

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/S/1516/1495 van 30 augustus 2016
in de zaak RvVb/1415/0636/SA/0594

In zake:

1. mevrouw **Isabella HERTOGEN**
2. de heer **Dion LUETENEZ**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Peter De Smedt
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

Tussenkomende partij:

de nv **PHILADELPHUS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sven BOULLART
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 419
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 juni 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 30 april 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Dirk VAN GIJSEGHEN en andere derden, waaronder de verzoekende partijen, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 8 januari 2015 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een kantoorgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9000 Gent, Koningin Fabiolalaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie I, nummer 649/p.

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 repliek van de tussenkomende partij met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 13 oktober 2015, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karin DE ROO, die *loco* advocaat Peter De Smedt verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Pieter DELMOITIE, die *loco* advocaat Sven BOULLART verschijnt voor de tussenkomende 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. TUSSENKOMST

De nv PHILADELPHUS verzoekt met een aangetekende brief van 5 augustus 2015 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 16 september 2015 de tussenkomende partij toegelaten tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is echter alleen nodig 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.

IV. FEITEN

1.

Op 1 oktober 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een kantoorgebouw”*. Volgens de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota zijn er (later) ook nog commerciële ruimten en een 30-tal appartementen voorzien, maar die zijn niet het voorwerp van de aanvraag.

2.

De aanvraag kadert in het “project Gent Sint-Pieters” dat er op gericht is de nog grotendeels onbebouwde site langs de spoorweg aan het station Gent Sint-Pieters intensief te bebouwen met onder meer kantoren, appartementen, gemeenschapsvoorzieningen, handels- en horecazaken. Het project is een samenwerking tussen de NMBS-Holding, Infrabel, Eurostation, De Lijn, het Vlaams Gewest en de stad Gent.

Dit grootschalig stedelijk project grenst ter hoogte van de Koningin Fabiolalaan aan de bestaande woonwijk Rijsenberg, waar de verzoekende partijen wonen, met overwegend rijwoningen met 2 of 3 bouwlagen onder plat dak of hellend dak.

Op de site staat nog maar één gebouw, namelijk het op 12 oktober 2010 vergund Virginie Lovelinggebouw in bouwveld A1, en een ondergrondse, op 19 december 2006 vergunde parking.

De zones B en C zijn nog onbebouwd.

Aan de nv SOFA (thans de nv EUROSTATION) is op 1 augustus 2013 voor bouwveld A5 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een kantoor en twee appartementsgebouwen van 68,57 en 89,98 meter hoog (de 'Queen Towers'), maar de Raad heeft de tenuitvoerlegging van die vergunning geschorst met het arrest nr. S/2014/0064 van 29 april 2014 (rolnummer 1314/0085/SA/4/0073) omdat "bouwveld A5 uit een groter geheel, de huidige zone A – B1 (zone bovenop de parking), gelicht is via een erfpachtovereenkomst met het oog op, en dus voorafgaand aan, de bouw van onder meer woongelegenheden (in slechts één gebouw, verenigd met een kantoor) zonder voorafgaande verkavelingsvergunning".

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, heeft het cassatieberoep tegen dit schorsingsarrest verworpen bij arrest van 9 april 2015 met nummer 230.813.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent heeft inmiddels, op 9 juli 2015, een verkavelingsvergunning verleend voor de volledige zone A, met uitsluiting van het reeds gerealiseerd Virginie Loveling-kantoorgebouw in bouwveld A1.

Aan de nv SOFA (thans de nv Eurostation) is op 25 april 2013 voor bouwveld B1 onder voorwaarden en overeenkomstig de tijdens de administratieve beroepsprocedure ingediende, aan de toegankelijkheidsverordening, aangepaste plannen, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een kantoorgebouw tot 32,94 meter hoog (de 'Diamant').

De Raad heeft, omwille van het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, de vorderingen tot schorsing van de tenuitvoerlegging van die vergunning verworpen met arresten van 24 juni 2014 met nummers S/2014/0096 en S/2014/0097 (rolnummers 1213/0669/SA/1/0635 en 1213/0686/SA/2/0652).

3.

Het perceel is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 december 2006, meer bepaald in deelgebied 1 'stationsomgeving Gent Sint-Pieters, zone A' (met 5 zogenaamde bouwvelden), bouwveld A2.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt.

4.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 oktober tot en met 26 november 2014, worden twee bezwaarschriften ingediend, waarvan één petitie met 61 handtekeningen van onder meer de verzoekende partijen.

