

RAAD VOOR VERGUNNINGS BETWISTINGEN

Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 35 bus 81
1030 BRUSSEL
T 02 553 17 75
www.dbrc.be
www.dbrc.be/loket
info.vergunningsbetwistingen@vlaanderen.be

AANGETEKEND

Provincie Oost-Vlaanderen
Deputatie
Gouvernementstraat 1
9000 Gent



Rolnummer

2223-RvVb-0944-A
(altijd vermelden)

Uw kenmerk

Brussel

04 september 2023

Indienen antwoordnota en administratief dossier

Geachte procespartij
Geachte raadsman

Er is een verzoekschrift tot vernietiging van uw beslissing (OMV_2022065382) van 15 juni 2023 ingediend.



Wat kan u doen?

U kan reageren door een antwoordnota in te dienen (artikel 74 Procedurebesluit). U kan hierbij aanvullende en geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen.

U moet het geïnventariseerde administratief dossier indienen. Dit is het dossier op basis waarvan u beslist hebt.





Binnen welke termijn bezorgt u de antwoordnota en het administratief dossier?

U moet uw antwoordnota en het administratief dossier indienen binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen. Die termijn gaat in de dag na de betekening van deze brief.

Als u dit niet tijdig doet, is uw antwoordnota niet-ontvankelijk (artikel 4 Procedurebesluit).



Hoe bezorgt u dit aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen?

1. Bezorg uw antwoordnota met een beveiligde zending (artikel 8, §1 Procedurebesluit). Als u dit niet doet, is uw antwoordnota niet-ontvankelijk.

Een beveiligde zending is een aangetekende brief, een neerlegging op de griffie of een neerlegging in het digitaal loket.

2. Vermeld het rolnummer 2223-RVvb-0944-A op de antwoordnota.
3. Voeg vier kopieën van de antwoordnota toe. Als u uw antwoordnota neerlegt in het digitaal loket hoeft u dit niet te doen.
4. Bezorg uw antwoordnota en de bestreden beslissing en het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar ook in een Word-bestand via e-mail aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Dit zorgt voor een vlottere behandeling van uw zaak. Als u het Word-bestand neerlegt in het digitaal loket hoeft u dit niet meer via e-mail te bezorgen.



Wenst u inzage in het dossier?

U kan het dossier inkijken op de griffie. De openingsuren van de griffie vindt u op onze website.



Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de griffie via e-mail of telefoon.

Met vriendelijke groeten

Karolien Van Hees
Griffier

Bijlage

afschrift verzoekschrift

Procedurebesluit: besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.
DBRC-decreet: decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.



Raad voor Vergunningsbetwistingen

VERZOEK TOT NIETIGVERKLARING

VOOR: Het **COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD GENT**, met kantoren aan de Botermarkt 1 te 9000 Gent,

Verzoekende partijen,

Met als raadslieden Mr. Thomas EYSKENS en Mr. Maartje JONGBLOET, advocaten met kantoor aan de Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan.

TEGEN: De **DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**, met kantoor in het provinciehuis, gelegen aan de Gouvernmentstraat 1 te 9000 Gent,

Verwerende partij.

AAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN,

AAN DE DAMES EN HEREN LEDEN BIJ DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN,

Verzoekende partij heeft hierbij de eer een verzoek tot nietigverklaring in te dienen van:

Het besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 15 juni 2023 waarmee een omgevingsvergunning wordt verleend aan de heer en mevrouw Diederick Van Cauter – Katrien Walcarius, met contactadres Gemeenteplein 12 te 9051 Gent, voor het verbouwen/uitbreiden en samenvoegen van het gelijkvloers van de panden nrs. 12 en 13 tot 2 autonome woonentiteiten en 1 autonome tandartsenpraktijk (gelijkvloers) en het exploiteren van een tandartsenpraktijk op een terrein gelegen aan het Gemeenteplein 12 te 9051 Sint-Denijs-Westrem, kadastraal gekend als afdeling 25, sectie B, nrs. 14G en 14T met referentie OMV_2022065382.¹

*

*

ONTVANGEN

09-08-2023

*

Dienst van de Bestuursrechtscolleges

¹ Stuk 1.

I. FEITEN

I.1. Ruimtelijke en planologische situering .

1. De zaak heeft betrekking op een terrein gelegen aan het Gemeenteplein 12 en 13 te 9051 Sint-Denijs-Westrem, kadastraal gekend als afdeling 25, sectie B, nrs. 14G en 14T (hierna: 'het Terrein'):



2. Het Terrein is volgens het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone² gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde:

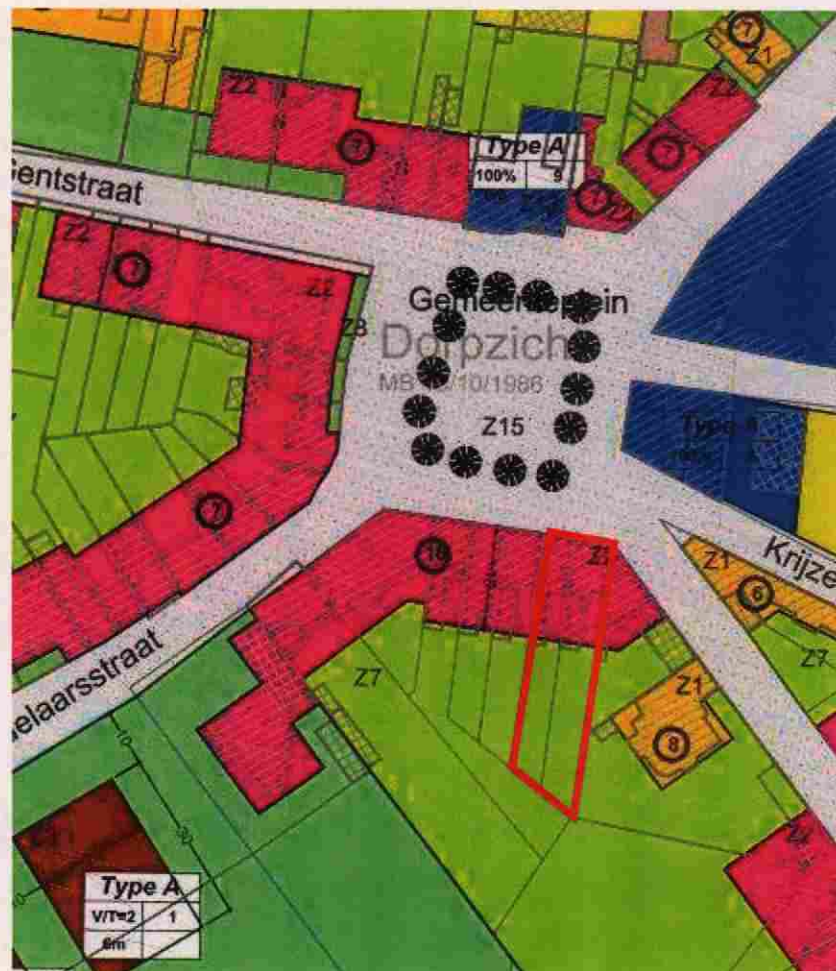
² BS 8 oktober 1977.



3. Het Terrein ligt binnen de contouren van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent', zoals definitief vastgesteld op 16 december 2015, maar niet in een gebied waarvoor stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.
4. Het Terrein is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Sint-Denijs-Westrem Dorp', zoals definitief goedgekeurd op 16 mei 2007.³

Het Terrein is krachtens het RUP 'Sint-Denijs-Westrem Dorp' deels gelegen in een zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing (roze) en deels gelegen in een zone voor tuinen:

³ BS 28 juni 2007.



5. De gebouwen op het Terrein maken deel uit van het in 1986 beschermde dorpsgezicht 'Dorpskom Sint-Denijs-Westrem'.⁴

Volgens de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed is dit dorpsgezicht beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde.⁵

Op de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt de Dorpskom als volgt beschreven:

"De aanleg van het Gemeenteplein van Sint-Denijs-Westrem met gemeentehuis gebeurde aan het einde van de 19de eeuw bijna helemaal aan de hand van een globaal plan, waarin ook de architectuur van de omliggende panden begrepen werd. Voornamelijk de noordwand werd als geheel ontworpen in een eclectische, overwegend neotraditionele stijl. De overige pleinwanden en het begin van de Adelaarsstraat werden in een soberder neotraditionele eenheidsbebouwing

⁴ MB van 13 oktober 1986.

⁵ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10421>

gerealiseerd. Het geheel geeft een harmonische indruk waarin het gemeentehuis niet buitenschalig domineert.”⁶

6. De gebouwen op het Terrein zijn met MB van 1 juni 2023 opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed in de provincie Oost-Vlaanderen⁷ onder volgende omschrijving:

“Burgerhuizen in neotraditionele stijl.

Sobere neotraditionele gevelwand met twee bouwlagen en zadeldak (leien), daterend van 1899.

Donkere bak- en hardsteenbouw met markerende getrapte dakkapellen en neo-Vlaamserenaissancegetint dakvenster bij nummer 12. Rechthoekige vensters met doorlopende cordons.”



⁶ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/301341>

⁷ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10421>

I.2. Vergunningsaanvraag .

7. De heer Diederick Van Cauter en mevrouw Katrien Walcarius dienen op 1 september 2022 een omgevingsvergunningsaanvraag in voor het verbouwen/uitbreiden en samenvoegen van het gelijkvloers van de panden nrs. 12 en 13 gelegen aan het Gemeenteplein te 9051 Gent tot 2 autonome woonentiteiten en 1 autonome tandartsenpraktijk op de gelijkvloers en het exploiteren van een tandartsenpraktijk.

De aanvraag omvat een klasse 3-exploitatie. Het gaat om volgende rubrieken:

- Rubriek 3.6.5: De lozing van maximum 50 liter/uur, 0,5 m³/dag en 125 m³/jaar bedrijfsafvalwater in de openbare riolering;
- Rubriek 16.3.2°a): Een warmtepomp met 8 binnenunits voor de verwarming en koeling, met een geïnstalleerde, totale drijfkracht van 25 kW.

8. De aanvraag voorziet in het verbouwen en samenvoegen op het gelijkvloers van de panden gelegen aan nr. 12 en nr. 13 aan het Gemeenteplein tot 2 autonome eengezinswoningen op de verdiepingen en een tandartsenpraktijk op de gelijkvloers.

Het pand nr. 12 heeft op het gelijkvloers op heden gedeeltelijk een nevenfunctie van tandartsenpraktijk. Op de verdiepingen situeert zich een woonfunctie. Het pand nr. 13 bestaat uit een leefruimte op de gelijkvloers en slaapkamers op de verdiepingen.

Het volume van het pand nr. 12 blijft integraal behouden. Enkel de houten balustrade en houten constructies op de dakrand van de gelijkvloerse verdieping worden afgebroken.

Bij het pand nr. 13 wordt de gelijkvloerse aanbouw volledig gesloopt en vervangen door een nieuwbouwvolume met een diepte van 23m.

Op het gelijkvloers bevindt zich een tandartsenpraktijk met 6 kabinetten, een balie, een wachtruimte, sterilisatie en dergelijke. De toegang tot de praktijk wordt genomen via het voormalige pand nr. 13. Raam- en deuropeningen in de voorgevel worden vernieuwd.

In de bestaande eengezinswoning in het pand nr. 12 worden geen wijzigingen doorgevoerd. Enkel wordt het dakterras in de breedte beperkt zodat een afstand van 1,9m van de rechter zijdelingse perceelsgrens gevrijwaard blijft.

In de voormalige woning nr. 13 wordt op de verdiepingen een woonentiteit ingericht. De woning krijgt een dakterras, tegen de linker zijdelingse perceelsgrens en tot op 1,90m van de scheiding met de woning in voormalige pand nr. 12.

De huidige tuinbergingen bij pand nr. 12 en nr. 13 worden gesloopt.

9. De vergunningsaanvraag wordt volledig en ontvankelijk verklaard op 26 september 2022.

Op 28 september 2022 verleent Fluvius een voorwaardelijk gunstig advies.

Er wordt een openbaar onderzoek georganiseerd van 6 oktober 2022 tot en met 4 november 2022.

Op 11 oktober 2022 verleent de Hulpverleningszone Centrum een gunstig advies.

Op 20 december 2022 verleent de gemeentelijke omgevingsambtenaar volgend **negatief** advies:

"4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP' (definitief vastgesteld door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor tuinen en zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing.

*De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:*

- *Wonen vormt de hoofdbestemming en is enkel toegelaten in de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen behalve kamers. Nevenbestemmingen worden beperkt tot 30 % van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300 m².*

Na het uitvoeren van de werken zal de functie kantoren en vrije beroepen (tandartsenpraktijk) de hoofdfunctie worden. Wonen wordt de nevenfunctie. Beide functies worden als volgt verdeeld: 54 % kantoren en vrije beroepen en 46 % wonen.

- *De zone is bestemd voor de aanleg en het onderhoud van tuinen. Het oprichten van een tuinhuis of een aanbouw, aansluitend bij en met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw, is toegelaten. Maximum 20 % van de tuinzone mag per perceel bebouwd worden met een maximum van 40 m². Per perceel moet minstens 30 m² als tuin ingericht worden.*

In de zone voor tuinen zijn enkel aanbouwen met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw (wonen) toegelaten.

Met de voorliggende aanvraag wordt de functie kantoren en vrije beroepen uitgebreid tot in de tuinzone en dit voor het volledige gelijkvloers van het linker en rechter pand.

- *Een gedeelte van de aanbouw bevindt zich in de zone voor tuinen. In deze zone voor tuinen is de kroonlijsthoogte beperkt tot 3 m, op de perceelsgrens tot 2,50 m.*

De aanbouw heeft een hoogte van 3,50 m.

*Belangrijk hierbij op te merken is dat **de bestaande toestand uit de aanvraag niet correct is**. Voor het rechter pand werd op 27/03/2014 een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met tandartsenpraktijk (2013/70179). Bij nader onderzoek van deze vergunning blijkt dat de ingetekende bestaande toestand in het voorliggende dossier foutief is. Het gelijkvloers werd namelijk niet volledig ingenomen door de nevenfunctie. Binnen het bouwvolume van 23 m diep, had de nevenfunctie een bouwdiepte van 18 m (gemeten vanaf de voorgevel). Hierachter werd een patio van 2 m diep ontworpen met daarachter nog een bibliotheek/hobbyruimte van 2,36 m diep, horende bij de woonfunctie. Op het gelijkvloers bevond zich een trap vanaf deze bibliotheek, langs de patio, naar de leefruimte op de verdieping. De woonfuncties bevonden zich zowel op het gelijkvloers als op de verdieping en de woning had via de trap een rechtstreekse verbinding met de tuinzone. Deze vergunde toestand leidt tot een andere verdeling tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie: de tandartsenpraktijk had een netto vloeroppervlakte van circa 70 m², de woonfunctie had een netto vloeroppervlakte van 134,50 m².*

De aanvraag doet via een niet correct ingetekende bestaande toestand uitschijnen dat bepaalde afwijkingen op het RUP (zoals de het wijzigen van de hoofdfunctie en het uitbreiden van de nevenfunctie in de tuinzone) verworven zijn bij de vorige aanvraag. Dit is absoluut incorrect en zet de vergunningverlenende overheid op een dwaalspoor.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijkingen op de voorschriften van het RUP zijn niet aanvaardbaar. De afwijkingen zijn niet beperkt. Er wordt afgeweken op de bestemming (hoofdbestemming wonen). Bijkomend wordt de nevenfunctie uitgebreid in de tuinzone. Ook hiervoor geeft het RUP geen mogelijkheid. Enkel de afwijking op de hoogte van de aanbouw kan gezien worden als een beperkte afwijking conform 4.4.1 van de VCRO. De overige gevraagde afwijkingen zijn niet vergunbaar.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt meermaals verwezen naar de afwijkingmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften in beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen (VCRO artikel 4.4.7). Het pand uit de aanvraag maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. De filosofie van deze afwijkingmogelijkheid is dat de afwijking in functie moet staan van de erfgoedwaarde. Er moet dus een link zijn tussen de mate van afwijken en het beschermd statuut. Dit is in de voorliggende aanvraag niet het geval. In het bouwhistorisch onderzoek wordt bevestigd dat de burgerhuizen als afzonderlijke woningen werden gebouwd, weliswaar als 1 architecturaal geheel. De gevelwand laat afzonderlijke gebouwen zien. Het samenvoegen van de woningen en het vergroten van de nevenfunctie staat dus geenszins in functie van de erfgoedwaarde van de panden. Er kan geen beroep worden gedaan op de afwijkingmogelijkheden conform artikel 4.4.7 van de VCRO.

[...]

4.3. Verordeningen

Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

De aanvraag is strijdig met artikel 20 b – samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen.

