

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/1492 van 30 augustus 2016
in de zaak RvVb/1415/0511/SA/0491

In zake:

1. de heer **Geert ANGENON**
2. mevrouw **Monica HÖFTE**
3. de heer **Stijn VERHELST**
4. mevrouw **Stephanie SOETE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter VAN ASSCHE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 april 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 februari 2015.

De deputatie heeft de administratieve beroepen van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 15 oktober 2014 verworpen.

De deputatie heeft aan de nv UPKOT (hierna de aanvrager genoemd), overeenkomstig gewijzigde plannen, onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van een magazijn en een kantoor, de verbouwing van de voorgevel van een loods en de nieuwbouw van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met een conciërgewoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9000 Gent, Sint-Denijslaan 255/Roosakker 23 en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie I, nummers 301/v2, 302/m en 307/k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 augustus 2015, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN, die loco advocaat Pieter VAN ASSCHE verschijnt voor de verzoekende partijen, en de heer Johan KLOKOCKA, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 25 juni 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de sloop van een bestaand magazijn en kantoor, de verbouwing van de voorgevel van een bestaande loods en de nieuwbouw van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten plus conciërgewoning”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 3 december 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 voor een globaal concept met nieuwbouwmagazijn ten behoeve van een gemeenschapsvoorziening en nieuwbouw studentenhuisvesting voor de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, waarna meerdere vergunningsaanvragen volgen.

Drie vergunningsaanvragen zijn ingetrokken voor het college van burgemeester en schepenen er over beslist heeft.

Voor de vierde aanvraag, met als voorwerp de sloop van een magazijn en kantoor, de verbouwing van de voorgevel van de loods en de nieuwbouw van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met conciërgewoning, weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op 22 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, voor het grootste deel gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en voor een beperkt deel in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, vastgesteld met een besluit van de

Vlaamse regering van 18 december 2005, en deels ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters en Fabiolalaan', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse regering van 15 december 2006, in de zone 'wegenis'.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 juli tot en met 27 augustus 2014, dienen de verzoekende partijen één van de 17 bezwaarschriften en een petitie in.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 28 juli 2014 voorwaardelijk gunstig, ook voor de gevraagde afwijking van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen adviseert op 29 juli 2014 gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 14 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Gent adviseert op 27 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 9 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 15 oktober 2014 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

2.1. Gewestplan

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

*Conform art.1 van het algemeen bouwreglement van de Stad Gent zijn grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, bestaande uit minstens 30 entiteiten en die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs, zonder de mogelijkheid om zich aldaar te domiciliëren, te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen.
(...)*

Deze studentenhuysvesting komt in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en is dus conform de gewestplanbestemming.

2.2. Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

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

(...)

2.3. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid

Er zijn meer dan 20 studentenkamers met toegangen op meer dan 2 niveaus. De aanvraag valt dus onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Het dossier beantwoordt niet aan:

Gelijkvloers

- *art. 15: De vluchtgang is geen 150 cm breed*
- *art. 18: De toegang tot het kantoor rechtstreeks van buiten is niet drempelloos.*
- *art. 24:*
 - *Er kan rakend aan het draaivlak van de deur van het aangepast toilet geen draaicirkel van 150 cm diameter gemaakt worden.*
 - *In het sanitair sas kan er rakend aan het draaivlak van de deur van de aangepaste badkamer geen draaicirkel van min. 150 cm diameter gemaakt worden.*
- *art. 25:*
 - *In de vluchtgang is er naast het hekken naar de straat aan de zijde van de klink geen vrije wandruimte van min. 50 cm.*
 - *In het kantoor is er aan de zijde van de klink van de deur naar de inkomhal geen 50 cm vrije wandruimte.*
 - *In de leefkeuken is er aan de zijde van de klink geen vrije wandruimte van min. 50 cm.*
- *art. 31:*
 - *De afstand van de voorzijde van de toiletpot tot de achterwand in het aangepast toilet en in de aangepaste badkamer bedraagt geen 70 cm.*
 - *Is de douche in de aangepaste badkamer drempelloos?*

Verdieping 1

- *art. 24*
 - *Voor de deur van kamer 1.30 kan er rakend aan het deurblad geen draaicirkel van 150 cm diameter gemaakt worden.*
 - *In het sanitair sas kan er rakend aan het draaivlak van de deur van de aangepaste badkamer geen draaicirkel van min. 150 cm diameter gemaakt worden.*
- *art. 25*
 - *Er is geen 50 cm vrije wandruimte aan de zijde van klink in het liftsas.*

- In de leefkeukens is er aan de zijde van de klink geen vrije wandruimte van min. 50 cm.

- art. 31

- De afstand van de voorzijde van de toiletpot tot de achterwand in de aangepaste badkamer bedraagt geen 70 cm.

- Is de douche in de aangepaste badkamer drempelloos?

Verdieping 2

- art.24

- Voor de deur van kamer 2.30 kan er rakend aan het deurblad geen draaicirkel van 150 cm diameter gemaakt worden.

- In het sanitair sas kan er rakend aan het draaivlak van de deur van de aangepaste badkamer geen draaicirkel van min. 150 cm diameter gemaakt worden.

- art. 25

- Er is geen 50 cm vrije wandruimte aan de zijde van klink in het liftsas.

- In leefkeuken lk201 is er aan de zijde van de klink geen vrije wandruimte van min. 50 cm.

- art. 31

- De afstand van de voorzijde van de toiletpot tot de achterwand in de aangepaste badkamer bedraagt geen 70 cm.

- Is de douche in de aangepaste badkamer drempelloos?

Verdieping 3

- art. 24

- Voor de deur van kamer 3.30 kan er rakend aan het deurblad geen draaicirkel van 150 cm diameter gemaakt worden.

- In het sanitair sas kan er rakend aan het draaivlak van de deur van de aangepaste badkamer geen draaicirkel van min. 150 cm diameter gemaakt worden.

- art.25

- In leefkeuken lk301 is er aan de zijde van de klink geen vrije wandruimte van min. 50 cm.

- art. 31

- De afstand van de voorzijde van de toiletpot tot de achterwand in de aangepaste badkamer bedraagt geen 70 cm.

- Is de douche in de aangepaste badkamer drempelloos?

Verdieping 4

- art.24

- Voor de deur van studio 4.08 kan er rakend aan het deurblad geen draaicirkel van 150 cm diameter gemaakt worden.

- In het sanitair sas kan er rakend aan het draaivlak van de deur van de aangepaste badkamer geen draaicirkel van min. 150 cm diameter gemaakt worden.

- art.25

- Er is geen 50 cm vrije wandruimte aan de zijde van klink in het liftsas.

Verdieping 5

- art.24

- Voor de deur van studio 5.08 kan er rakend aan het deurblad geen draaicirkel van 150 cm diameter gemaakt worden.

- In het sanitair sas kan er rakend aan het draaivlak van de deur van de aangepaste badkamer geen draaicirkel van min. 150 cm diameter gemaakt worden.

- art.25

- Er is geen 50 cm vrije wandruimte aan de zijde van klink in het liftsas.

Verticale circulatie

- art. 19

- Er zijn geen leuning eningen aan beide zijden van de helling in de hal.

- art. 20

- Aan treden in de inkomhal zijn er geen leuning eningen aan beide zijden.

- art. 21

- De lift is te klein.

Besluit:

Deze aanpassingen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde bij de vergunning.

Indien deze aanpassingen structurele wijzigingen van het nieuwbouwvolume impliceren

dient een aangepaste stedenbouwkundige aanvraag te worden ingediend.

(...)

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag omvat een herneming van een aanvraag (2013/589) die zowel naar sloop, volume, architectuur als programma vrijwel ongewijzigd is gebleven. De beoordeling uit het dossier 2013/589 wordt voor deze aspecten bijgevolg grotendeels hernomen:

SLOOP

De te slopen panden hebben geen erfgoed of architecturale waarde en komen voor sloop in aanmerking.

VOLUME

Het betreffende perceel is een hoekperceel met de Sint-Denijslaan en de Vaerwijckweg.

Het voorstel voorziet enerzijds een wand langsheen de Vaerwijckweg, bestaande uit 4 bouwlagen, die het bestaande bouwblok verder afwerkt en anderzijds een kopvolume, bestaande uit 6 bouwlagen, die aansluiting vindt bij de eerder grootschalige bouwvolumes aan de overzijde van de Vaerwijckweg. Dit kopvolume wordt in verhouding tot het volledige bouwvolume slechts plaatselijk voorzien en op voldoende afstand t.o.v. de aanpalende burenen.

Rekening houdend met de totale perceelsoppervlakte en de specifieke langgerekte perceelsvorm is de voorgestelde invulling vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Door het feit dat het gebouw hoofdzakelijk uit 4 bouwlagen bestaat en in directe aansluiting bij de aanpalende buur langs de Sint-Denijslaan een afbouw wordt gerealiseerd naar 3 bouwlagen kan het nieuwbouwvolume aansluiten bij het bestaande woonlint van de Sint-Denijslaan dat wordt gekenmerkt door 3 bouwlagen. Het kopvolume bestaande uit 6 bouwlagen, situeert zich op voldoende afstand van de aanpalende burenen en wordt eerder als volume-accent t.o.v. het volledige nieuwbouwvolume beschouwd.

De bouwdiepte (gezien vanaf de Vaerwijckweg) bedraagt ca. 12 m, op een afstand van ca. 10 m van de bestaande loods. Deze afstand is het minimum om – gelet op de voorgestelde bouwhoogte – voldoende kwaliteit te kunnen brengen in de studentenkamers (licht, lucht, ...).

Ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens met de aanpalende woningen wordt een afstand van ca. 16 m behouden. Een dergelijke afstand is voldoende om geen storende zichten te veroorzaken t.o.v. de aanpalende woningen. Op basis van de bezonningsstudie wordt bovendien vastgesteld dat deze afstand in combinatie met de bouwhoogte kan volstaan om nog voldoende rechtstreeks zonlicht bij de aanpalende woningen en tuinzones toe te laten en de woon- en leefkwaliteit van deze aanpalende woningen niet substantieel aan te tasten.

Het creëren van een nieuwe wachtgevel langs de straatzijde van de Sint-Denijslaan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Deze nieuwe gevel is ontstaan vanuit de uitzonderlijke schuine gevelconfiguratie t.o.v. de rooilijn en biedt een mogelijkheid aan de aanpalende woning om op een logische manier uit te breiden langs de straatzijde.

Tegelijk wordt deze wachtgevel op een volwaardige manier afgewerkt waardoor de visuele impact op vandaag niet storend is in het straatbeeld. Daarnaast wordt opgemerkt dat een afwerking met isolatie en sierpleister op deze gevel aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig oogpunt maar echter enkel gerealiseerd kan worden mits goedkeuring van de aanpalende buur in functie van de (beperkte) perceelsinname van het aangrenzende perceel.

In tegenstelling tot voorgaand dossier wordt de zijgevel van het studentencomplex langs de zijde van Roosakker niet meer als wachtgevel uitgewerkt. Deze zijgevel bevat nu verschillende raamopeningen en wordt op een volwaardige manier afgewerkt. Een dergelijke uitwerking ondersteunt de keuze om de aangrenzende onbebouwde zone niet als potentiële toekomstige bouwzone te beschouwen maar als zone voor buurtpark. Door de nieuwe raamopeningen ontstaat een sociale controle t.o.v. het park en een volwaardige afwerking van het bouwvolume.

ARCHITECTUUR

In vergelijking met vorige aanvraag worden de gevels nu met een vlak materiaal uitgewerkt terwijl dit vroeger gekleurde lamellen waren. De lange gevels worden doorbroken door uitbouwen waarachter de gemeenschappelijke ruimtes zijn voorzien.

Door een geschrante plaatsing doorbreekt men de monotonie van de gevel.

Het nieuwbouwvolume krijgt een hedendaagse vormgeving die zich, door zijn materiaalgebruik en vormgeving, positief kan integreren in zijn omgeving.

PROGRAMMA

Het gebouw wordt volledig opgevat als een gemeenschapsvoorziening, meer bepaald een grootschalig studentenhuysvestingsproject. De ligging in de directe nabijheid van de campus Schoonmeersen van de hogeschool Gent maakt dat deze specifieke locatie geschikt is voor een dergelijke functie. Daarnaast beschikt deze site over een uitermate goede openbaar vervoersontsluiting. Dit studentenhuysvestingsproject zal mee een antwoord bieden aan de grote vraag naar studentenhuysvesting die eigen is aan een groeiende stad met veel hogere onderwijsinstellingen. Dit zal indirect de druk tot het opdelen van kleinere panden (geschikt voor permanente bewoning o.a. voor gezinnen), beperken.

Naar programma beschikken op basis van de nota ca. 50,7 % van de units over alle voorzieningen. 27,8 % van de units zijn ca. 12 m² en hebben toegang tot sanitaire blokken en leefkeukens.

Ongeveer 21,6% van de units heeft een oppervlakte van 15 tot 18 m² en beschikt ofwel over een individuele keuken of sanitair en maakt daarnaast ook gebruik van de gemeenschappelijke delen. Deze mix werd in positieve zin aangepast ten opzichte van de vorige aanvraag. Er worden nu ca. 10 % minder units voorzien die over alle voorzieningen beschikken hetgeen het collectief karakter van het studentcomplex ten goede komt.

In voorliggend voorstel wordt een aanvaardbare verhouding voorzien tussen het aantal kamers die over alle voorzieningen beschikken en het aantal kamers zonder voorzieningen of een beperkt aantal voorzieningen.

De gemeenschappelijke voorzieningen zoals sanitair en keuken worden voldoende voorzien in het studentencomplex. Het feit dat de aangeboden gemeenschappelijke voorzieningen gericht zijn op kleinere groepen bewoners is positief. Daarnaast wordt er ook een fietsenberging, afvalberging en conciërgewoning ingericht binnen het gebouw waardoor mogelijke overlast t.o.v. de directe omgeving tot een minimum wordt beperkt.

Bovendien bevat de stedenbouwkundige aanvraag ook een beheernota die voldoende garanties biedt om mogelijke overlast te vermijden.

PARKEREN EN FIETSENSTALLINGEN

Het ontwerp voorziet slechts één parkeerplaats, bestemd voor de conciërgewoning. De keuze om geen parkeerplaatsen te voorzien voor de studentenhuisvesting stemt overeen met de doelstelling van de Stad Gent om het gebruik van een wagen door studenten in een stedelijke omgeving met een volwaardig openbaar vervoer en voorzieningen op fiets- en wandelafstand, niet aan te moedigen.

Er wordt daarentegen wel een volwaardige en zeer goed toegankelijke fietsenberging voorzien in de kelder. De omvang van de fietsenberging is voldoende groot om overlast op het openbaar domein door wildgeparkeerde fietsen te voorkomen. De keuze om de resterende capaciteit aan fietsenberging ter beschikking te stellen aan de buurtbewoners, staat de aanvrager vrij.

OMGEVINGSAANLEG

In het voorstel wordt de bestaande begroeiing tussen de Vaerwijckweg en het nieuwe studentencomplex verwijderd in functie van een brandweerweg met zijdelingse lage begroeiing. De resterende onbebouwde oppervlakte langs de Roosakker wordt aangelegd als "zone voor buurtpark". Ook hier worden verschillende bomen gerooid. De inrichting van het buurtpark is nog niet opgenomen in de plannen.

Het verwijderen van het bestaande groen tussen de Vaerwijckweg en het nieuwe complex is aanvaardbaar gezien deze groenaanleg ruimschoots gecompenseerd kan worden bij de inrichting van het nieuwe buurtpark. De inrichting van een buurtpark betekent een meerwaarde voor de buurtbewoners en het studentencomplex. Tegelijk wordt een kwalitatieve buffer tussen de woonomgeving van de Roosakker en het nieuwe studentencomplex gerealiseerd. Bij de inrichting van het buurtpark dient evenwel rekening te worden gehouden met volgende zaken:

De tweede grote boom langs Roosakker (aangeduid als "Boom te kappen wilg") moet behouden worden. Deze boom is overigens een enorme populier en geen wilg en staat (toch volgens het opmetingsplan) ook net op openbaar domein. Zowel de populier als de wilg zijn beide nog in goede gezondheid. Het zijn uiteraard oude bomen, maar mits weghalen van het dood hout kunnen deze behouden worden.

Tussen beide bomen heb je zo'n 12 m tussendoorgang, net voldoende als brandweerweg. De populier bevindt zich net aan de rand van de brandweerweg. Het zal wel nodig zijn om de lager hangende takken van de wilg (de zuidelijke boom) weg te snoeien, want enkele grote takken groeien echt horizontaal en belemmeren de aanleg van de brandweerweg.

Ook in het midden van de toekomstige 'zone voor buurtpark' staat een enorme wilg en

naast deze wilg staat ook een redelijk mooi uitgegroeide zwarte els. Beide bomen dienen behouden te worden.

De manier waarop het park beheerd en onderhouden zal worden dient verder besproken te worden met de Stad Gent. Deze uitwerking is nog niet noodzakelijk om de bestemming van deze zone vast te leggen in de stedenbouwkundige vergunning. Omdat het evenwel nog niet duidelijk is op welke manier dit park gebruikt zal worden kan de “zone voor buurtpark” beter omschreven worden als “parkzone (mogelijks openbaar)”.

Als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning wordt opgelegd dat bij het inrichtingsplan van het parkje de drie grote en eventueel andere kwaliteitsvolle jonge toekomstbomen geïntegreerd moeten worden in het groenaanlegplan.

Voorafgaand de werken moeten de te behouden bomen aangeduid en beschermd worden door een aaneengesloten hekwerk ter hoogte van de kroonprojectie. De werfzone wordt aangeduid en hierbij wordt specifiek aangegeven waar reliëfwijzigingen kunnen toegelaten worden in de zone tussen Roosakker en net voorbij de te behouden grote meerstammige wilg. De grond ter hoogte van de te behouden bomen mag niet worden afgegraven of opgehoogd en er mag niets gestapeld worden binnen de kroonprojectie van de te behouden bomen.

CONCLUSIE

Op basis van deze argumenten brengt het voorstel de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

(...)

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden**:*

- a) De plannen bevatten tegenstrijdige gegevens waarbij de onbebouwde zone langs Roosakker ofwel als potentiële tweede bouwfase wordt voorzien ofwel als zone voor buurtpark. Deze beoordeling is enkel gebaseerd op een herbestemming van de onbebouwde zone langs Roosakker tot buurtpark.*
- b) Voor de inrichting en het beheer van het park zijn verdere afspraken met de Stad Gent noodzakelijk.*
- c) De enorme populier t.h.v. Roosakker moet behouden worden (foutief aangeduid als wilg en zich situerend net op openbaar domein).*
- d) Voorafgaand de werken worden de te behouden bomen aangeduid en beschermd door een aaneengesloten hekwerk ter hoogte van de kroonprojectie.*
- e) De werfzone wordt aangeduid en hierbij wordt specifiek aangegeven waar reliëfwijzigingen kunnen toegelaten worden in de zone tussen Roosakker en net voorbij de te behouden grote meerstammige wilg. De grond ter hoogte van de te behouden bomen mag niet worden afgegraven of opgehoogd en er wordt niets gestapeld binnen de kroonprojectie van de te behouden bomen.*
- f) De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. Indien deze aanpassingen structurele wijzigingen van het nieuwbouwvolume impliceren dient een aangepaste stedenbouwkundige aanvraag te worden ingediend.*
- g) De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 augustus 2014 met*

kenmerk 037025-026/BDM/2014).

- h) *Bijgaand advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen (advies van 14 augustus 2014, met kenmerk 411/B/BAV/2014/3882) moet strikt nageleefd worden.*
- i) *Het advies van Imewo (advies van 29 juli 2014, met kenmerk AD 7111) moet strikt nageleefd worden.*
- j) *Het advies van IVA-VMM, afdeling Water Oost-Vlaanderen (advies van 28 juli 2014, met kenmerk WT 2013 G 0815_3) moet strikt nageleefd worden.*
- k) *Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.*
- l) *De hemelwaterput van minimum 61.100 liter dient uitgerust te zijn met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.*

** Per woonentiteit dienen op de onderste drie bouwlagen minimum alle wc's, één in pandige dienstkraan (voor aansluiting wasmachine of voor schoonmaak-toepassingen) en - indien aanwezig - een buitendienstkraan aangesloten te worden op de hemelwaterput.*

** De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten zijn op de infiltratie-voorziening.*

** Het minimum volume van de infiltratievoorziening bedraagt 2.250 liter. De minimale oppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt 3,6 m²."*

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 19 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Met een e-mailbericht van 26 december 2014 reageert de aanvrager hierop.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 januari 2015 als volgt de administratieve beroepen in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

"...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het betreffende perceel is gelegen aan de Sint-Denijslaan en loopt door tot aan de Roosakker. Dit perceel ligt parallel aan de nieuwe verbindingsweg R4 (de Valentin Vaerwijckweg) ter hoogte van de campus Schoonmeersen van de Hogeschool Gent. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door gesloten woningbouw in de Sint-Denijslaan en Roosakker, en relatief grootschalige bebouwing van de Hogeschool Gent aan de overzijde van de verbindingsweg R4.

(...)

Op 2 december 2010 werd voor dit perceel een positief attest (2010/80015) verleend voor de nieuwbouw van een magazijn t.b.v. gemeenschapsvoorziening en nieuwbouw van een studentenhuysvesting. In voorliggende aanvraag wordt enkel de studentenhuysvesting langs de zijde van de Sint-Denijslaan voorzien. De tweede zone, langs de zijde van de Roosakker, wordt ingericht als zone voor buurtpark.

Op 22 november 2013 werd een vergelijkbare aanvraag (dossier 2013/589) voor de

sloop van een bestaand magazijn en kantoor, de verbouwing van een voorgevel van een bestaande loods en de nieuwbouw van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten en conciërgewoning geweigerd gezien het voorstel niet voldeed aan de minimale eisen inzake brandveiligheid en de gewestelijke toegankelijkheidsverordening.

De aanvraag bevatte bovendien geen samenwerkingsovereenkomst zodat niet aan de voorwaarden van art.4.1.14/1 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid werd voldaan.

In vergelijking met voorgaande aanvraag werd een aanpassing aan het kopvolume voorzien in functie van de doorgang van de brandweer. De brandweer krijgt nu een afzonderlijke doorgang vanaf de Sint-Denijslaan tot aan Roosakker. Daarnaast wordt de onbebouwde zone langs Roosakker nu als zone voor buurtpark voorzien. In voorgaande aanvraag werd in deze zone een tweede fase met een gebouw voor gemeenschapsvoorziening gepland.

De bouwhoogte en inplanting van het studentencomplex is ongewijzigd t.o.v. voorgaande aanvraag. Intern werden een aantal herinrichtingen voorzien waarbij het totaal aantal units werd verminderd van 150 naar 144.

(...)

2. Motivering

(...)

2.1 De watertoets

(...)

Waterparagraaf

(...)

Voor de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon voorziet het project in de aanleg van een ondergrondse constructie. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn.

(...)

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

2.2 De toegankelijkheidstoets

Er zijn meer dan 20 studentenkamers met toegangen op meer dan 2 niveaus. De aanvraag valt dus onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Het dossier beantwoordt niet aan:

(zie CBS, eigen aanvulling)

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1), noch met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

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

Volgens artikel 1 (definities) is er sprake van een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' indien de accommodatie uit minstens 30 entiteiten bestaat die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs, zonder de mogelijkheid om zich aldaar te domiciliëren.

Deze initiatieven zijn te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen en ze moeten voldoen aan de bepalingen van deel 3 hoofdstuk 4 én artikel 51 van dit reglement.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van deel 3 hoofdstuk 4 van het reglement, dat betrekking heeft op het minimum aantal units (in casu 50 units bij een nieuwbouwproject), het verbod op menging met wonen en het vervangen van te beschermen eengezinswoningen, de afmetingen en vermenging van types van de entiteiten, de minimum vereiste voorzieningen,

Artikel 51 heeft betrekking op de dossiersamenstelling van aanvragen, en vermeldt welke bijkomende documenten en gegevens moeten worden overgemaakt die niet opgenomen zijn in het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004, en wijzigingen, betreffende de dossiersamenstelling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

Bij een aanvraag voor een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen', zijn dit de volgende stukken: "een motivatienota waarin de conformiteit wordt aangetoond met de bepalingen van deel 3 hoofdstuk 4 van deze verordening. Eventuele afwijkingsverzoeken op die bepalingen, conform de erin voorziene mogelijkheden, worden hier ook opgenomen. in die nota moet de manier waarop de aanvrager de nodige garanties inbouwt dat uitsluitend aan studenten zal worden verhuurd, expliciet en gedetailleerd worden omschreven en aangevuld met stavingsstukken. Daarnaast moet de aanvrager aangeven op welke wijze wordt voorzien in een intensief beheer van de verblijfsaccommodatie (m.b.t. afvalbeheersing, stalling van fietsen, voorkomen van burenhinder, klachtenbehandeling e.d.)".

Conform de bepalingen van artikel 4.2.1 en 4.2.4/2 van het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 is er geen last bescheiden wonen van toepassing voor zover het kamers en studentenkamers betreft:

- die eigendom zijn van of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreeerde instelling voor hoger onderwijs (conform artikel 7 van het decreet van 4 april 2003) of van een VZW die (conform artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994) is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.

- of waarvoor een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de bouwheer en een ambtshalve geregistreeerde instelling voor hoger onderwijs, waarbij:

- het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreeerde instelling voor hoger onderwijs formeel zijn instemming met de samenwerkingsovereenkomst heeft verleend;

- én de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en niet eenzijdig kan opgezegd worden binnen deze periode;

- én er in de samenwerkingsovereenkomst afspraken over de huurprijs van individuele kamers zijn opgenomen.

Zoals uiteengezet in rubriek 2.2 is de aanvraag op diverse punten strijdig met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

Het college van burgemeester en schepenen heeft dienaangaande de volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: "De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. Indien deze aanpassingen structurele wijzigingen van het nieuwbouwwolume impliceren dient een aangepaste stedenbouwkundige aanvraag te worden ingediend".

De plannen dienen op zijn minst gewijzigd te worden om aan een aantal van deze strijdigheden te voldoen, bijvoorbeeld op plaatsen waar er rakend aan het draaivlak van een deur geen draaicirkel van minimum 150 cm diameter kan gemaakt worden om reden dat de betrokken gang (of gedeelte ervan) geen breedte van 150 cm heeft, en dus de gang breder moet zijn.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

Het bouwperceel bevindt zich in een driehoekig bouwblok, gevormd door de Sint-Denijslaan, de Roosakker en de Valentin Vaerwijckweg, dit is de omstreeks 2010 aangelegde verbindingsweg tussen de R4 en de site van het Sint-Pietersstation, die eindigt ter hoogte van de Timichegtunnel (= doorgang naar nieuwe grootschalige ondergrondse parking bij het station).

De Roosakker is een doodlopende zijstraat van de Sint-Denijslaan.

De Sint-Denijslaan is parallel naast de verhoogde spoorwegbedding van het Sint-Pietersstation gelegen, verderop (richting R4) verwijderd zij zich schuin van de spoorweg en verkrijgt zij langs 2 zijden bebouwing.

Het perceel omvat de ganse nieuw in te richten straatwand langs de Valentin Vaerwijckweg, en heeft een lengte (diepte t.o.v. Sint-Denijslaan) van ± 150 m.

De huidige bebouwing bestaat voornamelijk uit loodsen en een kleine kantoorruimte. De bestaande bebouwing wordt grotendeels gesloopt, met uitzondering van een smalle loods tegen de rechterzijperceelsgrens (gezien vanaf de Sint-Denijslaan), die ook haar functie blijft behouden. De te slopen gebouwen hebben geen enkele erfgoedwaarde, zodat er geen bezwaren zijn tegen de sloping ervan.

De te slopen gebouwen worden vervangen door een nieuwbouw in functie van studentenhuysvesting (144 studentenkamers + 1 conciërgewoning), bestaande uit 1 ondergrondse bouwlaag en bovengronds deels 4 en deels 6 bouwlagen met plat dak (uitgezonderd klein gedeelte van 3 bouwlagen met plat dak ter aansluiting op bestaande bebouwing langs Sint-Denijslaan). De nieuwbouw heeft een diepte van ca. 75 m t.o.v. de Sint-Denijslaan, de bestemming van het terreingedeelte dat paalt aan de Roosakker is onduidelijk (zie verder).

Het gedeelte dat 6 bovengrondse bouwlagen hoog is omvat een oppervlakte van ca. 360 m², hetzij bijna 1/3 van de totale nieuwbouwoppervlakte.

Er kan principieel ingestemd worden met de oprichting van een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' op deze locatie.

Door de aanleg van de Valentin Vaerwijckweg is onderhavig perceel prominent zichtbaar in het straatbeeld en is een visueel betere invulling dan de huidige gewenst. Het perceel bevindt zich vlakbij het Sint-Pietersstation en op geringe afstand van diverse hogescholen (langs Voskenslaan, Schoonmeersstraat, de Sterre, ...), zodat de ligging uitermate geschikt is voor studentenhuisvesting. Bovendien bevindt het terrein zich volgens het gewestplan grotendeels in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, waarin huidig project hier toelaatbaar is (zie definitie volgens Algemeen Bouwreglement in rubriek 2.4), in tegenstelling tot bijvoorbeeld een project met bouw van appartementen.

Het project is evenwel maar toelaatbaar indien het gaat om een bouwvolume dat zich in de onmiddellijke omgeving integreert.

Appellanten stellen terecht dat de gevraagde bebouwing in eerste instantie dient getoetst aan de bestaande bebouwing binnen voormeld driehoekig bouwblok, en dan vooral aan deze langs de Sint-Denijslaan, daar het project op deze bebouwing aansluit. Kwestieuze bebouwing bestaat uit gebouwen (soms met handelsfunctie) van afwisselend 1, 2 en 3 bouwlagen hoog, telkens met plat dak.

De bebouwing langs de Roosakker (binnen het bouwblok) bestaat uit rijwoningen met een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen en met een zadeldak of plat dak, er is één woning van 3 bouwlagen met plat dak. Aan de andere zijde van de Roosakker is de bebouwing iets hoger, zij bestaat uit woningen van 2 of 3 bouwlagen hoog met zadeldak, en wordt afgesloten met een woning van 4 bouwlagen met plat dak.

De bebouwing langs de Sint-Denijslaan, niet behorend tot voormeld driehoekig bouwblok, bestaat voornamelijk uit woningen van 2 of 3 bouwlagen met hellend dak, zelfs in het dichter bebouwde gedeelte tussen de Voskenslaan en de Kortrijksesteenweg hebben de woningen een kroonlijsthoogte van overwegend 3 bouwlagen, met uiterst zeldzaam (tweemaal) een woning van 4 bouwlagen met plat dak.

Het college van burgemeester en schepenen verantwoordt de hier gevraagde bouwhoogte van deels 4 en deels 6 bouwlagen door te stellen dat deze "aansluiting vindt bij de eerder grootschalige bouwvolumes aan de overzijde van de Vaerwijckweg". De meest in het oog springende bebouwingen – wat hoogte betreft – zijn hier de sporthal van de Hogeschool (een alleenstaand gebouw van ca. 10 m hoog) en de woningen langs het Vina Bovypark, dewelke een profiel hebben van 3 bouwlagen hoog met een stijl hellende bedaking, waardoor zij bijna 4 volwaardige bouwlagen bevatten.

Uit bovenvermelde beschrijving blijkt dat een bebouwing van deels 4 en deels 6 bouwlagen hoog op onderhavig perceel niet te verantwoorden is, zeker niet vanuit het oogpunt van de onmiddellijk aanpalende bebouwing (deze binnen het driehoekig bouwblok gevormd door de Sint-Denijslaan, de Roosakker en de Valentin Vaerwijckweg), doch ook niet in vergelijking met de bouwvolumes aan de overzijde van de Valentin Vaerwijckweg.

Op basis van bovenvermelde beschrijving, en rekening houdend met de specifieke omvang en ligging van het perceel (poortfunctie naar de Timichegtunnel), kan men stellen dat een bebouwing van deels 3 en deels 4 bovengrondse bouwlagen hier te verantwoorden is, maar niet huidig gevraagde hogere bebouwing.

De aanvraag is om bovenvermelde reden strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast is ook de argumentatie van (beide) appellanten gegrond dat de aanvraag onvoldoende duidelijk is omtrent de totaalinrichting van het perceel, meer bepaald de invulling van het gedeelte palend aan de Roosakker.

Zo staat bijvoorbeeld bij plan nr. A002 op het inplantingsplan aangeduid dat de betrokken zone als 'buurtpark' zal ontwikkeld worden, terwijl op het terreinprofiel eronder (eveneens plan A002) aangeduid staat dat dezelfde zone zal dienen voor bebouwing van een toekomstig gebouw t.b.v. gemeenschapsvoorziening, en dit 3 bouwlagen hoog, met onderkeldering.

Dat ook het college van burgemeester en schepenen niet weet welke bestemming de zone verkrijgt blijkt overduidelijk uit de door haar opgelegde bijzondere voorwaarde: "De plannen bevatten tegenstrijdige gegevens waarbij de onbebouwde zone langs Roosakker ofwel als potentiële tweede bouwphase wordt voorzien ofwel als zone voor buurtpark. Deze beoordeling is enkel gebaseerd op een herbestemming van de onbebouwde zone langs Roosakker tot buurtpark".

*Hoewel er geen enkele zekerheid is dat er een buurtpark zal worden ingericht, onderhouden én behouden door ofwel de bouwheer, ofwel de stad Gent, werd bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en zelfs het aspect 'omgevingsaanleg' toch reeds uitgegaan van de realisatie van het buurtpark om zo tot de conclusie te komen dat het project goed scoort voor wat groenaanleg en/of behoud van groen betreft.
..."*

Met een e-mailbericht van 23 januari 2015 bezorgt de aanvrager, ter voorbereiding van de hoorzitting, aan de verwerende partij een aanvullende nota waarin hij aandringt op aan een vergunning gekoppelde voorwaarden en lasten en de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening tracht te weerleggen.

Met een e-mailbericht van 26 januari 2015 bezorgt de aanvrager ook nog aangepaste plannen om tegemoet te komen aan de opmerkingen in verband met de toegankelijkheidstoets.

