

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0738 van 28 oktober 2014  
in de zaak 1213/0046/A/1/0039

*In zake:* de heer **Marc BRAEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Meryem KACAR  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure Links 383  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:* de bvba **B2 PROJECTEN**

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 september 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en andere derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 15 maart 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een meergezinswoning na het rooien van bomen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent), Isidoor De Vosstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 18, sectie B, nummer 284/s.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 september 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Meryem KACAR, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Karin DE ROO, die 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 bvba B2 PROJECTEN verzoekt met een aangetekende brief van 29 oktober 2012 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 6 december 2012 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij heeft het rolrecht betaald.

Het verzoek tot tussenkomst is dan ook ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 28 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een meergezinswoning (14 app.) na het rooien van bomen”*.

De tussenkomende partij heeft een vorige aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met 19 appartementen en een ondergrondse parking met tien parkeerplaatsen, op 21 september 2010 ingetrokken.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. SA2A 'Syngemkouter', goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 31 januari 2008.

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

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het departement Brandweer – Preventie van de stad Gent adviseert voorwaardelijk gunstig op 9 februari 2012.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 5 maart 2012:

“ ...

## **2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften**

### **2.1. RUP**

*De aanvraag is met uitzondering van volgend element in overeenstemming met de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:*

*- In de zone voor bouwvrije tuinen mag maximaal 30% verhard worden. De parkeerplaatsen links en rechts van de nieuwbouw nemen echter 45% van deze strook in.*

*Deze verharding (incl. grasdallen) moet in totaal beperkt blijven tot maximaal 18m<sup>2</sup> (30%). Om aan dit voorschrift te kunnen voldoen moet de verharding beperkt worden tot bandensporen. Dit wordt opgenomen bij de bijzondere voorwaarden.*

...

## **3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Deze aanvraag omvat de bouw van een meergezinswoning, na het rooien van bomen op het terrein. Deze 40-tal hoogstammige bomen (kastanje, spar, esdoorn, berk) staan grotendeels binnen de contouren van het op te richten gebouw of in de dichte nabijheid ervan.*

*Bijgevolg mogen deze verwijderd worden, mits een heraanplanting van minstens 5 hoogstammige bomen in de zone aangeduid als siertuin (zie ook bijzondere voorwaarden).*

*Huidig ontwerpvoorstel is naar bouwvolume vergelijkbaar met de voorgaande aanvraag die op 15 mei 2008 door het College van Burgemeester gunstig werd beoordeeld.*

*Bijgevolg dient de motivatie inzake de inpassing van het voorstel bij zijn omgeving hernomen te worden: 'De omliggende bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit appartementsgebouwen met 3 en 4 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Bijgevolg komt voorgesteld bouwvolume (3 bouwlagen en een hellend dak) niet storend over in het straatbeeld.*

*Deze voorgestelde meergezinswoning voldoet bovendien qua inplanting en volume aan*

*de bepalingen van het bestemmingsplan.'*

*Het voorstel is naar vormgeving en architectuur gangbaar bij meergezinswoningbouw.*

*De uitkragende terrassen en de afwisseling van gevelmateriaal zorgen voor het doorbreken van de lange gevelwand, ze vermijden in zekere zin een monotoon karakter.*

*De dakuitbouwen zijn beperkt in aantal en breedte, waardoor ze ondergeschikt blijven aan het totale dakvolume. Hierdoor wordt geen indruk van een volwaardige bijkomende bouwlaag gewekt, waardoor er geen afbreuk gedaan wordt aan de geest van het bestemmingsplan.*

*Alle woonentiteiten bezitten een voldoende ruime vloeroppervlakte en beschikken allemaal over een buitenruimte en/of terras, hetgeen de woon-/leefkwaliteit van deze appartementen bevordert. Er is een menging van éénslaapkamer- en tweeslaapkamerappartementen aanwezig waardoor er op een ruimere doelgroep gemikt kan worden.*

*In tegenstelling tot voorgaande aanvraag wordt het programma aanzienlijk teruggebracht van 19 woonentiteiten naar 14. Hierbij blijft het voorziene aantal parkeerplaatsen wel behouden op 10, waardoor de parkeerdruk op de omgeving een stuk lager zal uitvallen.*

*Er kan namelijk grotendeels op eigen terrein geparkeerd worden (10 parkeerplaatsen) en daarnaast is de openbare weg voor het gebouw voldoende lang om hier 4 wagens te parkeren, waardoor de mogelijke parkeerdruk naar de omgeving toe laag zal zijn.*

*De parkeervoorzieningen worden niet langer in een ondergrondse parking voorzien, maar op de begane grond, onder en naast het appartementsgebouw.*

*De parking onder het gebouw kan aanvaard worden aangezien hierbij slechts 1 oprit naar de openbare weg voorzien wordt, geen gesloten wand maar een open geheel naar de straat toe nagestreefd wordt en er nog steeds 2 woonentiteiten op het gelijkvloers aanwezig zijn die in relatie staan met een private tuinzone.*

*Bovendien is het gezien de beperkte bouwdiepte moeilijk om een efficiënte ondergrondse parking te realiseren en is dit niet wenselijk vanuit het maximaal behoud van bomen op het terrein.*

*Aansluitend aan deze parking worden 2 autostaanplaatsen aangelegd achter het gebouw, in de tuinzone. Dit kan in dit specifieke geval worden toegestaan aangezien dit een eerder beperkte inname betreft en de tuinzone nog grotendeels zal functioneren als private tuin bij de gelijkvloerse appartementen. Bovendien zal deze zone, aangezien deze aansluit op de parking in het gebouw, minder geschikt zijn als tuin bij een woonentiteit.*

*Tot slot worden twee autostaanplaatsen naast het appartementsgebouw ingeplant.*

*Hierbij wordt echter de toegelaten verharding binnen het RUP overschreden. Het RUP streeft hier namelijk naar een zijtuinstrook met een hoofdzakelijk groen karakter, wat het straatbeeld ten goede moet komen.*

*Bijgevolg moet de verharding in de voortuinstrook beperkt worden tot enkel de*

*bandensporen en moet een groene haagafsluiting op de perceelsgrens worden aangeplant om het groene karakter van deze strook te garanderen (zie bijzondere voorwaarden). Zeker wanneer er geen wagen geparkeerd staat, zal dit resulteren in een groen uitzicht.*

*Mits het respecteren van de bijzondere voorwaarden is de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 15 maart 2012 als volgt, door zich integraal aan te sluiten bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, onder de volgende voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning:

*“De verharding in de zone voor bouwvrije tuinen (incl. grasdallen) moet in totaal beperkt blijven tot maximaal 18m<sup>2</sup> (30%). In functie van de parkeerstroken dient gebruik gemaakt te worden van een beperkte verharding ter hoogte van de banden (bandensporen). De rest van de zone moet beplant worden of ingezaaid met gras.*

