

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0139 van 30 september 2014
in de zaak 1314/0023/SA/4/0369

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad GENT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Putkapelstraat 105
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de nv **ROVACO II**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carina VAN CAUTER
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 februari 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 19 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 12 september 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een bestaand gebouw en het oprichten van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te Gent, Galglaan 5-7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nummers 701/s4 en 701/h4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 juni 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sylvie KEMPINAIRE die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bram VAN ACKER die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De nv ROVACO II verzoekt met een aangetekende brief van 28 april 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 27 mei 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing.

Een beoordeling over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 12 juni 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een bestaand gebouw en de nieuwbouw van een meergezinswoning.

De aanvraag omvat het slopen van een bestaande garagewerkplaats met bovenliggende woonegelegenheid (2 bouwlagen met plat dak) en het oprichten van een appartementsgebouw met vier woonegelegenheden (4 bouwlagen met hellend dak).

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 3 juli 2013 tot en met 2 augustus 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 12 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen de partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Om de aanvraag te toetsen aan de principes van een goede ruimtelijke aanleg, gaan we in eerste instantie dieper in op het gekozen woningtype. Omdat er géén verordenend plan voorhanden is dat een bepaald woningtype verplicht vastlegt, baseren we ons op de resultaten van de woningtypetoets. Deze toets geeft aan welk type woning op dit perceel op zijn plaats is en wil hierbij vooral ook inspelen op de sterke vraag naar gezinsvriendelijke woningen binnen de stad Gent. De woningtypetoets vertrekt van zes objectieve vragen die voortkomen uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De toets wordt geobjectiveerd door het toekennen van een score per vraag. De eindscore geeft dan een indicatie van het gewenst woningtype.

De woningtypetoets is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is de woningtypetoets dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling', in de zin van art. 4.3.1. §2 1° van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Met een eindscore van 9 geeft de woningtypetoets duidelijk de voorkeur aan het oprichten van eengezinswoningen op deze site. Dit woontype sluit immers het best aan bij zijn omgeving. De weg waarlangs de woning zich bevindt, draagt een uitgesproken lokaal karakter en is niet van die aard dat ze meer grootschalige ontwikkelingen kan dragen. Het perceel is té klein om ondergronds parkeren te voorzien. Het voorstel om de noodzakelijke parkeerplaatsen bovengronds te voorzien, leidt tot een aanzienlijke verharding en hypothekeert het inrichten van een kwaliteitsvolle, groene buitenruimte. In tegenstelling tot wat de aanvrager beweert, moet uitgegaan worden van een maximaal profiel van drie volle bouwlagen. De stevige uitbouw aan de voorzijde maakt dat in huidig ontwerp ruimte is voor een woonprogramma over vier volle bouwlagen, wat ruimtelijk niet te verantwoorden is. Een volume van drie volle bouwlagen is uitermate geschikt als eengezinswoning. Het perceel is in principe breed en diep genoeg om binnen dit volume twee kwaliteitsvolle eengezinswoningen op te richten. De aanvrager rekent met een netto beschikbare breedte van 10,23 m, wat toelaat twee woningen op te richten met elk een netto breedte van 5 m (10,23 - klassieke spouwmuur van 0,20 m - 0,05 isolatie aan weerszijden = 9,98 / 2 = 4,99 m).

Bovendien resulteert het ontwerp in een volume van 4 volwaardige bouwlagen, een dominant volume dat nog versterkt wordt door de te overheersende uitbouw van de voorgevel. Deze uitbouw wordt voorzien over 3 volle bouwlagen en neemt meer dan ¼ van het gevelvlak in. De architectuur vloeit duidelijk voort uit het vooropgestelde programma en biedt verder weinig toegevoegde waarde aan het straatbeeld. De voorgestelde gevelindeling is zeer vlak en monotoon. De keuze voor een bandraam op het gelijkvloers biedt weinig uitstraling aan zowel de straatzijde als de leefruimte aan de binnenkant.

Verder wordt opgemerkt dat de woonkwaliteit van de entiteiten te kort schiet. De keuze voor een laag bandraam voor de gelijkvloerse leefruimten creëert een beperkte ruimtelijke beleving. De entiteiten op de verdieping hebben geen buitenruimte, deze op het gelijkvloers is zeer beperkt qua omvang (<20 m²) en heeft geen rechtstreekse relatie met de leefruimten binnen.