Na de hoorzitting van 27 januari 2015 leggen de eerste twee verzoekende partijen nog een aanvullende nota neer als reactie op de aanvullende nota van de aanvrager, de hoorzitting en de aldaar (aan de hand van nieuw 'didactisch' materiaal) toegelichte nieuwe plannen, waarna de verwerende partij op 26 februari 2015 als volgt beslist het administratief beroep niet in te willigen en, overeenkomstig de gewijzigde plannen, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

"...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 19 januari 2015;

(...)

Gelet op de voor, tijdens en na de hoorzitting geformuleerde opmerkingen en replieken van de verschillende partijen.

2. Motivering

(...)

2.1 De watertoets

(...)

Waterparagraaf

(...)

Voor de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon voorziet het

project in de aanleg van een ondergrondse constructie. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn.

(...)

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Hieraan kan worden tegemoet gekomen door als voorwaarde op te leggen dat het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij strikt moet worden nageleefd, in het bijzonder:

- **voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);**
- **de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;**
- **de kelder/ondergrondse fietsenberging dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem."**

2.2 De toegankelijkheidstoets

Er zijn meer dan 20 studentenkamers met toegangen op meer dan 2 niveaus. De aanvraag valt dus onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Het dossier beantwoordt niet aan:
(zie CBS, eigen aanvulling)

Gelet op de beperkte aard van de voormelde afwijkingen kan dit als planaanpassing aanvaard worden lopende de beroepsprocedure. Dit is mogelijk gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 §1 die beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen als mogelijkheid voorziet.

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1), noch met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

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

(zie PSA, eigen aanvulling)

Zoals uiteengezet in rubriek 2.2 is de aanvraag op diverse punten strijdig met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

Het college van burgemeester en schepenen heeft dienaangaande de volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: "De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. Indien deze aanpassingen structurele wijzigingen van het nieuwbouwwolume impliceren dient een aangepaste stedenbouwkundige aanvraag te worden ingediend".

De plannen werden beperkt aangepast om aan deze strijdigheden te voldoen, wat -zoals hiervoor reeds vermeld- lopende de procedure kan aanvaard worden, aangezien de ruimtelijke impact van deze aanpassingen zo goed als onbestaande is, zodat een nieuw openbaar onderzoek zich niet opdringt.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

*Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.
(zie PSA, eigen aanvulling)*

In tegenstelling tot het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar integreert het project / bouwwolume zich wel degelijk in de onmiddellijke omgeving.

De motivering van het college van burgemeester en schepenen m.b.t. de ingediende bezwaren – gelijklopend met de argumenten van de huidige beroepsindieners (derden) – en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en onmiddellijke omgeving wordt integraal bijgetreden.

Het betreffende perceel is een hoekperceel. Het voorstel voorziet enerzijds een wand langsheen de Vaerewijckweg, bestaande uit 4 bouwlagen, die het bestaande bouwblok verder afwerkt en anderzijds een kopvolume, bestaande uit 6 bouwlagen, die aansluiting vindt bij de eerder grootschalige bouwwolumes aan de overzijde van de Vaerewijckweg.

Dit kopvolume wordt in verhouding tot het volledige bouwwolume slechts plaatselijk voorzien en zulks op meer dan voldoende afstand van de aanpalende burelen. Rekening houdend met de totale perceelsoppervlakte en de specifieke, langgerekte perceelsvorm is dergelijk volume vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook perfect aanvaardbaar, zowel qua schaal, als qua ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De 4 bouwlagen waaruit het gebouw hoofdzakelijk bestaat wordt afgebouwd naar 3 bouwlagen in directe aansluiting bij de aanpalende buur langs de Sint-Denijslaan, waardoor wordt aangesloten bij het bestaande woonlint van de Sint-Denijslaan dat wordt gekenmerkt door 3 bouwlagen.

Het kopse volume van 6 bouwlagen is zoals gezegd beperkt ten opzichte van de totaliteit van het project en is eerder een volume-accent, wat kan aanvaard worden, gelet op de afstand en inplantingswijze. Het ander deel met 4 bouwlagen kan binnen deze omgeving, die mee gekenmerkt wordt door grootschalige infrastructuur, aanvaard worden.

De bouwdiepte van het gebouw – 12m ten opzichte van de Vaerewijckweg – is perfect aanvaardbaar en biedt tegelijk de nodige garanties voor een voldoende leefkwaliteit in de studentenkamers (licht, lucht, ...).

Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens met de aanpalende woningen wordt een afstand van ca. 16m gerespecteerd. Een dergelijke afstand is uiteraard ruim voldoende

om geen storende zichten te veroorzaken ten opzichte van de aanpalende woningen.

Bovendien blijkt uit de bezonningsstudie dat deze afstand ook voldoende is om, rekening houdend met de bouwhoogte, voldoende rechtstreeks zonlicht bij de aanpalende woningen en tuinen toe te laten zonder de woon- en leefkwaliteit substantieel aan te tasten. Appellanten dienen – binnen de eigenheid van stedelijke ontwikkelingen – altijd rekening te houden met een vermindering van rechtstreeks zonlicht, maar gelet op het voorgaande wordt deze hinder tot een strikt minimum beperkt. Het ontwerp voorziet ook in voldoende gemeenschappelijke ruimten conform het algemeen bouwreglement, mét terrassen, zodat – mede gelet op de oriëntatie van deze terrassen – de potentiële geluidsoverlast ten opzichte van de achterliggende bewoners aan de achterzijde tot een minimum wordt beperkt.

Uit het dossier blijkt dat er geen storende inkijk zal ontstaan gezien de ruime afstanden.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent kan worden bijgetreden waar zijn stellen dat het creëren van een nieuwe wachtgevel langs de straatzijde van de Sint-Denijslaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Deze nieuwe gevel is ontstaan vanuit de uitzonderlijke schuine gevelconfiguratie ten opzichte van de rooilijn en biedt een mogelijkheid aan de aanpalende woning om op een logische manier uit te breiden langs de straatzijde. Tegelijk wordt deze wachtgevel op een volwaardige manier afgewerkt, waardoor de visuele impact op vandaag niet storend is in het straatbeeld.

Daarnaast wordt terecht opgemerkt dat een afwerking met isolatie en sierpleister vanuit stedenbouwkundig oogpunt eveneens aanvaardbaar is.

De zijgevel van het studentencomplex langs de zijde van Roosakker bevat verschillende raamopeningen en wordt op een volwaardige manier afgewerkt. Een dergelijke uitwerking ondersteunt de keuze om de aangrenzende onbebouwde zone als buurtpark in te richten. Het bouwvolume wordt hierdoor volwaardig afgewerkt.

Het nieuwbouwvolume krijgt bovendien een hedendaagse vormgeving die zich, door zijn materiaalgebruik (vlakke materialen) en vormgeving (geschrante plaatsing van de uitbouwen), positief kan integreren in zijn omgeving.

Het inrichten van een studentenhuysvestingsproject in de onmiddellijke nabijheid van de campus Schoonmeersen van de Hogeschool Gent maakt dat het project uiteraard aansluit bij zijn onmiddellijke omgeving en functioneel inpasbaar is in deze omgeving.