*Op de zijdelingse perceelsgrenzen moet een haagafsluiting worden aangeplant.*

*De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. Volgende elementen moeten aangepast worden in het ontwerp:*

*- de toegangsdeuren naar appartementen 1, 2, 3, 4, 5 en 6 moeten voldoen aan artikel 25.*

*Het eerste plantseizoen na het afwerken van de ruwbouw moeten minstens 5 hoogstammige bomen worden herplant in de zone voor siertuin.*

*De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 februari 2012 met kenmerk 04485-01/MN//2012).”*

De verzoekende partij tekent, samen met een aantal andere belanghebbende derden, tegen deze beslissing op 13 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 juni 2012 als volgt dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

#### *2.4     Beoordeling*

*...*

##### *2.4.3   De juridische aspecten*

*...*

#### *B. Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Syngemkouter nr. SA2A*

*De hoofdbouw (bovengrondse verdiepingen) wordt ingeplant binnen de op het grafisch plan van het RUP aangeduide bouwzone, weliswaar tot tegen de uiterste randen ervan.*

*De bezwaren van appellanten hebben in grote mate betrekking op de hoogte van het*

gebouw. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt het volgende vermeld i.v.m. de bouwhoogte:

*"De kroonlijsthoogte moet kleiner of gelijk zijn aan de referentiehoogte zoals aangeduid op het plan. Er moeten minimum 2 bouwlagen gebouwd worden met uitzondering van een garage waar geen bouwlaag boven moet. De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6 m boven de kroonlijsthoogte. De dakvorm is vrij maar er moet een integratie zijn met de omgevende bebouwing. De helling kan maximum 45° zijn."*

*Het ontwerp voldoet aan dit voorschrift voor wat de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling betreft, als men de rechtopstaande dakuitbouwen buiten beschouwing laat.*

*De voorschriften vermelden niet of dergelijke dakuitbouwen al dan niet toelaatbaar zijn.*

*Achteraan bevat het dak bijvoorbeeld 3 van dergelijke uitbouwen, gelegen in het verlengde van de achtergevel, waarbij de middelste zelfs een breedte van 8,2 m heeft.*

*Dit brengt de kroonlijsthoogte lokaal op 11,4 m, hetgeen strijdig is met de voorschriften van het RUP. De vraag of het ontwerp ook voldoet aan het voorschrift dat "de dakvorm in integratie met de omgevende bebouwing moet zijn" betreft eerder een opportuniteitskwestie en wordt in de volgende rubriek behandeld.*

*De 3 m brede zijstroken naast het gebouw zijn op het RUP ingekleurd als 'zone voor bouwvrije tuinen' (zone 4).*

*De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat "max. 30 % van deze zone mag verhard worden ten behoeve van de noodzakelijke toegangen (voetpad, oprit)".*

*De parkeerplaatsen links en rechts van de nieuwbouw nemen echter  $\pm$  45 % van deze strook in.*

*Om in overeenstemming te zijn met de voorschriften heeft het college van burgemeester en schepenen de voorwaarde opgelegd dat de verharding beperkt moet blijven tot maximaal 18 m<sup>2</sup> (30 %), hetzij max. 9 m<sup>2</sup> per parkeerplaats. Om aan dit voorschrift te kunnen voldoen moet de verharding beperkt worden tot bandensporen.*

*De zone achter het gebouw is op het RUP ingekleurd als 'zone voor tuinen en bijgebouwen' (zone 5).*

*De voorschriften van het RUP bepalen o.a. dat in deze zone "alle gebouwen en constructies op minimum 2 m van de perceelsgrens moeten ingeplant worden". Het ontwerp voorziet in de aanleg van 2 parkeerplaatsen tot op 0,65 à 0,75 m afstand van de achterste perceelsgrens, en ook de gelijkvloerse terrassen worden tot op minder dan 2 m afstand van deze perceelsgrens voorzien.*

*Een verharding dient ook als een 'constructie' beschouwd te worden (zie definitie van constructie in artikel 4.1.1, 3° van de codex).*

*De aanvraag is derhalve niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.*

*De voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 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.

De aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat geen afwijking op de voorschriften van het RUP kan toegestaan worden.

#### 2.4.4 De goede ruimtelijke ordening

De Isidoor De Vosstraat wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een bebouwing bestaande uit appartementsgebouwen van 3 bouwlagen met plat dak hoog. Halverwege, waar de weg een bocht van 90° neemt, staat aan de binnenzijde een appartementsgebouw van 4 bouwlagen met plat dak en aan de buitenzijde een viertal eengezinswoningen van max. 2 bouwlagen en een hellend dak hoog. Het bouwperceel is gelegen tussen 2 van dergelijke eengezinswoningen. Het appartementsgebouw van 4 bouwlagen met plat dak dateert uit de jaren '60 en is 'slechts'  $\pm 10,1$  m hoog doordat het gelijkvloers uit garages bestaat. De Isidoor De Vosstraat sluit aan op de Sint-Dorotheastraat en de Antwerpsesteenweg. Dicht bij de Sint-Dorotheastraat is de Isidoor De Vosstraat bebouwd met eengezinswoningen van 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak.

Op de hoekpercelen met de Antwerpsesteenweg staan aan de ene zijde een appartementsgebouw van 4 bouwlagen met plat dak en aan de andere zijde een appartementsgebouw van 3 bouwlagen met grotendeels een plat, maar ook in beperkte mate een hellend dak. Deze beide gebouwen horen ruimtelijk vooral bij de Antwerpsesteenweg, zij kunnen geen referentie vormen voor onderhavig perceel.

Samenvattend kan men dus stellen dat de Isidoor De Vosstraat gekenmerkt wordt door meergezinswoningen van minimum 3 bouwlagen hoog die uitsluitend een plat dak hebben en door eengezinswoningen van maximum 2 bouwlagen hoog die allen een hellend dak hebben.

Om 'in integratie te zijn met de omgevende bebouwing' dient de dakvorm van onderhavig appartementsgebouw dus eerder plat dan hellend te zijn, in die zin dient dan ook geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met bovenvermelde voorschriften van het bpa, zeker wanneer men ook de brede dakuitbouwen en de op de voorgevel vooruitspringende dakterrassen in beschouwing neemt, die totaal vreemd in het straatbeeld zijn.

Het gebouw zal zonder meer het hoogste gebouw in de straat zijn (nok  $\pm 4$  m hoger dan de hoogte van de andere gebouwen), hetgeen op deze locatie tussen de eengezinswoningen ruimtelijk niet aanvaardbaar is, temeer omdat het perceel slechts een diepte van  $\pm 14$  m heeft (ter vergelijking: het 4 bouwlagen tellende gebouw aan de overkant van de straat staat op een perceel van  $\pm 37$  m diep en tussen andere appartementsgebouwen) en dus met de achtergevel op nauwelijks 4 m afstand van de achterliggende tuin (weliswaar met veel hoogstammige bomen erin) van een eengezinswoning komt te staan. Een gebouw met 3 woonlagen (dit kan bv. ook een gebouw met kroonlijst-hoogte 9 m en een licht hellend dak zonder bewoning erin zijn) is het maximum dat op deze plaats toelaatbaar is in functie van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt ook een vermindering van het aantal woonentiteiten in die beter zal

*aansluiten bij het maximaal mogelijke aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein kan gerealiseerd worden.*

*Uit het bovenstaande dient geconcludeerd dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Na de hoorzitting van 19 juni 2012 beslist de verwerende partij op 26 juli 2012 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

## **2. Motivering**

*...*

### 2.3 De juridische aspecten

*...*

#### B. Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Syngemkouter' nr. SA2A

*De hoofdbouw (bovengrondse verdiepingen) wordt ingeplant binnen de op het grafisch plan van het RUP aangeduide bouwzone, weliswaar tot tegen de uiterste randen ervan.*

*De bezwaren van appellanten hebben in grote mate betrekking op de hoogte van het gebouw. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt het volgende vermeld i.v.m. de bouwhoogte:*

*"De kroonlijsthoogte moet kleiner of gelijk zijn aan de referentiehoogte zoals aangeduid op het plan. Er moeten minimum 2 bouwlagen gebouwd worden met uitzondering van een garage waar geen bouwlaag boven moet. De nok-hoogte mag niet hoger zijn dan 6 m boven de kroonlijsthoogte. De dakvorm is vrij maar er moet een integratie zijn met de omgevende bebouwing. De helling kan maximum 45° zijn."*

*Het ontwerp voldoet aan dit voorschrift voor wat de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling betreft.*

*De vraag of het ontwerp ook voldoet aan het voorschrift dat "de dakvorm in integratie met de omgevende bebouwing moet zijn" betreft eerder een opportuiniteitskwestie en wordt in de volgende rubriek behandeld.*

*De 3 m brede zijstroken naast het gebouw zijn op het RUP ingekleurd als 'zone voor bouwvrije tuinen' (zone 4).*

*De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat "max. 30 % van deze zone mag verhard worden ten behoeve van de noodzakelijke toegangen (voetpad, oprit)."*

*De parkeerplaatsen links en rechts van de nieuwbouw nemen echter ± 45 % van deze strook in.*

*Om in overeenstemming te zijn met de voorschriften heeft het college van burgemeester en schepenen de voorwaarde opgelegd dat de verharding beperkt moet blijven tot maximaal 18 m<sup>2</sup> (30 %), hetzij max. 9 m<sup>2</sup> per parkeerplaats. Om aan dit voorschrift te kunnen voldoen moet de verharding beperkt worden tot bandensporen. De aanvraag is*



*in overeenstemming met deze stedenbouwkundige voorschriften voor zover de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde wordt hernomen door de deputatie.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*De Isidoor De Vosstraat wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een bebouwing bestaande uit appartementsgebouwen van 3 bouwlagen met plat dak hoog.*

*Halverwege, waar de weg een bocht van 90° neemt, staat aan de binnenzijde een appartementsgebouw van 4 bouwlagen met plat dak en aan de buitenzijde een viertal eengezinswoningen van max. 2 bouwlagen en een hellend dak hoog. Het bouwperceel is gelegen tussen 2 van dergelijke eengezinswoningen.*

*Het appartementsgebouw van 4 bouwlagen met plat dak dateert uit de jaren '60 en is 'slechts' ± 10,1 m hoog doordat het gelijkvloers uit garages bestaat.*

*De Isidoor De Vosstraat sluit aan op de Sint-Dorotheastraat en de Antwerpsesteenweg.*

*Dicht bij de Sint-Dorotheastraat is de Isidoor De Vosstraat bebouwd met eengezinswoningen van 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak.*

*Op de hoekpercelen met de Antwerpsesteenweg staan aan de ene zijde een appartementsgebouw van 4 bouwlagen met plat dak en aan de andere zijde een appartementsgebouw van 3 bouwlagen met grotendeels een plat, maar ook in beperkte mate een hellend dak.*

*Samenvattend kan men dus stellen dat de Isidoor De Vosstraat gekenmerkt wordt door meergezinswoningen van minimum 3 bouwlagen hoog die uitsluitend een plat dak hebben en door eengezinswoningen van maximum 2 bouwlagen hoog die allen een hellend dak hebben.*

*Voorliggend ontwerp betreft een vrijstaand gebouw dat niet rechtstreeks of onrechtstreeks aansluit op de omliggende bebouwing. Het wordt gebouwd recht tegenover een meergezinswoning met 4 bouwlagen. Rekening houdend met de ligging van het gebouw en de verscheidenheid aan dakvormen in de omgeving is het ontwerp niet storend in het straatbeeld. Bovendien voldoet het ontwerp qua inplanting en volume aan het RUP Syngemkouter nr. SA2A.*

*Het aantal wooneenheden is verminderd t.a.v. de vorige bouwaanvraag van 19 naar 14 wooneenheden. Deze aanvraag heeft dan ook een meer beperkte impact op de parkeerdruk in de omgeving. De overige meergezinswoningen die recent werden vergund in de I. De Vosstraat werden vergund zonder parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit project voorziet wél parkeergelegenheid op eigen terrein en voor het eigen gebouw.*

*Met betrekking tot de te rooien bomen, blijkt uit het aanvullende opmetingsplan dat er veel minder bomen dan de "40-tal" waarvan eerst sprake dienen gerooid te worden.*

*Bovendien zijn er geen bomen met grote natuurlijke waarde bij. Zoals vermeld in de motiveringsnota, zullen 5 hoogstammige bomen worden herplant op minstens 2m van de perceelsgrens.*

*Uit het bovenstaande dient geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

## 2.5 Conclusie

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

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:*

- De verharding in de zone voor bouwvrije tuinen (incl. grasdallen) moet in totaal beperkt blijven tot maximaal 18m<sup>2</sup> (30 %). In functie van de parkeerstroken dient gebruik gemaakt te worden van een beperkte verharding ter hoogte van de banden (bandensporen). De rest van de zone moet beplant worden of ingezaaid met gras.*
- Op de zijdelingse perceelsgrenzen moet een haagafsluiting worden aangeplant.*
- De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. Volgende elementen moeten aangepast worden in het ontwerp: de toegangsdeuren naar appartementen 1, 2, 3, 4, 5 en 6 moeten voldoen aan artikel 25.*
- Het eerste plantseizoen na het afwerken van de ruwbouw moeten minstens 5 hoogstammige bomen worden herplant in de zone voor siertuin.*
- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 februari 2012 met kenmerk 04485-01/MN//2012).*  
*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 16 augustus 2012 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 28 september 2012.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft als volgt haar belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing:

*“Verzoeker is eigenaar van een woning rechts van de site die het voorwerp uitmaakt van de thans bestreden aanvraag (Isidoor De Vosstraat, 9040 Gent (Sint-Amandsberg)).*

**§4.** De voorgenomen nieuwbouw is zeer massief ontworpen en legt een maximaal beslag op het terrein (3 bouwlagen en een hellend dak, waarvan de kroonlijsthoogte 8,92 m (op sommige plaatsen gaat het over 11,4 m) en de dakhelling 45° bedraagt - bouwbreedte van 40,25 m).

De op te richten meergezinswoning zal worden ingeplant op het perceel rechts van verzoeker, op 3 m van de perceelsgrens. Eén en ander betekent voor verzoeker een ernstig verlies van privacy. Door de hoogte van de constructie en de voorziene ramen aan de zij- en achterkant van het gebouw, dewelke uitkijken op de woning en de tuin van verzoeker, is er niet alleen sprake van een rechtstreekse inkijk in de voor- en de zijtuin van verzoeker, maar ook gedeeltelijk in de achtertuin én het huis zelf van verzoeker (namelijk in de woonkamer, één van de slaapkamers, de studeerkamer en de badkamer).

De bestreden beslissing legt de aanplanting op van een haagafsluiting op de zijdelingse perceelsgrenzen, doch het op te richten gebouw is zo hoog dat een haag onvoldoende garantie op privacy kan bieden.

**§5.** De woning van verzoeker is thans als het ware “ingekapseld” in stedelijk groen - een bosje - hetgeen in een stedelijke context een belangrijke visuele meerwaarde biedt.

...

Dit groen wordt quasi volledig weggenomen. De bestreden beslissing volstaat met de voorwaarde dat minstens 5 hoogstammen heraangeplant dienen te worden.

Het verlies aan natuurwaarden wordt door Uw Raad aanvaard als een hinderaspect dat een belang kan adstrueren indien de woning van de verzoekende partij dichtbij het bestreden bouwproject gelegen is. Eén en ander is in casu evident, nu het bestreden project vlak naast de woning van verzoeker is gesitueerd.

**§6.** Er worden 14 woonentiteiten voorzien, tegenover 10 parkeerplaatsen op de site.

Een aantal entiteiten beschikken dus niet over een eigen parkeerplaats. Er zal noodgedwongen moeten worden geparkeerd op de openbare weg met een versmalling van de rijweg tot gevolg. Dit zal het doorgaand verkeer zonder twijfel bemoeilijken. Omdat er geen fietspad is voorzien, zal er ook een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan voor fervente fietsers zoals verzoeker.

Recht tegenover het projectterrein staat reeds een appartementsgebouw. Aldaar kan niet worden geparkeerd omwille van de aanwezige private inritten die niet gehinderd mogen worden.

...

In het sterk verstedelijkt gebied Sint-Amandsberg zal één en ander noodzakelijk een belangrijke druk op het openbaar domein teweeg brengen, waardoor in de straat waarin verzoeker woont belangrijke mobiliteitsproblemen zullen ontstaan.

**§7.** De voorgenomen nieuwbouw is, zoals hoger reeds gesteld, zeer massief ontworpen en legt een maximaal beslag op het terrein. Het hoge gebouw zal worden opgetrokken op 3 m van de perceelsgrens met verzoeker. Eén en ander houdt een belangrijk verlies van bezonning in van de voor- en zijtuin van verzoeker tot in de namiddag.

Uw Raad heeft onder meer in het arrest nr. A/2012/0242 van 13 juni 2012 aanvaard dat een belangrijke vermindering van bezonning van aard is om een voldoende persoonlijk

*belang te constitueren; er werd geoordeeld dat "de verzoekende partij, op grond van de aangevoerde visuele hinder en de verminderde lichtinval en bezonning in de woning en de tuin, in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij als medebewoonster van het naastliggende pand rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing en over een voldoende persoonlijk, van haar vertegenwoordigers te onderscheiden, belang beschikt".*

**§8.** *Verzoeker verliest aldus belevingswaarde (privacy, natuurwaarde, rust) en een belangrijke bezonning. Daarenboven is er sprake van visuele hinder en een ernstige parkeerproblematiek. Aldus beschikt verzoeker over een evident belang bij voorliggend beroep.*

**§9.** *Door een uitspraak te doen over het administratief beroep van verzoeker en dit beroep aldus als ontvankelijk in aanmerking te nemen, heeft verwerende partij aan verzoeker overigens minstens een procedureel belang verschaft bij het voorliggende jurisdictioneel beroep."*

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing en stelt als volgt dat het beroep onontvankelijk is:

“ ...

*Deze zgn. “visuele hinder”, “verlies van privacy”, “verlies aan natuurwaarden” en “verminderde lichtinval en bezonning” waarop verzoeker zich beroept om zijn belang te omschrijven, zijn integraal inherent aan de realisatie van het RUP nr. SA2A Syngemkouter. **De verzoeker kan zich echter niet met goed gevolg beroepen op een belang dat in strijd is met het verordenend karakter van een RUP.** Verzoeker heeft immers geen recht op een “bosje”, evenmin op een maximale bezonning en lichtinval of op een totale privacy en kan niet claimen dat het perceel zou moeten worden bebouwd met een minder hoog gebouw. Zoals hij zelf aangeeft, woont hij in een stedelijke context en is een gemeentelijk RUP van kracht dat het volume en de inplanting van de toegelaten bebouwing heeft vastgelegd. Op deze punten is het belang van verzoeker bij deze vernietigingsprocedure dus onvoldoende aangetoond. Een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing kan immers niet tot gevolg hebben dat een gelijkaardige aanvraag geweigerd moet worden, gelet op de voorschriften van het RUP.*

*Wat de parkeergelegenheid betreft, beroept verzoeker zich op een belang omdat er “noodgedwongen zal moeten worden geparkeerd op de openbare weg met een versmalling van de rijweg tot gevolg”. “In het sterk verstedelijkt gebied Sint-Amandsberg zal één en ander noodzakelijk een belangrijke druk op het openbaar domein teweeg brengen, waardoor in de straat (...) belangrijke mobiliteitsproblemen zullen ontstaan”.*