Bij de inrichting van de onbebouwde ruimte worden ernstige vragen gesteld over de ergonomie van de parkeerplaatsen. De manoeuvreerruimte is zeer beperkt (in principe minstens 6 m rijloper nodig bij voldoende brede parkeerplaatsen (breder dan 2,50 m)). Vermoedelijk zijn 3 parkeerplaatsen hier niet haalbaar. De veelheid aan draaibewegingen maken de aanleg van deze ruimte in grasdallen (zoals wordt gesuggereerd) weinig realistisch. Bijgevolg zal deze buitenruimte grotendeels als een verharde omgeving worden gerealiseerd, wat opnieuw afbreuk doet aan de woonkwaliteit van zowel de entiteiten op het perceel zelf, als deze van de onmiddellijke omgeving.

Al deze elementen doen ons besluiten dat het voorgesteld project, zowel qua volume, als qua programma ongunstig wordt beoordeeld.

...

HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Ongunstig. De keuze voor de nieuwbouw van een meergezinswoning is niet verenigbaar met de principes van een goede ruimtelijke ordening. De afwijzing van het voorgesteld woontype is gebaseerd op de woningtypetoets die aan dit perceel een uitgesproken voorkeur geeft voor het oprichten van eengezinswoningen. Het voorstel van volume is niet te integreren in de straatwand. De inrichting van de buitenruimte biedt té weinig kwaliteit.

...

COLLEGEBSLISSING VAN 12 SEPTEMBER 2013

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

Het college van burgemeester en schepenen weigert stedenbouwkundige vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen."

..."

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 10 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

1. Feitelijke en juridische gronden

...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag heeft betrekking op een pand gelegen langs de Galglaan te Gent. De twee betrokken percelen maken deel uit van het bouwblok omgeven door Galglaan, Elfjulistraat, Zwijnaardsesteenweg en De Pintelaan. Dit bouwblok kenmerkt zich door het voorkomen van een gesloten huizenrij aan de straatzijde, gevolgd door een reeks van smalle, langwerpige tuinpercelen

in het binnengebied. De omgevende bebouwing langs de Galglaan telt hoofdzakelijk drie bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak.

De bestaande bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met plat dak. Het perceel is quasi volledig bebouwd. Het gelijkvloers bevat een garagewerkplaats, op de verdieping is een woonentiteit aanwezig. Deze bebouwing wordt met deze aanvraag integraal gesloopt.

In de plaats wordt een nieuwe meergezinswoning voorgesteld met 4 entiteiten. Het nieuwe volume bestaat uit 4 volwaardige bouwlagen en een dakvolume. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 14,70 m. Aan de rechter zijde wordt een doorgang gecreëerd van 3 m breed. De verdiepingen zijn maximum 12 m diep (ter hoogte van de rechter perceelsgrens is dit 10,75 m, ofwel 2 m dieper dan het aanpalende profiel). De voorgevel kraagt vanaf de 1^e verdieping - met uitzondering van 1 m langs beide zijden - 60 cm uit voorbij de rooilijn.

De dakrand van deze uitbouw ligt 12 m boven het trottoirpeil. De gebruikte zichtbare materialen zijn paramentsteen (bruin) en volkern (grijs) voor de gevels, dakpannen (antraciet) en aluminium schrijnwerk (grijs).

Elke bouwlaag (4) wordt ingericht als autonome woonentiteit die rond een centrale circulatiekoker (trap + lift) wordt georganiseerd. De entiteit op het gelijkvloers en deze op de 3^e verdieping bevatten 2 slaapkamers en hebben een netto-oppervlakte van 80 à 85 m². De twee entiteiten daartussen bevatten elk 3 slaapkamers met een totale oppervlakte van ca. 100 m².

Het onbebouwde gedeelte achter de nieuwbouw wordt grotendeels verhard (waterdoorlatend materiaal) in functie van de aanleg van 3 open parkeerplaatsen en een overdekte fietsenstalling (ca. 17 m²). Een zone van ca. 15 m² wordt voorzien als tuinzone die aansluit bij de gelijkvloerse entiteit.

...

2. Motivering

...