Het project omvat een goede mix van kamers met alle voorzieningen, kamers zonder voorzieningen en kamers met beperkte voorzieningen, waarbij voor deze laatste twee voorzien is in voldoende gemeenschappelijke delen. Appellanten kunnen niet worden bijgetreden waar zij menen dat 144 units een te groot aantal zou zijn. Uit wat voorafgaat is reeds gebleken dat het voorgesteld volume aanvaardbaar is gelet op de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke aanleg. Bovendien voldoen alle kamers aan het Algemeen Bouwreglement, zodat moet worden aangenomen dat dergelijk aantal perfect in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien kan worden toegejuicht dat de aangeboden gemeenschappelijke voorzieningen gericht zijn op kleinere groepen bewoners, dat er een fietsenberging, een afvalberging en een conciërgewoning wordt voorzien, ... Dergelijke ingrepen, gecombineerd met de beheersnota, bieden mee voldoende garanties om mogelijke overlast te vermijden.

Het ontwerp beschikt over een uitermate goede openbare vervoersontsluiting en voorziet slechts in één parkeerplaats, bestemd voor de conciërgewoning. Op die manier schrijft de aanvrager zich in de doelstelling van de stad Gent om het gebruik van een wagen door studenten in een stedelijke omgeving met een volwaardig openbaar vervoer en voorzieningen op fiets- en wandelafstand, niet aan te moedigen. Er wordt wél voorzien in

een volwaardige en zeer goed toegankelijke fietsenberging in het kelderniveau. De omvang van de fietsenberging is voldoende groot om overlast op het openbaar domein door wildgeparkeerde fietsen te voorkomen. De mobiliteitsimpact van het voorgenomen project is dan ook aanvaardbaar.

Appellanten kunnen tot slot niet worden bijgetreden waar zij menen dat dergelijke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning aan een voorafgaandelijk onderzoek naar de marktnoodzaak zou moeten worden onderwerpen.

Dergelijk argument is niet van stedenbouwkundige aard en kan bijgevolg niet worden gevolgd.

Wat de omgevingsaanleg betreft kan worden aangesloten bij het college van burgemeester en schepenen: de inrichting van een buurtpark betekent een meerwaarde én voor de studenten én voor de buurtbewoners. Tegelijk wordt een kwalitatieve buffer voorzien tussen de woonomgeving van Roosakker en het nieuwe studentencomplex.

Deze aanvraag voorziet wel degelijk in de aanleg van een publiek park (buurtpark). Dit kan door middel van een uitdrukkelijke voorwaarde verduidelijkt worden in de vergunning.

De aanvraag is om bovenvermelde reden dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Eveneens in weerwil van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar moet worden vastgesteld dat er geen onduidelijkheid kan bestaan over de invulling van de onbebouwde zone. De plannen en begeleidende nota laten – in tegenstelling tot wat appellanten trachten voor te houden – geen onduidelijkheid bestaan: de onbebouwde zone wordt ingevuld met een buurtpark. De (jammerlijke) materiële vergissing dat op een aantal plannen verwezen wordt naar eerdere versies van de vergunningsaanvraag met een tweede gebouw voor een tweede fase, doet hieraan geen afbreuk. Er kan geen twijfel bestaan over de werkelijke bedoeling van de aanvrager en de inkleding van de onbebouwde zone als buurtpark. Eén en ander staat duidelijk aangegeven op het inplantingsplan, waarbij wordt aangegeven welke bomen behouden blijven, wat bijgevolg het uitdoen van de andere bomen inhoudt waarbij de rest van het buurtpark wordt ingericht met gras.

Ook de andere vermeende onduidelijkheden die appellanten opwerpen kunnen niet worden bijgetreden: de “ontspanningsruimte” kan worden gebruikt voor datgene wat het woord zegt, een ruimte ter ontspanning van de bewoners. De stelling van appellanten als zou hier een fuifruimte worden ingericht maken louter een intentieproces uit. Bovendien zou in voorkomend geval een milieuvergunning noodzakelijk zijn, zodat, zelfs als zou zulks de bedoeling zijn van de aanvrager – quod non – dit niet kan worden in de praktijk gebracht zonder de noodzakelijke vergunningen.

Uit het voorgaande blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving, zodat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden dat het gevraagde voor vergunning in aanmerking komt.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen en volgens de voorwaarden

zoals opgenomen in het bestreden besluit:

- a) *De onbebouwde zone langs Roosakker moet door de aanvrager als buurtpark aangelegd worden. Voor de inrichting en het beheer van het park dienen verdere afspraken gemaakt met de Stad Gent.*
- b) *De enorme populier t.h.v. Roosakker moet behouden worden (foutief aangeduid als wilg en zich situerend net op openbaar domein).*
- c) *Voorafgaand de werken worden de te behouden bomen aangeduid en beschermd door een aaneengesloten hekwerk ter hoogte van de kroonprojectie.*
- d) *De werfzone wordt aangeduid en hierbij wordt specifiek aangeven waar reliëf-wijzigingen kunnen toegelaten worden in de zone tussen Roosakker en net voorbij de te behouden grote meerstammige wilg. De grond ter hoogte van de te behouden bomen mag niet worden afgegraven of opgehoogd en er wordt niets gestapeld binnen de kroonprojectie van de te behouden bomen.*
- e) *De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.*
- f) *De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 augustus 2014 met kenmerk 037025-026/BDM/2014).*
- g) *Bijgaand advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen (advies van 14 augustus 2014, met kenmerk 411/B/BAV/2014/3882) moet strikt nageleefd worden.*
- h) *Het advies van Imewo (advies van 29 juli 2014, met kenmerk AD 7111) moet strikt nageleefd worden.*
- i) *Het advies van IVA-VMM, afdeling Water Oost-Vlaanderen (advies van 28 juli 2014, met kenmerk WT 2013 G 0815_3) moet strikt nageleefd worden, in het bijzonder*
 - *voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);*
 - *de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;*
 - *de kelder/ondergrondse fietsenberging dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem."*
- j) *Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.*
- k) *De hemelwaterput van minimum 61.100 liter dient uitgerust te zijn met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.*
 - *Per woonentiteit dienen op de onderste drie bouwlagen minimum alle wc's, één in pandige dienstkraan (voor aansluiting wasmachine of voor schoonmaak-toepassingen) en - indien aanwezig - een buitendienstkraan - aangesloten te worden op de hemelwaterput.*
 - *De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten zijn op de*

infiltratie-voorziening.

- *Het minimum volume van de infiltratievoorziening bedraagt 2.250 liter.*

De minimale oppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt 3,6 m².

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing niet.

Het ontbreken van excepties belet niet dat de Raad de ontvankelijkheid van een beroep onderzoekt.

De Raad oordeelt echter dat dit onderzoek alleen nodig is wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren, in functie van de hoogdringendheid, als volgt de aantasting van hun woon- en leefgenot aan:

“ ...

De eerste en de tweede verzoekende partijen dreigen door de bestreden beslissing een ernstige aantasting van hun privacy te moeten ondergaan door de inkijk die zal ontstaan vanuit de naastgelegen units waarbij vele ramen gericht zijn op de serres en woning van deze verzoekende partijen. De foto's werden als stuk gevoegd bij huidig verzoekschrift.

