

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 169.046 van 16 maart 2007
in de zaak A. 55.653/X-9910.**

In zake :
1. José LIPPENS,
2. Sabine VERDONCK,
3. Marc VAN HECKE,
4. Magda DE RAEDEMAEKER,
5. Frans DE VOLDER,
6. Pierre STEENBRUGGE,
7. Anne-Marie VANDENBERGHE,
die woonplaats kiezen bij
advocaat E. Penning,
kantoor houdende te Gentbrugge,
Brusselsesteenweg 723

tegen :

de STAD GENT,
die woonplaats kiest bij
advocaat S. Kempinaire,
kantoor houdende te Sint-Denijs-Westrem,
Putkapelstraat 105

tussenkommende partij :

de NV KIMO-INVEST,
die woonplaats kiest bij
advocaten J. Mertens en J. De Paepe,
kantoor houdende te Gent,
Bagattenstraat 124.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat José Lippens, Sabine Verdonck, Marc Van Hecke, Magda De Raedemaeker, Frans De Volder, Pierre Steenbrugge en Anne-Marie Vandenberghe op 10 januari 1994 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van de beslissing van 3 november 1993 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan NV Kimo-Invest de vergunning wordt verleend tot het oprichten van een gebouw voor éénkamerflats en studio's op een perceel gelegen te Gent, Frans Ackermanstraat, kadastraal gekend 4° afdeling, sectie D, nr. 1152/p4-z4;

Gelet op het arrest nr. 51.305 van 26 januari 1995 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 19 juli 1995;

Gelet op de beschikking van 10 september 1995 die de tussenkomst van de NV Kimo-Invest toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgesteld door eerste auditeur F. De Buel;

Gelet op de beschikking van 6 december 2000 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 8 september 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 oktober 2006;

Gehoord het verslag van staatsraad J. Lust;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. Vanbinst, die verschijnt voor verzoekers, van advocaat J. Ghysels, die loco advocaat S. Kempinaire verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat B. Poelemans, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. De Buel;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973,

WIJST NA BERAAD HET VOLGENDE ARREST :

De feitelijke gegevens van de zaak

1. Op 30 juli 1993 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent aan NV Kimo-Invest de vergunning voor het slopen van drie gebouwen en het oprichten van een complex met 166 woongelegenheden op een perceel te Gent, Frans Ackermanstraat. Onder anderen verzoekers vragen er de nietigverklaring en de schorsing van. De vergunning wordt uiteindelijk op 30 november 1993 ingetrokken onder meer omdat de voorgestelde nieuwbouw qua gebouwdiepte afwijkt van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “Binnenstad-Deel Zuid” nr. 121/1.

Na aanpassing van de plannen vraagt NV Kimo-Invest op 27 oktober 1993 een nieuwe vergunning aan, voor de eerste bouwfase -omvattende 83 wooncellen- van een op te richten gebouw voor 133 éénkamerflats en studio's, na het slopen van twee opslagruimtes. Het college van burgemeester en schepenen geeft op 3 november 1993, onder voorwaarden, de vergunning. De formele motivering van de beslissing luidt :

“Gelet op de wet van 29 maart 1962 en zijn wijzigingen, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw;

Gelet op het Koninklijk Besluit van 6 februari 1971 en zijn wijzigingen betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is een gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ bestaat, vastgesteld bij Koninklijk Besluit dd. 14.09.1977;

Overwegende dat het perceel volgens genoemd gewestplan gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde;

Overwegende dat het betrokken perceel gelegen is binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg ‘Binnenstad-Deel Zuid’ nr. 121/1, goedgekeurd bij besluit dd. 07/02/1991 van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, niet zijnde een plan als bedoeld in art. 17 van de wet van 29 maart 1962 en zijn wijzigingen;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen;

Gelet op de uitgebrachte adviezen;

Overwegende dat de bouwaanvraag de vergunning beoogt van een gewijzigde versie van de plannen die vergund werden bij Collegebesluit 93/245 van 30/07/1993, waarbij de uitvoering van de werken beperkt werd tot een ‘eerste fase’, zijnde de werken aangeduid op de in rood aangepaste plans, zoals vermeld in bijzondere voorwaarde 1 van voornoemd besluit van 30/07/1993;

Overwegende dat het gebouw 4 bouwlagen onder de kroonlijst bevat, met een kroonlijsthoogte van 11,05 meter ten opzichte van het trottoir en is afgedekt met een hellend dak, met een nokhoogte van 16,35 meter ten opzichte van het trottoir en waaronder een duplexverdieping is ingebracht;

Overwegende dat het gebouw een maximum-bouwdiepte van 15 meter bezit;

Overwegende dat het B.P.A. een referentiehoogte van 3 nieuwbouwlagen voorziet en dat als hoogte van een nieuwbouwlaag 3 meter wordt aangenomen;

Overwegende dat het B.P.A. een referentiehoogte voorziet die gelijk is aan de dominerende bouwhoogte en die in het bestemmingsplan wordt bepaald op drie nieuwbouwlagen waarbij als hoogte van een nieuwbouwlaag drie meter wordt aangenomen;

Overwegende dat de werken van de eerste fase de dominerende bouwhoogte niet overschrijden, aangezien de hoogte van de nieuwbouwlagen minder is dan drie meter;

Overwegende bovendien dat van de referentiehoogte voorzien in het bestemmingsplan met maximaal één bouwlaag, zowel in min als meer, kan worden afgeweken voor zover de harmonieregel dit toelaat of vereist zie bijlage 1 uittreksel uit het bestemmingsplan van het B.P.A.;

Overwegende dat voor de 1 ste fase een bouwhoogte van 4 lagen onder de kroonlijst kan worden aanvaard om de volgende redenen :

- A. De gebouwen aan de overkant van de straat hebben, met uitzondering van een plaatselijke straatmuur, 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van circa 11,5 meter, wat met 4 lagen met de huidige verdiepingshoogte overeenkomt. Daarenboven varieert de straatbreedte ter hoogte van de 1ste fase van circa 10,5 meter tot circa 14 meter.
- B. De aanpalende gebouwen links van de bouwplaats hebben respectievelijk een hoogte van 9,3 meter, 11,2 meter en 10,9 meter. Rechts aanpalend bevindt zich de 2e bouwphase, eigendom van dezelfde bouwheer.
- C. De afstand tussen de achtergevel van de 1ste fase en de achtergevel van het rechttegenoverstaand gebouw aan de Keizer Karelstraat varieert tussen circa 30 meter en 43 meter;

Overwegende dat uit deze gegevens blijkt dat het ontworpen gebouw in harmonie is met de omgeving, zoals vereist in artikel 3.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A.;

Overwegende dat voor wat de 2de fase betreft, die eveneens op de bouwplannen werd getekend doch niet het voorwerp van deze aanvraag uitmaakt (zie bijzondere voorwaarde 1), nu reeds kan gesteld worden dat 4 bouwlagen om de volgende redenen onaanvaardbaar zijn

1. De afstand tussen de achtergevel van de 2de fase en de achtergevel van het rechttegenoverstaand gebouw aan de Keizer Karelstraat (hotel de Hemptinne) varieert van circa 21 meter tot circa 27 meter, terwijl het hotel de Hemptinne zelf 17,70 meter hoog is. Het beoogde volume van 4 lagen zal al te zeer drukkend werken op de tuin behorend bij het hotel de Hemptinne.
2. De zijgevel van het nieuw op te richten gebouw is te hoog ten opzichte van de te bewaren neogotische kapel. Bij 4 bouwlagen komt de kapel al te zeer in de verdrukking.
3. De gebouwen aan de overkant van de straat hebben hier ook een hoogte van circa 11,5 meter, maar de straatbreedte blijft constant circa 10,5 meter. (zie bijlage 2 : Uittreksel uit het dakenplan van de Gentse binnenstad);

Overwegende dat de voorziene dakhoogte van 5,30 meter bij een bouwdiepte van 15 meter als normaal is te aanzien en dat de harmonie met het straatbeeld hierbij een hellend dak vereist;

Overwegende dat de bouwdiepte van 10 meter op de linker perceelsgrens overeenkomt met de minimumdiepte en onder een hoek van 45° ten opzichte van de perceelsgrens tot de maximumdiepte van 15 meter oploopt;

Overwegende dat het bouwprogramma van de 1ste fase 33 wooneenheden boven de 3de bouwlaag voorziet en dat volgens het algemeen bouwreglement hiervoor 33 parkings vereist zijn; dat in de vraag 35 parkings zijn voorzien (24 in de 1ste fase en 11 in de 2de fase, dossier 93/623, vergund dd. 12/10/1993); dat bovengronds in de 1ste bouwphase ook nog 6 parkings zijn voorzien;

Overwegende dat er volgens hetzelfde reglement eveneens een ruimte voor fietsers vereist is volgens de gehanteerde norm van 1 fietsplaats per 2 wooneenheden; dat er derhalve 42 fietsparkeerplaatsen vereist zijn, zodat daarvoor de nodige ruimte moet voorzien worden (zie bijzondere voorwaarde nr. 5);

Overwegende dat aldus blijkt dat in de aanvraag de wettelijke regels worden gerespecteerd, zowel de voorschriften van het B.P.A. als de bepalingen van het algemeen bouwreglement;

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat het ontwerp verenigbaar is met de goede stedenbouwkundige aanleg”.