2.4 De juridische aspecten

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

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

De aanvraag strekt er vooreerst toe de bebouwing op het perceel, bestaande uit een garagewerkplaats met bovenliggende woongelegenheden van tezamen twee bouwlagen hoog met plat dak, te slopen in functie van een nieuwbouwproject. De bestaande bebouwing heeft geen erfgoedwaarde en een merkelijk lager gabariet dan de aanpalende woningen (links 3 bouwlagen + zadeldak; rechts 4 bouwlagen met plat dak, weliswaar met kroonlijst t.h.v. 3^e bouwlaag), zodat er geen bezwaren zijn tegen de sloping van deze bebouwing.

De sloping is vergunbaar als ook het nieuwbouwproject vergunbaar is.

De nieuwbouw behelst de oprichting van een appartementsgebouw met 4 appartementen en met in de tuinzone 3 open parkeerplaatsen en een overdekte fietsenberging van ruim 16 m².

Het gebouw bevat 4 volwaardige woonlagen, waarvan de bovenste deels (maar zeer beperkt) onder hellend dak. De kroonlijsthoogte sluit aan bij de links aanpalende woning en is iets lager dan bij de rechts aanpalende woning. De nok is ± 1 m hoger dan bij de links aanpalende woning en is $\pm 2,8$ m hoger dan de rechts aanpalende platte bedaking.

De nieuwbouw is qua bouwvolume aanvaardbaar, behalve voor wat de erkerconstructie aan de straatzijde betreft: deze heeft een breedte van 8,61 m (1 m afstand tot zijperceelsgrenzen) en is 3 bouwlagen hoog ($= \pm 2$ m hoger dan de kroonlijst), een dergelijke massieve erker past niet in het straatbeeld, waar slechts sporadisch een kleinschalige erker (1 bouwlaag hoog, telkens ter hoogte van de 1^e verdieping) zichtbaar is.

De bouwplaats behoort tot een gesloten bebouwing die voor het overgrote deel bestaat uit eengezinswoningen van 3 bouwlagen en een zadeldak hoog, gelegen langs een straat (Galglaan) met een lokaal karakter.

Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat het hier aangewezen is om 2 eengezinswoningen op te richten i.p.v. een meergezinswoning. Het college verwijst hiervoor o.a. naar de in de omgeving bestaande toestand, alsook naar de beleidsmatig gewenste ontwikkeling tot behoud en/of oprichting van voldoende gezinsvriendelijke woningen in de stad. Het standpunt dat op onderhavig perceel enkel eengezinswoningen toelaatbaar zijn en geen meergezinswoning is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, met inachtneming van de beginselen zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO (zie hierboven).

Appellant is van mening dat een perceel van 10,61 m breed te smal is voor de oprichting van 2 eengezinswoningen, doch dit standpunt kan geenszins bijgetreden worden, het merendeel van de woningen in deze straat heeft een gevelbreedte van ± 5 m, de direct aanpalende woningen zijn zelfs nog iets smaller.

In subsidiaire orde dienen ook de standpunten van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden te worden dat enerzijds de appartementen te weinig woonkwaliteit hebben omwille van het ontbreken van dakterrassen op de verdieping (en ook het gelijkvloers appartement beschikt maar over een buitenruimte van ± 14 m², enkel toegankelijk vanuit een slaapkamer) en anderzijds de parkeerplaatsen te moeilijk toegankelijk zijn omwille van de veel te beperkte manoeuvreerruimte.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 10 december 2013 beslist de verwerende partij op 19 december 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...
1.5

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag heeft betrekking op een pand gelegen langs de Galglaan te Gent. De twee betrokken percelen maken deel uit van het bouwblok omgeven door Galglaan, Elfjulistraat, Zwijnaardsesteenweg en De Pintelaan. Dit bouwblok kenmerkt zich door het voorkomen van een gesloten huizenrij aan de straatzijde, gevolgd door een reeks van smalle, langwerpige tuinpercelen in het binnengebied. De omgevende bebouwing langs de Galglaan telt hoofdzakelijk drie bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak.

De bestaande bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met plat dak. Het perceel is quasi volledig bebouwd. Het gelijkvloers bevat een garagewerkplaats, op de verdieping is een woonentiteit aanwezig. Deze bebouwing wordt met deze aanvraag integraal gesloopt.

In de plaats wordt een nieuwe meergezinswoning voorgesteld met 4 entiteiten. Het nieuwe volume bestaat uit 4 volwaardige bouwlagen en een dakvolume. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 14,70 m. Aan de rechter zijde wordt een doorgang gecreëerd van 3 m breed. De verdiepingen zijn maximum 12 m diep (ter hoogte van de rechter perceelsgrens is dit 10,75 m, ofwel 2 m dieper dan het aanpalende profiel). De voorgevel kraagt vanaf de 1^e verdieping - met uitzondering van 1 m langs beide zijden - 60 cm uit voorbij de rooilijn.

De dakrand van deze uitbouw ligt 12 m boven het trottoirpeil. De gebruikte zichtbare materialen zijn paramentsteen (bruin) en volkern (grijs) voor de gevels, dakpannen (antraciet) en aluminium schrijnwerk (grijs).

Elke bouwlaag (4) wordt ingericht als autonome woonentiteit die rond een centrale circulatiekoker (trap + lift) wordt georganiseerd. De entiteit op het gelijkvloers en deze op de 3^e verdieping bevatten 2 slaapkamers en hebben een netto-oppervlakte van 80 à 85 m². De twee entiteiten daartussen bevatten elk 3 slaapkamers met een totale oppervlakte van ca. 100 m².

Het onbebouwde gedeelte achter de nieuwbouw wordt grotendeels verhard (waterdoorlatend materiaal) in functie van de aanleg van 3 open parkeerplaatsen en een overdekte fietsenstalling (ca. 17 m²). Een zone van ca. 15 m² wordt voorzien als tuinzone die aansluit bij de gelijkvloerse entiteit.

...

2. Motivering

2.4 De juridische aspecten

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

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

De aanvraag strekt er vooreerst toe de bebouwing op het perceel, bestaande uit een garagewerkplaats met bovenliggende woongelegenheden van tezamen

twee bouwlagen hoog met plat dak, te slopen in functie van een nieuwbouwproject. De bestaande bebouwing heeft geen erfgoedwaarde en een merkkelijk lager gabariet dan de aanpalende woningen (links 3 bouwlagen + zadeldak; rechts 4 bouwlagen met plat dak, weliswaar met kroonlijst t.h.v. 3^e bouwlaag), zodat er geen bezwaren zijn tegen de sloping van deze bebouwing. De sloping is vergunbaar als ook het nieuwbouwproject vergunbaar is.

De nieuwbouw behelst de oprichting van een appartementsgebouw met 4 appartementen en met in de tuinzone 3 open parkeerplaatsen en een overdekte fietsenberging van ruim 16 m².

Het gebouw bevat 4 volwaardige woonlagen, waarvan de bovenste deels (maar zeer beperkt) onder hellend dak. De kroonlijsthoogte sluit aan bij de links aanpalende woning en is iets lager dan bij de rechts aanpalende woning. De nok is ± 1 m hoger dan bij de links aanpalende woning en is $\pm 2,8$ m hoger dan de rechts aanpalende platte bedaking.

De nieuwbouw is qua bouwvolume aanvaardbaar, ook wat de erkerconstructie aan de straatzijde betreft.

De erker heeft een breedte van 8,61 m en laat 1 m afstand tot de zijperceelsgrenzen. De erker wordt 3 bouwlagen hoog en komt hiermee slechts zo'n 2 m hoger dan de kroonlijst, deze erker zal dan ook het straatbeeld niet verstoren, en wijkt niet af bij wat gangbaar is voor dergelijke bouwprojecten. Het geheel zal zich op een kwalitatieve manier onderscheiden van de omliggende gebouwen, wat kan aanvaard worden.

Appellant is van mening dat een perceel van 10,61 m breed te smal is voor de oprichting van 2 eengezinswoningen, dit standpunt wordt niet bijgetreden worden, het merendeel van de woningen in deze straat heeft een gevelbreedte van ± 5 m, de direct aanpalende woningen zijn zelfs nog iets smaller. Smal bouwen gaat ook samen met verdichten en kan op kwalitatieve wijze gebeuren.

De bouwplaats behoort tot een gesloten bebouwing die voor het overgrote deel bestaat uit eengezinswoningen van 3 bouwlagen en een zadeldak hoog, gelegen langs een straat (Galglaan) met een lokaal karakter.

Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat het hier aangewezen is om 2 eengezinswoningen op te richten i.p.v. een meergezinswoning. Het college verwijst hiervoor o.a. naar de in de omgeving bestaande toestand, alsook naar de beleidsmatig gewenste ontwikkeling tot behoud en/of oprichting van voldoende gezinsvriendelijke woningen in de stad.

Het standpunt dat op onderhavig perceel enkel eengezinswoningen toelaatbaar zijn kan niet worden bijgetreden, gelet op de beschikbare perceelsbreedte en de ligging in sterk verdicht bouwblok. Voorliggend voorstel resulteert in 4 in plaats van de door de stad voorgestelde 2 wooneenheden, wat geen onaanvaardbare toename is en niet resulteert in een oververdichting.

Samen met appellant wordt vastgesteld dat de parkeerplaatsen wel bruikbaar zullen zijn. De keuze voor parkeerplaatsen boven buitenruimte kan hier bijgetreden worden, mede gelet op de gekozen bouwvorm.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De ontvankelijkheid van het beroep dient slechts onderzocht en beoordeeld te worden indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunten van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*In het huidige geschil heeft verzoekster aangetoond (zie punten 5 en 6 van dit verzoekschrift) dat de stad Gent al jarenlang een **vaststaand en volgehouden stedelijk beleid** voert om de stadsvlucht van jonge gezinnen met kinderen tegen te gaan, en dat de stad Gent hiervoor tal van beleidsmaatregelen heeft genomen om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare eengezinswoningen op het grondgebied ter beschikking zijn.*

*In huidig verzoekschrift is in extenso uiteengezet dat het stadsbestuur sedert begin 2013 een **resultaatsgericht beleid** voert waardoor eengezinswoningen minstens 25% van de nieuwbouwwoningen zullen moeten uitmaken.*

Om dit resultaat te kunnen bereiken voerde het College van Burgemeester en Schepenen bij besluit van 30 mei 2013 een verplicht beoordelingskader in, genaamd de Woningtypetoets, waarbij elke aanvraag voor nieuwbouw van woningen verplicht wordt beoordeeld op een aantal objectieve criteria, om op basis van dit objectief instrument te kunnen bepalen of een eengezinswoning dan wel een meergezinswoning kan vergund worden.

De deputatie heeft - in graad van beroep - deze beleidslijn van de stad Gent zonder meer verworpen.

De deputatie dwarsboomt hiermee een resultaatsgerichte overheidstaak van de stad Gent, die tot gevolg heeft dat de stad Gent haar overheidsopdracht, welke zij zichzelf heeft opgelegd in toepassing van de gemeentelijke autonomie, niet naar behoren kan vervullen.

In casu gaat het dus niet om het louter doorkruisen van het stedenbouwkundig beleid van de stad Gent (wat op zich niet voldoende zou zijn om te kunnen spreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van een overheid), maar gaat het wel degelijk om een resultaatgerichte bestuursopdracht van de stad Gent, zodat in het huidige geschil wel degelijk sprake is van het dwarsbomen, respectievelijk ernstig in het gedrang brengen, van een overheidstaak of bestuursopdracht in de vorm van een resultaat-gebonden ruimtelijk beleid inzake woningbouw.

Het moeilijk herstelbaar karakter van het ernstig nadeel staat in huidig geschil onomstotelijk vast, aangezien de bouwheer - bij gebrek aan schorsing - in staat zal zijn om een volledig appartementsgebouw op te richten, waarbij de verplichting tot afbraak (herstel in de vorige toestand) achteraf in het kader van de herstelvordering binnen de strafrechtelijke procedure niet afgedwongen zal kunnen worden.

Vooreerst zal het niet mogelijk zijn om, nadat het gebouw met een uitvoerbare vergunning is opgericht, in hoofde van de bouwheer een strafrechtelijke inbreuk op de regelgeving inzake ruimtelijke ordening te bewijzen.

En mocht het toch al mogelijk zijn om in het kader van de strafvordering een misdrijf aan te tonen, dan blijft het zo goed als onmogelijk om een gebouw dat volkomen legaal is opgericht, in het kader van de herstelvordering te laten afbreken, enkel omdat de vergunning achteraf vernietigd is door Uw Raad.

Bij de herstelvordering zal er in het beste geval een meerwaarde opgelegd worden en zal gedwongen uitvoering van een herstel in de vorige staat niet mogelijk zijn.

Verzoekster is van oordeel dat in casu voldoende aangetoond is dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel lijdt.

...

De verwerende partij repliceert:

“...

Verzoekster beweert dat ze door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ingrijpende gevolgen voor haar al sinds geruime tijd nagestreefde en planologisch beleid ondergaat, waardoor dit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou betreffen.

Het zou in casu niet gaan om het louter doorkruisen van het stedenbouwkundig beleid van de stad Gent, maar om een resultaatsgerichte bestuursopdracht van de stad Gent, zodat er sprake zou zijn van het dwarsbomen van een bestuursopdracht in de vorm van een resultaat-gebonden ruimtelijk beleid inzake woningbouw. De stad Gent voert al jarenlang een vaststaand en volgehouden stedelijk beleid om de stadsvlucht van jonge gezinnen met kinderen tegen te gaan. Sedert begin 2013 is er een resultaatsgericht beleid waardoor eengezinswoningen minstens 25 % van de nieuwbouwwoningen zullen moeten uitmaken met behulp van de Woningtypetoets.

Verzoekster wijst hiervoor op het arrest nr. 202.778 van de Raad van State van 6 april 2010, maar dit betrof een stedenbouwkundige vergunning voor een distributiecentrum waardoor de verlegging van de stadsring of minstens verschillende opties voor de verlegging onmogelijk werden. De voornoemde vergunning is dan ook totaal niet vergelijkbaar met de thans bestreden vergunning.

Wat de doorkruising betreft van haar ruimtelijk beleid inzake woningbouw en haar gewenste beleidsmatige ontwikkelingen hieromtrent, maakt verzoekster niet aannemelijk dat dit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is. De Raad merkt op dat het feit dat het stedenbouwkundig beleid van de stad mogelijks door de verwerende partij, als hogere administratieve overheid, in dit bepaalde geval wordt doorkruist, op zichzelf onvoldoende is om van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van artikel 4.8.13 VCRO te kunnen gewagen. Het behoort immers tot de aard en de kenmerken van het georganiseerd administratief beroep dat de verwerende partij zelf een beslissing kan nemen, na onderzoek van “de aanvraag in haar volledigheid” op grond van artikel 4.7.21 §1 in fine VCRO (zie in die zin o.m. RvVb nr. S/2012/0076 van 18 april 2012).

Verzoekster laat na te concretiseren welke ingrijpende gevolgen deze stedenbouwkundige vergunning zou hebben voor haar ruimtelijk beleid inzake woningbouw. Door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt de uitoefening van hun resultaatsgericht bestuursopdrachten alvast niet verhinderd, noch in ernstige mate bemoeilijkt.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

5. Verzoekende partij in tussenkomst zal de vergunning sowieso niet uitvoeren lopende de schorsings- en vernietigingsprocedure bij Uw Raad.

Er is dan ook geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden.

...”

Beoordeling door de Raad

Op de openbare terechtzitting van 17 juni 2014 herhaalt de tussenkomende partij wat zij eerder stelde in haar verzoekschrift tot tussenkomst, met name dat zij geen uitvoering zal geven aan de bestreden vergunning “lopende de schorsings- en vernietigingsprocedure” voor de Raad.

De schorsingsprocedure voor de Raad heeft tot doel om belanghebbenden, die een vergunningsbeslissing bestrijden door middel van een vernietigingsprocedure, te behoeden voor moeilijk te herstellen ernstige nadelen ten gevolge van een onmiddellijke uitvoering van de bestreden vergunningsbeslissing.

De tussenkomende partij heeft tot twee maal toe verklaard geen “onmiddellijke uitvoering” te geven aan de bestreden vergunningsbeslissing, maar integendeel de aanvang van de werken uit te stellen tot na de beëindiging van de vernietigingsprocedure.

In die omstandigheden bestaat er geen risico voor de verzoekende partij om een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te ondergaan in de zin van artikel 4.8.18, § 2, eerste lid VCRO en is derhalve niet voldaan aan één van de schorsingsvoorwaarden.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat niet voldaan is aan de voorwaarde van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. 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 30 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Nathalie DE CLERCQ