De eerste en de tweede verzoekende partijen voegen bij huidig verzoekschrift eveneens een bezonningsstudie (zoals deze ook werd gevoegd bij hun aanvullende nota van 28 januari 2015 maar waarbij deze bezonningsstudie niet werd betrokken in de beoordeling van deputatie) (...). Uit deze bezonningsstudie volgt duidelijk dat de bestreden beslissing een zeer negatieve impact heeft op de eigendom van de eerste en tweede verzoekende partijen. In de lente, herfst en winter wordt het zonlicht ernstig gereduceerd. In de maanden november-februari zal de eigendom van de eerste en tweede verzoekende partijen quasi de hele dag in schaduw worden ondergedompeld.

Ook de derde en vierde verzoekende partijen zullen geconfronteerd worden met een gebouwcomplex voor studenten en een buurtpark die ernstige ongemakken op het vlak van geluid, inkijk, verstoring van de privacy en zichthinder zal meebrengen.

De aanleg van een buurtpark zal ervoor zorgen dat studenten en/of andere personen zich dag en nacht aan de achterzijde van de tuinzone/woning van de derde en vierde verzoekende partijen kunnen bevinden, met alle gevolgen op het vlak van overlast, geluidshinder, inkijk en verstoring van de privacy tot gevolg.

Daarnaast zullen de derde en vierde verzoekende partijen te maken krijgen met verkeershinder in hun smalle, doodlopende straat. De aanvraag voorziet in een afwijking van de verkeersstroom langs de smalle straat van de derde en vierde verzoekende partijen. Ook valt geenszins uit te sluiten dat studenten die met de wagen komen hun voertuig de volledige week in deze straat zullen parkeren waardoor eveneens parkeerproblemen dreigen.

De vereiste hoogdringendheid is zonder twijfel aanwezig. Indien zal worden gestart met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning, zullen de verzoekende partijen zich in een toestand bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen en ongemakken.

Het is duidelijk dat het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht, op straffe dat de verzoekende partijen zich in een toestand met onherroepelijke schadelijke gevolgen en ernstige ongemakken dreigen te bevinden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Verzoekende partijen beweren dat een hoogdringendheid voorhanden is, aangezien zij ‘geconfronteerd worden met een dreigende schade en ernstige aantasting/nadeel van hun woon- en leefgenot’ wanneer de uitvoering van de bestreden beslissing zal starten.

Uit dit betoog blijkt geenszins dat er van enige dringendheid sprake is. Op geen enkele wijze voeren verzoekende partijen aan waarom zij de uitkomst van een uitspraak ten gronde niet zouden kunnen afwachten.

In voorliggende zaak is het bovendien zeer duidelijk dat verzoekende partijen niet hoeven te vrezen dat de aangevraagde bouwwerken ‘plots’ gerealiseerd zouden zijn, waardoor de door hun opgeworpen nadelen onomkeerbaar zouden bestaan.

Niet alleen betreft het een zeer groot gebouw waarvoor langdurige bouwwerken nodig zijn, de aanvraag behelst, naast het oprichten van het nieuwe gebouw waaruit verzoekende partijen beweren nadelen te zullen ondervinden, ook de sloop van de bestaande gebouwen.

Uit het verzoekschrift blijkt dat zij geen enkel probleem hebben met de sloop van de

bestaande gebouwen.

In het geval dat de begunstigde van de bestreden beslissing aldus zou aanvatten met de werkzaamheden, zullen verzoekende partijen meer dan tijd genoeg hebben om tijdens de sloopwerkzaamheden uw Raad eventueel om een schorsing te vragen, mocht uw Raad zich nog niet ten gronde hebben uitgesproken.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, krachtens artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, de redenen vermelden die aantonen dat de schorsing hoogdringend is omwille van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar dossier onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder heeft de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

De verzoekende partij moet bovendien een oorzakelijk verband aantonen tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat die kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partijen blijven in gebreke concreet aan te tonen dat het resultaat van de procedure tot vernietiging van de bestreden beslissing te laat zal komen om de door hen gevreesde nadelen te voorkomen.

Zonder concreet te verwijzen naar de vermoedelijke duur van de procedure tot vernietiging van de bestreden beslissing, stellen de verzoekende partijen zonder meer 'dat het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht, op straffe dat de verzoekende partijen zich in een toestand met onherroepelijke schadelijke gevolgen en ernstige ongemakken dreigen te bevinden'.

Zelfs wanneer de Raad dit zou begrijpen als een vermoedelijk probleem van rechtsherstel, is dit onvoldoende om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen.

3.

Daarnaast blijven de verzoekende partijen in gebreke concreet de door hen gevreesde nadelen als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aan te tonen.

Niet alleen zijn de vermeende geluidshinder, verkeershinder en de parkeerproblematiek voor de derde verzoekende partij en de vierde verzoekende partij zuiver hypothetisch: het geheel van de bezonningsstudie (met luchtfoto en foto's van de living, keuken en serre/overdekte tuin van de eerste twee verzoekende partijen), de bouwplannen en de bij het verzoekschrift gevoegde foto's verduidelijkt ook goed dat het door de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij bewoonde perceel volledig ingesloten is en door een, ook na de tenuitvoerlegging van de

bestreden beslissing, (te) behouden en quasi even hoog schrijnwerkersatelier afgesloten is van de site, waarop de met de bestreden beslissing vergunde werken uitgevoerd worden.

De zicht- en lichthinder en mogelijke inkijk is dan ook sterk te relativeren. In de living is er nu reeds alleen buitenlicht via een horizontale rij zijramen (30 à 40cm hoog) ter hoogte van het plafond (plat dak) en de keuken via 3 lichtkoepels.

Verder is er een aansluitende, grotendeels met glas overdekte tuin ('serranda') waarin, als gevolg van begroeiing binnenin, amper inkijk is: die inkijk is alleen mogelijk via de zijramen, op meer dan 20 meter afstand, en door de koepels van de keuken waarin alleen van vlak erboven gekeken kan worden.

Uit de bezonningsstudie blijkt ook alleen maar dat er 'evident' minder zon zal zijn tussen november en februari. Bovendien is dat vooral het gevolg van het kopgebouw op de hoek van de Sint-Denijslaan en de Valentin Vaerwijckweg, dat in het noordoosten staat, zodat het mogelijk effect op (zon)licht in de meer zuidelijk georiënteerde zijramen en koepels niet echt duidelijk is.

Bij de derde verzoekende partij en de vierde verzoekende partij is, volgens de bouwplannen en de bij het verzoekschrift gevoegde foto's, alleen inkijk mogelijk in de tuin, waar, omwille van het behoud van een 5,3 meter hoge tuinmuur, echter maar 2 studentenkamers op uitzien, en dan nog vanaf 20 meter afstand, respectievelijk 100 meter voor het hoekgebouw. Inkijk vanuit het tussengelegen 'buurtpark' is zo goed als onbestaande.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat de tenuitvoerlegging van een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 30 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

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

Jonathan VERSLUYS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS