

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/320 van 2 juni 2015
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- de partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 12 september 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de 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

1.

Met het arrest van 30 september 2014 met nummer S/2014/0139 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Het schorsingsarrest van 30 september 2014 met nummer S/2014/0139 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 6 oktober 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 20 oktober 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend.

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

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evelien CALLEBAUT die loco advocaat Sylvie KEMPINAIRE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip ROGGE 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.

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

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.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 12 juni 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van een bestaand gebouw en de oprichten van een meergezinswoning.

De aanvraag omvat het slopen van een bestaande garagewerkplaats met bovenliggende woongelegenheid (2 bouwlagen met plat dak) en het oprichten van een appartementsgebouw met vier woongelegenheden (4 bouwlagen met hellend dak). Achteraan het terrein worden 3 open parkeerplaatsen en een overdekte fietsenstalling voorzien.

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 tussenkomende partij, zich aansluitend bij het ongunstig advies van 5 september 2013 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, dat luidt 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 ($10,23 - \text{klassieke spouwmuur van } 0,20 \text{ m} - 0,05 \text{ isolatie aan weerszijden} = 9,98 / 2 = 4,99 \text{ m}$).

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 $\frac{3}{4}$ 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 ($<20 \text{ m}^2$) 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.

...

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-opervlakte 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.

...

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:

“
...

2.4 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 woongelegenheid 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, 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.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 4.3.1, § 1, b en § 2 VCRO, van artikel 4.7.23 VCRO, van de materiële motiveringsplicht, van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...

Aangezien de bouwplaats niet gelegen is in een gebied waarvoor gedetailleerde voorschriften gelden, zoals een BPA, RUP of verkavelingsvergunning, beschikt de vergunningverlenende overheid (zowel in eerste aanleg als in beroep) over een ruime discretionaire bevoegdheid.

In eerste aanleg heeft verzoekster de aanvraag geweigerd omwille van volgende weigeringsmotieven:

1. In hoofddorde: De woningtypetoets wijst uit dat op dit perceel geschikt is voor twee eengezinswoningen, zodat dit perceel niet in aanmerking komt voor een vergunning van een meergezinswoning.

2. Bijkomende motieven: Het huidig ontwerp voorziet een “te overheersende” (3/4de van het gevelvlak) uitbouw aan de voorzijde van het gebouw met woonprogramma over vier volle bouwlagen, wat ruimtelijk niet te verantwoorden is. De woonkwaliteit van de appartementen schiet te kort. De inrichting van de buitenruimte is niet goed en zorgt voor onnodige verharding ten koste van de woonkwaliteit op perceel en in omgeving

...

In graad van beroep heeft de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar volgend advies gegeven, en hierbij het standpunt van verzoekster integraal bevestigd ...

...

Hiertegenover staat het standpunt van de deputatie dat lijnrecht ingaat tegen de beleidslijn van verzoekster en de motieven in de weigeringsbeslissing in eerste aanleg, en tegen het advies van de provinciale ambtenaar, zonder enige draagkrachtige motivering.

Integendeel, de motieven van de deputatie zijn zelfs flagrant intern tegenstrijdig, zoals uit onderstaande onderliggende passages blijkt:

“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 standpunt dat op onderhavig perceel enkel eengezinswoningen toelaatbaar zijn kan niet worden bijgetreden, gelet op de beschikbare perceelsbreedte ...

...”

De zeer beperkte motivatie van de deputatie is niet alleen intern tegenstrijdig, maar beantwoordt geenszins aan de vereisten van de formele en materiële motiveringsplicht. Bovendien blijkt uit de motivering niet dat de deputatie zelf enig onderzoek heeft verricht ter staving van de enkele beweringen die zij formuleert, wat getuigt van een verregaande onzorgvuldigheid.

De deputatie heeft alleszins nagelaten om concrete draagkrachtig argumenten te formuleren welke van aard zouden zijn om het beleid van verzoekster te weerleggen:

- De deputatie toont niet aan waarom een perceel met een breedte van 10,6 meter niet geschikt zou zijn voor de bouw van twee eengezinswoningen (integendeel, even te voren beweert de deputatie zelf dat dit perceel wel geschikt is voor twee eengezinswoningen)

- De deputatie verwijst naar het verdicht karakter van het bouwblok en motiveert dat de aanvraag niet tot een oververdichting aanleiding geeft. Dit motief heeft echter geen betrekking op de vraag of deze locatie omwille van de omgeving-specifieke kenmerken al dan niet beter geschikt is voor een eengezinswoning, dan wel voor een meergezinswoning. Het aspect verdichting kan wel een onderdeel vormen van het onderzoek van de goede ruimtelijke ordening, maar doet gewoon niet ter zake als onderbouwing van de keuze tussen twee eengezinswoningen of een meergezinswoning voor 4 entiteiten op deze plaats.

Minstens ontslaat het de deputatie niet van de verplichting om al de andere criteria die onderzocht zijn door het college in het kader van de woningtypetoets eveneens te onderzoeken en stuk voor stuk te weerleggen, wat niet is gebeurd.

- De deputatie geeft geen enkele concreet argument waarom zij oordeelt dat de parkeerruimte wel vlot bruikbaar zou zijn. De feiten tonen het tegendeel aan, de manoeuvreerruimte is zeer beperkt (in principe minstens 6 m rijloper nodig bij voldoende brede parkeerplaatsen (breder dan 2,5 m). Drie parkeerplaatsen zijn dus niet haalbaar zonder een veelheid aan draaibewegingen te moeten uitvoeren.

- Uit de motieven van de deputatie blijkt niet dat de deputatie zelf gebruik maakt van een objectief instrument dat systematisch wordt gehanteerd ter afweging welk woningtype best op welke locatie wordt gebouwd.

- De deputatie heeft in haar motivatie niet verwezen naar een eigen beleidsvisie m.b.t. de stopzetting van de stadsvlucht van jonge gezinnen met kinderen in de stedelijke omgevingen in de provincie. De deputatie toont evenmin aan dat zij over een eigen beleidsvisie beschikt m.b.t. het promoten van appartementsbouw in stedelijke gebieden. Kortom, de deputatie slaagt er niet in haar eigen beleidslijn te expliciteren, zodat de deputatie niet zomaar de beleidslijn van de overheid in eerste aanleg naast zich neer kan leggen. De deputatie lijkt zich dus op te stellen als een beroepsinstantie die - geval per

geval - de ene keer zus en de andere keer zo beslist, zonder dat hieruit enige vaste beleidslijn valt te trekken. Op zich is dat niet onwettig, ware het niet dat in de geval per geval benadering extra grondig gemotiveerd moet worden waarom de beroepsinstantie de beoordeling van de overheid in eerste aanleg (welke wel grondig, onderbouwd en in de lijn met een vaste beleidslijn is gebeurd) in casu naast zich neerlegt

- De deputatie heeft in haar "geval per geval-beoordeling" evenmin vastgesteld dat de woningtypetoets foutief zou zijn uitgevoerd, wat zou inhouden dat de deputatie in haar beslissing concrete inschattingfouten zou aanwijzen in de toepassing van de zes vragen van de wonintypetoets, of zou wijzen op een foutieve optelling van de scores of op een foutieve interpretatie van de behaalde score.

- De deputatie heeft evenmin de concrete plaatselijke toestand concreet beschreven en op basis van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving een coherente en pertinente argumentatie opgebouwd waarom deze locatie beter geschikt is voor een meergezinswoning dan een eengezinswoning, wat een duidelijke schending inhoudt van artikel 4.3.1. VCRO, in samenhang met de formele motiveringsplicht.

Samenvattend:

De motieven van de deputatie zijn tegenstrijdig. Bovendien verwerpt de deputatie zonder afdoende en pertinente motieven een goed gemotiveerde en degelijk onderbouwde keuze van het schepencollege (zoals bevestigd in het PSA-verslag) in het kader van een resultaatgericht en volgehouden beleid, wat zowel een schending inhoudt van artikel 4.3.1 en 4.3.27 VCRO, van artikel 2 en 3 van de motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

De verwerende partij repliceert:

" ...

Wanneer de deputatie in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als een administratief rechtscollege maar als een orgaan van actief bestuur. Ingevolge de devolutive werking van het georganiseerd administratief beroep, doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de zaak betreft, en is zij daarbij niet gebonden door de motivering vervat in het voorgaande besluit. De formele motiveringsplicht houdt niet in dat wanneer de deputatie zich in haar besluit niet aansluit bij de eerdere beslissing van het college, zij verplicht is deze beslissing te weerleggen (RvVb nr. nr. A/2012/0149 van 18 april 2012). De deputatie diende derhalve de motieven van het college van burgemeester en schepenen niet te weerleggen.

Ook ten aanzien van het verslag van de PSA is het afdoende dat ze de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven waarop ze haar beslissing steunt, heeft uiteengezet in haar beslissing. Uit de beslissing blijkt duidelijk waarom de deputatie afwijkt van het verslag van de PSA en een andere mening dan het college van burgemeester en schepenen is toegedaan.

Wat de interne tegenstrijdigheid betreft, blijkt uit de bestreden beslissing dat de deputatie geen tegenstrijdige standpunten heeft ingenomen. Het feit dat de deputatie het perceel niet te smal vindt voor twee eengezinswoningen, betekent niet dat ze enkel

eengezinswoningen toelaatbaar acht. Het is niet omdat het perceel ruimte heeft voor twee eengezinswoningen dat er geen meergezinswoning op dit perceel mag worden gerealiseerd. De beoordeling blijft dan ook overeind.

Bovendien is het niet de taak van de vergunningverlenende overheid om alternatieven voor een aangevraagd ontwerp te onderzoeken. De motiveringsverplichting gaat dus niet zover dat de deputatie in de bestreden beslissing diende te motiveren waarom niet gekozen wordt voor een alternatief project (in die zin RvVb nr. A/2013/0335 van 18 juni 2013). De deputatie heeft dan ook enkel beoordeeld of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Ze hoefde hiervoor geen andere mogelijkheden voor het kwestieuze perceel te onderzoeken en beoordelen.

Wat de parkeerruimte betreft, werpt verzoekster op dat de manoeuvreerruimte zeer beperkt is en in principe minstens 6 meter rijloper nodig is. Vooreerst wordt deze bewering van verzoekster niet gestaafd. Ze verwijst naar een principe zonder een ondersteunend objectief stuk, zodat dit een blote bewering betreft. Thans is een manoeuvreerdiepte van minimum 5,56 meter voorzien, wat nauwelijks minder is dan hetgeen verzoekster noodzakelijk acht. Verzoekster maakt dan ook niet aannemelijk dat de deputatie een kennelijk onredelijke beoordeling heeft gemaakt.

Tenslotte kan nog gewezen worden op artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO. Dit artikel biedt de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid om met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot een aantal aandachtspunten rekening te houden, maar dit kan niet als een verplichting worden geïnterpreteerd (RvVb nr. A/2011/0152 van 26 oktober 2011). De deputatie moet dan ook niet motiveren waarom ze geen toepassing heeft gemaakt van het aspect "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" en van de woningtypetoets.

Verzoekster meent dat de deputatie diende na te gaan of de locatie niet beter geschikt is voor een eengezinswoning in plaats van een meergezinswoning, maar uit artikel 4.3.1 VCRO blijkt dat de deputatie enkel het aangevraagde moet beoordelen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en niet de geschiktheid van een andere invulling van het perceel.

De hierboven aangehaalde argumenten geven duidelijk weer dat de motivering van de deputatie afdoende was om de beslissing te staven.
...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

8. In zoverre verzoekende partij beweert dat de bestreden beslissing tegenstrijdig zou zijn, dient vooreerst opgemerkt te worden dat het motief dat een perceel volgens verwerende partij niet onvoldoende breed zou zijn voor twee eengezinswoningen op zich niet strijdig is met het motief dat een perceel volgens verwerende partij anderzijds voldoende breed is voor de oprichting van een meergezinswoning.

9. Op verwerende partij rust geen enkele verplichting om te onderzoeken of het perceel van aanvraag met een breedte van 10,60 meter geschikt zou zijn voor de bouw van twee eengezinswoningen. Het punt is dat verzoekende partij in tussenkomst een aanvraag heeft ingediend voor een meergezinswoning, en verwerende partij heeft geoordeeld dat, hoewel het perceel op zich beschouwd wel voldoende breed zou zijn voor

twee eengezinswoningen, het perceel anderzijds ook voldoende breed is om een meergezinswoning met vier wooneenheden te dragen.

10. Er bestaat geen enkel stedenbouwkundig principe dat bepaalt dat enkel “het meest geschikte” project of woningtype vergunbaar zou zijn, of dat een project zou moeten worden geweigerd wanneer een vergunningsbevoegde overheid van oordeel zou zijn dat op het terrein van aanvraag een “meer geschikt” project of woningtype zou kunnen worden gerealiseerd.

11. Er bestaat evenmin een stedenbouwkundige verplichting in hoofde van verwerende partij om een instrumentarium op te stellen dat voor ieder perceel zou bepalen welk woningtype mag worden gerealiseerd. Verwerende partij is niet gebonden door criteria die verzoeker in het kader van een woningtypebepaling zou hanteren, en is derhalve niet gehouden om alle criteria die verzoekende partij relevant zou achten, noodzakelijkerwijze bij de eigen beoordeling te weerhouden. Het al dan niet weerhouden van dergelijke criteria maakt op zich reeds deel uit van de discretionaire bevoegdheid waarover iedere vergunningsbevoegde overheid beschikt.

12. Dat verzoekende partij prioriteit zou geven aan het stopzetten van een vermeende stadsvlucht van jonge gezinnen, bindt verwerende partij niet. Verwerende partij is als vergunningsbevoegde overheid niet gebonden door beleidskeuzes, zoals beleidsprioriteiten, van verzoekende partij.

13. Het betoog van verzoekende partij komt er op neer dat verzoekende partij de beleidsvisie die zij zelf ontwikkelt, wenst op te dringen aan verwerende partij, wat in strijd is met de devolutieve werking van het beroep bij verwerende partij.

14. De motieven van verwerende partij zijn wel degelijk deugdelijk en draagkrachtig. Het is niet omdat deze motieven niet worden aanvaard door verzoekende partij, dat dit een schending van de formele motiveringsplicht zou inhouden. Integendeel: uit het verzoekschrift van verzoekende partij kan worden afgeleid dat de motivering wel degelijk deugdelijk en draagkrachtig is: verwerende partij begrijpt kennelijk heel goed op welke motieven de Deputatie zich baseert, doch zij aanvaardt deze niet. Uiteraard is de Deputatie er niet toe gehouden puntsgewijs het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar te weerleggen: het volstaat dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten (RvVb A/2014/0241, 1 april 2014 (rolnr. 1213/0314/A/2/0291). Zie ook: RvVb A/2014/0242, 1 april 2014 (rolnr. 1213/0321/A/2/0302)). Dit vloeit voort uit het gegeven dat de Deputatie niet optreedt als een administratief rechtscollege maar als een orgaan van actief bestuur en daardoor geenszins gebonden is aan de motivering die door de Stad Gent werd gegeven.

15. Tussenkomen de partij sluit zich eveneens aan bij de argumentatie die door de Deputatie werd weergegeven in de antwoordnota.
...

De verzoekende partij dupliceert:

“...

De deputatie stelt in haar antwoordnota dat verzoekende partij haar stelling niet heeft gestaafd.

De pot verwijt blijkbaar te ketel. Immers, de deputatie bewijst nergens haar stelling en schendt daarom de formele motiveringsplicht.

De stelling van verzoekende partij is wel de gebaseerd op de gebruikelijke normen inzake parkeerruimtes, waar 6 m de norm is.

...

De aanvrager stelt de beleidsvisie haar niet tegenstelbaar is.

Het gaat niet over het feit of een beleidsvisie tegenstelbaar is of niet, het gaat over het feit dat de beleidsvisie gesteund is op ruimtelijke motieven.

De deputatie heeft deze motieven echter niet weerlegd en stelt er ook geen andere voor in de plaats. Dit is de reden waarom de beslissing moet vernietigd worden.

...

De deputatie (hierin gevolgd door de tussenkomenende partij) stelt in haar antwoordnota dat ze niet verplicht is om een beleidskeuze te volgen van een stad.

Dit standpunt kan gevolgd worden met dien verstande dat, wanneer die beroepsinstantie afwijkt van deze beleidskeuze van de overheid in eerste aanleg, zij haar keuze om een ander beleid na te streven afdoende dient te motiveren, wat minstens impliceert dat zij haar eigen beleidslijn expliciteert.

De deputatie heeft dit totaal niet gedaan.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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

“ ...

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

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

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

...”

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

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

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagd project, dat het slopen van de bestaande bebouwing omvat en het oprichten van een meergezinswoning met 4 wooneenheden, met in de tuinzone 3 parkeerplaatsen en een fietsenberging, in eerste administratieve aanleg door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen, omwille van meerdere aspecten van goede ruimtelijke ordening, ongunstig werd beoordeeld en tevens aanleiding gaf tot een ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In eerste administratieve aanleg wordt aangegeven dat de “woningtypetoets duidelijk de voorkeur (geeft) aan het oprichten van eengezinswoningen op deze site”, dat dit best aansluit met de omgeving en het uitgesproken lokaal karakter van de wijk, dat het voorstel voor de noodzakelijke parkeerplaatsen het inrichten van een kwaliteitsvolle, groene buitenruimte hypothekeert, dat een woonprogramma over vier volle bouwlagen met een “stevige uitbouw aan de voorzijde” ruimtelijk niet te verantwoorden is, dat de woonkwaliteit te kort schiet door het voorzien van een laag bandraam op het gelijkvloers en het gebrek aan buitenruimte op de verdiepingen, dat vermoedelijk drie parkeerplaatsen niet haalbaar zijn en dat de buitenruimte grotendeels een verharde omgeving wordt.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden eveneens meerdere redenen opgesomd om het aangevraagde project niet verenigbaar te achten met een goede ruimtelijke ordening, met name:

- (1) de voorziene “massieve erker” past niet in het straatbeeld, waar slechts sporadisch een kleinschalige erker zichtbaar is;
- (2) het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat enkel eengezinswoningen toelaatbaar zijn is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening; het perceel is niet te smal voor twee eengezinswoningen;
- (3) het standpunt van het college van burgemeester en schepenen omtrent de woonkwaliteit op de verdiepingen en de te beperkte manoeuvreerruimte voor de parkeerplaatsen wordt bijgetreden.

Het blijkt derhalve dat verschillende instanties over het principe van het aangevraagd project op vergelijkbare wijze en omwille van verschillende redenen tot de conclusie komen dat het strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Onder de titel “De goede ruimtelijke ordening” geeft de verwerende partij een beschrijving van het aangevraagd project en stelt vervolgens dat het bouwvolume aanvaardbaar is “ook wat de erkerconstructie betreft” die het straatbeeld niet zal verstoren en niet afwijkt “bij wat gangbaar is voor dergelijke bouwprojecten”, dat niet wordt ingestemd met de mening van de aanvrager dat het perceel te smal is voor twee eengezinswoningen, dat de bouwplaats behoort tot een gesloten bebouwing met drie bouwlagen onder een zadeldak gelegen langs een straat met een lokaal karakter, dat het standpunt dat enkel eengezinswoningen toelaatbaar zijn niet wordt bijgetreden gelet op de perceelsbreedte en de ligging in een sterk verdicht bouwblok, dat er geen onaanvaardbare toename is van wooneenheden en geen “oververdichting”, dat de parkeerplaatsen wel bruikbaar zijn en de keuze voor parkeren boven buitenruimte kan bijgetreden worden gelet op de gekozen bouwvorm.

Uit deze overwegingen blijkt, in het licht van de eerdere ongunstige beoordelingen, geen zorgvuldige beoordeling van het aangevraagd project. Het andersluidend standpunt met betrekking tot de “erkerconstructie” steunt slechts op een nietszeggende stijlformule, waarbij een concrete beoordeling van het bouwvolume en van de inpasbaarheid in de omgeving ontbreekt. Hetzelfde geldt voor de beoordeling in de bestreden beslissing van de inpasbaarheid/toelaatbaarheid van een meergezinswoning op het concrete bouwperceel en de optie en bruikbaarheid van de voorziene parkeerplaatsen. De eigen overwegingen van de verwerende partij dat het oprichten van twee eengezinswoningen op het bouwperceel tot de mogelijkheden behoort, dat de bouwplaats bestaat uit gesloten bebouwing met “voor het overgrote deel” eengezinswoningen van 3 bouwlagen en dat het bouwperceel gelegen is langs een straat met een lokaal karakter, lijken vervolgens volledig buiten beschouwing gelaten te worden in de daaropvolgende beoordeling in de bestreden beslissing dat het “voorliggend voorstel” met vier wooneenheden aanvaardbaar wordt geacht. De verwerende partij besteedt in de bestreden beslissing bovendien geen enkele aandacht aan de woonkwaliteit van de voorziene wooneenheden, terwijl zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aandacht op dit aspect hebben gevestigd en er ongunstig over oordeelden.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat, in het licht van de omstandigheden van de zaak, de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagd project op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Het middel is in de hiervoor aangegeven mate gegrond.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

2.

Uit de bespreking van het enig middel blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder de aspecten van goede ruimtelijke ordening die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken.

VIII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ROVACO II is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 december 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een bestaand gebouw en het oprichten van een meergezinswoning op percelen gelegen te Gent, Galglaan 5-7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie H, nummers 701/s4 en 701/h4.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 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 terechtzitting op 2 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