**Verzoeker is echter totaal niet geloofwaardig in zijn bewering dat dit project de oorzaak zal zijn van “belangrijke mobiliteitsproblemen” in de straat en toont zijn belang ook op dit punt dus niet afdoende en op concrete wijze aan.** De bestreden vergunning omvat 14 woongelegenheden met maar liefst 10 parkeerplaatsen op eigen terrein en 4 parkeerplaatsen op straat voor het eigen gebouw. Er is dus een parkeergelegenheid voor elke woongelegenheid, zonder dat er sprake is van een afwenteling van de parkeerdruk op de rest van de straat. Het is evenmin nodig om meer dan één parkeerplaats per woongelegenheid te voorzien, mede gelet op de ligging in een verstedelijkte omgeving die zeer goed ontsloten is door openbaar vervoer (NMBS-station

*Gent Dampoort, busverbindingen) en op fiets- en wandelafstand gelegen is van alle voorzieningen en van het centrum van Gent.*

*Verzoeker toont bovendien niet aan dat hij zijn belang inzake parkeerdruk en mobiliteit in de straat ook effectief behartigt, integendeel. Hij heeft immers geen beroep ingediend tegen de andere recente vergunningen voor nieuwe meergezinswoningen in de straat, terwijl zelf door de beroepindieners – waaronder verzoekende partij – tijdens de administratieve beroepsprocedure schriftelijk en op de hoorzitting werd erkend dat die aanvragen helemaal geen enkele parkeergelegenheid op eigen terrein omvatten en dus m.a.w. wél een grote(re) parkeerdruk in de straat zullen veroorzaken.*

*De verzoeker toont m.a.w. niet op afdoende en concrete wijze zijn belang aan bij het verzoek tot vernietiging van deze stedenbouwkundige vergunning.*

*Het argument dat verzoeker op basis van de rechtspraak van uw Raad minstens een ‘procedureel belang’ heeft bij het beroep, neemt niet weg dat het belang in de administratieve beroepsprocedure werd beoordeeld in globo voor het geheel van de omwonenden en dat het beroep bij uw Raad beperkt is tot verzoeker, zijnde slechts één individuele buur, die bovendien zijn het inhoudelijke belang niet afdoende kan aantonen.*

*Een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing zal immers niet verhinderen dat een aanvraag die gelijkaardig is wat betreft inplanting, bouwhoogte, bouwprogramma en het rooien van de bomen op deze plaats opnieuw vergund zal worden gezien dergelijke aanvraag in overeenstemming is met het gemeentelijke RUP.*

*De tussenkomende partij vraagt uw Raad dan ook om het beroep af te wijzen wegens gebrek aan belang van de verzoeker, minstens omwille van het onvoldoende concreet aantonen van zijn belang bij de vernietiging.”*

3.

De verzoekende partij verwijst in haar toelichtende nota naar de hinder en nadelen die zij in het verzoekschrift opsomt en repliceert bijkomend als volgt op de exceptie van de tussenkomende partij:

“ ...

*Ten overvloede dient opgemerkt dat, in tegenstelling tot de beweringen van de tussenkomende partij, het feit dat voor de site een bindend RUP werd opgesteld, niet verhindert dat het aangevraagde — dat bovendien in strijd is met de bepalingen van het RUP — ernstige hinder inhoudt voor de aanpalende burens, in casu de verzoeker. Immers binnen de contouren van het RUP zou een aanvaardbare ontwikkeling kunnen uitgewerkt worden, doch de bestreden aanvraag gaat voorbij aan elke realiteits- en redelijkheidszin.*

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel moet de verzoekende partij het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. Dan heeft de verzoekende partij, conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, het vereist belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij, als gevolg van de bestreden beslissing, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden, zoals de door haar omschreven inkijk en hieruit voortvloeiend het verlies aan privacy door de hoogte van de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning en de aanwezigheid van ramen aan de zij- en achterkant, en een verlies aan bezonning. Het is bovendien niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

Voor zover de tussenkomende partij beweert dat de door de verzoekende partij aangevoerde hinder en nadelen inherent zijn aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan omdat de aanvraag volledig overeenstemt met de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij in haar middelen aanvoert dat de aanvraag niet in overeenstemming is met deze voorschriften. De tussenkomende partij kan derhalve niet met succes verwijzen naar dit ruimtelijk uitvoeringsplan ter betwisting van het belang van de verzoekende partij om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft dan ook over het vereist belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

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

### **A. Eerste en tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste onderdeel van haar eerste middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van de formele motiveringsplicht (artikel 4.7.23, §1 VCRO en artikel 4.7.22 VCRO):

“ ...

#### ***Toepassing in casu***

**§19.** *In de bestreden beslissing wordt volstaan met een eenvoudige verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op p. 2 wordt gesteld als volgt:*

*"Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 28 juni 2012".*

*Er wordt dus niet verwezen naar een gelijkluidend verslag.*

Inderdaad blijkt dat de bestreden beslissing op een aantal belangrijke kernpunten ongemotiveerd afwijkt van het globaal ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (**STUK 6**).

- ☞ Het betwiste besluit geeft aan dat het voorgestelde bouwproject in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP nr. SA2A-Syngemkouter “voor wat betreft de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling”. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt in zijn verslag echter een andersluidende afweging:

“Het ontwerp voldoet aan dit voorschrift voor wat de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling betreft, als men de rechtopstaande dakuitbouwen buiten beschouwing laat. De voorschriften vermelden niet of dergelijke dakuitbouwen al dan niet toelaatbaar zijn.

Achteraan bevat het dak bijvoorbeeld 3 van dergelijke uitbouwen, gelegen in het verlengde van de achtergevel, waarbij de middelste zelfs een breedte van 8,2 m heeft. Dit brengt de kroonlijsthoogte lokaal op 11,4 m, hetgeen strijdig is met de voorschriften van het RUP” (**STUK 6**, 2.4.3, B).

- ☞ Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt verder nog het volgende omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met het vermelde RUP:

“De zone achter het gebouw is op het RUP ingekleurd als 'zone voor tuinen en bijgebouwen' (zone 5). De voorschriften van het RUP bepalen o.a. dat in deze zone "alle gebouwen en constructies op minimum 2 m van de perceelsgrens moeten ingeplant worden". Het ontwerp voorziet in de aanleg van 2 parkeerplaatsen tot op 0,65 à 0,75 m afstand van de achterste perceelsgrens, en ook de gelijkvloerse terrassen worden tot op minder dan 2 m afstand van deze perceelsgrens voorzien. Een verharding dient ook als een 'constructie' beschouwd te worden (zie definitie van constructie in artikel 4.1.1, 3° van de codex). De aanvraag is derhalve niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP” (**STUK 6**, 2.4.3, B).

In de bestreden beslissing is hierover helemaal niets terug te vinden.

- ☞ Het betwiste besluit van 26 juli 2012 stelt dat het ontwerp, rekening houdend met de ligging van het gebouw en de verscheidenheid aan dakvormen in de omgeving, niet storend is in het straatbeeld.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar klinkt het echter als volgt:

“Om 'in integratie te zijn met de omgevende bebouwing' dient de dakvorm van onderhavig appartementsgebouw dus eerder plat dan hellend te zijn, in die zin dient dan ook geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met bovenvermelde voorschriften van het bpa, zeker wanneer men ook de brede dakuitbouwen en de op de voorgevel vooruitspringende dakterrassen in beschouwing neemt, die totaal vreemd in het straatbeeld zijn.

Het gebouw zal zonder meer het hoogste gebouw in de straat zijn (nok  $\pm$  4 m hoger dan de hoogte van de andere gebouwen), hetgeen op deze locatie – tussen de eengezinswoningen – ruimtelijk niet aanvaardbaar is, temeer omdat het perceel slechts een diepte van  $\pm$  14 m heeft (ter vergelijking: het 4 bouwlagen tellende gebouw aan de overkant van de straat staat op een perceel van  $\pm$  37 m diep en tussen andere

appartementengebouwen) en dus met de achtergevel op nauwelijks 4 m afstand van de achterliggende tuin (weliswaar met veel hoogstammige bomen erin) van een eengezinswoning komt te staan. Een gebouw met 3 woonlagen (dit kan bv. ook een gebouw met kroonlijst-hoogte 9 m en een licht hellend dak zonder bewoning erin zijn) is het maximum dat op deze plaats toelaatbaar is in functie van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt ook een vermindering van het aantal woonentiteiten in die beter zal aansluiten bij het maximaal mogelijke aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein kan gerealiseerd worden.

Uit het bovenstaande dient geconcludeerd dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening” (**STUK 6**, 2.4.4).

De feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn aldus niet in de bestreden beslissing opgenomen. Meer nog, er wordt in de beslissing op ongemotiveerde wijze t.a.v. meerdere essentiële punten afgeweken van het advies van de ambtenaar.

Om die reden is er sprake van een schending van de formele motiveringsplicht ex art. 4.7.23, § 1 VCRO, samengelezen met art. 4.7.22 VCRO.”

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop:

“De bestreden beslissing bevat een afdoende motivering, waaruit tevens blijkt waarom van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd afgeweken.

Onder de titel “motivering” komen in de bestreden beslissing achtereenvolgens aan bod: “2.1. de watertoets”, “2.2 de toegankelijkheidstoets”, “2.3 de juridische aspecten” (toetsing aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent en toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ‘Syngemkouter’ nr. SA2A), “2.4 de goede ruimtelijke ordening” en vervolgens “2.5. conclusie”. Op al deze punten wordt een afdoende motivering gegeven, zoals hieronder blijkt.

De motivering inzake de watertoets in het bestreden besluit (2.1) is identiek aan de motivering in het verslag van de PSA. Met als conclusie: “Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat”.

De motivering inzake de toegankelijkheidstoets (2.2) is ook identiek aan de motivering in het verslag van de PSA. Met als conclusie het opleggen van een vergunningsvoorwaarde inzake de toegangsdeuren van appartementen 1, 2, 3, 4, 5 en 6.

Wat de juridische aspecten betreft, bevat de motivering inzake de toetsing aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (2.3.A) een aanvulling t.a.v. het verslag van de PSA, meer bepaald inzake het voldoen van de bouwaanvraag aan artikel 52 van het Algemeen Bouwreglement over de aanduiding van de te vellen bomen, hun stamomtrek en aanduiding van de bomen die behouden worden. Dergelijke aanvulling moet logischerwijze beschouwd worden als een afdoende motivering waarom de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag wel voldoet op dit punt, terwijl het verslag van de PSA een andere conclusie vermeldt. Het is niet vereist dat de deputatie expliciet uiteenzet waarom ze van het standpunt van de PSA afwijkt.



*Wat de toetsing van de voorschriften van het RUP betreft (2.3.B), was de PSA van mening dat een afwijking van de RUP-voorschriften aan de orde was, maar motiveert de bestreden beslissing dat het standpunt van de PSA niet wordt gevolgd maar wel het standpunt van het college van burgemeester en schepenen: "De aanvraag is in overeenstemming met deze stedenbouwkundige voorschriften voor zover de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde wordt hernomen door de deputatie". Het is niet vereist dat de deputatie punt voor punt elk argument van de PSA terzake expliciet weerlegt.*

*Wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, bevat de bestreden vergunning een vrij uitvoerige uiteenzetting die aangeeft dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de omgeving en met de goede ruimtelijke ordening en die moet worden beschouwd als een expliciete reactie op het andersluidende standpunt van de PSA:*

*...*

*Er kan niet van de verwerende partij worden verwacht dat naast een 'positieve motivering' – zijnde de redenen waarom de vergunning verleend kan worden en de bijhorende voorwaarden - ook nog een 'negatieve motivering' moet worden opgenomen – zijnde een opsomming van andersluidende standpunten van de PSA en een expliciete, puntsgewijze weerlegging ervan.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende om welke redenen de verwerende partij de vergunning heeft verleend, dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betrokken werd bij de eindbeoordeling en waarom van het standpunt werd afgeweken. De bestreden beslissing schendt bijgevolg de formele motiveringsplicht niet.*

*Het eerste onderdeel is ongegrond."*

3.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 4.4.1 VCRO en de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP 'Syngemkouter:

*"...*

**§28.** *In de beslissing in eerste administratieve aanleg (**STUK 5**) werd op p. 6/12 gesteld:*

*"Aansluitend aan deze parking worden 2 autostaanplaatsen aangelegd achter het gebouw, in de tuinzone. Dit kan in dit specifieke geval worden toegestaan aangezien dit een eerder beperkte inname betreft en de tuinzone nog grotendeels zal functioneren als private tuin bij de gelijkvloerse appartementen".*

**§29.** *De bestreden beslissing slaat daarop geen acht en heeft enkel oog voor de parkeergelegenheid in de zone Z4 (zijstroken) (in die context wordt de voorwaarde opgelegd dat de verharding beperkt blijft tot maximaal 18 m²).*

*De afwijking op de voorschriften voor de zone Z5 - de stedelijke overheid heeft in casu zelf uitdrukkelijk aangegeven dat het om een afwijking gaat - is echter veel frappanter.*

*Er wordt immers afgeweken van de bestemming van de tuinzone: in de groen te houden zone worden nieuwe parkeergelegenheden voorzien.*

*Aldus worden niet aan de tuinbeleving verbonden constructies in de tuin aangebracht.*

*Het gegeven dat parkeerplaatsen reëel met de woningen verbonden constructies zijn (en dus ontoelaatbaar zijn in een tuinzone) wordt onderkend in de rechtspraak van Uw Raad, die*

oordeelt dat parkeerplaatsen (in het betrokken geval op grasraten) bij de berekening van de totale bebouwde oppervlakte op een perceel in rekening dienen te worden gebracht; immers, "deze parkeerplaatsen leunen zonder enige twijfel aan bij de woonfunctie die in de te bouwen appartementen zal tot stand worden gebracht. Zonder de grasraten wordt het immers onmogelijk om op het betrokken grasperk te parkeren. Het motief dat het betrokken grasperk – met de grasraten - het uitzicht als grasperk blijft behouden, kan de Raad niet overtuigen nu de door de tussenkommende partij gewenste functie van parking zonder de verharding door middel van grasraten niet mogelijk is. De niet boven de ondergrondse parking gelegen grasraten die tot parking bestemd zijn, hadden dan ook als verharding moeten meetellen in de berekening van de totale bebouwbare oppervlakte die door het project op het betrokken perceel tot stand zal komen".

Verhardingen zijn inderdaad effectieve constructies in de zin van artikel 4.1.1, 3° VCRO.

Aangezien niet afgeweken kan worden van bestemmingsvoorschriften, is de bestreden beslissing kennelijk in strijd met art. 4.4.1 VCRO jo. de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP nr. SA2A-Syngemkouter.

**§30.** Eenzelfde conclusie geldt voor wat betreft de gehanteerde kroonlijsthoogte. Ter zake kan worden geciteerd uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

*"Het ontwerp voldoet aan dit voorschrift voor wat de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling betreft, als men de rechtopstaande dakuitbouwen buiten beschouwing laat. De voorschriften vermelden niet of dergelijke dakuitbouwen al dan niet toelaatbaar zijn.*

*Achteraan bevat het dak bijvoorbeeld 3 van dergelijke uitbouwen, gelegen in het verlengde van de achtergevel, waarbij de middelste zelfs een breedte van 8,2 m heeft. Dit brengt de kroonlijsthoogte lokaal op 11,4 m, hetgeen strijdig is met de voorschriften van het RUP.*

*(...)*

*De aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat geen afwijking op de voorschriften van het RUP kan toegestaan worden." (STUK 6, 2.4.3, B).*

**§31.** Inderdaad kan aanvullend nog gesteld worden dat - zo Uw Raad per impossibile zou oordelen dat op grond van art. 4.4.1 VCRO toch in beginsel een afwijking op de betrokken voorschriften zou kunnen worden toegekend - alleszins een openbaar onderzoek georganiseerd diende te worden.

*Zulks is in voorliggend geval niet gebeurd, waardoor art. 4.4.1 VCRO sowieso geschonden is en blijft.*

*..."*

4.

Op het tweede middel repliceert de tussenkommende partij:

*"...*

Tuinzone

*Wat de bebouwing in de tuinzone betreft, moet worden vastgesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften van de tuinzone 'Z5' een beperkte bebouwing niet uitsluiten maar integendeel toelaten: "Maximum 20% van de tuinzone mag per perceel bebouwd worden met een*

maximum van 40m<sup>2</sup>. Er moet een tuin van minstens 30m<sup>2</sup> gevrijwaard blijven, tenzij de bestaande toestand dit niet toelaat.”

Het college van burgemeester en schepenen en de deputatie hebben terecht geoordeeld dat de aanvraag op dit punt in overeenstemming is met de RUP-voorschriften. Het CBS oordeelde reeds dat de aanleg van de twee autostaanplaatsen “in dit specifieke geval kan worden toegestaan aangezien dit ene eerder beperkte inname betreft en de tuinzone nog grotendeels zal functioneren als private tuin bij de gelijkvloerse appartementen. (...)”.

De verzoeker kan dus geenszins gevolgd worden in zijn stelling dat dit een “groen te houden zone is” en dat “de stedelijke overheid zelf heeft aangegeven dat het om een afwijking gaat”.

Waar de verzoeker zou beweren dat het stedenbouwkundig voorschrift dat stelt dat “alle gebouwen en constructies op minimum 2 meter van de perceelsgrens (worden) ingeplant” ook van toepassing is op de autostaanplaatsen, kan haar redenering niet gevolgd worden. Om te beginnen is het begrip “constructie” in het RUP niet expliciet gedefinieerd, zodat niet op basis van een definitie in het RUP is aangetoond dat een loutere verharding ook begrepen moet worden onder de benaming “constructie” in de zin van het RUP. Als binnen de context van het RUP gezocht wordt naar de overige stedenbouwkundige voorschriften waarin het begrip “constructie” wordt gebruikt, moet men vaststellen dat een verharding niét onder het begrip “constructie” valt in de zin van het RUP. Daartoe kan verwezen worden naar het stedenbouwkundig voorschrift van ‘Z4’ (bouwwrije tuinstrook), dat bepaalt dat de zone moet “ingericht worden als tuin maar zonder enige constructie” en tegelijk bepaalt dat “30% van de zone verhard mag worden”. Het begrip “constructie” in de zin van het RUP heeft dus geen betrekking op een loutere verharding, zoniet zou het stedenbouwkundig voorschrift van Z4 totaal niet op een zinvolle manier kunnen worden uitgelegd.

#### Kroonlijsthoogte

De verzoeker betwist in feite nergens dat de kroonlijsthoogte in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP. De verzoeker verwijst enkel naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die – bij het beantwoorden van de ingediende bezwaren inzake de hoogte van het gebouw - opmerkt dat er voor wat de dakuitbouwen betreft geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn, en dat – in de veronderstelling dat een “kroonlijsthoogte” ook van toepassing zou moeten worden geacht op een dakuitbouw (quod non) – de aanvraag niet zou voldoen aan de maximumhoogte van 9m.

De PSA vermeldt in zijn verslag wel degelijk expliciet dat de kroonlijsthoogte 8,92m bedraagt:

“Het geheel omvat 3 bouwlagen en een hellend dak, waarvan de **kroonlijsthoogte 8,92 m** (tegenover het rooilijnpeil) en de dakhelling 45° bedraagt.” (punt 2.1 van het verslag).

De hoogte van een dakuitbouw is te onderscheiden van de kroonlijsthoogte. Zelfs bij gebrek aan specifieke voorschriften over de dakuitbouwen kan men geen stedenbouwkundige voorschriften “in de plaats stellen” om een beperkende interpretatie te geven aan de mogelijkheid voor het voorzien van dakuitbouwen.

De voorschriften van het RUP laten dakuitbouwen toe. De dakvorm is vrij mits er een integratie is met de omgeving, wat een kwestie is van beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De middelste dakuitbouw van 8,2m is bovendien niet overdreven breed gelet op de volledige breedte van het dak.