De definitie van het algemeen bouwreglement van een te beschermen eengezinswoning luidt als volgt: "een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 220 m² bedraagt."

Het linker pand heeft een netto vloeroppervlakte van 153,68 m². Het rechter pand (met tandartsenpraktijk) heeft een netto vloeroppervlakte van 204,50 m². Beide panden zijn te beschermen eengezinswoningen volgens het algemeen bouwreglement. De panden zijn bovendien ook vergund als twee woningen en hebben vandaag twee huisnummers.

Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit cfr. artikel 20b.

In dit geval worden twee te beschermen eengezinswoningen, met ruime gevelbreedte, voldoende grondoppervlakte, uitbreidingsmogelijkheden en een mooie tuin, samengevoegd tot één woning. Na het samenvoegen van de twee te beschermen eengezinswoningen ontstaat een woongebouw met een ruime nevenfunctie op het gelijkvloers van 211,86 m² en twee woonentiteiten op de verdieping. De rechter entiteit heeft een oppervlakte van 103,36 m². De linker entiteit heeft een oppervlakte van slechts 69,92 m² en wordt herleid tot een klein één-slaapkamerappartement. Beide entiteiten worden volledig afgesneden van de ruime gelijkvloerse tuin. Ook in de vergunde toestand had de rechter woning een rechtstreekse link met de tuin. Het samenvoegen van de twee eengezinswoningen gebeurt dus in geen enkel geval voor het verhogen van de leefkwaliteit. Concreet houdt het een verlaging van de woonkwaliteit in.

Bovendien overschrijft het nieuw woongebouw de maximale netto vloeroppervlakte (max. 220 m²) om gedefinieerd te worden als een te beschermen eengezinswoning én wordt de nevenfunctie de hoofdfunctie. Wonen als hoofdfunctie gaat verloren. Dit is **bijkomend strijdig met artikel 20c van het algemeen bouwreglement dat stelt dat de hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning wonen is.** Het is dan ook verboden deze hoofdfunctie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie.

De visie achter het algemeen bouwreglement is duidelijk het beschermen van eengezinswoningen. Enkel artikel 20d geeft een uitzondering op het samenvoegen van twee te beschermen eengezinswoningen. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan namelijk

afgeweken worden van de bepalingen van artikel 20a en 20b in functie van de uitbreiding van een bestaande handelsfunctie naar een naastgelegen woning, ook al is dit een te beschermen eengezinswoning waar geen handel als nevenfunctie bestaat. Het gaat binnen dit artikel specifiek over kleinhandel. De (para-) medische sector is expliciet uitgesloten en wordt niet als kleinhandel beschouwd.

De aanvraag gaat lijnrecht in tegen het stedelijk beleid om kwalitatieve eengezinswoningen te beschermen en zo de druk op de woningmarkt te verminderen (zie hierover ook het punt Omgevingstoets).

De aanvraag is strijdig met artikel 20b van het Algemeen Bouwreglement.

[...]

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op twee te beschermen eengezinswoningen. Met deze aanvraag worden ze samengevoegd tot één woning. Dit wordt ongunstig geadviseerd.

De aanvraag omvat het slopen van de achterbouw en het optrekken van een nieuw volume aan de achterzijde van het linker pand, interne verbouwingen aan het rechter pand en de samenvoeging van de gelijkvloerse verdiepingen van het pand met nummer 12 en nummer 13 tot één tandartsenpraktijk.

Belangrijk hierbij op te merken is dat de bestaande toestand uit de aanvraag niet correct is. Voor het rechter pand werd op 27/03/2014 een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met tandartsenpraktijk (2013/70179). Bij nader onderzoek van deze vergunning blijkt dat de ingetekende bestaande toestand in het voorliggende dossier foutief is. Het gelijkvloers werd namelijk niet volledig ingenomen door de nevenfunctie. Binnen het bouwvolume van 23 m diep, had de nevenfunctie een bouwdiepte van 18 m (gemeten vanaf de voorgevel). Hierachter werd een patio van 2 m diep ontworpen met daarachter nog een bibliotheek/hobbyruimte van 2,36 m diep, horende bij de woonfunctie. Op het gelijkvloers bevond zich een trap vanaf deze bibliotheek, langs de patio, naar de leefruimte op de verdieping. De woonfuncties bevonden zich zowel op het gelijkvloers als op de verdieping en de woning had via de trap een rechtstreekse verbinding met de tuinzone. Deze vergunde toestand leidt tot een andere verdeling tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie: de tandartsenpraktijk had een netto vloeroppervlakte van circa 70 m², de woonfunctie had een netto vloeroppervlakte van 134,50 m².

De aanvraag doet via een niet correct ingetekende bestaande toestand uitschijnen dat bepaalde afwijkingen op het RUP (zoals de het wijzigen van de hoofdfunctie en het uitbreiden van de nevenfunctie in de tuinzone) verworven zijn bij de vorige aanvraag. Dit is absoluut incorrect en zet de vergunningverlenende overheid op een dwaalspoor.

Woningen kleiner dan 220 m², zoals hier het geval, zijn comfortabele, ruime stadswoningen voor gezinnen met kinderen. Het bestaand patrimonium aan eengezinswoningen wil de Stad Gent maximaal behouden.

Na het samenvoegen van de twee te beschermen eengezinswoningen zal het woongebouw een gevelbreedte van 10 m hebben met een ruime nevenfunctie op het gelijkvloers van 211,86 m² en twee woonentiteiten op de verdieping. De rechter entiteit heeft een oppervlakte van 103,36 m². De linker entiteit heeft een oppervlakte van slechts 69,92 m² en wordt in de praktijk herleid tot een klein één-slaapkamerappartement. Bijkomend betekent het samenvoegen ook een verlies aan twee te beschermen eengezinswoningen.

Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit cfr. artikel 20 b. In dit geval worden twee te beschermen eengezinswoningen, met ruime gevelbreedte, voldoende grondoppervlakte, uitbreidingsmogelijkheden en een mooie tuin, samengevoegd tot één woongebouw. Beide entiteiten worden volledig afgesneden van de ruime gelijkvloerse tuin. Het samenvoegen van de twee eengezinswoningen gebeurt dus in geen enkel geval voor het verhogen van de leefkwaliteit. Concreet houdt het een verlaaging van de woonkwaliteit in.

Daarnaast hebben beide te beschermen eengezinswoningen ruime uitbreidingsmogelijkheden om de huidige netto vloeroppervlakte te vergroten en dit zowel op het gelijkvloers als via ingrepen in het dakvolume. De woningen beschikken tevens over een ruime tuin. Beide woningen en bijhorende buitenruimte op het perceel zijn bovendien van die aard dat zij elk op zich vandaag bestaan of voldoende potentieel bevatten om individueel als kwalitatieve ééngezinswoning verder te functioneren. Beide woningen beschikken over een ruime gevelbreedte, voldoende grondoppervlakte, uitbreidingsmogelijkheden en een mooie tuin.

Het samenvoegen van beide panden tot één eengezinswoning is niet in overeenstemming met de visie van de Stad Gent om het verlies aan eengezinswoningen een halt toe te roepen. De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. De aanvraag zal leiden tot een vermindering van het woonaanbod. Dit gaat lijnrecht in tegen het stedelijk beleid om kwalitatieve eengezinswoningen te beschermen en zo de druk op de woningmarkt te verminderen. Bovendien is dit strijdig met artikel 20 b van het algemeen bouwreglement (zie hoger).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.⁸

Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent weigert de omgevingsvergunning met besluit van 5 januari 2023.⁹ Het College sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en neemt het tot zijn eigen motivatie.

10. Op 3 februari 2023 stelt de vergunningsaanvrager administratief beroep in bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.¹⁰

Op 1 maart 2023 wordt het beroep ontvankelijk en volledig verklaard.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent verleent op 30 maart 2023 volgend **ongunstig** advies:

"2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Uit bovenstaande opsomming blijkt dat er geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd worden in het beroepschrift. De bovenstaande argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord, zodat het volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 05/01/2023 in eerste aanleg te bevestigen en te hernemen. Daarnaast voegt het huidige advies toch volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg.

Afwijkingsmogelijkheid 4.4.6 VCRO

Het artikel 4.4.6 uit de VCRO kan toegepast en toegestaan worden door de vergunningverlenende overheid maar is geen verworven recht.

Het artikel 4.4.6 vermeldt het volgende:

[...]

Binnen de procedure werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Finaal verleende zij geen advies. Bijgevolg zijn de handelingen niet geadviseerd door het Agentschap, zodat de vergunning niet verleend kan worden.

Artikel 26 OMV-decreet, dat stelt dat "het advies geacht wordt gunstig te zijn als geen advies wordt uitgebracht binnen de vastgestelde termijn", primeert immers niet boven de adviesvereiste die uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 4.4.6. VCRO.

De memorie van toelichting bij de laatste wijziging in 2017 van artikel 4.4.6. VCRO luidt als volgt: "De afwijkingsmogelijkheid is thans maar mogelijk na gunstig advies vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Het is echter de wens van de decreetgever om deze adviesbevoegdheid niet langer als bindend te beschouwen. De verplichting om advies te vragen

⁹ Stuk 5.

¹⁰ Stuk 6.

blijft nog altijd decretaal bepaald, zodat er – vanzelfsprekend - rekening zal gehouden worden met door het agentschap Onroerend Erfgoed uitgebrachte adviezen.

Hieruit blijkt dat de adviesvereiste van het Agentschap Onroerend Erfgoed om te kunnen afwijken in een beschermd stadsgezicht nog steeds van fundamenteel belang is, wat ook evident is omdat het beschermd karakter van het voorwerp van de aanvraag net de reden is om te mogen afwijken van andere rechtsregels, waaronder het RUP en het bouwreglement.

Bij dit dossier wordt geen afwijking toegestaan aangezien er voldoende argumenten zijn om de aanvraag finaal te weigeren, namelijk de afwijking op het RUP, afwijking op het Algemeen Bouwreglement en het feit dat de wijzigingen geen impact hebben op de erfgoedwaarden van de panden. Het beschermd stadsgezicht wordt bij de voorliggende aanvraag “misbruikt” om een omgevingsvergunning te verkrijgen voor werken die hier volledig los van staan.

Vergunde toestand

De stedenbouwkundige vergunning (2013/70179) werd reeds toegevoegd via een wijzigingsverzoek door de aanvrager. Er zijn inderdaad onduidelijkheden of de aanbouw al dan niet met trap vergund is. Dit staat eigenlijk los van de discussie. De stedenbouwkundige vergunning toont duidelijk aan dat de woonfunctie op het gelijkvloers (speelruimte, bibliotheek/speelruimte) aanwezig was. Ook in de beslissing staat het volgende:

“De woonfunctie wordt verdeeld over drie verdiepingen: het atrium en hobbyruimte in de gelijkvloerse aanbouw, de leefruimtes op de eerste verdieping en de slaapkamers op de tweede verdieping. De woonkwaliteit wordt voldoende gegarandeerd, alle ruimtes zijn voldoende groot en ontvangen rechtstreeks invallend zonlicht. In de platte daken worden op een aantal plaatsen bijkomende lichtstraten voorzien om daglicht tot dieper in de woning te laten binnendringen. De achtergevel wordt opengewerkt met kamerhoge ramen waardoor maximaal zonlicht wordt binnengehaald. Tussen de woonfunctie en de tuin bestaat een blijvende relatie door het voorzien van het atrium en de hobbyruimte op het gelijkvloers.”

De stedenbouwkundige vergunning (2013/70179) wordt als bijlage meegestuurd met het voorliggende advies.

Afwijking op de hoofdfunctie van het RUP

De voorschriften van het RUP zijn duidelijk. Er is slechts één hoofdbestemming mogelijk en dat is wonen. Nevenbestemmingen zoals handel, openbare en private diensten, gemeenschapsvoorzieningen en reca zijn toegelaten maar worden beperkt tot maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300 m². De uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is bij dit dossier niet relevant.

Bijkomend laat het RUP in de tuinzone enkel aanbouwen toe met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw. In het hoofdgebouw is enkel een hoofdbestemming in de functiecategorie wonen mogelijk. Nevenfuncties in de tuinzone zijn dus niet toegestaan volgens het RUP. Mede

hierdoor voorzag de laatste stedenbouwkundige vergunning (2013/70179) een woonfunctie in de aanbouw, aansluitend aan de nevenfunctie in het hoofdvolume.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.”¹¹

Op 22 maart 2023 verleent de provinciale omgevingsambtenaar volgend **ongunstig** advies:

“2. Motivering

[...]

2.2. De MER-toets

[...]

Er wordt niet ontkend dat de aanvraag als zodanig als een ‘stadsontwikkelingsproject’, zoals vermeld in rubriek 10 b) van de bijlage III van het project-MER-besluit van 10 december 2004, te beschouwen is. Concreet betekent dit dat minstens een project-MER-screening bij de aanvraag dient te worden gevoegd en dat de vergunningverlenende overheid in het kader van het onderzoek naar de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag op basis van de screeningsnota diende na te gaan of er al dan niet aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en er een project-MER moet worden opgesteld.

***Evenwel dient te worden vastgesteld dat het door de Vlaamse overheid aangereikte modelformulier niet correct werd ingevuld.** Op alle vragen naar mogelijke effecten op mens en milieu die door het project kunnen worden verwacht, is steevast geantwoord met “geen effecten”. Dergelijke screeningsnota met loutere standaardoverwegingen kan in het licht van het voorwerp van de aanvraag en de situering van het bouwperceel niet worden beschouwd als een gemotiveerd document waarin van het voorgenomen project wordt aangegeven of er aanzienlijke effecten voor mens en milieu te verwachten zijn. Mogelijke effecten dienen immers te worden beoordeeld, niet enkel voor wat de exploitatie betreft maar ook voor de fase van aanleg/oprichting. Zo zijn er voor de oprichting van de nieuwe aanbouw onder meer mogelijks effecten op trillingen en geluid te verwachten. Er wordt niet gemotiveerd waarom deze effecten niet aanzienlijk zijn.*

De aanvraag gaat tevens gepaard met een aanzienlijke uitbreiding van de tandartsenpraktijk, dit heeft effecten op de mobiliteit.

Tenslotte dienen ook de effecten op erfgoed te worden vermeld.

¹¹ Stuk 7.

Er dient te worden geoordeeld dat voorliggende project-MER-screeningsnota de vergunningverlenende overheid bezwaarlijk toelaat om met kennis van zaken en aan de hand van de in bijlage II bij het DABM omschreven criteria te beoordelen in hoeverre de aanvraag aanzienlijke effecten voor mens en milieu genereert.

*Het ontbreken van een afdoende project-MER-screeningsnota kan niet gerepareerd worden in graad van administratief beroep. Immers, overeenkomstig artikel 16,7° van het besluit dossiersamenstelling, was de aanvraag reeds in beginsel onvolledig en kon in principe dus geen verder procedureverloop kennen. **Het ontbreken van de vereiste project-MER-screeningsnota vormt een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering, de aanvraag dient te worden geweigerd.***

2.3 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

[...]

2.3.3 De juridische toets

a) Toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP "Sint-Denijs-Westrem dorp", goedgekeurd door deputatie op 16 mei 2007. De aanvraag is strijdig met volgende voorschriften:

- *In de zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing (Z2) vormt wonen de hoofdbestemming, waarbij nevenbestemmingen worden beperkt tot 30% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300m².*

De tandartsenpraktijk heeft in totaliteit (dus ook binnen de zone voor tuinen) een oppervlakte van 188,84m², de woningen hebben in totaliteit samen een oppervlakte van 193,79m². M.a.w. er is geen sprake meer van een 'nevenbestemming', de tandartsenpraktijk neemt ruim meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte in en is ongeveer gelijkwaardig in aandeel als de woonentiteiten.

- *De bouwdiepte op verdieping bedraagt max. 12m. Aan deze voorwaarde is voldaan. Bouwdiepte wordt met name gedefinieerd als "afstand van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten". Het dakterras dient bijgevolg niet meegerekend in de bepaling van de bouwdiepte.*
- *In de zone voor tuinen (Z7) kan een aanbouw opgericht worden, aansluitend en met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw. Max. 20% van de tuinzone mag bebouwd worden met een max. van 40m². De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3m, op de perceelsgrens tot 2,50m.*

De nieuwe gelijkvloerse aanbouw staat volledig in functie van de tandartsenpraktijk en is dus niet overeenstemming met het voorschrift dat stelt dat een aanbouw de

hoofdbestemming wonen dient te hebben. Daarnaast is de kroonlijsthoogte met 3,43m hoger dan de toegelaten 3m en 2,50m op de perceelsgrens.

Aanvrager is van mening dat de tandartsenpraktijk qua bestemming niet strijdig is met de voorschriften van het RUP, aangezien het geen nevenfunctie maar een autonome hoofdfunctie betreft. Er zijn aldus 2 hoofdfuncties aanwezig in het gebouw, met name wonen en vrij beroep.

Echter laat het RUP als hoofdfunctie in de zone Z2 enkel 'wonen' toe, waardoor de tandartsenpraktijk, ook wanneer ervan uit gegaan wordt dat het een hoofdfunctie betreft, nog steeds in strijd is met de bestemming van het RUP.

De voorschriften van een goedgekeurd RUP hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De Raad heeft tevens in diverse arresten reeds geoordeeld dat een afwijking van 25 % niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het BPA en dus niet als een 'beperkte afwijking' kan beschouwd worden (arrest nr. A/2014/0164 van 4 maart 2014; arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013, ...).

De afwijking op de hoofdbestemming is niet toelaatbaar krachtens voormeld artikel 4.4.1. §1 VCRO aangezien het een afwijking op de bestemming betreft. Dit geldt evenzeer voor de afwijking van de gelijkvloerse aanbouw binnen de zone voor tuinen aangezien de bestemming ervan afwijkt van de voorschriften. Enkel de afwijking op de kroonlijsthoogte van de nieuwe aanbouw komt in aanmerking voor de toepassing van artikel 4.4.1. §1 VCRO.

Aanvrager beroept zich op artikel 4.4.6 VCRO dat luidt als volgt:

[...]

De panden nrs. 12 en 13 maken deel uit van het beschermd dorpsgezicht "Sint-Denijs-Westrem Dorp".

Samen met het cbs wordt geoordeeld dat voormeld artikel 4.4.6 VCRO bezwaarlijk kan ingeroepen worden om de afwijking op de bestemming toe te staan. Immers wordt een volledige nieuwe aanbouw gerealiseerd, waarin de tandartsenpraktijk in strijd met de

bestemming wonen wordt ondergebracht. Het slopen van de bestaande achterbouw en oprichten van een nieuwbouw gedeelte heeft geen enkel uitstaans met de erfgoedwaarden van het pand en omgeving. Het artikel 4.4.6 VCRO is in het leven geroepen om bestaande erfgoedwaarden te kunnen valoriseren, behouden en versterken. Het nieuw oprichten van de aanbouw heeft geen betrekking op en staat niet in functie van de bestaande erfgoedwaarden van het pand.

Daarnaast merkt het cbs terecht op dat er geen advies werd uitgebracht door het Agentschap Onroerend Erfgoed, ook niet in laatste aanleg.

b) Overeenstemming met het ABR van stad Gent

Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat de aanvraag in strijd is met artikel 20b en artikel 20c ABR.

Artikel 20b luidt als volgt:

“Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit.”

Onder een te beschermen eengezinswoning wordt verstaan “een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 220 m² bedraagt”.

Pand nr. 12 heeft volgens het omgevingsloket een nuttige oppervlakte van 211m²; pand nr. 13 is volgens het omgevingsloket 156m² groot. Het staat derhalve niet ter discussie dat beide woningen te beschermen eengezinswoningen zijn.

In de toelichting bij het artikel wordt verduidelijkt dat dit artikel het mogelijk moet maken om een te beschermen eengezinswoning uit te breiden door samen te voegen met een ander gebouw om zo de leefkwaliteit te verhogen. In casu beschikken beide woningen in hun huidige toestand over voldoende leefkwaliteit. De samenvoeging van beide panden is enkel ingegeven vanuit de wens een grotere tandartsenpraktijk te kunnen realiseren. De gelijkvloerse verdieping wordt volledig ingenomen door de tandartsenpraktijk.

Hierdoor zullen beide woningen juist minder leefkwaliteit krijgen. Waar op vandaag woonfuncties aanwezig zijn op het gelijkvloers, met een directe toegang tot een ruime tuinzone, worden met voorliggend ontwerp beide woonentiteiten afgesneden van de tuin. Beide woningen zullen tevreden moeten zijn met een in oppervlakte beperkt dakterras. Bovendien verkleint de woning in pand nr. 13 aanzienlijk in oppervlakte.

De samenvoeging van beide panden druist derhalve in tegen de visie van het Algemeen Bouwreglement om kwalitatieve eengezinswoningen te behouden.

Artikel 20c luidt als volgt:

“De hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning is wonen. Het is verboden deze hoofdfunctie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie, met uitzondering van de functie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

...”

Strikt genomen is de aanvraag niet strijdig met voorliggend artikel. Voorliggend ontwerp voorziet in een danig grote tandartsenpraktijk waardoor beide functies wonen en vrij beroep ten opzichte van elkaar evenwaardig worden. Wonen blijft wel degelijk als een hoofdfunctie aanwezig.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Er dient geoordeeld dat de afwijking niet toelaatbaar is, aangezien deze indruist tegen de essentie van het voorschrift, met name inzetten op het behoud van kwalitatieve, ruime eengezinswoningen voor gezinnen in de stad.

2.3.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

2.3.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking.¹²

11. Met besluit van 15 juni 2023 verleent de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen de omgevingsvergunning.¹³

Het besluit luidt als volgt:

“Motivering

2.1 De watertoets

[...]

¹² Stuk 8.

¹³ Stuk 1.

2.2 De MER-toets

[...]

Er wordt niet ontkend dat de aanvraag als zodanig als een 'stadsontwikkelingsproject', zoals vermeld in rubriek 10 b) van de bijlage III van het project-MER-besluit van 10 december 2004, te beschouwen is. Concreet betekent dit dat minstens een project-MER-screening bij de aanvraag dient te worden gevoegd en dat de vergunningverlenende overheid in het kader van het onderzoek naar de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag op basis van de screeningsnota diende na te gaan of er al dan niet aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en er een project-MER moet worden opgesteld.

Gezien het hier een eerder kleinschalig project betreft, in casu de uitbreiding van een bestaande tandartsenpraktijk, kan op basis van in het dossier aangereikte informatie worden geoordeeld dat er geen milieueffecten te verwachten zijn. Ook de effecten tijdens de oprichting van het gebouw kunnen moeilijk overschat worden ten overstaan van elk gangbaar woonproject.

Uit de verantwoordingsnota mbt de mobiliteitsimpact blijkt dat de parkeerdruk op het omliggende openbaar domein niet verzadigd is. Gelet op het gegeven dat er momenteel reeds een woonentiteit aanwezig is, gelet op de stedelijke ligging van de tandartsenpraktijk die verplaatsing te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer vergemakkelijkt en gelet op het feit dat er vandaag reeds een tandartsenpraktijk actief is, gelet op het feit dat het klantenbestand niet tegelijkertijd aanwezig zal zijn maar eerder in een afwisseling van klanten die nu eens te voet, dan met de fiets, dan met de wagen,... elkaar zullen opvolgen, vallen in alle redelijkheid geen effecten verwacht te worden op de omgeving.

Onder het luik van de ingedeelde inrichting of activiteit werden de effecten op de omgeving in voldoende mate beschreven, zodat dit ook kan volstaan voor de stedenbouwkundige handeling.

2.3 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.3.1 De toegankelijkheidstoets

[...]

2.3.2 Archeologietoets

[...]

2.3.3 De juridische toets

a) Toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP "Sint-Denijs-Westrem dorp", goedgekeurd door deputatie op 16 mei 2007. De aanvraag is strijdig met volgende voorschriften:

- *in de zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing (Z2) vormt wonen de hoofdbestemming, waarbij nevenbestemmingen worden beperkt tot 30% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300m².*

De tandartsenpraktijk heeft in totaliteit (dus ook binnen de zone voor tuinen) een oppervlakte van 188,84m², de woningen hebben in totaliteit samen een oppervlakte van 193,79m². M.a.w. er is geen sprake meer van een 'nevenbestemming', de tandartsenpraktijk neemt meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte in en is ongeveer gelijkwaardig in aandeel als de woonentiteiten;

- *de bouwdiepte op verdieping bedraagt max. 12m. Aan deze voorwaarde is voldaan. Bouwdiepte wordt met name gedefinieerd als "afstand van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten'. Het dakterras dient bijgevolg niet meegerekend in de bepaling van de bouwdiepte;*
- *in de zone voor tuinen (Z7) kan een aanbouw opgericht worden, aansluitend en met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw. Max. 20% van de tuinzone mag bebouwd worden met een max. van 40m². De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3m, op de perceelsgrens tot 2,50m.*

De nieuwe gelijkvloerse aanbouw staat volledig in functie van de tandartsenpraktijk en is dus niet overeenstemming met het voorschrift dat stelt dat een aanbouw de hoofdbestemming wonen dient te hebben.

Daarnaast is de kroonlijsthoogte met 3,43m hoger dan de toegelaten 3m en 2,50m op de perceelsgrens.

Aanvrager is van mening dat de tandartsenpraktijk qua bestemming niet strijdig is met de voorschriften van het RUP, aangezien het geen nevenfunctie maar een autonome hoofdfunctie betreft. Er zijn aldus 2 hoofdfuncties aanwezig in het gebouw, met name wonen en vrij beroep.

Het RUP laat als hoofdfunctie in de zone Z2 enkel 'wonen' toe, waardoor de tandartsenpraktijk, ook wanneer ervan uit gegaan wordt dat het een hoofdfunctie betreft, strijdig zou zijn met de bestemming van het RUP.

Evenwel kan men zich beroepen op artikel 4.4.6 van de VCRO dat luidt als volgt:

[...]

De panden nrs. 12 en 13 maken deel uit van het beschermde dorpsgezicht "Sint-Denijs-Westrem Dorp".

Er kan worden geoordeeld dat naast de tandartsenpraktijk voorzien wordt in twee kwalitatieve woonentiteiten. Uit de bijgevoegde erfgoednota en het CHE-rapport blijkt bovendien dat het aangevraagde wel degelijk bijdraagt tot het vrijwaren en herstellen van de erfgoedwaarden van de beide panden. Er werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed, die

evenwel geen advies uitbracht. Bij ontstentenis van advies, wordt dit geacht gunstig te zijn. Er kan dan ook vastgesteld worden dat voldaan wordt aan de afwijkingmogelijkheden voorzien in artikel 4.4.6 VCRO, dat tenslotte in het leven is geroepen om bestaande erfgoedwaarden te kunnen valoriseren, behouden en versterken.

b) Overeenstemming met het ABR van stad Gent

Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat de aanvraag in strijd is met artikel 20b en artikel 20c ABR.

Artikel 20b luidt als volgt:

“Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit.”

Onder een te beschermen eengezinswoning wordt verstaan “een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 220 m² bedraagt”.

Pand nr. 12 heeft volgens het omgevingsloket een nuttige oppervlakte van 211m²; pand nr. 13 is volgens het omgevingsloket 156m² groot. Het staat derhalve niet ter discussie dat beide woningen te beschermen eengezinswoningen zijn.

In de toelichting bij het artikel wordt verduidelijkt dat dit artikel het mogelijk moet maken om een te beschermen eengezinswoning uit te breiden door samen te voegen met een ander gebouw om zo de leefkwaliteit te verhogen.

In casu beschikken beide woningen in hun huidige toestand over voldoende leefkwaliteit. De samenvoeging van beide panden is ingegeven vanuit de wens een grotere tandartsenpraktijk te kunnen realiseren. De gelijkvloerse verdieping wordt volledig ingenomen door de tandartsenpraktijk. Op de verdiepingen boven de praktijk worden evenwel twee aparte, kwalitatieve woonentiteiten bestendigd.

Met netto vloeroppervlakten van respectievelijk 116,15m² (huisnummer 12) en 77,64m² (huisnummer 13) voldoen beide entiteiten aan de oppervlaktenormen binnen het ABR. Bovendien hebben beiden een ruime private buitenruimte.

Er kan dan ook geoordeeld worden dat de beide woningen nog steeds voldoende leefkwaliteit bieden en dat deze in de lijn liggen van hetgeen het ABR vooropstelt.

2.3.4 De goede ruimtelijke ordening

Het aangevraagde sluit aan bij de reeds eerder vergunde aanpassingen aan het naastgelegen pand. Bovendien worden de erfgoedwaarden binnen het beschermde dorpsgezicht versterkt. Het is bovendien een wenselijke keuze om ontwikkelingen als een goed uitgebouwde tandartsenpraktijk binnen dergelijke kernen te bestendigen. Dit omdat zij zo de mobiliteitsdruk op locaties verder van het centrum niet laten toenemen, nu een centrumlocatie voor dergelijke

praktijk zich uitstekend leent voor verplaatsing te voet, met de fiets of het openbaar vervoer. Het gevraagde werkt kernversterkend, ook op vlak van wonen, nu de woonkwaliteit toeneemt.

Het aangevraagde doorstaat dan ook de toets van de goede ruimtelijke ordening.

2.3.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking.

[..]

2.5 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat het pand een ensemblewaarde heeft, aan het Gemeenteplein, nr. 12 is een eengezinswoning met tandartsenpraktijk, nr. 13 is de aanpalende woning, dat 12 en 13 uitgebreid worden op gelijkvloers, de tandartsenpraktijk wordt uitgebreid, de wooneenheden 12 en 13 worden behouden en verbeterd op de verdiepingen, dat er ook een functionele buitenruimte is, dat het RUP stelt dat de hoofdbestemming wonen moet zijn, en dat enkel nevenbestemmingen mogelijk zijn met 30%, dat dit overschreden wordt, doch dat de situatie ten opzichte van vandaag niets verandert qua ruimtelijke beleving, dat de overschrijding van de 30% ruimtelijk geen impact heeft, dat het inderdaad te beschermen eengezinswoningen zijn, dat deze evenwel behouden blijven, nu er na de werken nog 2 wooneenheden overblijven, dat dan ook een afwijking op het RUP en het ABR gevraagd wordt, dat art. 4.4.6 kan toegepast worden om af te wijken, dat een erfgoedrapport gemaakt werd door een bouwhistoricus, dat het een meerwaarde is dat beide panden in 1 hand blijven, dat het agentschap Onroerend Erfgoed geen advies verleend heeft, dat zowel in eerste aanleg als in beroep een advies gevraagd werd, dat bij het uitblijven van advies dat geacht wordt gunstig te zijn, gelet op de decretale bepalingen daaromtrent, dat hier alle nodige inspanningen gedaan werden op de erfgoedwaarde te behouden, zodat de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen in functie van erfgoedwaarde wel degelijk kunnen ingeroepen worden, dat wat betreft de mer-screening in het iioaluk alle effecten in verband met afval, trillingen, ... , integraal zijn ingevuld, dat wat de effecten op erfgoed een Erfgoednota aanwezig is alsook een erfgoednota, dat ook de mobiliteit bekeken werd, dat het dan ook kwalitatief gescreend werd, dat bij de start van het project 8 jaar geleden er een goeie samenwerking was met de stad, dat het onwezenlijk is dat men nu voor het verlengde van het project op onverwachte weerstand stuit, dat dit een meerwaarde biedt om laagdrempelig tandzorg kan aangeboden wordt, dat er een lokale verankering is met de zorginstellingen, dat men botst op de limieten van de praktijk, daarom is uitbreiding nodig om te voldoen aan de enorme zorgvraag, dat de wooneenheden behouden blijven en een betere kwaliteit zullen krijgen.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden.”

Dit is het **bestreden besluit**.

II. ONTVANKELIJKHEID

II.1. *Ratione personae* .

12. Artikel 105, §2, 4° van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat een vernietigingsberoep tegen een in laatste administratieve aanleg genomen beslissing omtrent een omgevingsvergunning kan worden ingesteld door het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft op 30 maart 2023 een advies verstrekt.¹⁴

Verzoekende partij heeft van rechtswege belang bij het vernietigingsberoep.

13. Het verzoekschrift is ontvankelijk.

II.2. *Ratione temporis* .

14. Krachtens artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt het beroep tot nietigverklaring op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat de dag na de datum van de betekening voor de personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt.

Het bestreden besluit is aan verzoekende partij betekend via het Omgevingsloket op 26 juni 2023.

Het verzoek tot nietigverklaring wordt tijdig ingediend.

15. Het verzoekschrift is ontvankelijk.

¹⁴ Stuk 7.

III. MIDDELEN

EERSTE MIDDEL – genomen uit de schending artikel 63 van het Omgevingsvergunningsdecreet, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: de ‘Formele Motiveringswet’), en het materiële motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

TOELICHTING

16. Artikel 63 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt het volgende:

“Als de deputatie de bevoegde overheid is en er geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is, maakt de provinciale omgevingsambtenaar voor elke beslissing over een beroep een verslag op, dat deel uitmaakt van het vergunningendossier. Het verslag toetst de aanvraag, in voorkomend geval, aan de beoordelingsgronden, bepaald bij of krachtens:

1° titel IV van de VCRO;

2° titel V van het DABM;

3° het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid;

4° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het verslag omvat, in voorkomend geval, een voorstel van antwoord op de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het eventuele openbaar onderzoek.

*De provinciale omgevingsambtenaar stelt dit verslag ter beschikking van de deputatie uiterlijk tien dagen voor het verstrijken van de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde beslissingstermijn. **De deputatie geeft in haar motivering van de beslissing aan op welke wijze rekening wordt gehouden met het verslag.** Als geen verslag wordt uitgebracht binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, kan de deputatie aan de vereiste van een verslag voorbijgaan.”*

17. De vergunningverlenende overheid moet bij het nemen van een besluit de formele en materiële motiveringsverplichting in acht nemen, zoals deze onder meer voortvloeien uit de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet. Dit wil zeggen dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in het besluit uitdrukkelijk worden vermeld.¹⁵

¹⁵ RvVb 28 mei 2019, nr. S-1819-1037, Dreesen.

Op de vergunningverlenende overheid die oordeelt op andersluidend advies van de provinciale omgevingsambtenaar rust een verzwaarde motiveringsplicht.¹⁶ De formele motiveringsplicht die op de vergunningverlenende overheid rust verzet zich ertegen dat deze zich beperkt tot het louter niet-gemotiveerd tegenspreken van het andersluidend advies. Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe haar beslissing desgevallend des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.¹⁷ Het volstaat hierbij dat de vergunningverlenende overheid de andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de vergunningsbeslissing duidelijk blijkt waarom ze afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.¹⁸

De verzwaarde motiveringsplicht geldt des te meer, wanneer de Deputatie niet enkel van de strekking van het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar, maar ook nog eens van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen afwijkt.

18. De bestreden beslissing vermeldt *“het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 22 mei 2023”* en dat *“naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken [...] van die aard [zijn] dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden”*.

Het verslag zelf wordt niet in de bestreden beslissing opgenomen, noch blijkt uit het bestreden besluit op welke punten en op grond van welke motieven van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar wordt afgeweken, laat staan dat dit zorgvuldig en precies zou worden gemotiveerd. In werkelijkheid blijkt de Deputatie de *corpus* van het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar te hebben overgenomen, om daaruit vervolgens de negatieve beoordelingsonderdelen te lichten en te vervangen door positieve beoordelingsonderdelen. Dit is uiteraard een weinig zorgvuldige wijze van werken, omdat een deskundige analyse die opgevat is om een negatieve beslissing te steunen, door wat “knip en plak-werk” plots wordt geacht om een vergunningsbeslissing te motiveren.

Het bestreden besluit wijkt namelijk op volgende punten af van het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar dd. 22 mei 2023 en wordt op de hierna weergegeven wijze onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd:

- De provinciale omgevingsambtenaar (hierna ook: ‘POA’) stelt vast dat de bij de vergunningsaanvraag gevoegde MER-screening niet correct is ingevuld, nu op alle vragen wordt geantwoord dat er geen effecten te verwachten zijn, wat in het licht van het voorwerp van de aanvraag en de ligging van het bouwperceel niet kan volstaan. Zo zijn er weldegelijk effecten op trillingen en geluid tijdens de fase van aanleg/oprichting, evenals

¹⁶ RvVb 17 juni 2021, nr. RvVb-A-2021-1114, Van der Goten ea.

¹⁷ RvVb 1 juli 2021, nr. RvVb-A-2021-1165, Vangenechten ea.

¹⁸ RvVb 1 april 2021, nr. RvVb-A-2021-0844, BV Vagaetrans ea.

op de mobiliteit te verwachten. De POA is van oordeel dat de screeningsnota niet toelaat om de milieueffecten met kennis van zaken te kunnen beoordelen, zodat de aanvraag van bij aanvang onontvankelijk had moeten worden verklaard en derhalve had moeten worden geweigerd.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat op dit punt wordt afgeweken van het POA-verslag. Enkel en alleen wordt verduidelijkt dat aangezien het een kleinschalig project betreft, geen milieueffecten te verwachten zijn, en de effecten op de omgeving in het luik van de ingedeelde inrichting of activiteit in voldoende mate beschreven zijn. Er wordt echter niet aangegeven dat de vergunningsaanvrager hiermee aan de opmerkingen van de POA wil tegemoetkomen.

In ieder geval gaat de Deputatie voorbij aan het gegeven dat de bij de aanvraag gevoegde MER-screeningsnota dermate gebrekkig is dat zij had moeten leiden tot de onontvankelijkheid van de vergunningsaanvraag, en de opmerking dat de effecten inzake geluid en trillingen tijdens de aanleg-/opbouwphase niet zijn beoordeeld. De overweging dat deze effecten moeilijk kunnen worden overschat ten overstaan van elk gangbaar woonproject kan in ieder geval niet overtuigen, nu de vergunningsaanvrager heeft aangegeven dat op dit punt 'geen' effecten te verwachten zijn, wat niet hetzelfde is als aangegeven dat er weldegelijk mogelijke effecten zijn, maar deze niet aanzienlijk zijn.

- De POA oordeelt dat geen toepassing kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid vervat in artikel 4.4.6 VCRO om van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften te kunnen afwijken.

De POA oordeelt in zijn advies dat van de uitzonderingsregel geen gebruik kan worden gemaakt nu het slopen van de bestaande achterbouw en het oprichten van een nieuwbouw gedeelte, waarmee wordt afgeweken van de toepasselijke bestemmingsvoorschriften, geen uitstaans heeft met het beschermen van de erfgoedwaarden van het pand en de omgeving. Daarnaast merkt hij ook op dat de vergunningsaanvraag niet is geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat op dit punt wordt afgeweken van het POA-verslag.

Verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat uit de bijgevoegde erfgoednota en het CHE-rapport blijkt dat het aangevraagde weldegelijk bijdraagt tot het vrijwaren en herstellen van de erfgoedwaarden van de beide panden. Verder oordeelt de Deputatie dat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed moet worden geacht gunstig te zijn.

Naar het andersluidend advies van de POA wordt derhalve niet verwezen. Evenmin worden de opmerkingen van de POA omtrent de afbraak en nieuwbouw van de achterbouw weerlegd. De Deputatie kan onmogelijk volstaan met het verwijzen naar de erfgoednota en het CHE-rapport zonder zorgvuldig te motiveren in welke mate de gevraagde afwijkingen vallen in te passen in de geest van artikel 4.4.6. VCRO. Daarbij wordt niet gemotiveerd waarom kan worden afgeweken van het standpunt van de POA dat terzake

geen advies is uitgebracht door het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het gegeven dat een advies moet worden geacht gunstig te zijn, doet geen afbreuk aan het gegeven dat er geen advies is uitgebracht.

- De POA oordeelt dat de vergunningsaanvraag strijdig is met artikel 20b van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent nu twee te beschermen eengezinswoningen worden samengevoegd zonder dat de leefkwaliteit wordt verhoogd. De POA merkt op dat er op heden in beide panden nr. 12 en 13 vandaag woonfuncties aanwezig zijn met een directe toegang tot de tuinzone, terwijl beide woonentiteiten met voorliggen ontwerp worden afgesneden van de tuin. Bovendien merkt de POA ook op dat de woning in pand nr. 13 verkleint in woonoppervlakte.

De provinciale omgevingsambtenaar is van oordeel dat van artikel 20b van het Algemeen Bouwreglement niet kan worden afgeweken op grond van artikel 4.4.1 VCRO nu deze afwijking indruist tegen de essentie van het voorschrift.

Uit het bestreden besluit blijkt niet dat de Deputatie afwijkt van deze opmerkingen van de POA. De Deputatie oordeelt dat de vergunningsaanvraag in overeenstemming is met het betrokken voorschrift omdat de aparte kwalitatieve woonentiteiten worden bestendigd. De opmerkingen van de POA omtrent de toegang tot de tuin en het verkleinen van de woonoppervlakte worden niet weerlegd.

Uit al het voorgaande blijkt dat de bestreden beslissing artikel 63 van het Omgevingsvergunningsdecreet en de formele en materiële motiveringsplicht schendt, daar geen enkel motief ervan verduidelijkt op welke wijze met het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar rekening is gehouden. Daarbij blijkt uit de bestreden beslissing niet waarom wordt afgeweken van bepaalde motieven in het POA-verslag en om welke redenen, en kunnen de door verwerende partij aangehaalde motieven geenszins volstaan om de andersluidende opmerkingen van de POA te weerleggen.

De bestreden beslissing schendt dan ook de verscherpte motiveringsplicht die voortvloeit uit de hierboven aangehaalde bepalingen en beginselen.

Het voorgaande geldt des te meer, rekening houdende met het feit dat verzoekende partij de vergunningsaanvraag in eerste aanleg heeft geweigerd en dat zij het administratief beroep bovendien negatief heeft geadviseerd. De negatieve beoordeling van het College steunt op argumenten en motieven die worden bijgevallen door de POA. In dergelijke omstandigheden, waarin zowel de POA als het College de aanvraag om vergelijkbare redenen negatief adviseren, geldt de eis van de verscherpte motiveringsplicht des te meer.

19. Het middel is gegrond.

TWEEDE MIDDEL – genomen uit de schending van artikel 4.3.1, §1, °, a) en artikel 4.4.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: 'VCRO'), de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Sint-Denijs-Westrem Dorp', meer bepaald de voorschriften voor de 'Zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing (Z2)' en de voorschriften voor de 'Zone voor tuinen (Z7)', de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, en het motiveringsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

TOELICHTING

20. Krachtens artikel 4.3.1, §1, a) VCRO moet een omgevingsvergunning worden geweigerd wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Zoals hoger reeds toegelicht is het Terrein krachtens het RUP 'Sint-Denijs-Westrem Dorp' deels gelegen in een zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing' en deels gelegen in een 'zone voor tuinen'.

Volgens deze voorschriften gelden voor de 'zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing (Z2)' volgende bestemmingsvoorschriften:

"Hoofdbestemming

Wonen vormt de hoofdbestemming en is enkel toegelaten in de vorm van ééngezinswoningen en meergezinsgebouwen behalve kamers.

Nevenbestemmingen

Handel, openbare en private diensten, gemeenschapsvoorzieningen en reca op buurtniveau zijn toegelaten. Nevenbestemmingen worden beperkt tot 30% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300m².

Voor de 'zone voor tuinen' gelden volgende voorschriften:

"Bestemming *De zone is bestemd voor de aanleg en het onderhoud van tuinen. Het oprichten van een tuinhuis of een aanbouw, aansluitend bij en met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw, is toegelaten. Maximum 20% van de tuinzone mag per perceel bebouwd worden met een maximum van 40m². Per perceel moet minstens 30m² als tuin ingericht worden.*

Inplanting en bebouwing *Alle gebouwen en constructies worden op minimum 2 meter van de perceelsgrens ingeplant. Deze regel vervalt wanneer een gebouw tegen een bestaand of vergund gebouw op de perceelsgrens ingeplant kan worden of wanneer er een schriftelijk akkoord is met de eigenaar van het aanpalende perceel. Bestaande vergunde gebouwen en constructies kunnen behouden blijven door middel van instandhoudingwerken.*

De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3 m, op de perceelsgrens tot 2,5 m. De maximum bouwhoogte bedraagt 3,5 m.

Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen worden uitgevoerd in draadafsluitingen en/of streekeigen haagbeplantingen met een maximum hoogte van 2,5 meter. Bij halfopen en gesloten bebouwing kunnen ook andere materialen gebruikt worden. Indien er gekozen wordt voor andere materialen is een schriftelijk akkoord met de eigenaar van het aanpalend perceel vereist."

De vergunningsaanvraag is op volgende punten strijdig met deze voorschriften:

- In de zone voor wonen voorziet de vergunningsaanvraag naast de woonfunctie in de functie kantoren en vrije beroepen. Deze laatste functie neemt meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte in deze zone in.
- De aanbouw in de zone voor tuinen staat volledig ten dienste van de functie kantoren en vrije beroepen en is dus niet in overeenstemming met het voorschrift dat stelt dat de aanbouw eenzelfde bestemming moet hebben als de hoofdbestemming van het hoofdgebouw, zijnde wonen.
- De kroonlijsthoogte van de aanbouw in de zone voor tuinen is met zijn 3,34m hoger dan de volgens de voorschriften toegelaten 3m en 2,5m op de perceelsgrens.

Verwerende partij stelt deze strijdigheden terecht vast in het bestreden besluit:

"De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP "Sint-Denijs-Westrem dorp", goedgekeurd door deputatie op 16 mei 2007. De aanvraag is strijdig met volgende voorschriften:

- *in de zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing (Z2) vormt wonen de hoofdbestemming, waarbij nevenbestemmingen worden beperkt tot 30% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300m².*

De tandartsenpraktijk heeft in totaliteit (dus ook binnen de zone voor tuinen) een oppervlakte van 188,84m², de woningen hebben in totaliteit samen een oppervlakte van 193,79m². M.a.w. er is geen sprake meer van een 'nevenbestemming', de tandartsenpraktijk neemt meer dan 30% van de bruto vloeroppervlakte in en is ongeveer gelijkwaardig in aandeel als de woonentiteiten;

- *de bouwdiepte op verdieping bedraagt max. 12m. Aan deze voorwaarde is voldaan. Bouwdiepte wordt met name gedefinieerd als "afstand van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten". Het dakterras dient bijgevolg niet meegerekend in de bepaling van de bouwdiepte;*

- *in de zone voor tuinen (Z7) kan een aanbouw opgericht worden, aansluitend en met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw. Max. 20% van de tuinzone mag bebouwd worden met een max. van 40m². De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3m, op de perceelsgrens tot 2,50m.*

De nieuwe gelijkvloerse aanbouw staat volledig in functie van de tandartsenpraktijk en is dus niet overeenstemming met het voorschrift dat stelt dat een aanbouw de hoofdbestemming wonen dient te hebben.

Daarnaast is de kroonlijsthoogte met 3,43m hoger dan de toegelaten 3m en 2,50m op de perceelsgrens.

21. De vergunningsaanvraag moet dus in principe worden geweigerd op grond van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO.

De verwerende partij heeft echter ten onrechte geoordeeld dat van de toepasselijke voorschriften van het RUP 'Sint-Denijs-Westrem Dorp' kan worden afgeweken op grond van artikel 4.4.6 VCRO. Dit artikel bepaalt het volgende:

"In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

[...]"

Artikel 4.4.6 VCRO is gewijzigd met artikel 63 van het Decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving.¹⁹ De parlementaire voorbereiding van dit decreet luidt als volgt:

"Het voorstel bestaat erin om artikel 4.4.6 van de VCRO binnen bepaalde perken te verruimen. Bedoeling is om, in het belang van het voortbestaan van het erfgoed, op een vlotte manier, zonder RUP, bepaalde ingrepen te kunnen doen die nieuwe functies in het erfgoed ondersteunen.

[...]

De afwijkingmogelijkheid is thans maar mogelijk na gunstig advies vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Het is echter de wens van de decreetgever om deze adviesbevoegdheid niet langer als bindend te beschouwen. De verplichting om advies te vragen blijft nog altijd

¹⁹

BS 20 december 2017.

decretaal bepaald, zodat er – vanzelfsprekend - rekening zal gehouden worden met door het agentschap Onroerend Erfgoed uitgebrachte adviezen.”²⁰

Artikel 4.4.6 VCRO is overgenomen uit voormalig artikel 130 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd bij Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.²¹ De parlementaire voorbereiding van dit artikel luidt als volgt:

“Voorliggende bepaling stemt overeen met de bestaande afwijkingsregelen, zoals vervat in artikel 195bis, eerste lid, 1° en 2°, DRO.

Die bestaande bepalingen houden een soepel vergunningsregime in voor zonevreemde monumenten, vanuit het gegeven dat talrijke monumenten zich buiten de geëigende zone bevinden en gelet op de specifieke instandhoudingsverplichting die aan de eigenaars wordt opgelegd. In dat licht werd het specifieke en soepele regime verantwoord geacht door het Grondwettelijk Hof.

[...]

De basisidee van artikel 195bis, eerste lid, 1° en 2°, DRO wordt thans overgenomen, met dien verstande dat in de toekomst afgeweken kan worden van alle stedenbouwkundige voorschriften (= niet louter bestemmingsvoorschriften), ook indien zij bvb. in een RUP zijn vastgelegd. Het overgangsmatig karakter van de regeling wordt m.a.w. vervangen door een generiek karakter.

Een beperkt aantal nuances op de bestaande regeling is aangebracht. Eén en ander wordt hieronder besproken.

[...]

Als waarborg voor het feit dat de mogelijke afwijkingen doelstellingen moeten dienen die verband houden met de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, c.q. landschappen, wordt voortaan uitdrukkelijk decretaal bepaald dat de afwijking slechts kan worden toegestaan in zoverre het project gunstig geadviseerd is door het Agentschap RO-Vlaanderen, dat (ondermeer) belast is met de toepassing van het instrumentarium betreffende monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen.

Dat gunstige advies is hier een absolute vereiste. Een ongunstig advies kan niet worden “weggemotiveerd”, ook niet op grond van de nieuwe artikelen 119 en 120 DRO.”²²

²⁰ Ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving, *Parl. St. VI.Parl. 2016-2017, nr. 1149/1, 103-104.*

²¹ BS 15 mei 2009.

²² Ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl. St. VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 140-142.*

Artikel 130 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd bij Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wijzigt artikel 195bis van 18 mei 1999 houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening, dat is ingevoerd met artikel 49 van het Decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996²³.

De parlementaire voorbereiding van dit laatste artikel luidt als volgt:

“Een artikel 195bis wordt toegevoegd. Hier wordt een regeling in verband met zone-vreemde monumenten ingeschreven. De huidige regeling voor vooral de gebruikswijziging van definitief beschermde zonevreemde monumenten laat enkel eengezinswoningen toe, alsmede tijdelijke verblijfsgelegenheden voor gebouwen gelegen in parkgebieden.

Deze beperkingen doen afbreuk aan een duurzame leefbaarheid van, de betrokken monumenten en zijn daarenboven zeer dikwijls onrealistisch (bijvoorbeeld gebruikswijziging van een fort naar een eengezinswoning). Ook vanuit de door ons land geratificeerde Conventie van Granada van 1985 wordt gepleit voor het bevorderen van het gebruik van beschermde goederen, rekening houdend met eigentijdse behoeften. De Conventie sluit geen enkele gebruiksfunctie uit. Dit artikel geeft daarenboven uitvoering aan het regeerakkoord van 13 juli 1999, dat in Hoofdstuk 2, A. Cultuur, punt 11, uitdrukkelijk bepaalt dat vooral de zonevreemde monumenten een bijzondere aandacht zullen krijgen.

Er zijn drie grendels ingebouwd om misbruiken of aberraties te vermijden :

- *de functiewijziging dient aanvaardbaar te zijn uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening ;*
- *de functiewijziging dient aanvaardbaar te zijn uit het oogpunt van monumentenzorg ;*
- *de functiewijziging dient aanvaardbaar te zijn gelet op de bestemming van de grond op het gewestplan. Over de eerste grendel oordeelt de vergunningverlenende overheid (en de gemachtigde ambtenaar in de gemeenten oud vergunningstelsel), over de tweede en derde grendel de afdeling Monumenten en Landschappen en de zone-bevoegde administratie. In een aantal gevallen wordt de zone-bevoegde administratie (de afdeling Natuur) reeds decretaal vastgelegd. De adviezen zijn bindend, ook in beroep.”²⁴*

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt over artikel 4.4.6 VCRO als volgt:

²³ BS 29 april 2000.

²⁴ Ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, *Parl. St. VI.Parl. 1999-2000, nr. 252/1, 11.*

“Artikel 4.4.6 VCRO voorziet ten overvloede in een uitzonderingsregeling voor “beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen”, waarbij kan afgeweken worden van stedenbouwkundige voorschriften onder meer van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Bij de interpretatie van artikel 4.4.6 VCRO kan niet voorbijgegaan worden aan de letterlijke tekst van voormeld artikel en de doelstelling die volgens de decreetgever aan het artikel ten grondslag ligt.

*De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving verduidelijkt dat **de bedoeling van de aanpassing van artikel 4.4.6 VCRO erin bestaat “om, in het belang van het voortbestaan van het erfgoed, op een vlotte manier, zonder RUP, bepaalde ingrepen te kunnen doen die nieuwe functies in het erfgoed ondersteunen”** (Parl.St. VI.Parl. 2016-17, nr. 1149/1, 103-104).²⁵*

Ook oordeelt de Raad als volgt:

“Artikel 4.4.6 VCRO maakt als onderafdeling 6, ‘Beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen’, deel uit van afdeling 1, ‘Afwijkingsmogelijkheden’, van hoofdstuk 4, ‘Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften’, van titel IV VCRO. Op grond van artikel 4.4.6 VCRO kan het vergunningverlenend bestuur afwijken van alle stedenbouwkundige voorschriften, niet alleen bestemmingsvoorschriften. Het toepassingsgebied van artikel 4.4.6 VCRO is ook niet beperkt tot beschermd monumenten die met de bestemmingsvoorschriften in strijd zijn.

*De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving verduidelijkt dat **de bedoeling van de aanpassing van artikel 4.4.6 VCRO erin bestaat “om, in het belang van het voortbestaan van het erfgoed, op een vlotte manier, zonder RUP, bepaalde ingrepen te kunnen doen die nieuwe functies in het erfgoed ondersteunen”** (Parl.St. VI.Parl., 2016-17, nr. 1149/1, 103-104). Waar voordien enkel de voor de rechtstreekse ontsluiting van een nog onontsloten monument noodzakelijke handelingen in afwijking van stedenbouwkundige voorschriften vergund konden worden, verruimt artikel 63 van voormeld wijzigingsdecreet het toepassingsgebied van artikel 4.4.6, tweede lid VCRO tot parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 m² onder de voorwaarden dat ze het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermd goederen bevorderen of zorgen voor de valorisatie ervan.*

Artikel 20.4 van het BPA bepaalt: “... In de directe omgeving van de Villa Servais is parkeren slechts beperkt toegelaten teneinde het historische karakter en de draagkracht niet te overschrijden. Maximaal 10 plaatsen zijn toegelaten. ...”

²⁵ RvVb 17 maart 2022, nr. RvVb-A-2122-0557, Cools.

In afwijking van artikel 20.4 van het BPA vergunt de verwerende partij met toepassing van artikel 4.4.6 VCRO een parking met dertien plaatsen.

*Het deelplan en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 20 van het BPA zijn specifiek met het oog op de restauratie en herbestemming van villa Servais vastgesteld. Die specifieke regeling sluit principieel de toepassing van artikel 4.4.6 VCRO niet uit. **Voor zover ze daarvoor een afdoende motivering biedt, kan de verwerende partij op grond van artikel 4.4.6 VCRO ten behoeve van het voortbestaan van het monument en de daarin onder te brengen functies een afwijking op artikel 20.4 van het BPA verlenen.**²⁶*

22. Uit het voorgaande volgt onder andere dat 1) het, om toepassing te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid vervat in artikel 4.4.6 VCRO, noodzakelijk is dat de handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed, en 2) dat de afwijkingsmogelijkheid is ingegeven vanuit het oogmerk om de erfgoedkenmerken van de beschermde goederen te beschermen en deze goederen optimaal te kunnen benutten en valoriseren.

Verwerende partij oordeelt in het bestreden besluit als volgt:

“Evenwel kan men zich beroepen op artikel 4.4.6 van de VCRO dat luidt als volgt:

[...]

De panden nrs. 12 en 13 maken deel uit van het beschermde dorpsgezicht “Sint-Denijs-Westrem Dorp”.

Er kan worden geoordeeld dat naast de tandartsenpraktijk voorzien wordt in twee kwalitatieve woonentiteiten. Uit de bijgevoegde erfgoednota en het CHE-rapport blijkt bovendien dat het aangevraagde wel degelijk bijdraagt tot het vrijwaren en herstellen van de erfgoedwaarden van de beide panden. Er werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed, die evenwel geen advies uitbracht. Bij ontstentenis van advies, wordt dit geacht gunstig te zijn. Er kan dan ook vastgesteld worden dat voldaan wordt aan de afwijkingsmogelijkheden voorzien in artikel 4.4.6 VCRO, dat tenslotte in het leven is geroepen om bestaande erfgoedwaarden te kunnen valoriseren, behouden en versterken.”

Hieruit volgt dat verwerende partij artikel 4.4.6 VCRO op dubbele wijze onwettig heeft toegepast.

- 22.1. In de eerste plaats is niet voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.6 VCRO.

²⁶

RvVb 24 september 2020, nr. RvVb-A-2021-0081, Decoster ea.

De tekst van artikel 4.4.6 VCRO is duidelijk: De afwijkingsregeling kan maar worden toegepast “voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.” Dit is niet gebeurd.

Hoewel in onderhavig dossier advies is gevraagd, heeft het Agentschap Onroerend Erfgoed geen advies verleend. Het gegeven dat het advies moet worden geacht gunstig te zijn krachtens artikel 26 en 43 van het Omgevingsvergunningsdecreet doet hieraan geen afbreuk. Minstens geldt artikel 4.4.6 VCRO als afwijkingsbepaling als *lex specialis* op de generieke regeling van de artikelen 26 en 43 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bovendien heeft het College van Burgemeester en Schepenen in zijn advies dd. 30 maart 2023 als volgt geoordeeld:

“Binnen de procedure werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Finaal verleende zij geen advies. Bijgevolg zijn de handelingen niet geadviseerd door het Agentschap, zodat de vergunning niet verleend kan worden.

Artikel 26 OMV-decreet, dat stelt dat “het advies geacht wordt gunstig te zijn als geen advies wordt uitgebracht binnen de vastgestelde termijn”, primeert immers niet boven de adviesvereiste die uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 4.4.6. VCRO.

De memorie van toelichting bij de laatste wijziging in 2017 van artikel 4.4.6. VCRO luidt als volgt: “De afwijkingsmogelijkheid is thans maar mogelijk na gunstig advies vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Het is echter de wens van de decreetgever om deze adviesbevoegdheid niet langer als bindend te beschouwen. De verplichting om advies te vragen blijft nog altijd decretaal bepaald, zodat er – vanzelfsprekend - rekening zal gehouden worden met door het agentschap Onroerend Erfgoed uitgebrachte adviezen.

Hieruit blijkt dat de adviesvereiste van het Agentschap Onroerend Erfgoed om te kunnen afwijken in een beschermd stadsgezicht nog steeds van fundamenteel belang is, wat ook evident is omdat het beschermd karakter van het voorwerp van de aanvraag net de reden is om te mogen afwijken van andere rechtsregels, waaronder het RUP en het bouwreglement.”²⁷

Wanneer een vergunningverlenende overheid anders beslist dan de tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of wanneer tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd met betrekking tot een relevant en te beoordelen aspect, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat de vergunningverlenende overheid haar beslissing met betrekking tot die onderdelen des te concreter en zorgvuldiger motiveert.²⁸

Verwerende partij voldoet ter zake niet aan de op haar rustende verscherpte motiveringsplicht. Zij kan niet louter stellen dat het volstaat dat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt ‘geacht’ gunstig te zijn opdat aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.6 VCRO is voldaan, nu het College

²⁷ Stuk 7.

²⁸ RvVb 6 juli 2023, RvVb-A-2223-1058, CBS Zoersel.

van Burgemeester en Schepenen in zijn advies van 30 maart 2023 omstandig heeft uiteengezet waarom een 'gunstig geacht' advies onvoldoende is. Dit klemt des te meer nu de provinciale omgevingsambtenaar zich in zijn verslag dd. 22 mei 2023 bij het standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen aansluit.

Ondergeschikt en in ieder geval mist een advies dat enkel gunstig geacht wordt te zijn omwille van het feit dat geen uitdrukkelijk advies binnen de gestelde termijn is geformuleerd, elke materiële draagkracht. Ten onrechte zoekt de Deputatie dus steun in het stilzwijgend verleende advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, omdat dit advies zelf op geen enkele wijze materieel gemotiveerd is. Het is bovendien evenmin het resultaat van een zorgvuldig onderzoek.

Enkel en alleen al om deze reden is het middel gegrond.

- 22.2. Ten tweede heeft verwerende partij de afwijkingsmogelijkheid vervat in artikel 4.4.6 VCRO op oneigenlijke, minstens onzorgvuldige en onredelijke wijze toegepast.

Zoals hierboven reeds aangegeven, dient de afwijkingsmogelijkheid vervat in artikel 4.4.6 VCRO om de erfgoedelementen in beschermde goederen te kunnen beschermen en valoriseren. De afwijkingsmogelijkheid kan dan ook enkel worden toegepast om dit doel te bereiken: de gevraagde afwijking moet ten dienste van de aanwezige erfgoedwaarden staan. Dit wordt door verwerende partij overigens zelf bevestigd doordat zij oordeelt dat *"de afwijkingsmogelijkheden voorzien in artikel 4.4.6 VCRO [...] ten slotte in het leven is geroepen om bestaande erfgoedwaarden te kunnen valoriseren, behouden en versterken"*.

Er valt niet in te zien waarom de gevraagde afwijkingen van het RUP 'Sint-Denijs-Westrem Dorp' de erfgoedkenmerken van of de valorisatie van het beschermde dorpsgezicht ten goede zouden komen.

De 'zone voor wonen' is krachtens de voorschriften bij het RUP bestemd voor wonen als hoofdfunctie. Een nevenbestemming is toelaatbaar maar moet worden beperkt tot 30% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 300m². Een aanbouw in de zone voor tuinen moet dezelfde bestemming hebben als de hoofdbestemming van het hoofdgebouw, zijnde wonen. Er valt niet in te zien waarom een afwijking van deze voorschriften nodig is opdat het betrokken beschermde goed zou worden gevaloriseerd of de erfgoedwaarden ervan meer zouden worden beschermd dan wanneer men de toepasselijke bestemmingsvoorschriften volgt. De bestaande aanbouw van het pand nr. 13, dat in beide zones ligt, wordt bovendien gesloopt en heropgebouwd. Het slopen van het onderdeel van een beschermd dorpsgezicht komt de erfgoedwaarden principieel niet ten goede. Dit klemt des te meer nu de originele achterbouw van het pand nr. 13 in 1999 reeds is afgebroken en er een nieuwbouw is geplaatst²⁹ en in de erfgoednota wordt aangegeven dat er zich geen waardevolle elementen bevinden in de achtergevel of het achterste dakvlak van dit pand.³⁰ Nu de achterbouw van

²⁹ Stuk 3, p. 21.

³⁰ Stuk 4, p. 6.

het pand nr. 13 geen erfgoedelementen meer bevat, valt niet in te zien hoe op een rechtmatige wijze toepassing kan worden gemaakt van een afwijkingsmogelijkheid bedoeld voor de bescherming en valorisatie van erfgoedkenmerken om zo de achterbouw te kunnen slopen en een nieuwbouw te kunnen plaatsen met een functie die afwijkt van de toepasselijke bestemmingsvoorschriften. In ieder geval wordt de uitzonderingsregel vervat in artikel 4.4.6 VCRO op deze manier op een manifest onzorgvuldige en onredelijke wijze toegepast.

Het voorgaande klemt des te meer nu zowel het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent in zijn weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg³¹ en zijn negatief advies in graad van administratief beroep³² heeft opgemerkt dat de gevraagde afwijkingen niet in functie staan van de erfgoedwaarde, er geen link is tussen de mate van afwijken en het beschermd statuut en de afwijkingsmogelijkheid wordt misbruikt om een omgevingsvergunning te verkrijgen voor werken die volledig losstaan van de beschermde erfgoedwaarden. Ook de provinciale omgevingsambtenaar heeft in zijn verslag opgemerkt dat een volledig nieuwe aanbouw wordt gerealiseerd waarin de tandartsenpraktijk in strijd met de bestemming wordt ondergebracht, en dit geen enkel uitstaans heeft met de erfgoedwaarden van het pand en de omgeving.³³

Deze opmerkingen, die verwerende partij wederom nopen tot een verscherpte motiveringsplicht, worden door verwerende partij niet, minstens niet afdoende, weerlegd. Waar verwerende partij oordeelt dat *“uit de bijgevoegde erfgoednota en het CHE-rapport blijkt [...] dat het aangevraagde wel degelijk bijdraagt tot het vrijwaren en herstellen van de erfgoedwaarden van de beide panden”* dient in de eerste plaats te worden opgemerkt dat verwerende partij ten onrechte niet verduidelijkt uit welke passages dit dan wel zou blijken, en ten tweede dat deze motivering ook niet correct is, of de afwijking van de voorschriften van het RUP op grond van artikel 4.4.6 VCRO in ieder geval niet kan verantwoorden.

De conclusie van het CHE-rapport luidt namelijk als volgt:

“Het Gemeenteplein werd op 13 oktober 1986 als stadsgezicht beschermd voor zijn historische waarde. Deze historische waarde kan eigenlijk verder opgedeeld worden in een architecturale en stedenbouwkundige waarde. Binnen de aanleg van een nieuw dorpsplein, werden het Gemeentehuis, de zuidelijke huizenrij en nog enkele andere gebouwen opgericht als één laat 19^{de}-eeuws ensemble tijdens één bouwfase en vanuit éénzelfde architecturale benadering. Centraal in het ontwerp stonden baksteen als materiaal en de neoVlaamserenaissance als stijl. Niet toevallig was dit ook de stijl van de woningen van de burgemeester Herry en de schepenen/kunstenaar Leonard Blanchaert.

Vandaag vormt de gevel van de woning nr. 13, samen met de gevel van woning nr. 12, een belangrijk onderdeel van dit laat 19^{de}-eeuwse ensemble. Ondanks de vernieuwde kroonlijst,

³¹ Stuk 5.

³² Stuk 7.

³³ Stuk 8.

bleef het ontwerp, de materialiteit en de architecturale kenmerken van de gevel (samen met woning nr. 12) doorheen de jaren erg goed bewaard. De andere woningen (nr. 11-9) en het café ondergingen reeds enkele verbouwingen.

Het interieur van woning nr. 13, met de typerende hoofdbouw en achterbouw, werd in 1999 echter wel grondig gerenoveerd. De verbouwingswerken waren vooral gericht op de afbraak van de originele achterbouw om plaats te maken voor een nieuwe aanbouw waarin een grote open keuken en een nieuwe traphal in ondergebracht werden. Het hoofdvolume met de salon en slaapkamer aan de straatzijde bleef bewaard. Hoewel de schouwmantels, de originele trap, vloeren en deuren verdwenen zijn, is de structuur van de hoofdbouw tot op vandaag in de woning nog aanwezig en herkenbaar.³⁴

Er valt niet in te zien hoe uit dit rapport kan worden afgeleid dat de vergunningsaanvraag bijdraagt tot het vrijwaren en herstellen van de erfgoedwaarden. De CHE-nota beperkt zich tot een beschrijving van de historiek van de betrokken panden en hun huidige staat en kenmerken. In het CHE-rapport wordt op geen enkele wijze aangetoond dat de aanwezige erfgoedwaarden ten gevolge van de afwijkingen op de bestemmingsvoorschriften van het RUP worden hersteld of gevrijwaard. Dit geldt overigens eveneens voor de afwijkingen op het Algemeen Bouwreglement (zie derde middel).

De conclusie van de erfgoednota luidt als volgt:

“In het CHE-rapport wordt veel nadruk gelegd op het samenhangende ensemble dat aan het Gemeenteplein werd ontworpen en gebouwd.

De uitbreiding van de huidige tandartsenpraktijk door het verbinden van het gelijkvloers van nrs 12 en 13 zal bijdragen tot een duurzame bestemming van dit geheel. De prominente plaats van deze 2 burgerwoningen in het geheel van de gevelwand van het Gemeenteplein wordt versterkt door het publieke karakter van de tandartsenpraktijk op het gelijkvloers.

De voorgestelde ingrepen zijn gericht op het maximaal behouden en restaureren van de aanwezige erfgoedwaarden van exterieur en interieur.³⁵

De erfgoednota beperkt zich tot een bespreking van het betrokken project en de betrokken panden, en stelt voorop dat de uitbreiding van de huidige tandartsenpraktijk door het verbinden van de gelijkvloers van de nrs. 12 en 13 zal bijdragen tot een duurzame bestemming van het geheel en de daarmee samenhangende erfgoedwaarde. Ook op grond hiervan kan niet worden geconcludeerd dat de afwijking van de toepasselijke bestemmingsvoorschriften bijdraagt tot het vrijwaren en herstellen van de erfgoedwaarden van de beide panden. Het samenvoegen van de gelijkvloers van beide panden, los van de vraag welke functie hierin zal worden ondergebracht, heeft echter niets te maken met het afwijken van de toepasselijke bestemmingsvoorschriften.

³⁴ Stuk 3.

³⁵ Stuk 4.

De conclusies van het CHE-rapport en de erfgoednota zijn nietszeggend. Immers, deze conclusies kunnen evengoed gelden in het geval van het behoud van de huidige tandartspraktijk met huidige omvang. Stel dat de tandartsenpraktijk niet zou worden uitgebreid door middel van het intern samenvoegen van de gelijkvloers van de twee panden, zou dit minstens evenveel bijdragen tot het vrijwaren van de erfgoedwaarden van het dorpsgezicht. Het CHE-rapport en de erfgoednota poneren derhalve een conclusie die de afwijking op de bestemmingsvoorschriften van het RUP niet kan onderbouwen.

De motivering in het bestreden besluit kan dan ook niet overtuigen.

23. Overigens merkt verzoekende partij op dat, indien zou worden geoordeeld dat artikel 4.4.6 VCRO hier op regelmatige wijze is toegepast nu dat met de gevraagde afwijking de aanwezige erfgoedwaarden worden beschermd en gevaloriseerd, dit de deur opent om op grond van artikel 4.4.6 VCRO in alle beschermde stads- en dorpsgezichten eengezinswoningen te gaan samenvoegen in strijd met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften onder het mom van de bijdrage hiervan aan de coherentie van het beschermd stads- en dorpsgezicht in zijn geheel. De bescherming van stads- en dorpsgezichten beslaan hele wijken en zijn voornamelijk gefundeerd op de uiterlijke kenmerken van de gevels en daken van de woningen, maar niet op het gebruik en de interne structuur daarvan.

Dit klemt des te meer nu het samenvoegen van deze ééngesinswoningen gebeurt in strijd een heel belangrijk ruimtelijk beleidspunt van de stad Gent, nl. het beschermen van bestaande ééngesinswoningen (zie derde middel), zodat niet kan worden uitgesloten dat artikel 4.4.6 VCRO in de toekomst ook zal worden aangegrepen om van deze voorschriften af te wijken.

24. Uit al het voorgaande volgt dat de vergunningsaanvraag strijdig is met de toepasselijke voorschriften van het RUP 'Sint-Denijs-Westrem Dorp' en verwerende partij ten onrechte toepassing heeft gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid vervat in artikel 4.4.6 VCRO, minstens de toepassing van deze uitzonderingsbepaling op onzorgvuldige wijze heeft toegepast en niet afdoende heeft gemotiveerd.

Het middel is gegrond.

DERDE MIDDEL – genomen uit de schending van artikel 20b en 20c van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, en het motiveringsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

TOELICHTING

25. Krachtens artikel 4.3.1, §1, a) VCRO moet een omgevingsvergunning worden geweigerd wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Krachtens artikel 1.1.2, 13°, c) VCRO is een stedenbouwkundig voorschrift onder andere een voorschrift opgenomen in een stedenbouwkundige verordening of bouwverordening.

26. Artikel 20b van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 september 2022,³⁶ bepaalt het volgende:

“Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw tot een eengezinswoning kan slechts met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit.”

Een ‘te beschermen eengezinswoning’ wordt in artikel 1 van het Algemeen Bouwreglement gedefinieerd als een eengezinswoning met een nettovloeroppervlakte van maximum 220 m².

27. De betrokken vergunningsaanvraag voorziet in het samenvoegen van de panden gelegen aan het Gemeenteplein nr. 12 en het Gemeenteplein nr. 13.

Beide panden betreffen eengezinswoningen met een nettovloeroppervlakte van minder dan 220 m², en zijn dus te beschermen eengezinswoningen in de zin van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent. Dit wordt in het bestreden besluit ook erkend.

Het samenvoegen van de eengezinswoningen moet dus voldoen aan de bepalingen van artikel 20b) van het Algemeen Bouwreglement.

28. De vergunningsaanvraag voldoet niet aan artikel 20b van het Algemeen Bouwreglement, nu het samenvoegen niet gebeurt met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit, maar louter met het oog op het uitbreiden van de tandartsenpraktijk.

Dit blijkt uit uitdrukkelijk uit de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag.³⁷

³⁶ BS 21 november 2021.

³⁷ Stuk 2.

“De omgevingsvergunningsaanvraag betreft o.a. het samenvoegen van het gelijkvloers van beide panden tot één autonome tandartsenpraktijk. Hierdoor worden ze als samenhangend geheel duurzaam bestemd voor de toekomst, onder dezelfde eigenaars.

De tandartsenpraktijk die nu reeds in nr 12 bestaat en te klein werd, wordt hiermee uitgebreid naar de nr 13. Tevens wordt het gelijkvloers van nr 13 uitgebreid met een achterbouw.

De uitbreiding van de tandartsenpraktijk is noodzakelijk om aan de actuele noden van de praktijk te voldoen. De praktijk kende de laatste jaren een mooie groei aan cliënteel. Teneinde een kwalitatieve en functionele dienstverlening te kunnen verzekeren, is een uitbreiding van de praktijk noodzakelijk. Zonder uitbreiding, dringt een herlokalisatie zich op.

Door het samenvoegen van de gelijkvloerse verdieping, wordt niet enkel een duurzame werking van de tandartsenpraktijk verzekerd, doch ook de toekomstige samenhang tussen beide panden en de daarmee samenhangende erfgoedwaarde.”

Ook verwerende partij oordeelt uitdrukkelijk dat *“de samenvoeging van beide panden is ingegeven vanuit de wens een grotere tandartsenpraktijk te kunnen realiseren”*.³⁸

Er is dus geen discussie over het gegeven dat het samenvoegen van de panden niet gebeurt ‘met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit’, zoals artikel 20b van het Algemeen Bouwreglement voorschrijft.

De strijdigheid met artikel 20b (en 20c) van het Algemeen Bouwreglement wordt in de beschrijvende nota bovendien ook erkend:

*“Door het samenvoegen (+ uitbreiding nr. 13) van de gelijkvloerse verdiepingen tot één autonome tandartsenpraktijk en de verdiepingen tot 2 autonome woonentiteiten, wordt strikt genomen niet aan voormelde bepalingen van het ABR voldaan.”*³⁹

Niettemin oordeelt verwerende partij in het bestreden besluit als volgt:

“In de toelichting bij het artikel wordt verduidelijkt dat dit artikel het mogelijk moet maken om een te beschermen eengezinswoning uit te breiden door samen te voegen met een ander gebouw om zo de leefkwaliteit te verhogen.

In casu beschikken beide woningen in hun huidige toestand over voldoende leefkwaliteit. De samenvoeging van beide panden is ingegeven vanuit de wens een grotere tandartsenpraktijk te kunnen realiseren. De gelijkvloerse verdieping wordt volledig ingenomen door de tandartsenpraktijk. Op de verdiepingen boven de praktijk worden evenwel twee aparte, kwalitatieve woonentiteiten bestemd.

³⁸ Stuk 1.

³⁹ Stuk 2.

Met netto vloeroppervlakten van respectievelijk 116,15m² (huisnummer 12) en 77,64m² (huisnummer 13) voldoen beide entiteiten aan de oppervlaktenormen binnen het ABR. Bovendien hebben beiden een ruime private buitenruimte.

Er kan dan ook geoordeeld worden dat de beide woningen *nog steeds voldoende leefkwaliteit bieden en dat deze in de lijn liggen van hetgeen het ABR vooropstelt.*⁴⁰

Er valt niet in te zien hoe verwerende partij in alle redelijkheid en zorgvuldigheid enerzijds kan oordelen dat het samenvoegen van de te beschermen eengezinswoningen is ingegeven vanuit de wens een grotere tandartsenpraktijk te realiseren, en dus niet vanuit het verhogen van de leefkwaliteit, en anderzijds kan oordelen dat is voldaan aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Dit getuigt in ieder geval van een manifest onzorgvuldig onderzoek en gebrekkige motivering.

Enkel en alleen al om deze reden is het middel gegrond.

29. Naast het gegeven dat het samenvoegen van de twee te beschermen eengezinswoningen louter en alleen gebeurt met het oog op het uitbreiden van de tandartspraktijk, neemt de leefkwaliteit van de twee eengezinswoningen die in de panden worden gecreëerd, af.

In het pand nr. 13 daalt de nettovloeroppervlakte van het woongedeelte aanzienlijk, en in beide panden is een rechtstreekse toegang tot de tuin niet langer mogelijk. Beide woningen moeten voortaan volstaan met een klein terras op de eerste verdieping.

Het voorgaande is zowel door het College van Burgemeester en Schepenen in zijn weigeringsbeslissing in eerste aanleg⁴¹ als door de provinciale omgevingsambtenaar in zijn verslag⁴² opgemerkt.

Verwerende partij kan dan ook niet volstaan met de motivering dat de nettovloeroppervlakten van de woongelegenheden voldoen aan de oppervlaktenormen van het ABR en dat deze woongelegenheden over een private buitenruimte beschikken, zodat 'nog steeds voldoende' leefkwaliteit wordt geboden. Hiermee wordt niet geantwoord op de opmerkingen die in de loop van de administratieve procedure zijn geformuleerd. Verwerende partij voldoet hiermee dus niet alleen niet aan de op haar rustende verscherpte motiveringsplicht, maar bovendien gaat zij er ten onrechte aan voorbij dat om te voldoen aan de voorwaarden van artikel 20b van het Algemeen Bouwreglement twee te beschermen eengezinswoningen maar kunnen worden samengevoegd indien de leefkwaliteit wordt verhoogd. Het gegeven dat 'nog steeds voldoende leefkwaliteit' wordt geboden, is dus geen motief dat de toepassing

⁴⁰ Stuk 1.

⁴¹ Stuk 5.

⁴² Stuk 8.

van artikel 20b) van het Algemeen Bouwreglement kan dragen. Verwerende partij motiveert niet waarom de leefkwaliteit in de vergunde situatie hoger is dan in de bestaande situatie.

Er valt dan ook niet in te zien hoe verwerende partij in alle redelijkheid kan oordelen dat de vergunningsaanvraag in lijn ligt van wat het ABR vooropstelt.

Verwerende partij heeft derhalve ten onrechte geoordeeld dat de vergunningsaanvraag in overeenstemming is met artikel 20b) van het Algemeen Bouwreglement.

Ook om deze reden is het middel gegrond.

30. Maar er is méér.

Artikel 20c van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent bepaalt het volgende:

“De hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning is wonen. Het is verboden deze hoofdfunctie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie, met uitzondering van de functie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Deze uitzondering geldt niet voor de oprichting van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.”

Volgens de toelichting bij dit artikel is een nevenfunctie wel mogelijk en beslaat een nevenfunctie altijd minder dan 50% van de netto vloeroppervlakte van het woongebouw.

Het College van Burgemeester en Schepenen oordeelt in zijn weigeringsbesluit in eerste administratieve aanleg als volgt:

“Bovendien overschrijft het nieuw woongebouw de maximale netto vloeroppervlakte (max. 220 m²) om gedefinieerd te worden als een te beschermen eengezinswoning én wordt de nevenfunctie de hoofdfunctie. Wonen als hoofdfunctie gaat verloren. Dit is bijkomend strijdig met artikel 20c van het algemeen bouwreglement dat stelt dat de hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning wonen is. Het is dan ook verboden deze hoofdfunctie te wijzigen naar een andere hoofdfunctie.”⁴³

Ook de vergunningsaanvrager stelt in de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag zelf vast dat de aanvraag strijdig is met artikel 20c van het ABR.⁴⁴

Zoals reeds eerder aangehaald, nopen deze opmerkingen verwerende partij tot een verscherpte motiveringsplicht.

⁴³ Stuk 5.

⁴⁴ Stuk 2.

Verwerende partij stelt in het bestreden besluit vast dat het College van Burgemeester en Schepenen oordeelt dat de aanvraag strijdig is met (artikel 20b en) artikel 20c van het Algemeen Bouwreglement. Niettemin laat verwerende partij na om de vergunningsaanvraag aan dit laatste artikel te toetsen, laat staan dat wordt gemotiveerd waarom aan deze bepaling is voldaan.

Dit getuigt wederom van een manifest onzorgvuldig onderzoek. In ieder geval schendt verwerende partij de op haar rustende verscherpte motiveringsplicht.

31. Uit al het voorgaande volgt dat de vergunningsaanvraag strijdig is met artikel 20b en 20c van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, zodat verwerende partij de vergunningsaanvraag conform artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO had moeten weigeren. Minstens heeft verwerende partij op onredelijke wijze geoordeeld dat de vergunningsaanvraag in overeenstemming is met de betrokken voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, en de overeenstemming van de aanvraag met deze voorschriften op onzorgvuldige wijze onderzocht en niet afdoende gemotiveerd.

Het middel is gegrond.

VIERDE MIDDEL – genomen uit de schending van artikel 4.3.2 van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (hierna: 'DABM') *juncto* artikel 2, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, artikel 4.3.3, §2 DABM, artikel 20 en 63 van het Omgevingsvergunningsdecreet, artikel 2 en 3 van de Formele Motiveringswet en het materiële motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

TOELICHTING

32. Artikel 4.3.2 DAMB bepaalt het volgende:

§1. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER moet worden opgesteld.

[...]

§ 2bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld."

De criteria, vermeld in Bijlage II van het DABM, zijn de volgende:

"1° de kenmerken van de projecten. Bij de kenmerken van de projecten moeten in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen:

- a) de omvang en het ontwerp van het hele project;*
- b) de cumulatie met andere bestaande of goedgekeurde projecten;*
- c) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name land, bodem, water en biodiversiteit;*
- d) de productie van afvalstoffen;*
- e) verontreiniging en hinder;*
- f) de risico's op zware ongevallen of rampen die relevant zijn voor het project in kwestie, waaronder rampen die worden veroorzaakt door klimaat-verandering, in overeenstemming met wetenschappelijke kennis;*
- g) de risico's voor de menselijke gezondheid (bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling);*

2° de locatie van de projecten. Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moeten in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen:

- a) het bestaande en goedgekeurde landgebruik;*

b) de relatieve rijkdom aan en de beschikbaarheid, de kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) in het gebied en de ondergrond ervan;

c) het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende types van gebieden:

1) wetlands, oeverformaties, riviermondingen;

2) kustgebieden en het mariene milieu;

3) berg en bosgebieden;

4) natuurreservaten en parken;

5) gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd;

6) Natura 2000-gebieden die zijn aangewezen krachtens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;

7) gebieden waarin de milieukwaliteitsnormen die in de wetgeving van de Unie zijn vastgesteld en die relevant zijn voor het project, niet worden nagekomen of worden beschouwd als niet nagekomen;

8) gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;

9) landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang;

3° de soort en de kenmerken van het potentiële effect. De waarschijnlijk aanzienlijke milieueffecten van projecten moeten, in samenhang met de criteria, vermeld in punt 1° en 2°, in aanmerking worden genomen, met aandacht voor het effect van het project op de disciplines, vermeld in artikel 4.3.1, tweede lid, met inachtneming van:

a) de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);

b) de aard van het effect;

c) het grensoverschrijdende karakter van het effect;

d) de intensiteit en de complexiteit van het effect;

e) de waarschijnlijkheid van het effect;

f) de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;

g) de cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande of goedgekeurde projecten;

h) de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen."

33. Overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis DABM *juncto* artikel 2, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, en Bijlage III punt 10, b) van dat Besluit kan de initiatiefnemer voor stadsontwikkelingsprojecten die de bouw van minder dan 1.000 woongelegenheden of minder dan 5.000 m² handelsruimte betreffen of minder verkeer genereren dan 1.000 personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur, een project-m.e.r.-screeningsnota opstellen en bij zijn aanvraag toevoegen.

Artikel 4.3.3, §2 DABM bepaalt het volgende:

“In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, § 2bis en § 3bis, waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, neemt de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag [...], een beslissing of er een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag [...]. De beslissing dat al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, wordt openbaar gemaakt door de vergunningverlenende overheid. [...]

Er moet geen milieueffectrapport over het project worden opgesteld als de overheid, vermeld in het eerste lid, oordeelt dat:

1° een toetsing aan de criteria van bijlage II uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of

2° vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.”

Artikel 20 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt het volgende:

“Als met toepassing van artikel 4.3.3, § 2, van het DABM bij de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota is gevoegd, onderzoekt de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, of de gemeentelijke, provinciale of gewestelijke omgevingsambtenaar die nota en beslist of er over het project een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

Als de aanvraag door de bevoegde overheid zelf wordt ingediend, dan verricht de gemeentelijke, provinciale of gewestelijke omgevingsambtenaar de in het eerste lid vermelde taken.”

Artikel 21 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat als op basis van het onderzoek vermeld in artikel 20 van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt besloten dat een project-MER moet worden opgesteld, dit van rechtswege de onontvankelijkheid van de vergunningsaanvraag tot gevolg heeft en de stopzetting van de vergunningsprocedure tot gevolg.

De onvolledigheid van de vergunningsaanvraag kan niet worden hersteld in graad van administratief beroep, nu dit een miskennis betekent van de bevoegdheidsverdeling waarbij in het Omgevingsvergunningsdecreet is voorzien in twee administratieve aanleggen. Deze regeling is van openbare orde.⁴⁵

Op grond van artikel 63 van het Omgevingsvergunningsdecreet onderzoekt de verwerende partij in graad van administratief beroep de aanvraag in haar volledigheid. De devolutieve werking van het administratief beroep houdt in dat het onderzoek van de aanvraag wordt overgedaan, zonder daarbij door de beslissing in eerste administratieve aanleg gebonden te zijn.⁴⁶

34. De bestreden beslissing heeft betrekking op een “stadsontwikkelingsproject”. Ook de aanvrager heeft zijn project als een “stadsontwikkelingsproject” conform de rubriek 10b van bijlage III bij het besluit van 10 december 2004 gekwalificeerd.

Hieruit volgt dat minstens een project-mer-screeningsnota moet worden opgesteld en bij het aanvraagdossier moet worden gevoegd, teneinde na te gaan of het project aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.⁴⁷

De aanvrager heeft in zijn aanvraagdossier geen aparte project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd, maar heeft zich beperkt tot het beantwoorden van een aantal vragen op het omgevingsloket.

35. De aanvrager geeft in het stedenbouwkundig luik aan dat het project geen mogelijke milieueffecten heeft. In het milieuluik worden enkele effecten beschreven, maar deze motivering is zeer beknopt en bevat onvoldoende informatie. De informatie die door de aanvrager wordt verleend voldoet echter niet aan de criteria uit bijlage II van het DABM zodat de screeningsnota dan ook dermate gebrekkig is dat de vergunningsaanvraag onontvankelijk had moeten worden verklaard en in graad van administratief beroep had moeten worden geweigerd.

⁴⁵ RvVb 12 november 2020, nr. RvVb-A-2021-0250, Gebruers ea.

⁴⁶ RvVb 12 november 2020, nr. RvVb-A-2021-0250, Gebruers ea.

⁴⁷ Art. 4.3.2., §2bis van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna “DABM”) & Bijlage III, 10.b) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

36. De provinciale omgevingsambtenaar merkt in zijn verslag het volgende op omtrent de MER-screening:

“Er wordt niet ontkend dat de aanvraag als zodanig als een ‘stadsontwikkelingsproject’, zoals vermeld in rubriek 10 b) van de bijlage III van het project-MER-besluit van 10 december 2004, te beschouwen is. Concreet betekent dit dat minstens een project-MER-screening bij de aanvraag dient te worden gevoegd en dat de vergunningverlenende overheid in het kader van het onderzoek naar de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag op basis van de screeningsnota diende na te gaan of er al dan niet aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en er een project-MER moet worden opgesteld.

Evenwel dient te worden vastgesteld dat het door de Vlaamse overheid aangereikte modelformulier niet correct werd ingevuld. Op alle vragen naar mogelijke effecten op mens en milieu die door het project kunnen worden verwacht, is stevast geantwoord met “geen effecten”. Dergelijke screeningsnota met loutere standaardoverwegingen kan in het licht van het voorwerp van de aanvraag en de situering van het bouwperceel niet worden beschouwd als een gemotiveerd document waarin van het voorgenomen project wordt aangegeven of er aanzienlijke effecten voor mens en milieu te verwachten zijn. Mogelijke effecten dienen immers te worden beoordeeld, niet enkel voor wat de exploitatie betreft maar ook voor de fase van aanleg/oprichting. Zo zijn er voor de oprichting van de nieuwe aanbouw onder meer mogelijks effecten op trillingen en geluid te verwachten. Er wordt niet gemotiveerd waarom deze effecten niet aanzienlijk zijn.

De aanvraag gaat tevens gepaard met een aanzienlijke uitbreiding van de tandartsenpraktijk, dit heeft effecten op de mobiliteit.

Tenslotte dienen ook de effecten op erfgoed te worden vermeld.

Er dient te worden geoordeeld dat voorliggende project-MER-screeningsnota de vergunningverlenende overheid bezwaarlijk toelaat om met kennis van zaken en aan de hand van de in bijlage II bij het DABM omschreven criteria te beoordelen in hoeverre de aanvraag aanzienlijke effecten voor mens en milieu genereert.

Het ontbreken van een afdoende project-MER-screeningsnota kan niet gerepareerd worden in graad van administratief beroep. Immers, overeenkomstig artikel 16,7° van het besluit dossiersamenstelling, was de aanvraag reeds in beginsel onvolledig en kon in principe dus geen verder procedureverloop kennen. Het ontbreken van de vereiste project-MER-screeningsnota vormt een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering, de aanvraag dient te worden geweigerd.⁴⁸

Het bestreden besluit luidt als volgt:

“Er wordt niet ontkend dat de aanvraag als zodanig als een ‘stadsontwikkelingsproject’, zoals vermeld in rubriek 10 b) van de bijlage III van het project-MER-besluit van 10 december 2004, te beschouwen is. Concreet betekent dit dat minstens een project-MER-screening bij de

⁴⁸ Stuk 8.

aanvraag dient te worden gevoegd en dat de vergunningverlenende overheid in het kader van het onderzoek naar de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag op basis van de screeningsnota diende na te gaan of er al dan niet aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en er een project-MER moet worden opgesteld.

Gezien het hier een eerder kleinschalig project betreft, in casu de uitbreiding van een bestaande tandartsenpraktijk, kan op basis van in het dossier aangereikte informatie worden geoordeeld dat er geen milieueffecten te verwachten zijn. Ook de effecten tijdens de oprichting van het gebouw kunnen moeilijk overschat worden ten overstaan van elk gangbaar woonproject.

Uit de verantwoordingsnota mbt de mobiliteitsimpact blijkt dat de parkeerdruk op het omliggende openbaar domein niet verzadigd is. Gelet op het gegeven dat er momenteel reeds een woonentiteit aanwezig is, gelet op de stedelijke ligging van de tandartsenpraktijk die verplaatsing te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer vergemakkelijkt en gelet op het feit dat er vandaag reeds een tandartsenpraktijk actief is, gelet op het feit dat het klantenbestand niet tegelijkertijd aanwezig zal zijn maar eerder in een afwisseling van klanten die nu eens te voet, dan met de fiets, dan met de wagen,... elkaar zullen opvolgen, vallen in alle redelijkheid geen effecten verwacht te worden op de omgeving.

*Onder het luik van de ingedeelde inrichting of activiteit werden de effecten op de omgeving in voldoende mate beschreven, zodat dit ook kan volstaan voor de stedenbouwkundige handeling.*⁴⁹

Het oordeel van verwerende partij kan niet overtuigen.

Verwerende partij gaat er ten onrechte aan voorbij dat de vergunningsaanvrager in zijn aanvraagdossier heeft aangegeven dat er geen effecten te verwachten zijn, zoals door de provinciale omgevingsambtenaar ook is opgemerkt. Ze gaat zonder meer over tot het (onwettig) oordeel dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, en voldoet niet aan de op haar rustende plicht om de vergunningsaanvraag opnieuw op zijn volledigheid te beoordelen. De opmerkingen van de provinciale omgevingsambtenaar worden niet weerlegd.

Overigens duidt het oordeel van verwerende partij dat onder het luik van de ingedeelde inrichting of activiteit de effecten op de omgeving in voldoende mate beschreven werden (*quod non*), op het gegeven dat de MER-screeningsnota waarin steevast wordt geantwoord dat er geen effecten te verwachten zijn, manifest gebrekkig is.

Enkel en alleen al om deze reden is het middel gegrond.

⁴⁹ Stuk 1.

37. Daarbij heeft verwerende partij ten onrechte geoordeeld dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Minstens heeft zij de mogelijke milieueffecten niet afdoende en op zorgvuldige wijze onderzocht.

In de eerste plaats kan niet op basis van het aanvraagdossier met zekerheid worden uitgesloten dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn op het vlak van geluid en trillingen tijdens de aanlegfase. Het aanvraagdossier scheidt hierover geen enkele duidelijkheid. Het oordeel van verwerende partij dat de effecten tijdens de oprichting van het gebouw moeilijk overschat kunnen worden ten overstaan van elk gangbaar woonproject kan dan ook niet zijn gebaseerd op een zorgvuldige feitenvinding. Nu het aanvraagdossier geen enkele duidelijkheid scheidt over de mogelijke trillingen en geluiden tijdens de aanlegfase, of hoe de werkzaamheden in zijn gang zullen gaan, kon verwerende partij in alle redelijkheid niet oordelen dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden.

Ook kan ook niet worden uitgesloten dat er geen aanzienlijke effecten zullen optreden op het vlak van mobiliteit. De vergunningsaanvrager scheidt in zijn aanvraag een simplistisch beeld over de huidige mobiliteitssituatie maar laat niet toe om de effecten van de toekomstige situatie te beoordelen. Nergens wordt duidelijk in kaart gebracht hoeveel personen zich tegelijk in de tandartsenpraktijk en woningen zullen bevinden en op welke ogenblikken, welke verkeersbewegingen dit met zich mee zal brengen en welke effecten dit heeft op de mobiliteit en de parkeerdruk in de omgeving. In ieder geval staat vast dat verwerende partij de effecten op de mobiliteit niet *in concreto* toetst. Verwerende partij beperkt zich tot de stelling dat uit de verantwoordingsnota met betrekking tot de mobiliteitsimpact blijkt dat de parkeerdruk op het openbaar domein niet verzadigd is, er vandaag reeds twee woonentiteiten en een tandartsenpraktijk aanwezig zijn en een deel van het klantenbestand en het personeel zich te voet, met de fiets of het openbaar vervoer verplaatst. Verwerende partij houdt hierbij ten onrechte geen rekening met het gegeven dat de tandartsenpraktijk – en daarmee ook het klantenbestand en het personeel – wordt uitgebreid. Verwerende partij houdt geen rekening met hoeveel personen zich tegelijk in de tandartsenpraktijk en woningen zullen bevinden en op welke ogenblikken, welke verkeersbewegingen dit met zich mee zal brengen en welke effecten dit heeft op de mobiliteit en de parkeerdruk in de omgeving.

38. Het aanvraagdossier en het eigen onderzoek van verwerende partij zijn onzorgvuldig en onvolledig waardoor verwerende partij niet kon besluiten dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kon veroorzaken, en de screeningsnota dan ook dermate gebrekkig is dat de vergunningsaanvraag onontvankelijk had moeten worden verklaard en in graad van administratief beroep had moeten worden geweigerd.

De bestreden beslissing bevat geen afdoende motieven waaruit blijkt dat het aangevraagde geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft. De project-mer-screening voldoet dan ook niet aan het afwegingskader dat is bepaald in Bijlage II DABM.

39. Het middel is gegrond.

VIJFDE MIDDEL – genomen uit de schending van artikel 4.3.1., §1 en § 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, en het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht, en het redelijkheidsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

TOELICHTING

40. Overeenkomstig artikel 4.3.1 § 1, eerste lid, 1°, d) VCRO moet een vergunning worden geweigerd “zo het aangevraagde strijdt met de goede ruimtelijke ordening. Die toetsing aan de goede ruimtelijke ordening geschiedt in alle gevallen ...”.⁵⁰

Uit deze bepaling volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit zelfstandig motief kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften bedoeld in artikel 4.3.1 § 1, eerste lid, 1°, a) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.⁵¹

Artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening preciseert de door te voeren toets aan de goede ruimtelijke ordening verder als volgt :

“De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

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

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, , doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;”

⁵⁰ MvT, Parl. St., Vl. Parl. 2008-09, stuk nr. 2011/1, 124.

⁵¹ RvS 2 juli 2013, nr. 224.212, VC Energy.

41. De vergunningsaanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening, zodat verwerende partij deze had moeten weigeren. Minstens is de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet op een afdoende concrete en zorgvuldige wijze doorgevoerd en steunt de bestreden beslissing niet op deugdelijke motieven.

- 40.1. In de eerste plaats is de vergunningsaanvraag niet aanvaardbaar op het vak van ruimtegebruik.

De vergunningsaanvraag voorziet in het samenvoegen van twee bestaande eengezinswoningen met het oog op het uitbreiden van een bestaande tandartsenpraktijk ten koste van woonbare oppervlakte. Bovendien beschikken de verbouwde woongelegenheden niet meer over een rechtstreekse toegang tot de tuin.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent heeft hier in zijn weigeringsbeslissing in eerste aanleg als volgt over geoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke ordening:

"In dit geval worden twee te beschermen eengezinswoningen, met ruime gevelbreedte, voldoende grondoppervlakte, uitbreidingsmogelijkheden en een mooie tuin, samengevoegd tot één woongebouw. Beide entiteiten worden volledig afgesneden van de ruime gelijkvloerse tuin. Het samenvoegen van de twee eengezinswoningen gebeurt dus in geen enkel geval voor het verhogen van de leefkwaliteit. Concreet houdt het een verlaging van de woonkwaliteit in.

Daarnaast hebben beide te beschermen eengezinswoningen ruime uitbreidingsmogelijkheden om de huidige netto vloeroppervlakte te vergroten en dit zowel op het gelijkvloers als via ingrepen in het dakvolume. De woningen beschikken tevens over een ruime tuin. Beide woningen en bijhorende buitenruimte op het perceel zijn bovendien van die aard dat zij elk op zich vandaag bestaan of voldoende potentieel bevatten om individueel als kwalitatieve eengezinswoning verder te functioneren. Beide woningen beschikken over een ruime gevelbreedte, voldoende grondoppervlakte, uitbreidingsmogelijkheden en een mooie tuin.

Het samenvoegen van beide panden tot één eengezinswoning is niet in overeenstemming met de visie van de Stad Gent om het verlies aan eengezinswoningen een halt toe te roepen. De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. De aanvraag zal leiden tot een vermindering van het woonaanbod. Dit gaat lijnrecht in tegen het stedelijk beleid om kwalitatieve eengezinswoningen te beschermen en zo de druk op de woningmarkt te verminderen. Bovendien is dit strijdig met artikel 20 b van het algemeen bouwreglement (zie hoger).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening."

Deze opmerkingen, die verwerende partij nopen tot een verscherpte motiveringsplicht, zijn door haar ten onrechte niet in rekening genomen, laat staan dat ze op grond van deugdelijke motieven zijn weerlegd.

Het bestreden besluit bevat geen enkele overweging inzake het beleid van de stad Gent om het verlies aan eengezinswoningen een halt toe te roepen, en de bestaande ruimte zoveel mogelijk te behouden maar tegelijk ook de bevolkingsgroei te kunnen opvangen binnen het stedelijk gebied. Verwerende partij oordeelt louter en alleen dat de woningkwaliteit 'toeneemt' zonder dat er deugdelijke motieven voorhanden zijn om deze stelling te onderbouwen en de betrokken opmerkingen te weerleggen. Dit gaat lijnrecht in tegen het oordeel van het College van Burgemeester en Schepenen, en bovendien ook van de provinciale omgevingsambtenaar (zie *supra*).

Nu de bescherming van kwalitatieve eengezinswoningen een door de stad Gent nagestreefde beleidsmatige ontwikkeling is, die wordt veruitwendigd in het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, maar die overigens ook door de provinciale omgevingsambtenaar naar voor is gebracht, kan van een zorgvuldige overheid worden verwacht dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening gebeurt met inachtnaam van deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Verwerende partij heeft dit ten onrechte niet gedaan.

De toets aan de goede ruimtelijke ordening is op het vlak van ruimtegebruik onzorgvuldig gevoerd. Minstens blijken er uit het bestreden besluit geen motieven die duiden op een concreet onderzoek.

42. Ten tweede is de vergunningsaanvraag onaanvaardbaar op het vlak van mobiliteit.

Zoals onder het vierde middel reeds uiteengezet, laat de vergunningsaanvraag niet toe om de mobiliteitshinder op een zorgvuldige manier te beoordelen. De gevolgen voor de in de omgeving bestaande toestand op vlak van mobiliteit worden door verwerende partij ook niet zorgvuldig en concreet onderzocht, minstens blijkt dit niet uit de motieven van het bestreden besluit.

Verwerende partij stelt louter dat het vestigen van een tandartsenpraktijk in een dorpskern positieve effecten heeft voor de druk op de mobiliteit in het centrum van de stad, maar laat na om de gevolgen voor de mobiliteit in de bestaande omgeving van het Terrein te onderzoeken. Nochtans blijkt uit de verantwoording van de lozing van het bedrijfsafvalwater onder het milieuluik van de aanvraag, dat de tandartsenpraktijk bestaat uit 6 kabinetten waarbij er gemiddeld elke 20 minuten één patiënt wordt behandeld. Dit betekent dat elk uur 18 patiënten met eventuele begeleiders de praktijk binnen en buiten wandelen. Daarbij blijkt uit de verantwoordingsnota dat het personeelsbestand zal bestaan uit maximum 6 tandartsen, 2 specialisten en 6 assistenten of onthaalmedewerkers, waarvan er maximaal 7 tegelijk aanwezig zouden zijn. Deze aanwezigheden brengen verkeersbewegingen met zich mee. De gevolgen hiervan voor de mobiliteit en de parkeerverzorging in de bestaande omgeving zijn door verwerende partij niet onderzocht.

In ieder geval blijkt uit onderstaand fotomateriaal dat de parkeergelegenheid op het openbaar domein rond het Terrein weldegelijk is verzadigd:



Gemeenteplein (Bron: Google Maps, september 2022)



Gemeenteplein (Bron: Google Maps, maart 2023)



Loofboomstraat (Bron: Google Maps, maart 2023)

Er valt dan ook niet in te zien hoe in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat de vergunningsaanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De effecten op de bestaande toestand zijn door verwerende partij niet *in concreto* onderzocht.

43. Het middel is gegrond.

ZESDE MIDDEL – genomen uit de schending van artikel 7 van het Omgevingsvergunningsdecreet, artikel 4.2.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, en het motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

TOELICHTING

44. Artikel 7, §2, eerste lid van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt het volgende:

“§ 2. Als het project elementen bevat die onderworpen zijn aan meerdere vergunnings- of meldingsplichten, bij of krachtens de decreten, vermeld in artikel 5, en die aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, omvat de vergunningsaanvraag de betrokken aspecten op straffe van onontvankelijkheid als minstens één element van de aanvraag vergunningsplichtig is.”

Artikel 4.2.1, 1°, c) bepaalt dat niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een constructie mag afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden.

45. Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent heeft in zijn weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg het volgende opgemerkt:

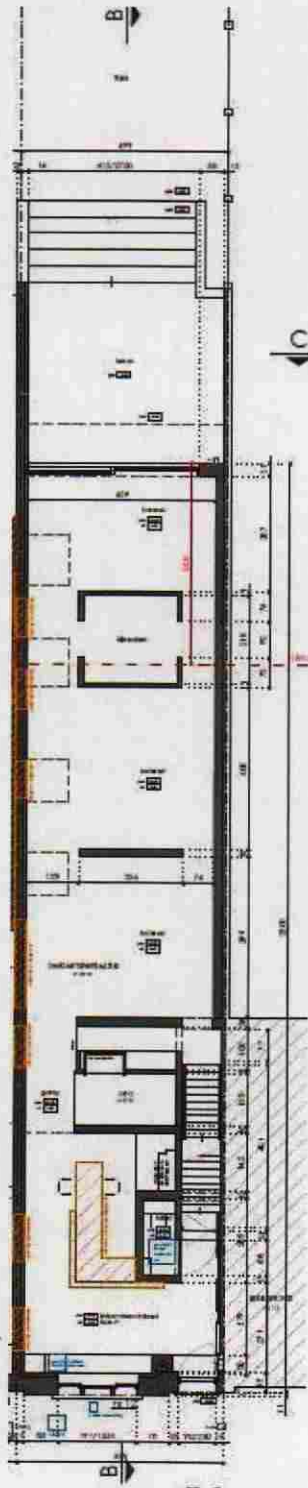
“Belangrijk hierbij op te merken is dat de bestaande toestand uit de aanvraag niet correct is. Voor het rechter pand werd op 27/03/2014 een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met tandartsenpraktijk (2013/70179). Bij nader onderzoek van deze vergunning blijkt dat de ingetekende bestaande toestand in het voorliggende dossier foutief is. Het gelijkvloers werd namelijk niet volledig ingenomen door de nevenfunctie. Binnen het bouwvolume van 23 m diep, had de nevenfunctie een bouwdiepte van 18 m (gemeten vanaf de voorgevel). Hierachter werd een patio van 2 m diep ontworpen met daarachter nog een bibliotheek/hobbyruimte van 2,36 m diep, horende bij de woonfunctie. Op het gelijkvloers bevond zich een trap vanaf deze bibliotheek, langs de patio, naar de leefruimte op de verdieping. De woonfuncties bevonden zich zowel op het gelijkvloers als op de verdieping en de woning had via de trap een rechtstreekse verbinding met de tuinzone. Deze vergunde toestand leidt tot een andere verdeling tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie: de tandartsenpraktijk had een netto vloeroppervlakte van circa 70 m² de woonfunctie had een netto vloeroppervlakte van 134,50 m².”

De aanvraag doet via een niet correct ingetekende bestaande toestand uitschijnen dat bepaalde afwijkingen op het RUP (zoals de het wijzigen van de hoofdfunctie en het uitbreiden van de nevenfunctie in de tuinzone) verworven zijn bij de vorige aanvraag. Dit is absoluut incorrect en zet de vergunningverlenende overheid op een dwaalspoor.”⁵²

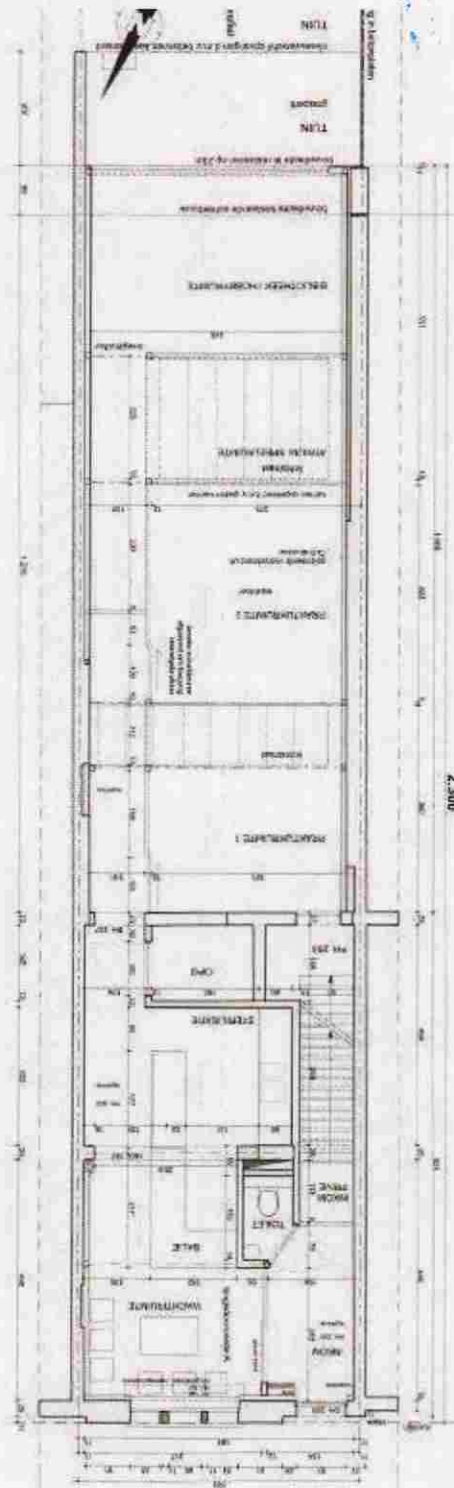
⁵² Stuk 5.

De vergunningsaanvrager geeft in zijn administratief beroepsschrift aan dat zij inderdaad dienen vast te stellen dat de plannen niet kloppen.⁵³ Er wordt een nieuwe projectinhoudversie ingediend waarbij van de gelijkvloerse verdieping van pand nr. 12 een plan wordt gevoegd dat de vergunde toestand weergeeft, en een plan dat de bestaande toestand weergeeft:

⁵³ Stuk 6.



Bestaande toestand



Vergunde toestand

Uit deze plannen blijkt derhalve dat de gelijkvloerse verdieping van pand nr. 12 niet conform de vergunning van 27 maart 2014⁵⁴ - en dus zonder vergunning - is verbouwd.

46. Nu verbouwwerken ingevolge artikel 4.2.1 VCRO vergunningsplichtig zijn, en alle vergunningsplichtige werken conform artikel 7 van het Omgevingvergunningsdecreet deel moeten uitmaken van één aanvraag, maakt de regularisatie van de gelijkvloerse verbouwing van het pand nr. 12 ten onrechte geen deel uit van voorliggende vergunningsaanvraag.

De vergunning had derhalve initieel onontvankelijk moeten worden verklaard, zodat hij in graad van administratief beroep had moeten worden geweigerd.

Enkel en alleen al om deze reden is het middel gegrond.

47. Maar er is méér.

In voorgaande middelen is reeds meermaals verduidelijkt dat op verwerende partij een verscherpte motiveringsplicht rust aangaande opmerkingen die in de loop van de administratieve procedure zijn gemaakt.

Hierboven is reeds gewezen op de passage in de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg inzake de incoherentie tussen de bestaande en de vergunde toestand van pand nr. 12.

Ook in zijn advies in graad van administratief beroep merkt het College van Burgemeester en Schepenen het volgende op:

“De stedenbouwkundige vergunning (2013/70179) werd reeds toegevoegd via een wijzigingsverzoek door de aanvrager. Er zijn inderdaad onduidelijkheden of de aanbouw al dan niet met trap vergund is. Dit staat eigenlijk los van de discussie. De stedenbouwkundige vergunning toont duidelijk aan dat de woonfunctie op het gelijkvloers (speelruimte, bibliotheek/speelruimte) aanwezig was. Ook in de beslissing staat het volgende:

De woonfunctie wordt verdeeld over drie verdiepingen: het atrium en hobbyruimte in de gelijkvloerse aanbouw, de leefruimtes op de eerste verdieping en de slaapkamers op de tweede verdieping. De woonkwaliteit wordt voldoende gegarandeerd, alle ruimtes zijn voldoende groot en ontvangen rechtstreeks invallend zonlicht. In de platte daken worden op een aantal plaatsen bijkomende lichtstraten voorzien om daglicht tot dieper in de woning te laten binnendringen. De achtergevel wordt opengewerkt met kamerhoge ramen waardoor maximaal zonlicht wordt binnengehaald. Tussen de woonfunctie en de tuin bestaat een blijvende relatie door het voorzien van het atrium en de hobbyruimte op het gelijkvloers.

⁵⁴ Stuk 7, bijlagen.

De stedenbouwkundige vergunning (2013/70179) wordt als bijlage meegestuurd met het voorliggende advies.⁵⁵

Niettemin bevat het bestreden besluit geen enkele overweging inzake het verschil tussen de vergunde en de bestaande toestand. Dit is onaanvaardbaar in het licht van de op verwerende partij rustende motiveringsplicht.

Evenmin heeft verwerende partij in alle zorgvuldigheid onderzocht of de zonder vergunning doorgevoerde verbouwingswerken op de gelijkvloers van het pand nr. 12 vergunningsplichtig waren, en of de regularisatie van deze werken op grond van artikel 7 van het Omgevingsvergunningsdecreet deel moesten uitmaken van de omgevingsvergunningsaanvraag. Dit blijkt in ieder geval niet uit de motieven van het bestreden besluit.

48. Het middel is gegrond.

*

*

*

OM DEZE REDENEN,

BEHAGE HET DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN:

- Het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren,
- En derhalve het besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van van 15 juni 2023 waarmee een omgevingsvergunning wordt verleend aan de heer en mevrouw Diederick Van Cauter – Katrien Walcarius, met contactadres Gemeenteplein 12 te 9051 Gent, voor het verbouwen/uitbreiden en samenvoegen van het gelijkvloers van de panden nrs. 12 en 13 tot 2 autonome woonentiteiten en 1 autonome tandartsenpraktijk (gelijkvloers) en het exploiteren van een tandartsenpraktijk op een terrein gelegen aan het Gemeenteplein 12 te 9051 Sint-Denijs-Westrem, kadastraal gekend als afdeling 25, sectie B, nrs. 14G en 14T met referentie OMV_2022065382, te vernietigen,
- Verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding, aan de zijde van verzoekende partij begroot op 770 euro.

Brussel, 9 augustus 2023

Voor verzoekende partij,

Zijn raadslieden,

Thomas EYSKENS

Maartje
Jongbloet
(Signature)

Signature
numérique de
Maartje Jongbloet
(Signature)
Date : 2023.08.09
10:44:57 +02'00'

Maartje JONGBLOET

*

*

*

Raad voor Vergunningsbetwistingen

INVENTARIS DER STUKKEN

Mr. Eyskens en Mr. Jongbloet

1. Het besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 15 juni 2023 (**bestreden besluit**)
2. Beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag
3. CHE-rapport bij de vergunningsaanvraag
4. Erfgoednota bij de vergunningsaanvraag
5. Het besluit van 5 januari 2023 van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent waarmee de vergunningsaanvraag wordt geweigerd
6. Beroepsschrift van de vergunningsaanvrager van 3 februari 2023
7. Ongunstig advies van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent van 30 maart 2023
8. Ongunstig advies van de provinciale omgevingsambtenaar van 22 maart 2023
9. Bewijs betaling rolrechten

DBRC
DIENST VAN DE BESTUURSRECHTSCOLLEGES

Koning Albert II-laan 35 bus 81
1030 BRUSSEL
www.dbrc.be

1040

04/09/23

00094940-74C



BELGIQUE
E
L
G
I
E
€ 011,53
BDYM34271

R



010541288500452621 220 310 495 987

RP

AR

RECOMMANDÉ | AANGETEKENDE ZENDING | EINSCHREIBESENDUNG



Vlaanderen
is bestuursrechtspraak