Onroerend Erfgoed adviseert gunstig op 22 oktober 2014.

De brandweer van Gent adviseert voorwaardelijk gunstig op 24 oktober 2014.

De NMBS adviseert voorwaardelijk gunstig op 12 november 2014.

FARYS (TMVW cvba) adviseert voorwaardelijk gunstig op 20 november 2014.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig op 17 december 2014.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 8 januari 2015 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

*De aanvraag werd getoetst aan de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid**. De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de bepalingen ervan.*

(...)

In conclusie kan gesteld worden dat voorliggend ontwerp verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het voorgestelde programma is logisch en wenselijk op deze bijzonder goed ontsloten plek. Zeker in combinatie met de toekomstige commerciële en woonprogramma's wordt hier een juiste keuze gemaakt. Het voorgestelde programma is relatief grootschalig vergeleken met de bestaande bebouwing van de Rijsenbergwijk, maar anderzijds het gevolg van de keuze om deze zone te gaan verdichten. Binnen die filosofie, en rekening houdend met de 45°-regel, wordt geoordeeld dat het volume geen onaanvaardbare hinder naar de omgeving zal veroorzaken. De gekozen architectuur sluit aan bij het programma en kan op termijn perfect samengebracht worden met de wooninvulling. Mits het respecteren van een aantal bijzondere voorwaarden is het ontwerp bovendien conform de noden inzake mobiliteit en milieu:

- a) De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.(...)*
- b) De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 oktober 2014 met kenmerk 038874-002/AV/2014). Bijzonder aandachtspunt: bovenaan beide trappenhuisen moet een rookluik geplaatst worden.*
- c) Bijgaand advies van TMVW (advies van 20 november 2014, met kenmerk AD-14-904) moet stipt nageleefd worden. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor volgende passage uit het advies: zowel de aansluiting van het private DWA-stelsel als de aansluiting van het private RWA-stelsel worden voorzien op dit gescheiden stelsel. De voorgestelde aansluitingen van het gebouw zijn afwijkend van het "oorspronkelijk stedenbouwkundig dossier". Bijgevolg is niet duidelijk of het reeds bestaande gescheiden stelsel voldoet voor de aansluiting van dit gebouw. Dit zal moeten aangetoond worden door de NV SOFA. Zonder deze gegevens kan geen positief advies verleend worden.*
- d) Bijgaand advies van INFRABEL (12 november 2014) moet stipt nageleefd worden.*
- e) De voor dit project relevante milderende maatregelen, opgenomen in het MER voor de stationsomgeving, zijn onverminderd van toepassing, zowel in werffase als in exploitatiefase.*

- f) *Er moeten minimaal 190 fietsen van werknemers gestald kunnen worden. Voor bezoekers worden op eigen terrein 5 plaatsen voorzien. Deze fietsenstallingen moeten zo dicht mogelijk bij de ingang voorzien worden zodat de fiets vlotter bereikbaar is dan de auto.*
- g) *Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten.*
- h) *De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).*
- i) *Voorwaarden met betrekking tot de aansluiting bij het openbaar domein. Het privé-domein (hoek aan de inkomhal) moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, verschil in materialen etc.).*
- j) *Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Enkel de dubbele deur van de hoogspanningscabine kan over het openbaar domein opendraaien.*

...

Een aantal buurtbewoners, waaronder de verzoekende partijen, tekenen tegen deze beslissing op 12 februari 2015 samen administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De tussenkomen partij reageert met een aangetekende brief van 1 april 2015.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 april 2015 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De hier historisch gekende situatie van een grotendeels onbebouwd terrein gaf de zuidgevels van de bestaande woningen langsheen de Koningin Fabiolalaan tot op heden een grote openheid en natuurlijke (zon)lichtinval. De keuze om deze zwaar onbenutte ruimte vanuit een streven naar duurzame stedelijke ontwikkeling in te schakelen in de hedendaagse stadsontwikkeling heeft onvermijdelijk negatieve effecten tot gevolg voor de bestaande woningen. De 45°-regel en de getrapte verhoging van de bouwhoogte van de K. Fabiolalaan naar de sporen toe, milderen deze effecten tot een niveau dat aanvaardbaar wordt geacht in stedelijk gebied.

Het ontwerp komt bijgevolg principieel in aanmerking voor vergunning, mits aanpassing van de nevenvolumes, meer bepaald de overkraging van de westgevel (1,45m breed) en de technische verdieping.

De overkraging wordt verantwoord als 'genereuse manier om de toegang vorm te geven'.

Zuiver architecturaal staat de overkraging zeker niet in wanverhouding tot het gebouw zelf, en ze zal evenmin zonlicht bij één van de appellanten of enige andere inwoners van de Rijsenbergwijk ontnemen.

De toegang tot het kantoorgebouw kan evenwel op veel manieren geaccentueerd worden, dit hoeft niet door een dergelijke volume-uitbreiding te gebeuren. De overkraging kan niet vergund worden omwille van de strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement

(zie rubriek 2.5.B), alsook omwille van strijdigheid met de visie van het GRUP zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan (BKP).

Met betrekking tot 'overkragingen' wordt langs de K. Fabiolalaan en de Esplanade vooropgesteld dat er geen overkragingen mogen zijn, waarbij de inkomruimte kan gemarkeerd worden door deze te laten achteruitspringen op de rooilijn en dus niet, zoals hier voorgesteld, door een in oppervlakte zeer grote overkraging die op het gevelvlak vooruitspringt.

Over het markeren van inkomruimten langs de zijgevel tussen beide straten (zoals hier gebeurt) wordt in het BKP uiteraard niets vermeld, daar in de voorschriften van het GRUP (artikel 1.6) niet voorzien is de inkomruimte in deze gevel aan te brengen.

Het ontwerp voorziet in 6 bovengrondse verdiepingen, waarvan 2 teruggetrokken t.o.v. de rooilijn van de K. Fabiolalaan, conform het 'inrichtingsplan zone A', doch met daarboven ook nog eens een bouwlaag, bestaande uit een technische verdieping. Deze technische verdieping omvat een oppervlakte van ca. 267 m², inclusief 2 gedeelten in open lucht (maar met even hoge buitengevels als de overdekte gedeelten) van tezamen ± 127 m² voor het plaatsen van o.a. ventilatietoestellen. De overdekte ruimtes zijn een verwarmingslokaal, een technische ruimte, een ruimte voor de koelmachine en de traphal.

Op de schetsen in het 'inrichtingsplan zone A' is geen extra bouwlaag of technische verdieping voorzien, en de vloeroppervlakte ervan – zowel van het overdekte als niet-overdekte gedeelte – wordt niet meegerekend in de maximum bruto vloeroppervlakte van het gebouw.

In deze omstandigheden is het niet onredelijk te stellen dat technische verdiepingen kunnen aanvaard worden, voor zover ze bescheiden in omvang zijn, daar deze verdiepen de noodzakelijke technische installaties op ruimtelijk kwalitatieve wijze kunnen integreren in het ontwerp.

Ook hier kan een technisch verdiep aanvaard worden, mits het bescheiden is, daar er op het gelijkvloers ook technische lokalen zijn.

De technische verdieping, zoals hier voorgesteld, is evenwel niet bescheiden, noch in oppervlakte, noch in hoogte: de gesloten ruimtes zijn binnenin gemiddeld ± 2,9 m hoog, de buitenmuren zijn ± 3,4 m hoog. Het technisch verdiep voldoet aan de 45°-regel, maar zodra de zon lager dan 45° komt te staan zal het verdiep extra schaduw werpen op de voorgevels en/of daken van de woningen langs de K. Fabiolalaan. Het technisch verdiep zal inderdaad bijna niet zichtbaar zijn van op de openbare weg, maar vanaf de bovenverdiepingen zullen de omwonenden wel uitkijken op een bijkomende (zevende) bouwlaag.

2.7 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Met een aangetekende brief van 10 april 2015 regeert de tussenkomenende partij op dit verslag.

Na de hoorzitting van 14 april 2015 beslist de verwerende partij op 30 april 2015 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en, onder dezelfde voorwaarden als opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Zoals uiteengezet in rubriek 2.5.0 is de op te richten hoofdbouw (= zonder uitkraging en dakvolume) in overeenstemming met de voorschriften van het GRUP voor wat betreft inplantingsplaats, bouwvolume, totale bruto vloeroppervlakte, hoogte, functievermenging, parkeervoorzieningen, ...

Deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven (zie hierboven art. 4.3.1 §2, 3° VCRO), het uitgangspunt bij de beoordeling van deze aanvraag is dan ook dat deze voorschriften reeds uitdrukkelijk beoordeeld zijn bij de goedkeuring van het GRUP en thans niet opnieuw een tweede keer ter discussie kunnen gesteld worden.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.8) wordt dus bijgetreden voor wat de hoofdbouw betreft, in het bijzonder de aspecten volume, programma, architectuur en mobiliteit.

Bij de opmaak en goedkeuring van het GRUP werd uitgegaan van het principe dat, indien bebouwing opgetrokken wordt onder een hoek van maximum 45°, vertrekkend vanaf de rooilijn van de bebouwing aan de overzijde van de K. Fabiolalaan (= begin Rijsenbergwijk), deze bebouwing niet voor overdreven schaduwhinder kan zorgen bij de bewoners van de wijk Rijsenberg. (...)

Onderhavig ontwerp valt volledig binnen deze 45°-enveloppe, ook wat de dakverdieping/technisch verdiep betreft.

In bijlage aan het 'inrichtingsplan zone A' werd een schaduwstudie toegevoegd. Uit deze studie blijkt dat het op te richten gebouw geen overdreven hinder inzake schaduw veroorzaakt op zijn omgeving. (...)

Er wordt niet ontkend dat de bestaande woningen langs de K Fabiolalaan gedurende bepaalde perioden van het jaar — en zeker in de wintermaanden — schaduw zullen hebben op hun voorgevel door de thans nieuw op te richten bebouwingen aan de overzijde van de laan. Dergelijke hinder komt bij zowat alle straten voor die langs beide zijden een gesloten rijbebouwing hebben van enkele bouwlagen hoog. De hier historisch gekende situatie van een grotendeels onbebouwd terrein gaf de zuidgevels van de bestaande woningen langsheen de Koningin Fabiolalaan tot op heden een grote openheid en natuurlijke (zon)lichtinval. De keuze om deze zwaar onderbenutte ruimte vanuit een streven naar een duurzame stedelijke ontwikkeling in te schakelen in de hedendaagse stadsontwikkeling heeft onvermijdelijk negatieve effecten tot gevolg voor de bestaande woningen. De 45°-regel en de getrapte verhoging van de bouwhoogte van de K. Fabiolalaan naar de sporen toe, milderen deze effecten tot een niveau dat aanvaardbaar wordt geacht in stedelijk gebied.

Het ontwerp komt bijgevolg principieel in aanmerking voor vergunning.

Nopens de nevenvolumes (overkraging en technische verdieping) kan geoordeeld worden als volgt.

(1) *Nopens de overkraging*

De bouwheer motiveert de overkraging als volgt:

"De terugsprong langs de Fabiolalaan werd volumetrisch doorgetrokken in een

overkragend gedeelte langs de westzijde van het terrein, dat tevens de hoofdingang van het gebouw markeert. De overkraging langs de zijde van de doorgang tussen gebouwen A2 en A4 wordt verantwoord vanuit de betrachting om de toegang tot het gebouw hier op een genereuse manier vorm te geven. Tevens is de overkraging en uitsnijding in het volume hier twee verdiepingen hoog (van op het maaiveld) en is de passage tussen gebouwen A2 en A4 van 13,75m breed genoeg. De vermindering van de afstand tussen beide gebouwen heeft nauwelijks impact op de daglichttoetreding van beide gebouwen."

Uit deze motivering blijkt de belangrijke rol van de overkraging bij de wenselijke markering van de toegang tot het gebouw, waarbij tevens wordt aangegeven dat de overkraging zich situeert op twee verdiepingen hoog (van op het maaiveld) en de passage tussen A2 en A4 13,75m bedraagt, zodanig dat de overkraging in rede geacht kan worden nauwelijks impact te hebben op de daglichttoetreding van beide gebouwen.

Deze motivering kan worden bijgetreden daar een alternatieve markering middels een achteruitsprong op de rooilijn de gevelplint op deze plaats zou verstoren.

Architecturaal staat de overkraging zeker niet in wanverhouding tot het gebouw zelf, en ze zal evenmin zonlicht bij één van de appellanten of enige andere inwoners van de Rijsenbergwijk ontnemen.

(2) Nopens het technisch verdiep

Het ontwerp voorziet in 6 bovengrondse verdiepingen, waarvan 2 teruggetrokken t.o.v. de rooilijn van de K. Fabiolalaan, conform het 'inrichtingsplan zone A'. De technische verdieping omvat een oppervlakte van ca. 267 m², inclusief 2 gedeelten in open lucht van tezamen ± 127 m² voor het plaatsen van o.a. ventilatietoestellen. De overdekte ruimtes zijn een verwarmingslokaal, een technische ruimte, een ruimte voor de koelmachine en de traphal.

Technische verdiepingen kunnen aanvaard worden voor zover ze bescheiden in omvang zijn, daar deze verdiepen de noodzakelijke technische installaties op ruimtelijk kwalitatieve wijze kunnen integreren in het ontwerp.

Ook hier kan een technisch verdiep aanvaard worden, mits het bescheiden is, daar er op het gelijkvloers ook technische lokalen zijn.

Te dezen dient te worden gesteld dat de technische verdieping:

- voldoet aan de 45°-regel en dus niet zichtbaar is vanop het openbaar domein*
- niet van aard is om bijkomende schaduwwerking te genereren, gelet op het teruggetrokken karakter ervan (alook gelet op de schaduwwerking van de (hogere) toren van het VAC)*
- slechts een oppervlakte van ca. 127 m² inneemt.*

2.7 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 20 augustus 2015 bij de Raad ook de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gevorderd (rolnummer RvVb/1415/0019/UDN). De Raad heeft met het arrest nr. UDN/2015/0021 van 1 september 2015 die vordering verworpen omdat de verzoekende partijen, rekening houdend met de concrete omstandigheden van de zaak, geen uiterst dringende noodzakelijkheid aantonen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad oordeelt dat de exceptie van de tussenkomenende partij alleen onderzocht en beoordeeld moet worden 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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Ernstige middelen

Voorafgaand

De verzoekende partijen voeren drie middelen aan, waarop zowel de verwerende partij als de tussenkomenende partij repliceren.

Eerste Middel:

In hun eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.2.15 en 4.3.1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

Het eerste middel van de verzoekende partijen is gericht tegen het gefaseerd optrekken van een gebouw met uiteindelijk, op termijn, zowel een kantoorgedeelte als een gedeelte met commerciële ruimten en een 30-tal appartementen.

1.

In een eerste onderdeel van hun eerste middel voeren de verzoekende partijen aan dat een stedenbouwkundige vergunning in principe ondeelbaar is, tenzij wanneer de betrokken onderdelen duidelijk van elkaar kunnen gescheiden worden. De bestreden beslissing heeft, volgens de verzoekende partijen, betrekking op één onderdeel van een gebouw op een gemeenschappelijke sokkel met gemeenschappelijke delen, waarbij een 'tijdelijke' wachtgevel met leien het kantoorgedeelte scheidt van nog aan te vragen commerciële ruimten en appartementen.

In een tweede onderdeel van hun eerste middel stellen de verzoekende partijen dat er eerst een verkavelingsvergunning verleend moest worden om bouwveld A2 te kunnen afsplitsen van het groter geheel: volgens de verzoekende partijen is er immers al op 18 december 2012 een erfpacht gevestigd voor de bouwzones A2, A3, A4 en A5 en die erfpacht, die nog steeds bestaat, vereist, volgens de verzoekende partijen, een verkavelingsvergunning.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij vergunt wat, in zijn geheel, aangevraagd is, en dat er geen misleiding is omdat het kantoorgebouw zonder voorafgaande verkavelingsvergunning kan vergund worden en er een afzonderlijke aanvraag voor ingediend is.

3.

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe dat niet zij (maar wel de nv SOFA) eigenaar is van de rest van het gebied waarop, eventueel, later woongelegenheden en handelsruimten komen en dat er nergens voorgeschreven is dat er alleen een vergunning verleend kan worden voor zover een stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op alle, ook toekomstige, gebouwen op een site of een perceel.

Bovendien blijkt, volgens de tussenkomenende partij, uit de bij de bouwaanvraag gevoegde plannen helemaal niet het voornemen om met een gemeenschappelijke bouwplaat te werken en zijn de aanvraag en de daarvoor met de bestreden beslissing verleende vergunning bouwtechnisch volledig zelfstandig.

De tussenkomenende partij stelt dat er geen verkavelingsvergunningsplicht is wanneer iets anders gebouwd wordt dan woningen.

Beoordeling door de Raad

Het eerste middel is gericht tegen het (eventueel) gefaseerd optrekken van een gebouw met uiteindelijk, op termijn, zowel het nu betwist kantoorgedeelte als een gedeelte met commerciële ruimten en een 30-tal appartementen.

1.

Eerste onderdeel.

Dat een stedenbouwkundige vergunning in beginsel één en ondeelbaar is, betekent niet dat er van dat beginsel niet, 'bij wijze van uitzondering', kan afgeweken worden, bijvoorbeeld wanneer vaststaat dat het gedeelte, dat het voorwerp is van een beroep tot vernietiging, afgesplitst kan worden en de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing zou genomen hebben, wanneer het betrokken gedeelte geen onderdeel was van de aanvraag.

Dit principe doet in dit dossier echter niet ter zake, want de situatie is anders of omgekeerd: er is een aanvraag voor een kantoorgebouw, los van de (eventueel later) afzonderlijk in te dienen aanvraag voor daarbij aansluitende commerciële ruimten en appartementen.

De verwerende partij beslist terecht dat dit effectief van elkaar onderscheiden delen zijn die, desnoods, gescheiden kunnen blijven bestaan.

Er is dus geen 'ondeelbare' vergunning (nodig) voor het kantoorgebouw, samen met de commerciële ruimten en de appartementen, zoals de verzoekende partijen lijken voor te houden, en waarvan de bestreden vergunning dan een, volgens hen, niet afsplitsbaar onderdeel is.

Bovendien blijkt de tussenkomenende partij geen eigenaar te zijn van, en niet te beschikken over enig ander beslissingsrecht over, het terrein waarop eventueel de woongelegenheden en de handelsruimten gebouwd zullen worden, zodat zij, ook daarom, de (afzonderlijke) aanvraag heeft ingediend, die geleid heeft tot de bestreden beslissing.

Bovendien blijkt uit de bouwplannen duidelijk dat de aangevraagde en met de bestreden beslissing vergunde werken bouwtechnisch perfect volledig zelfstandig zijn.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is dan ook niet ernstig.

2.

Tweede onderdeel

De vraag of er al dan niet een verkavelingsvergunning vereist is om bouwveld A2 te kunnen lichten uit een groter geheel, de huidige zone A – B1 (zone bovenop de parking), met een nog steeds bestaande erfpachtovereenkomst (van 18 december 2012), is niet aan de orde.

Artikel 4.2.15, §1 VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010, bepaalt:

“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Een verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies.”

Artikel 4.1.1, 14° VCRO bepaalt dat onder “verkavelen” wordt verstaan: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

De aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, heeft alleen betrekking op een kantoorgebouw, zodat er geen sprake is van verkavelen, zoals bepaald in artikel 4.1.1, 4° VCRO, en er geen verplichting is een verkavelingsvergunning aan te vragen.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is dan ook niet ernstig.

Tweede Middel:

In hun tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het GRUP ‘Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan’, definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 december 2006, van de artikelen 4.3.1, 4.7.21 en 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.

De verzoekende partijen stellen dat het GRUP ‘Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan’ tegenstrijdig is met het ‘synthesedocument 2010’ en dat de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de berekening van de bruto-vloeroppervlakte (die, met

verwijzing naar artikel 1.4 van het GRUP, een uniform vastgestelde stedelijke meetcode vooropstelt) niet correct is.

Bovendien stellen de verzoekende partijen dat de hoofdtoegang via een deur ten westen van, en niet langs, de Fabiolalaan, in strijd is met het GRUP, hetgeen ook al in de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren opgeworpen is en vervolgens in het administratief beroepsverzoekschrift en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop, met verwijzing naar artikel 1.3 en 1.4 van het GRUP (met de daar bijhorende toelichting) dat de 'functioneel nuttige' vloeroppervlakte een redelijke norm is en dat de maximaal toegestane vloeroppervlakte niet wordt overschreden.

Bovendien kan er, volgens de verwerende partij, een uiterst beperkte afwijking worden toegestaan voor de deur, zoals dat ook blijkt uit de motivering van de bestreden vergunningsbeslissing.

3.

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe dat de door de verzoekende partijen voorgehouden berekening van de bruto-vloeroppervlakte geen steek houdt en dat de berekeningswijze in de nota 'Principes opbouw begrippenkader voor stedenbouwkundig onderzoek en ruimtelijke uitvoeringsplannen – versie 20 augustus 2014' , die technische verdiepingen niet meerekent, niet volledig nieuw is.

Artikel 1.4. van het GRUP bepaalt, volgens de tussenkomenende partij, ook niet dat de vloeroppervlakten integraal voor wonen of kantoren moeten worden aangewend en de toegang kan, maar moet niet, langs de Koningin Fabiolalaan zijn, maar, volgens het stedenbouwkundig voorschrift 1.6. van het GRUP ("De gebouwen, grenzend aan de Koningin Fabiolalaan, het entreeplein of de interne ontsluitingsweg hebben hun toegang langs deze openbare ruimten.") eveneens aan o.a. het Entreeplein.

Voor zover de verzoekende partijen een schending inroepen van artikelen 4.7.21 en 4.7.23 VCRO, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, stelt de tussenkomenende partij dat het tweede middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partijen niet verduidelijken hoe de verwerende partij met de bestreden beslissing die bepalingen en voormeld beginsel schendt.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad verwerpt het tweede middel voor zover de verzoekende partijen de schending aanvoeren van artikelen 4.7.21 en 4.7.23 VCRO, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, omdat de verzoekende partijen niet verduidelijken hoe de verwerende partij met de bestreden beslissing die bepalingen en voormeld beginsel schendt.

2.

Het GRUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan', en niet het 'synthesedocument 2010', geldt als bindende norm en wordt geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

3.

De Raad oordeelt met betrekking de berekening van de bruto-vloeroppervlakte dat de verwerende partij, door in de bestreden beslissing te verwijzen naar artikel 1.3 en artikel 1.4 van het GRUP, aangeeft dat er weliswaar een licht gewijzigde bruto-vloeroppervlakte is voor het kantoorgedeelte, maar dat dit nog steeds in overeenstemming is met de door het GRUP bepaalde verhouding kantoren (minimum 40 en maximum 60%) en wonen (minimum 30%).

De verwerende partij vergunt de deuropening in de westgevel met afwijking van artikel 1.6 van het GRUP door toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO, omdat dit uiterst beperkt is en het visuele aspect de basisvisie niet in het gedrang brengt.

3.1.

Artikel 1.3 van het GRUP bepaalt:

“1.3. densiteit van de gebouwde ruimte

De totale bruto vloeroppervlakte in het gebied is begrepen tussen 170.000 m² en 220.000 m².

Deze totale bruto vloeroppervlakte is verdeeld over de drie verschillende zones volgens onderstaande verhouding:

- in zone A: 76.500 m² < V < 99.000 m²;*
 - in zone B: 59.500m² < V < 77.000 m²;*
 - in zone C: 34.000 m² < V < 44.000 m².*
- V = bruto vloeroppervlakte”*

Artikel 1.4 van het GRUP bepaalt:

“1.4. functievermenging

In zone A wordt minimaal 30% van de vloeroppervlakte voorzien voor woningen, in zone B minimaal 50% en in zone C minimaal 70%.

In zone A mag een beperkt gedeelte (maximum een derde) van de voor woningen voorziene vloeroppervlakte worden ingenomen door een hotel.

Tegelijkertijd wordt in zone A minimaal 40% en maximaal 60% van de vloeroppervlakte voorzien voor kantoren en in zone B minimaal 20% en maximaal 40%.

In elke zone wordt minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (= de contactzone met het openbaar domein) van de zone voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen.”

Artikel 1.6 van het GRUP bepaalt:

“1.6. inrichting: inplanting van de gebouwen – buitenruimte

De gebouwen die grenzen aan het pad (zie 6.) hebben verzorgde gevels aan de kant van het pad en zijn toegankelijk vanaf de buitenruimte gekoppeld aan het pad.

De gebouwen, grenzend aan de Koningin Fabiolalaan, het entreeplein of de interne ontsluitingsweg hebben hun toegang langs deze openbare ruimten.”

In zone A ligt de bruto vloeroppervlakte dus tussen 76.500 m² en 99.000 m² en dit volgens de verhouding minimum 40 en maximum 60% kantoren en minimum 30% wonen.

De toelichtingsnota bepaalt dat ‘met bruto vloeroppervlakte wordt bedoeld: de som van alle gelijkvloerse en bovengrondse vloeroppervlakken (muren inbegrepen)’.

Verder bepaalt de toelichtingsnota dat grootschalige monofunctionele kantoorgebouwen vermeden moeten worden en dat daarom een aantal bijkomende principes vastgelegd zijn, waaronder, per zone, een minimaal aandeel residentiële functies en, voor zones A en B, ook een maximum aandeel kantoorfunctie.

De toelichtingsnota bepaalt ook dat de inplanting van de gebouwen of de bouwvolumes samenhangt met de open ruimtestructuur, met een stedelijke en verharde ruimte, de ‘esplanade’, aan de zijde van het station in zone A, naar een reeks van onderling verbonden ‘stadstuinen’ in zone B, om te eindigen met een opener, campusachtig deel, het ‘park’, aan de kant van de Leie en de Blaarmeersen in zone C.

Aandachtspunten bij de vormgeving van de open ruimte in het gebied zijn onder meer de relatie met het openbaar domein in de Rijsenbergwijk en de interactie, functioneel en/of visueel, met de buitenruimte. De gebouwen langs de Koningin Fabiolalaan, het Entreeplein of de interne ontsluitingsweg worden dan ook met hun (voor)gevel ingeplant op de verplichte bouwlijn en hebben hun toegang langs deze openbare ruimten.

3.2.

Op basis van de systematische lezing van artikel 1.3 en artikel 1.4 van het GRUP beslist de verwerende partij dat ‘onbruikbare technische ruimten’ met bescheiden volume niet meegerekend moeten worden, temeer omdat de door het GRUP bepaalde verhouding kantoren en wonen gerespecteerd wordt.

De verzoekende partijen voeren niet aan dat dit niet zo is, noch dat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.4.1, §1 VCRO schendt.

Hetzelfde geldt voor de afwijking van artikel 1.6 met betrekking tot de deuropening in de westgevel.

De verzoekende partijen stellen niet dat die afwijking niet beperkt is, laat staan dat ze de visuele interactie met de buitenruimte als basisvisie in het gedrang brengt.

Het tweede middel is dan ook ‘op het eerste gezicht’ niet ernstig.

Derde Middel:

In hun derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.3.1, 4.7.21 en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de bouwhoogte, het aantal bouwlagen (inclusief technisch verdiep) en de wachtgevel, niet afdoende beoordeelt.

Omdat het GRUP, volgens de verzoekende partijen, niet gedetailleerd is, moet de vergunningverlenende overheid die beoordeling maken en daarbij, in de eerste plaats, rekening houden met de onmiddellijke omgeving, terwijl de bestreden beslissing geen enkele beschrijving bevat van de woningen langs de Koningin Fabiolalaan, die er niet in aan bod komen, behalve met betrekking tot de schaduw hinder en de 45°-regel (en ook al heeft het met de bestreden beslissing vergund gebouw 7 bouwlagen en zijn de huizen van verzoekende partijen, net zoals de meeste andere, tegenover het met de bestreden beslissing vergund project, gelegen huizen, opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed).

Volgens de verzoekende partijen klemmt dit alles des te meer omwille van het ontbreken van een verkavelingsvergunning en was het overigens, volgens het 'synthesedocument 2010', de bedoeling de bouwhoogte af te stemmen op de bebouwing langs de Koningin Fabiolalaan.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt, volgens de verzoekende partijen, ook duidelijk waarom het technisch verdiep (voor de omwonenden) niet aanvaardbaar is, hetgeen de verwerende partij, volgens de verzoekende partijen, weerlegt op basis van verkeerd cijfermateriaal.

De verzoekende partijen begrijpen tenslotte niet hoe het vergunnen van een wachtgevel, in afwachting van een onzekere toekomstige vergunning voor het woongedeelte, in overeenstemming kan zijn met een goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij alle relevante elementen beoordeeld heeft.

Volgens de verwerende partij wordt niet geraakt aan de erfgoedwaarde (omwille van de bouwstijl) van de woningen van de verzoekende partijen en legt zij in de bestreden beslissing uit waarom zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt.

Bovendien komen wachtgevels, volgens de verwerende partij, nog voor, is deze wachtgevel misschien zeer tijdelijk en vragen de verzoekende partijen een opportuiniteitsbeoordeling van de bestreden beslissing, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe niet te begrijpen waarom en op welke punten het GRUP, dat wordt geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, niet gedetailleerd genoeg is.

De tussenkomende partij verwijst verder naar de motivering van de bestreden beslissing daarover, waarbij de verwerende partij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt en dat zelf ook zeer uitgebreid beoordeelt, terwijl de verzoekende partijen niet aantonen dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is.

Beoordeling door de Raad

De Raad heeft (cfr. *supra*) al geoordeeld dat het ontbreken van een verkavelingsvergunning niet relevant is en hetzelfde geldt voor het 'synthesedocument 2010': alleen het GRUP wordt geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, waarbij de verwerende partij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt en dat zelf ook zeer uitgebreid beoordeelt, kennelijk onredelijk is.

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 een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren.

Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing af te wijzen.

B. Hoogdringendheid

Nu de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partijen niet minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden, is een onderzoek naar de hoogdringendheid 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 terechtzitting 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, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS