], bepaalt:

“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.”

Uit deze bepaling volgt onder meer dat een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten niet toegelaten is indien het project mede de sloop omvat van een te beschermen eengezinswoning, in de zin van de hiervoor aangehaalde bepaling.

3.

Artikel 1 van hetzelfde reglement bepaalt dat voor de toepassing van deel 3 hoofdstuk 2 ‘Woongebouwen’ en hoofdstuk 4 ‘Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen’ van deze verordening wordt verstaan onder:

“ ...

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

(...)

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.

(...)

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

...”

4.

Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting wordt de bedrijfswoning op het betrokken bouwperceel in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beschouwd als een ‘te beschermen eengezinswoning’. In het verslag wordt gesteld dat de betrokken woning een bungalow betreft met 4 slaapkamers, dat deze woning een apart kadastraal perceel (nummer 592/f7) vormt met een oppervlakte van 217 m², dat volgens deze kadastrale gegevens de woning dus maar een vloeroppervlakte van ± 200 m² kan hebben, vermits de buitenmuren niet mogen meegerekend worden bij de berekening van de totale vloeroppervlakte, dat volgens de ingediende plannen de woning een vloeroppervlakte heeft van 291,26 m², dat deze toename van vloeroppervlakte (in vergelijking met de kadastrale configuratie van de woning) te verklaren is door de uitbreiding met ‘veranda 1’, groot 8,8921 m², door de uitbreiding met ‘veranda 2’, groot 29,6106 m², door de toevoeging van de ruimten ‘bureel’ van 48,5022 m² en ‘CV-ruimte’ van 14,9430 m², dat deze ruimten zich situeren binnen de bedrijfsgebouwen (= kadastraal perceel nr. [REDACTED], gekend als ‘werkplaats’), dat ‘veranda 1’ effectief aanwezig is en een tamelijk moderne constructie betreft, dat de vraag rijst of deze constructie vergund is, hetgeen niet blijkt uit de ‘vergunningenhistoriek’ en dat niet-vergunde constructies niet kunnen meegerekend worden bij de totale vloeroppervlakte van het gebouw, dat ‘veranda 2’ een open koer betreft waarvan een klein

gedeelte een eenvoudige overdekking heeft en dat deze ruimte een buitenruimte betreft en geen binnenruimte, dat de ruimte aangeduid als 'bureel' niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk is en dat deze ruimte (en bijgevolg ook de 'CV-ruimte') fysisch bij de bedrijfsgebouwen hoort en niet bij de woning.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij tot een andere opvatting. De verwerende partij stelt 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, dat zowel de ruimte 'bureel' als de 'CV-ruimte' geen verbinding hebben met het bedrijfsgebouw en uitsluitend behoren tot de lokalen van de eengezinswoning, dat de constructies omschreven als veranda 1 en veranda 2 op plan nr. 01/08 door de stad [REDACTED], 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 [REDACTED] ten onrechte zou hebben geoordeeld dat beide constructies vergund zijn, de totale oppervlakte van de woning exclusief veranda 1 en veranda 2 meer dan 250 m² bedraagt, dat de omstandigheid dat de ruimte 'bureel' en 'CV-ruimte' enkel bereikbaar zijn via 'veranda 2' geen afbreuk doet aan het feit dat de ruimte 'bureel' en 'CV-ruimte' integraal deel uitmaken van de eengezinswoning, dat de laatstgenoemde lokalen een geheel vormen van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen conform de definitie van een woonentiteit en dat het bouwreglement niet vereist dat alle lokalen toegankelijk moeten zijn vanuit elk ander aansluitend lokaal.

5.

De Raad kan zich bij de beoordeling of een gebouw al dan niet moet of kan beschouwd worden als een 'te beschermen eengezinswoning' niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid. Hij kan desgevraagd enkel nagaan of de betrokken motieven in rechte ter verantwoording van de bestreden beslissing in aanmerking kunnen en mogen worden genomen.

De verzoekende partij herneemt in haar betoog in het verzoekschrift grotendeels de argumentatie opgenomen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In de bestreden beslissing wordt echter uitdrukkelijk gesteld dat en waarom de verwerende partij tot een andersluidende conclusie komt.

Het komt toe aan de verzoekende partij, die de andersluidende opvatting van de verwerende partij bekritiseert, aan te tonen dat de motieven van de bestreden beslissing op dat punt niet deugdelijk zijn.

Het loutere gegeven dat de motieven van de bestreden beslissing aansluiten bij argumentatie van de aanvrager, is niet van aard om de motieven ondeugdelijk te bevinden.

De verzoekende partij kan bovendien niet gevolgd worden dat de verwerende partij bij haar beoordeling voorbij is gegaan aan het feit dat het 'bureel' geen link heeft met de woongelegenheid. In de bestreden beslissing wordt immers overwogen dat de ruimte 'bureel' en 'CV-ruimte' enkel bereikbaar zijn via 'veranda 2', hetgeen volgens de verwerende partij echter geen afbreuk doet aan het feit dat de ze integraal deel uitmaken van de eengezinswoning en dat ze een geheel vormen van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting, waarbij nog opgemerkt wordt dat het bouwreglement niet vereist dat alle lokalen toegankelijk moeten zijn vanuit elk ander aansluitend lokaal.

6.

De dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat uit een schets bij een stedenbouwkundige vergunning van 16 augustus 1971 een 'bureel' blijkt op het perceel van de bedrijfswoning, betreft aanvullende kritiek, die niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

7.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

2. Te smalle ingang voor de brandweer. Duidelijk slechte ruimtelijke ordening in strijd met de VCRO

In zijn brandpreventieverslag (zie bijlage 8) dat de brandweer van [REDACTED] opstelde n.a.v. dit bouwdoossier, meldt het bij zijn Bouwtechnische Maatregelen dat “de brandweerweg moet voldoen aan oa. een minimale vrije breedte van 4 m”. De lange smalle doorgang is echter slechts 3,50 m breed bij de ingang. De brandweer vermeldt dan dat “deze (minimum) eisen niet van toepassing zijn op de doorrit vanaf de [REDACTED]” omdat uit een toegankelijkheidstest met een brandweerwagen er zich geen problemen bleken te manifesteren wat dat betreft (zie bijlage 9). In alle gelijkaardige gevallen die we in [REDACTED] konden vaststellen bleken die minimum 4 m wel gerespecteerd te worden (zie bijlage 10). Werd hier een zeer uitzonderlijke maar potentieel gevaarlijke en dus ongewenste afwijking toegestaan? Bovendien is de ruimte tussen de muren en een brandweerwagen in de doorgang bijzonder beperkt, wat zeer problematisch kan zijn aangezien de toegang voor de brandweer samenvalt met de evacuatieweg van de studenten.

...”

De verwerende repliceert:

“ ...

Verzoekende partij hekelt de volgens haar te smalle doorgang voor de brandweer.

Er dient echter te worden vastgesteld dat de brandweer zelf, na op het terrein zelf een test te hebben uitgevoerd, van mening is dat de geconcipieerde doorgang voldoende is.(stuk 3)

Er kan dus niet ernstig worden aangenomen dat er zich problemen met de brandveiligheid zouden voordoen, aangezien de technisch bevoegde adviesinstantie, na een concrete toets te hebben doorgevoerd, zelf van mening is dat de doorgang voldoende is.

...”

De tussenkomenende partij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing en stelt dat de verwerende partij de bestreden beslissing afdoende heeft gemotiveerd en terecht heeft geoordeeld in navolging van het advies van de brandweer.

De verzoekende partij dupliceert:

“

Wat ik niet begrijp is dat vorig jaar in de gemeenteraad een besluit werd goedgekeurd dat “... bij het inrichten van een evenement geëist wordt dat de doorgang 4m breed en 4m hoog moet zijn volgens de richtlijnen van de brandweer ...”. Terwijl hier de doorgang duidelijk heel wat smaller is, nl. 3,5 meter. Aangezien er bovendien maar 1 uitgang is, en die is dezelfde als de ingang, zal bij eventuele brand quasi geen ruimte zijn om bewoners van het studentencomplex vlot te laten evacueren/passeren.