*Het ontwerp voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften inzake kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling. De wijze van meten van de kroonlijsthoogte is bepaald in het RUP Syngemkouter als de hoogte tot de onderzijde van de kroonlijst. De kroonlijsthoogte wordt berekend op de kroonlijst van het (hoofd)dak en niet op de dakuitbouwen. De verwerende partij heeft dan ook terecht geoordeeld dat de kroonlijsthoogte in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Syngemkouter nr. SA2A.*

*Verzoeker meent dus ten onrechte dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het RUP.*

#### Openbaar onderzoek

*Zoals hierboven uiteengezet, bevat de bestreden beslissing geen afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Indien uw Raad desondanks van mening zou zijn dat er wel een afwijking voorligt, dan is deze uiteraard vergunbaar als beperkte afwijking.*

*Het betreft dan immers een afwijking op voorschriften inzake de “inplanting” van een “constructie” (tuinzone) en op de toegelaten “afmetingen van een bouwwerk” (bouwhoogte), waarvoor artikel 4.4.1 VCRO de rechtsgrond biedt om afwijkingen te vergunnen. In dat geval kan uw Raad opdracht geven aan de verwerende partij om een openbaar onderzoek te (laten) organiseren.*

*Het middel is ongegrond, minstens kan het enkel aanleiding geven tot de organisatie van een openbaar onderzoek.*

*Tussenkommende partij vraagt uw Raad om, indien zou worden geoordeeld dat ene beperkte afwijking voorligt (quod non), vooralsnog gebruik te willen maken van de bestuurlijke lus op basis van artikel 4.8.4, §1 VCRO, om de verwerende partij opdracht te geven de onregelmatigheid in de bestreden beslissing te laten herstellen door de organisatie van een openbaar onderzoek.”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO moet een vergunning geweigerd worden wanneer de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daar niet op geldige wijze is van afgeweken.

De aanvraag beoogt de bouw van een meergezinswoning met veertien appartementen en tien parkeerplaatsen.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag gelegen is in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. SA2A ‘Syngemkouter’ en dat de aanvraag dus moet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan die van toepassing zijn op de aanvraag.

Het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in een ‘zone voor wonen: gesloten bebouwing’ (Z1), een ‘zone voor bouwvrije tuinen’ (Z4) en een ‘zone voor tuinen en bijgebouwen’ (Z5).

2.

De verwerende partij moet, krachtens artikel 4.7.23, §1 VCRO, over het bij haar ingesteld administratief beroep beslissen op basis van het, conform artikel 4.7.22 VCRO opgesteld, verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij treedt op als een orgaan van actief bestuur en moet de aanvraag, conform artikel 4.7.21, §1 in fine VCRO, volledig onderzoeken. Binnen haar appreciatiebevoegdheid en de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, beslist de verwerende partij, op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van voormeld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ongemotiveerd afwijkt van meerdere essentiële onderdelen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In het verslag van 28 juni 2012 concludeert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vooreerst als volgt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot de bouwhoogte in de 'zone voor wonen: gesloten bebouwing' (Z1):

*"De bezwaren van appellanten hebben in grote mate betrekking op de hoogte van het gebouw. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt het volgende vermeld i.v.m. de bouwhoogte:*

*"De kroonlijsthoogte moet kleiner of gelijk zijn aan de .referentiehoogte zoals aangeduid op het plan. Er moeten minimum 2 bouwlagen gebouwd worden met uitzondering van een garage waar geen bouwlaag boven moet. De nok-hoogte mag niet hoger zijn dan 6 m boven de kroonlijsthoogte. De dakvorm is vrij maar er moet een integratie zijn met de omgevende bebouwing. De helling kan maximum 45° zijn."*

*Het ontwerp voldoet aan dit voorschrift voor wat de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling betreft, als men de rechtopstaande dakuitbouwen buiten beschouwing laat. De voorschriften vermelden niet of dergelijke dakuitbouwen al dan niet toelaatbaar zijn.*

*Achteraan bevat het dak bijvoorbeeld 3 van dergelijke uitbouwen, gelegen in het verlengde van de achtergevel, waarbij de middelste zelfs een breedte van 8,2 m heeft. Dit brengt de kroonlijsthoogte lokaal op 11,4 m, hetgeen strijdig is met de voorschriften van het RUP. De vraag of het ontwerp ook voldoet aan het voorschrift dat "de dakvorm in integratie met de omgevende bebouwing moet zijn" betreft eerder een opportuniteitskwestie en wordt in de volgende rubriek behandeld."*

De verzoekende partij wijst in haar administratief beroepsverzoekschrift voor de verwerende partij eveneens op de onverenigbaarheid van de aanvraag met dit voorschrift.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt ook als volgt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot de 'zone voor tuinen en bijgebouwen' (Z5):

*"De zone achter het gebouw is op het RUP ingekleurd als 'zone voor tuinen en bijgebouwen' (zone 5).*

*De voorschriften van het RUP bepalen o.a. dat in deze zone "alle gebouwen en constructies op minimum 2 m van de perceelsgrens moeten ingeplant worden". Het ontwerp voorziet in de aanleg van 2 parkeerplaatsen tot op 0,65 à 0,75 m afstand van de*

*achterste perceelsgrens, en ook de gelijkvloerse terrassen worden tot op minder dan 2 m afstand van deze perceelsgrens voorzien.*

*Een verharding dient ook als een 'constructie' beschouwd te worden (zie definitie van constructie in artikel 4.1.1, 3° van de codex).*

*De aanvraag is derhalve niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.*

Vervolgens stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er geen afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften kan worden toegestaan, omdat er voor de aanvraag geen openbaar onderzoek georganiseerd is, zoals nochtans vereist door artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Omwille van al deze opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, moet de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan des te concreter, preciezer en zorgvuldiger motiveren.

4.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij met betrekking tot de voorschriften van de bouwhoogte alleen maar vast dat het ontwerp voldoet aan dit voorschrift met betrekking tot de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling, zij het zonder in te gaan op voormelde opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Met betrekking tot de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften van de 'zone voor tuinen en bijgebouwen' (zone 5) ontbreekt in de bestreden beslissing elke motivering.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet afdoende motiveert.

Wanneer, zoals in casu, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk en concreet opmerkt dat de aanvraag strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, kan de verwerende partij geen ander standpunt innemen zonder motivering daarvan.

De formele motiveringsplicht vergt dat de verwerende partij de bestreden beslissing met betrekking tot dit andersluidend standpunt uitdrukkelijk motiveert.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet voldoende betreft bij haar beoordeling van de aanvraag, laat staan de andersluidende overwegingen ervan gemotiveerd en/of zorgvuldig weerlegt, zodat de verwerende partij met de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht schendt.

Het eerste en het tweede middel is dan ook gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba B2 PROJECTEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2013, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een meergezinswoning met 14 appartementen na het rooien van bomen op het perceel gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent), Isidoor De Vosstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 18, sectie B, nummer 284/s.
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 28 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

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

Lieselotte JOPPEN,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Eddy STORMS