De grond van de zaak

2. Verzoekers voeren twee middelen aan, waarvan het eerste twee onderdelen omvat. Na kennisneming van het voor hen ongunstig verslag, vragen ze de voortzetting van de procedure en verklaren ze “met name” aan te dringen “ten aanzien van het tweede onderdeel van het eerste middel”. Zoals zij ter terechtzitting laten verstaan, mag dit als een afstand van de andere middelen en middelonderdelen worden beschouwd.

Hierna wordt dan ook nog alleen op het tweede onderdeel van het eerste middel ingegaan.

3. In dat onderdeel voeren verzoekers aan dat het bestaan van een bijzonder plan van aanleg de verwerende partij er niet van ontslaat om de bouwaanvraag te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ordening en om de bouwvergunning te weigeren in geval van overdreven hinder voor de burens, dat blijkens de motieven van de aangevochten beslissing zelfs niet tot het begin van een dergelijke toetsing is overgegaan, en dat het “evident” is dat de bouwvergunning “in redelijkheid niet geacht kan worden verenigbaar te zijn met de minimale eisen van de goede aanleg en de ruimtelijke ordening”: het woonklimaat van de straat en van de bewoners wordt compleet gewijzigd doordat in een rustige en smalle achterstraat van de Gentse binnenstad, met gewone rijwoningen, in één klap niet minder dan 83 eenkamerwoningen worden bijgebouwd, over een gevelbreedte van circa 35 m, wat overeenkomt met een viertal rijwoningen.

4. Het perceel waarvoor de bestreden beslissing de bouwvergunning afgeeft, ligt binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962. Volgens dit bijzonder plan van aanleg “Binnenstad-Deel Zuid” nr. 121/1 ligt het perceel in een “Zone A voor woningen”, met woningen bedoeld zijnde “de één- en meergezins-

woningen, evenals de tehuizen voor kinderen, bejaarden, studentenhomes, kloostergemeenschappen en andere collectieve woningen”.

Een bijzonder plan van aanleg bepaalt, met het oog op een behoorlijke ruimtelijke ordening, de bestemming en de ordening van het gebied, alsook de wijze waarop de plaats moet worden aangelegd en de gebouwen moeten worden geplaatst. Door de conformiteit van de bouwaanvraag met het bijzonder plan van aanleg na te gaan, verricht de verwerende partij dus *ipso facto* een onderzoek naar de overeenkomst van de bouwaanvraag met de eisen van een goede plaatselijke ordening.

Verzoekers kunnen dan ook niet gevolgd worden wanneer zij beweren dat verwerende partij blijkens de motieven van de bestreden beslissing zelfs niet tot het begin van een toetsing aan de eisen van de goede plaatselijke ordening is gekomen. Integendeel blijkt uit de hiervoor aangehaalde formele motivering juist dat verwerende partij wel degelijk de bouwaanvraag vergeleken heeft met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, evenals met die van het algemeen bouwreglement. Om finaal te concluderen “dat in de aanvraag de wettelijke regels worden gerespecteerd, zowel de voorschriften van het B.P.A. als de bepalingen van het algemeen bouwreglement”.

Verzoekers betwisten in het besproken onderdeel niet de juistheid van die conclusie. Zij kunnen bijgevolg al evenmin worden bijgevalen in zoverre zij het redelijkheidsbeginsel hierdoor geschonden achten dat de bouwvergunning beweerdelijk niet “met de minimale eisen van de goede aanleg en de ruimtelijke ordening” verenigbaar is. De overeenstemming van de bouwaanvraag met het bijzonder plan van aanleg spreekt dat tegen.

Het middel is ongegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLUIT DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 694,12 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, elk voor een zevende.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 74,37 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zestien maart 2007, door de XIIe kamer, die was samengesteld uit :

de HH. J. BOVIN,

J. LUST,

G. VAN HAEGENDOREN,

Mevr. S. DOMS,

wnd. kamervoorzitter,

staatsraad,

staatsraad,

staatsraad,

griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

J. BOVIN.