De brandweer kan omwille van de smalle ingang, enkel door die ingang door een grote bocht op de [REDACTED] te maken. Elke toekomstige wijziging aan de inrichting van de [REDACTED] kan deze benodigde draaicirkel in het gedrang brengen.

Een slechte, want onvoldoende toegang & draaicirkel voor brandweerwagens heeft te zien met veiligheid en miskent duidelijk de eisen van een goede ruimtelijke ordening (art. 1.1.4 & 4.3.1 VCRO).

...”

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij oefent in het tweede middel wel kritiek uit op het advies van de brandweer, maar zet niet uiteen op welke wijze dit de bestreden beslissing zou vitiëren, noch wordt aangetoond dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze zou hebben beslist door het volgen van het vermeld advies.

Het middel is ongegrond.

C. Derde en vierde middel

1.

De verzoekende partij zet in een derde middel uiteen:

“

3. Een gebouw met een functie, bewoners en bewonersaantal, en grootte die niet in verhouding staat tot het karakter van de buurt, dat een "woongebied" is volgens het gewestplan.

De omliggende percelen vormen een coherent geheel - met allemaal gezinswoningen met tuinen - waar de woonfunctie centraal staat in een rust uitstralende omgeving. Een zo grootschalig studentencomplex voor 120 studenten — met een ander levensritme en jonge uitbundigheid — te midden van deze groene oase van ingesloten tuinen verstoort op drastische wijze de rust van een 70-tal gezinnen. (merk op dat er al vele jaren absoluut geen hinder komt van de huidige fabrieksgebouwen)

De omliggende huizen hebben 3 bouwlagen maar de vele tuinen zorgen voor één grote groene binnenzone, gekoesterd door de vele werkende (jonge) gezinnen. Een studentencomplex van drie bouwlagen, niet aan de straatkant maar in die groene zone, verstoort niet alleen verschrikkelijk het ruimtezicht en ruimtegevoel, zorgt voor schaal -en stijlbreuk, maar zorgt ook voor zeer hinderlijke inkijk op de achtergevels (zie bijlage 11), de kant van een woning waar bewoners, zoals verzoeker, zich meer geborgen moeten kunnen voelen. Het studentencomplex is overigens ook opgevat als gebouw in trapvorm met platte daken, waardoor de studenten gemakkelijk uit hun venster op het dak kunnen gaan zitten, waardoor de inkijk nog frappanter wordt.

Het neerpoten van een studentencomplex te midden van een rustige woonwijk is dan ook een flagrante inbreuk op de goede ruimtelijke ordening, die een moeilijk te herstellen

nadeel zal doen ontstaan. Bovendien is het strijdig met de voorschriften van het gewestplan (woongebied) waarin gesteld wordt dat "bedrijven, voorzieningen en inrichtingen maar mogen toegestaan worden voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving". En het is niet conform het ruimtelijk structuurplan [REDACTED] dat meldt dat er moet gezorgd worden voor meer (kwalitatieve) woningen, zodat het onbegrijpelijk is dat midden in een rustige woonwijk geen eengezinswoningen met groen worden gebouwd maar een grootschalig studentencollege.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij is van mening dat de vergunde grootschalige studentenaccommodatie door diens aard en omvang niet verenigbaar is met de overwegend residentiële omgeving, zodat de vergunning niet kon afgeleverd worden.

Deze stelling is niet ernstig en miskent de aangebracht motivering van de bestreden beslissing. Bovendien is deze beoordeling een louter inhoudelijke beoordeling van de aanvraag die volledig binnen de discretionaire bevoegdheid van de deputatie valt, en door Uw Raad aldus slechts marginaal mag getoetst worden.

Enkel bij een kennelijk onbehoorlijk of onredelijk beoordeling kan Uw Raad op grond daarvan de bestreden beslissing vernietigen.

Er wordt vooreerst opgemerkt dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar én het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] én de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de aanvraag op ruimtelijk vlak gunstig beoordeelden. Meteen staat vast dat aangezien ook andere overheden de aanvraag op dezelfde manier beoordelen, de beoordeling door de deputatie niet kennelijk onredelijk kan zijn.

...

Er wordt vastgesteld dat voor het project een strategisch goed uitgekende plaats in de stad is uitgekozen. Een studentenaccommodatie op deze plaats is gewenst. Er wordt vastgesteld dat het project enkel voorziet in een toegang/uitgang naar de [REDACTED]. Deze straat is een gediversifieerde en voldoende grote straat die een verkeersdragende functie heeft. Op deze manier worden ook de achterliggende, meer residentiële wijken ontzien van bijkomend verkeer en hinder.

De site is voldoende groot om het geconcipieerde gebouw op in te planten. De inplanting gebeurt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. Er is een groene buffer voorzien. De inkijk en visuele hinder wordt weggenomen of verminderd door de groenbuffer, en de bouwwijze zelf dat op de verdiepingen terugwijkt.

De overige hinderaspecten (lawaai) worden gemilderd aangezien het gebouw door diens U-vorm zelf als buffer dient ten opzichte van de omgeving. Al de gemeenschappelijke functies zijn in het midden van de U-vorm geconcentreerd.

Er zijn geen begaanbare dakterrassen, zodat de inkijk ook hierdoor beperkt wordt.

De hierboven gemaakte vaststelling doen besluiten dat qua omvang, én qua functie het project weldoordacht is, en dan ook geen overmatige hinder aan de omgeving bezorgt, zeker niet wanneer men rekening houdt met de dichtbebouwde centrumligging van het project.

...

Verzoekende partij kan niet redelijk voorhouden dat er in het 'binnengebied' van het bouwblok momenteel een 'groene oase' aanwezig zou zijn. Integendeel bevinden er zich op de bouwplaats momenteel grote industriële loodsen. Het groene karakter van het gebied blijft dan ook zeer relatief. De waardevolle bomen blijven zoveel als mogelijk behouden, en er is een nieuwe groenaanplanting voorzien die in oppervlakte groter zal zijn dan de bestaande.

...

De tussenkomende partij stelt dat de vergunningsaanvraag principieel in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, dat het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening tot de appreciatiebevoegdheid behoort van de vergunningverlenende overheid en dat de verwerende partij uitgebreid motiveert dat de inplanting, omvang en functie van het project in woongebied toelaatbaar is.

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

3.1 Het blijft een vaststelling dat de functie “studentencomplex” een nieuwe functie is in het huidige rustige woongebied, en dat die nieuwe functie een zware impact zal hebben op de woonfunctie, vooral omdat het gaat om een concentratie van 120 studenten in 1 gebouw, temidden van tientallen gezinnen met hun huidige rustige en groene tuintjes.

3.2 De kern van de zaak is dat de vergunning van het studentencomplex is ingegeven door de stad [REDACTED] die in algemene termen stelde een beleidsmatige keuze te maken om de uitbouw van grootschalige studentenvoorzieningen te faciliteren (“want sterk tekort” vermeldt de verwerende partij nog) en dit juist in functie van het verlichten van de druk van studentenhuusvestiging op de private woningmarkt. De Deputatie heeft dit argument overgenomen, en heeft hiermee ongegrond van een beleidskeuze haar eigen wet gemaakt.

Om die algemene termen te staven met cijfers – en “om als stadsbestuur de juiste keuzes te kunnen maken ...” (p5) - heeft de stad [REDACTED] een studie besteld, en die gepubliceerd werd in 2012 met als titel “Gent in cijfers 2012: Gent, stad voor Gentenaars én studenten”. (zie aanvullend stuk 19)

A. Daaruit blijkt dat “... er momenteel geen tekort meer is aan studentenhuusvesting in [REDACTED]” (p41). Dit bevestigt de vele signalen – via talrijke krantenartikels en annonces bij huurbureau's en “te huur-affiches” - dat er zelfs een overschot is aan studentenkoten, niet alleen dit academiejaar maar ook al daarvoor. Een objectieve bevestiging daarvan komt van de cijfers van de stad [REDACTED] zelf (via zijn studentenambtenaar) waaruit blijkt dat het aantal kotstudenten eerder afneemt dan toeneemt.

...

De stad [REDACTED] doet geen moeite om de perceptie “van een tekort aan studentenkoten” de wereld uit te helpen, waardoor de Deputatie dit argument ook zomaar (verkeerdelijk !) heeft overgenomen.

B. De stad [REDACTED] verwijst daarnaast ook naar de noodzaak van extra studentenwoningen om kotstudenten weg te krijgen uit gezinswoningen waardoor de druk op de huizenprijzen zou verminderen. Maar ook hier spreekt de uitgevoerde studie deze stelling volledig tegen:

p 42-43 De druk op de particuliere woonmarkt komt van de 14% en 12% (kot)studenten (samen ca 7.000) die resp. een appartement huren of een gezinswoning, en die meestal

gedeeld wordt met andere studenten, goed voor naar schatting 2.800 appartementen of gezinswoningen.

...

De stad [REDACTED] heeft dus wellicht de realiteit en de trends niet juist ingeschat, en zich verkeerdelijk teveel gebaseerd heeft op algemene indrukken. Het toekennen van vergunningen voor extra studentencomplexen verleidt wellicht niet de studenten om uit de gezinswoningen te trekken. De Deputatie is ook hier verkeerdelijk de algemene indruk van de stad [REDACTED] gevolgd.

...

3.4 Groene oase – de verweerder heeft het nogal spottend over de “groene oase”. Maar dit is effectief zo: de aaneengesloten achtertuinen tussen de [REDACTED] vormen een groen en relatief stil binnengebied met ruimtegevoel voor de tientallen gezinnen die er wonen. Daarbij is er geen hinder vanwege de huidige magazijnen. Met de komst van een dichtbewoond complex met drie bouwlagen met studenten verdwijnt het ruimtegevoel en de stilte, en dus ook het karakter van de groene oase.

3.5 Dakterrassen – “er zijn geen begaanbare dakterrassen zodat de inkijk ook hierdoor beperkt wordt” meldt de verweerder. Ik woon in de [REDACTED] en er zijn langs mijn kant zeven woningen die rechtstreekse inkijk hebben van de studentenkamers. Op het eerste en tweede verdiep zijn de platte daken (terrassen) bereikbaar via die daken (ze zijn 3 meter breed). De ramen beginnen op 1,1m van de vloerpas. Wie gaat in de zomer de studenten tegenhouden om die terrassen te gebruiken? Ik had gevraagd om minstens zichtschermen te plaatsen maar de overheid heeft zelfs hiermee geen rekening gehouden.

...”

2.

De verzoekende partij zet in een vierde middel uiteen:

4. De draagkracht van de buurt wordt met dit project overschreden

Er zijn vandaag al grote scholen en vele studentenwoningen aan de rand van de betrokken buurt, en die deze buurt onder druk zetten qua leefbaarheid. Met 4 nieuw geplande studentencomplexen — waar het studentencomplex waarvan in dit beroep sprake is er een van is - voor 700 extra studenten op nauwelijks enkele honderden meters tekent zich een nieuwe studentenbuurt af die de rustige woonfunctie nog meer onder druk zal zetten. Het studentencomplex waar hier beroep tegen wordt aangetekend, is ook het eerste dat zich zou nestelen in de woonbuurt zelf in plaats van aan de rand (risico op belangrijk gevaarlijk precedent voor de buurt). Het is ook het eerste inbreidingsproject in deze wijk die de buurt verder zal verstikken. Verder brengt dit grote studentencomplex ook meer nachtlawaai mee in een buurt met veel werkende mensen en kinderen, meer zwerfvuil, meer autoverkeer - volgens ons ontbreekt hier een mobiliteitseffectenrapport - en nog meer fijn stof, en meer niet-altijd-correct-rijdende-fietsers die vooral voor onze oudere buurtbewoners meer gevaar betekenen. De buurt wil wel studenten verwelkomen, maar dit moet in verhouding zijn met de draagkracht. De Stad Gent en de deputatie bekijken elk groot project in de buurt op zich, en vermijden daardoor een negatieve evaluatie qua maatschappelijke draagkracht als ze alle (geplande) bouwprojecten eerlijkheidshalve gezamenlijk in rekening zou nemen.

...”

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij in haar vierde middel geen geschonden geachte regelgeving omschrijft.

De tussenkomende partij sluit zich daarbij aan en verwijst bijkomend naar de weerlegging van het derde middel.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijk toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In het derde en vierde middel, zoals ze redelijkerwijs kunnen worden begrepen, betwist de verzoekende partij de verenigbaarheid van het aangevraagd project met de goede ruimtelijke ordening.

In het derde middel stelt de verzoekende partij dat het inplanten van een studentencomplex in een rustige woonwijk strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij verwijst tevens naar de voorschriften van het gewestplan en stelt dat “bedrijven, voorzieningen en inrichtingen maar mogen toegestaan worden voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

De verwerende partij en de tussenkomende partij kunnen niet gevolgd worden dat het vierde middel onontvankelijk dient bevonden te worden wegens het ontbreken van een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving. Het betoog van de verzoekende partij is afdoende duidelijk om redelijkerwijs te kunnen begrepen worden als een kritiek op de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij stelt immers uitdrukkelijk dat het aangevraagd project de draagkracht van de buurt overschrijdt.

2.

In de mate dat de verzoekende partij de schending aanvoert van de voorschriften van het gewestplan, mist het juridische grondslag. Het aangevraagd project betreft immers een studentencomplex, zijnde een woonproject, en kan derhalve niet beschouwd worden als een bedrijf, voorziening of inrichting in de zin van artikel 5, 1.0, tweede lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

3.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

... ”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot bepaalde aspecten in rekening kan brengen.

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

4.

Een verzoeker die een middel aanvoert met betrekking tot de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient aan te tonen dat een bestreden beslissing op dat punt onregelmatig is, hetgeen impliceert dat moet aangetoond worden dat de motieven van de beslissing die wordt bestreden beslissing niet steunen op juiste feitelijke gegevens, op een correcte beoordeling van deze gegevens of kennelijk onredelijk zijn.

Door het louter weergeven van een eigen visie, zonder daarbij de motieven van de bestreden beslissing te betrekken, toont een verzoeker niet de onregelmatigheid aan van een bestreden beslissing, maar maakt daarmee slechts duidelijk dat hij een andere opvatting heeft over de verenigbaarheid van een project met de goede ruimtelijke ordening. Het vergunningverlenend bestuur beschikt inzake de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening over een beoordelingsbevoegdheid. Een middel kan slechts succesvol zijn indien een verzoekende partij op overtuigende wijze aantoont dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de grenzen van zijn appreciatiebevoegdheid heeft overschreden.

5.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich aansluit bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent. Deze beoordeling wordt in de bestreden beslissing weergegeven. Uit deze beoordeling blijkt dat aandacht werd besteed aan onder meer de schaal van het project, aan de wijken in de omgeving, aan de aanwezigheid van onderwijscampussen in de omgeving, aan de mogelijke hinder voor burens, aan de grootte van de site, aan de afstanden tot de burens, aan de groenaanleg, aan mogelijke inrij en aan (het gebrek aan) de autostaanplaatsen en fietsenstallingen.

In het derde en het vierde middel, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, geeft de verzoekende partij haar eigen visie weer zonder evenwel de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening, zoals aangehaald in de bestreden beslissing, in haar kritiek te betrekken. De verzoekende partij toont derhalve niet aan dat de motieven van de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk zijn.

6.

De aanvullende kritiek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat de stad Gent geen moeite doet om aan de perceptie van een tekort aan studentenvoorzieningen te verhelpen, dat de stad Gent zich teveel baseert op algemene indrukken en dat de verwerende partij ten onrechte de opvattingen van de stad volgt, is onontvankelijk.

7.

Het derde en vierde middel zijn ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