

## RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

### ARREST

nr. A/2013/0685 van 26 november 2013  
in de zaak 1112/0635/A/1/0563

*In zake:* de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de bvba ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim DE CUYPER  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

#### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 april 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 8 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 20 oktober 2011 verworpen.

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

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

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

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.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 december 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, en advocaten Erika RENTMEESTERS en Roy VANDER CRUYSEN, die loco Wim DE CUYPER verschijnen voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

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

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 2 juli 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 5 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van studentencomplex achter bestaande residentie waarvan gelijkvloers licht aangepast wordt in functie daarvan en waarvan de 6 bestaande garages vervangen worden door nieuwbouw + de afbraak van fabriek en loodsen met bijbehorende bergplaats, garages en villa fabriekseigenaar”*.

Het terrein, met een oppervlakte van ongeveer 4000m<sup>2</sup>, vormt het centrale, reeds bebouwde, deel van een ruimer binnengebied. De aanvraag beoogt de oprichting van een “U-vormig” gebouw met drie teruglopende bouwlagen, centraal ingeplant op het terrein.

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

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 juli tot en met 19 augustus 2011, dient de verzoekende partij één van de 9 bezwaarschriften in. Er zijn ook 2 petitielijsten.

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

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

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent sluit zich op 20 oktober 2011 integraal aan bij voormeld advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

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

In een intern verslag van 9 februari 2012 van de dienst Ruimtelijke Vergunningen van de verwerende partij adviseert de behandelende ambtenaar om het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 februari 2012, aansluitend bij voormeld intern verslag, om het administratief beroep omwille van een legaliteitsbelemmering in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 24 januari 2012 beslist de verwerende partij op 8 maart 2012 als volgt om het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen:

“ ...

2.5 Beoordeling

... ”

2.5.3 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

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

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

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

*"Het oprichten van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is niet toegelaten op een terrein waar een (of meer) te beschermen*

*eengezinswoning(en) aanwezig is (zijn), en waarbij de omvorming, functiewijziging, verbouwing, uitbreiding of sloop van een te beschermen eengezinswoning vereist is voor de realisatie van de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.*

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

*In het Algemeen Bouwreglement wordt een 'te beschermen eengezinswoning' als volgt omschreven: "een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 250 m<sup>2</sup> bedraagt".*

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

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

*te beschermen eengezinswoning: een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 250 m<sup>2</sup> bedraagt.*

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

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

*Dat de constructies omschreven als veranda 1 en veranda 2 op plan nr. 01/08 door de stad Gent, als lokale overheid, in de bestreden beslissing werden beschouwd als vergund en meegerekend in de berekening van de totale vloeroppervlakte van het woongebouw.*

*Dat zelfs in de mate de stad Gent ten onrechte zou hebben geoordeeld dat beide constructies vergund zijn, de totale oppervlakte van de woning exclusief veranda 1 en veranda 2 meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, nu de ruimte aangeduid als 'bureel' en 'CV-ruimte' wel degelijk tot de eengezinswoning behoren volgens de definities in artikel 1 van het bouwreglement.*

*De omstandigheid dat de ruimte 'bureel' en 'CV-ruimte' enkel bereikbaar zijn via 'veranda 2' doet geen afbreuk aan het feit dat de ruimte 'bureel' en 'CV-ruimte' integraal deel uitmaken van de eengezinswoning. Laatstgenoemde lokalen vormen namelijk een geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk*

*bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen conform de definitie van een woonentiteit.*

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

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

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

*Vermits de totale vloeroppervlakte van de woning aldus groter is dan 250 m<sup>2</sup> betreft het hier geen 'te beschermen eengezinswoning' en is de sloping ervan in functie van het oprichten van een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' toegelaten en niet strijdig met bovenvermeld artikel 36 van het Algemeen Bouwreglement.*

#### 2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

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

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

#### 2.5.4 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de beroepen van de derden - beroepinstellers niet voor inwilliging vatbaar zijn.*

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] heeft bij aangetekende brief van 30 april 2012 eveneens een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0646/A/1/0570.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 15 maart 2012 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 26 april 2012.

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

De verzoekende partij stelt enerzijds een aanpalende buur te zijn van het geplande complex en anderzijds op te treden als vertegenwoordiger van alle buurtbewoners die hinder zullen ondervinden.

De verzoekende partij stelt dat de rust van een 70-tal gezinnen drastisch verstoord wordt door het door de bestreden beslissing vergund studentencomplex, en dat de rustige woonfunctie onder druk komt te staan.

De verzoekende partij blijft echter in gebreke voldoende concreet de aard en de omvang te omschrijven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, die zij persoonlijk kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing.

Dat de verzoekende partij bezwaar heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek, doet hieraan geen afbreuk.

De verzoekende partij komt vooral op als vertegenwoordiger van alle buurtbewoners die hinder zullen ondervinden. Dit kan evenwel niet omdat het zou leiden tot het toelaten van een 'actio popularis' of, met andere woorden, van tal van beroepen van inwoners van een bepaald gebied tegen om het even welke vergunningsbeslissing in dat gebied waarmee zij het, om één of andere reden, niet eens zijn. De VCRO biedt hiervoor geen rechtsgrond.

Bij gebrek aan voldoende concreet omschreven persoonlijke hinder of nadelen van de verzoekende partij is het beroep onontvankelijk.

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

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
3. 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 26 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,            voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG,            toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS