

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1240
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0401-A

Verzoekende partij	de heer Johan VAN AUTREVE vertegenwoordigd door advocaat Jo GOETHALS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151b/41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de bvba HAROLD KINDT PROJECT MANAGEMENT vertegenwoordigd door advocaat Robin SLABBINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 1412. het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT vertegenwoordigd door advocaat Thomas EYSKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 333. de nv BOPRO SUSTAINABLE INVESTMENTS vertegenwoordigd door advocaat Dio VAN RENNE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Willem van Nassaustraat 94. SOGENT (Stadsontwikkeling Gent) vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Meindert GEES met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 februari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 december 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 13 juli 2017 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste, derde en vierde tussenkomende partij (hierna: de aanvragers) een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein op de percelen gelegen te 9050 Gentbrugge, Bruiloftstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 22, sectie B, nummers 157/e2-z-f2-l-n-w-h2-k2-x, 159/d3, 198/d4-c4 en deel nr. 168/k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 14 augustus 2018 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 14 augustus 2018 toe in de debatten.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 14 augustus 2018 toe in de debatten.

De vierde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de derde tussenkomende partij met een beschikking van 14 augustus 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 maart 2019.

Advocaat Jo GOETHALS voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Thomas EYSKENS voert het woord voor de tweede tussenkomende partij. Advocaat Dio VAN RENNE voert het woord voor de derde tussenkomende partij. Advocaat Deborah SMETS, *loco* advocaten Steve RONSE en Meindert GEES, voert het woord voor de vierde tussenkomende partij.

De eerste tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De aanvragers dienen op 8 februari 2017 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een terrein” op de percelen gelegen te 9050 Gentbrugge, Bruiloftstraat zn.

De verkaveling geeft vorm aan een “ecowijk”-concept en beoogt de realisatie van een 300-tal woonentiteiten. Ook worden op vier locaties niet-residentiële functies voorzien. Het project voorziet zowel in loten voor eengezinswoningen, schakelwoningen en meergezinswoningen. Centraal wordt een nieuw openbaar park ingericht. Het project heeft de ambitie om een autovrije wijk te zijn, waarbij gemotoriseerd verkeer geweerd wordt uit het park en parkeren vrijwel volledig ondergronds is voorzien.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 maart 2017 tot en met 5 april 2017, dient de verzoekende partij één van de 560 bezwaarschriften in.

De brandweer (Brandweerzone Centrum) adviseert op 14 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 24 maart 2017 gunstig.

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 4 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken (hierna: departement MOW) adviseert op 13 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

“ ...

Het Departement MOW – Beleid heeft volgende opmerkingen:

De mobiliteitsstudie bevat de nodige onderdelen, vertrekkend vanuit de zeer ambitieuze doelstellingen geuit door de partners (bv. Een autoaandeel van 23,9% in de dagelijkse woning gerelateerde verplaatsingen). In de nota ontbreekt echter een sensitiviteitstoets waarin de gevolgen (vnl. inzake parkeerdruk op de buurt) worden beschreven, indien de diverse parameters niet worden gehaald (bv. Inzake het aantal aanwezigen in de economische ruimten en hun mobiliteitsprofiel). Gezien de ligging van de wijk (met een vlotte autobereikbaarheid) en gegeven het huidige mobiliteitsprofiel van de Gentse rand, lijkt dit geen onmogelijk (doem)scenario, ongeacht dat dit duidelijk niet de opzet is van de partners.

Conclusie:

Het realiseren van een woonwijk op de site Gantoise geënt op duurzaam vervoer is positief. Het is evenwel aangewezen de gevolgen van een evtl. ongewenste (mobiliteits)ontwikkeling beter in te schatten. Hiertoe is de mobiliteitsstudie aan te vullen en het programma (dichtheid, parkeren, flankerend beleid voor de buurt, ...) desgevallend bij te sturen c.q. de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling aan te passen (bv. Door de parkeernormen als minimumwaarden te omschrijven).

...”

De tweede tussenkomende partij verleent op 13 juli 2017 een verkavelingsvergunning aan de aanvragers. Het college beslist:

“ ...

6. Verlies aan privacy. Permanente inkijk.

Hieronder worden de verschillende aangehaalde locaties besproken:

- *Inkijk in de lagere woningen aan de overzijde van de geplande appartementen in de Arthur Van Laethemstraat.*

De Arthur Van Laethemstraat heeft een breedte van 15 m. De bouwlijn ligt op 4,24 m. Een afstand van 19 m is een aanvaardbare afstand voor tegenoverliggende woningen. In veel straten, ook met meergezinswoningen, is de afstand tussen tegenoverliggende voorgevels kleiner.

- *De bewoners in de Bruiloftstraat zullen door de volumes met 4 en 5 bouwlagen van de loten 17, 19, 21 en 3 af te rekenen hebben met intense druk en inkijk.*
- *Lot 17 ligt aan de Bruiloftstraat op 4,5 m van de grens openbaar – privaat domein. De woningen aan de overzijde zijn ca. 5 m naar achter ingeplant. De Bruiloftstraat zelf heeft een breedte van ca. 10 m. De gevels van de woningen staan dus op ca. 19 à 20 m van elkaar. Dit is een aanvaardbare afstand en genereert geen onaanvaardbare inkijk. Lot 19 ligt op 29 m van de Bruiloftstraat. Het betreft daarenboven een zijgevel. De inkijk vanop dit lot naar de woningen in de Bruiloftstraat is dan ook beperkt.*
- *Inkijk vanop het kruiwagenpad dat achter de woningen wordt gerealiseerd en garanties voor behoud van de bomenrij.*

Het kruiwagenpad is privaat. Zoals bij scheidingsmuren van een private tuin kan onderling beslist worden over de aard van de afsluiting. In de voorschriften wordt wel bepaald dat afsluitingen enkel op de grens met het openbaar domein kunnen en een open karakter moeten hebben. Dit voorschrift houdt echter geen rekening met mogelijke afscheidingen tussen de kruiwagenpaden en de aanpalende percelen. De voorschriften zullen daarom aangevuld worden zodat een groene, maar dichte afsluiting met een grotere hoogte ook mogelijk is. Ook worden bijkomende voorwaarden gesteld voor het behoud van de bomenrij ter hoogte van de percelen 167e en 167g.

- *Inkijk vanop de terrassen. De vraag wordt gesteld waarom de terrassen aan het park maar 1m kunnen uitkragen en aan de andere gevels 2 m. Dakterrassen op de uitbouw van 3 m?*

Aangezien de woningen die rug aan rug palen aan bestaande woningen buiten de verkaveling allen beschikken over een private tuin zijn terrassen op de verdieping(en) hier niet nodig in functie van de woonkwaliteit en kan inkijk vanop dergelijke terrassen vermeden worden. Voor loten 1.1 - 1.14; 2.1 - 2.8; 6.1 – 6.8; 7B1 – 7B11 en het lot 21A zal via de voorwaarden worden opgelegd dat aan de achtergevel geen uitkragende terrassen, noch dakterrassen zijn toegelaten.

- *Inplanting lot 16; afwijkend van de 45° regel - korte afstand leidt tot een onaanvaardbare inkijk.*
- *De inplanting is inderdaad op 5,6 m van de perceelgrens voorzien en wijkt daarmee af van de 45°-regel. Het betreft hier echter een zijdelingse tuinstrook. De gevel in kwestie zal een zijgevel zijn waardoor de verwachte inkijk beperkt zal zijn.*

- *Inkijk vanop de nieuwe grasheuvel (± 1 m hoog) ter hoogte van lot 15 en 16.*

Er mag inderdaad geen rechtstreekse inkijk veroorzaakt worden. Het betreft de aanleg van een private collectieve zone die niet mee wordt vergund in deze verkavelingsaanvraag en deel zal uitmaken van de bouwvraag voor de loten 15 en of 16. Ofwel moet de hoogte aangepast worden, ofwel moet in onderling akkoord de scheidingsmuur worden opgetrokken.

In de stedenbouwkundige voorschriften zal aangevuld worden dat enkel beperkte reliëfwijzigingen mogelijk zijn én dat reliëfwijzigingen enkel kunnen aanvaard worden indien ze geen impact hebben op de privacy van de aanpalende percelen én geen wateroverlast veroorzaken naar de aanpalende percelen.

- *Inkijk in de woningen aan de Bruiloftstraat*

De woningen op de loten 1.1 tem 1.14 en 2.1 tem 2.8 worden ingeplant op een afstand variërend van 11 m t.e.m. 22 m. Dit is in een (rand)stedelijke context een reguliere afstand voor eengezinswoningen die rug aan rug worden gebouwd en is een afstand die in recente verkavelingen reeds meermaals is toegepast en vergund. Een tussenliggende afstand van achtergevel tot achtergevel van minimaal 20 à 25 m wordt aanvaardbaar geacht om de inkijk te beperken. Wel zullen terrassen aan de achtergevel zoals hierboven aangehaald bijkomend uitgesloten worden.

- 45° regel niet nageleefd voor bouwblokken 21a en 21b (ten opzichte van Bruiloftstraat 50).

De bouwzone van lot 21a bevindt zich op 10,2 m van de perceelgrens.

De maximale kroonlijst kan 10,8 m bedragen. Het klopt dat de bovenste bouwlaag niet voldoet aan de 45° regel wanneer deze tot de achterste bouwlijn wordt gebouwd. Het ontwerp zal dus rekening moeten houden met deze bepaling.

De 45°-regel wordt loodrecht op de perceelgrens toegepast en is dus niet van toepassing op het lot 21B.

- Onduidelijkheid over de invulling van 70 % van de bovenste bouwlaag.
Zoals in de voorschriften omschreven betekent dit dat de bovenste bouwlaag 70 % van de totale grondoppervlakte van de rij eengezinswoningen kan innemen.
- Suggestie om de toegang te verleggen langs het perceel van Bruiloftstraat 50.
Rekening houdend met de bovenstaande beoordeling wordt geoordeeld dat er geen reden is om de voorgestelde configuratie aan te passen. De loten 21 A en B houden een voldoende afstand tot de aanpalende woning en kunnen aanvaard worden.
(...)

10. Mobiliteits- en parkeerproblematiek.

a. speculatieve en incorrecte veronderstellingen

De veronderstellingen in de mobiliteitsstudie van Mint gaan uit van een toekomstgerichte visie waarbij uitgegaan wordt van een meer duurzaam verplaatsingsgedrag in de toekomst. Vanuit de ambities voor de wijk kan dit bijgetreden worden. Naast het circulatieplan voor de binnenstad, zal de stad ook werken aan verkeersstructuurschetsen voor de wijken buiten de R40 om ook in die wijken vermijdbaar autogebruik tegen te gaan en de verkeersleefbaarheid en –veiligheid te verbeteren. Deze nieuwe woonwijk is specifiek gericht op mensen die kiezen voor een duurzame levensstijl, inclusief een lager autobezit dan gemiddeld. Dit maakt ook dat niet zonder meer kan worden uitgegaan van de gemiddelde cijfers voor Vlaanderen of Gent.

Het feit dat de ontwikkelaar in zijn communicatie bij de verkoop hier anders over communiceert wordt uiterst betreurd en zal door het stadsbestuur zeker worden aangekaart.

b. onvoldoende parkeerplaatsen; parkeernorm van 0,6 is onrealistisch

Sinds januari 2015 werkt de stad met parkeerrichtlijnen. Het beleid kiest voor sturende richtlijnen die bepalen hoeveel autoparkeerplaatsen een ontwikkelaar moet/mag voorzien bij nieuwe ontwikkelingen. De richtlijnen zijn sturend en niet vraagvolgend, in die zin dat ze juist streven naar een lager autobezit dan het huidige autobezit. De richtlijnen laten de ontwikkelaar nog steeds een zekere mate van flexibiliteit toe: er is een minimum richtlijn, voor veel zones ook een maximum waartussen ontwikkelaars een zekere mate van vrijheid hebben. Bovendien zijn afwijkingsmogelijkheden voorzien. Deze ontwikkeling heeft zich gebaseerd op de minimumrichtlijn voor de zone en kan door het voorzien van bijkomende fietsenstallingen en autodeelplaatsen bovendien afwijken van de minimumrichtlijn en een lagere parkeerratio realiseren. Mits het toepassen van de flankerende maatregelen zoals vooropgesteld in de mobiliteitsnota wordt geoordeeld dat de vooropgestelde norm wel aanvaardbaar is. Er moeten wel garanties zijn op de uitvoering van de flankerende maatregelen. Dit zal door het stadsbestuur nauw opgevolgd worden.

Het gaat daarbij om volgende flankerende maatregelen:

- individuele fietsenstallingen voor woningen met private tuin.
- collectieve fietsenstallingen voor collectieve woningen en appartementen, bij voorkeur bovengronds.
- de fietsenstalling wordt steeds dichter bij de woonst voorzien dan de autostaanplaatsen.
- er worden 10 % meer fietsenstallingen voorzien dan opgenomen in de parkeerrichtlijnen.
- een voldoende aanbod aan deelwagens.
- het voorzien van faciliteiten om de goederen (kleine boodschappen en leveringen) comfortabel tot aan de woonst te brengen (vb. verhuiskarren)
- de bezoekersparkeerplaatsen (ratio 0,1/we) worden ondergronds gratis aangeboden.

De verkavelingsaanvraag biedt op dit moment echter wel nog onvoldoende harde garanties voor de effectieve uitvoering van deze flankerende maatregelen. Dit is ook niet mogelijk in de fase van een verkavelingsaanvraag (m.u.v. de fietsparkeernormen die zijn vastgelegd in de voorschriften).

Rekening houdend met dit gegeven én met de nood aan monitoring en eventuele bijstelling indien de diverse parameters (vb. autobezit en hypothese verkeersgeneratie van de niet – residentiële functies) niet gehaald worden zal de parkeernorm in de stedenbouwkundige voorschriften uitgedrukt worden als een minimumnorm. Bij de beoordeling zal echter steeds de ambitie van deze wijk in rekening worden gehouden en gelden de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent uiteraard als een maximum.

Aangezien niet alle flankerende maatregelen kunnen afgetoetst worden in de stedenbouwkundige aanvraag, zal ook in de voorschriften worden aangevuld dat bij elke aanvraag een mobiliteitsnota moet worden toegevoegd waarin wordt aangetoond hoe de flankerende maatregelen zijn vormgegeven (vb. aanbod deelwagens, ruimte voor faciliteiten voor transport van zware goederen, ...). De fietsenstallingen en hun ligging ten opzichte van de autostaanplaatsen zal wel kunnen afgeleid worden uit de aanvragen en zal tevens een beoordelingscriterium vormen m.b.t. de effectieve doorvertaling van de flankerende maatregelen in de plannen.

c. vergelijking met de situatie toen de site gebruikt werd door AA Gent en vergelijking met andere projecten

De referentie naar de situatie bij het voetbalstadion weegt bij de beoordeling niet sterk door. Het sturende principe van de toepassing van de parkeerrichtlijnen en het inzetten op flankerende maatregelen om de vooropgestelde parkeernorm ook werkbaar te maken zonder de parkeerdruk in de omliggende straten te verhogen zijn doorslaggevend (zie hierboven).

De parkeercijfers van de ontwikkeling aan de Keizerpoort dateren van voor de parkeerrichtlijnen. Zo zijn er ook andere projecten in de stad waarvoor nog andere parkeerratio's werden toegepast dan degene die de stad nu hanteert.

d. Verplichting van huur van parkeerplaatsen en vermijden van toenemende parkeerdruk in de omliggende straten

Het opvangen van de parkeervraag van de nieuwe ontwikkeling moet inderdaad op eigen terrein opgevangen worden en mag niet worden afgewenteld op de omliggende straten. Er mag immers ook niet van uitgegaan worden dat de huidige restcapaciteit behouden blijft. Als de straten heraangelegd zouden worden in de toekomst, kan de parkeercapaciteit immers afnemen ten voordele van betere infrastructuur voor fietsers en voetgangers en meer groen.

De parkeerdruk zal dan ook gemonitord worden. Op basis daarvan kan het parkeerbeleid aangepast worden. Enerzijds zal op basis van deze monitoring een evaluatie van de parkeernorm van 0,6 mogelijk zijn, anderzijds kan op basis hiervan ook de mogelijkheid en/of de noodzaak tot het invoeren van een parkeerregime onderzocht worden. Dit laatste moet echter goed afgewogen worden en kan enkel beslist worden op basis van het monitoren van de situatie en in de ruimere omgeving van Gentbrugge. Het dient ook te

kunnen gekoppeld worden aan een beleid rond het toekennen van bewonerskaarten voor inwoners van deze nieuwe verkaveling.

De optie om de ondergrondse parkeerplaatsen te verhuren wordt wel ondersteund. Door deze keuze kan flexibeler omgegaan worden met het parkeeraanbod op eigen terrein. Toekomstige bewoners worden zo niet verplicht een bijkomende grote som te betalen voor de aankoop van een parkeerplaats bij de aankoop van hun woning. Het gratis maken van een parkeerplaats is niet realistisch: de kost voor een parkeerplaats moet steeds door iemand gedragen worden. Mochten alle parkeerplaatsen gratis aangeboden worden dan zou de kostprijs van de parking doorgerekend worden aan alle bewoners, ook degene die ervoor kiezen geen wagen te hebben. Bewoners zonder wagen worden op die manier 'gestraft' i.p.v. 'beloond'. In dat opzicht is het verhuren van de parkeerplaatsen een betere optie. Het feit dat de wagen droog en vlakbij de woning gestald kan worden, verantwoordt de kostprijs voor de parking. Bovendien hebben bewoners zo gegarandeerd een plaats zonder dat ze moeten rondrijden om in de omliggende straten een plaats te vinden. Er wordt ingeschat dat de bewoners bereid zullen zijn te betalen voor dit comfort.

Het verhuren van de parkeerplaatsen wordt vooropgesteld door Ecowijk Nv in oprichting. Sogent zal in het op te zetten PPS samenwerkingsverband vragen een parkeermanagementsysteem uit te werken dat vertrekt van de vooropgestelde uitgangspunten in deel 1 van de mobiliteitsnota.

Voor wat betreft de parkeerplaatsen voor bezoekers wordt in de mobiliteitsnota gesteld dat bezoekers in de ondergrondse parking gratis kunnen parkeren, minstens tot zolang er geen betalend parkeren is op het openbaar domein.

Dit is noodzakelijk aangezien anders het risico te groot is dat bezoekers op openbaar domein, dus in de omliggende straten, zullen parkeren. Dit is dus één van de flankerende maatregelen die opvolging vereist. Dit kan echter niet afgedwongen via voorwaarden in de verkaveling, maar zal wel opgevolgd worden door het mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent. Bij de stedenbouwkundige aanvragen zal ook steeds een mobiliteitsnota worden gevraagd waarbij geduid wordt hoe uitvoering wordt gegeven aan de vooropgestelde flankerende maatregelen voorgesteld in de verkaveling.

e. gebrek aan een mobiliteits- en circulatieplan voor de omliggende straten

Zoals hierboven aangehaald zal de Stad naast het circulatieplan voor de binnenstad, ook werken aan verkeersstructuurschetsen voor de wijken buiten de R40 om ook in die wijken vermijdbaar autogebruik tegen te gaan en de verkeersleefbaarheid en –veiligheid te verbeteren. Ook de parkeerdruk in deze wijk zal gemonitord worden zodat eventuele aanpassingen goed kunnen geëvalueerd en beoordeeld worden.

11. Overlast afgewenteld op de omliggende straten.

Het aantal ingeschatte verplaatsingen dat de wijk teweeg zal brengen werd onderzocht in de mobiliteitsstudie. 300 woningen, zelfs met een hogere parkeerratio dan de huidige voorziene parkeerratio, genereren niet dermate veel verkeer dat de huidige wegen dit verkeer niet aankunnen.

De doelstellingen die voor deze verkaveling naar voor worden geschoven inzake duurzaamheid en de ambities op vlak van alternatieve vervoerswijzen worden alleszins ondersteund door de stad. Dit sluit ook aan bij de ambities vooropgesteld in het bestuursakkoord. De wijk ligt in een stedelijke omgeving nabij openbaar vervoer haltes, fietsassen en functies waardoor alternatieve vervoersmodi absoluut slaagkansen hebben. Om de ambities van een autovrije woonwijk waar te maken wordt het gemotoriseerd verkeer geweerd uit het nieuw aan te leggen park. Dit betekent ook dat de afvalstraatjes en de laad- en loszones aan de randen worden voorzien.

Op die manier wordt ook bijgedragen aan het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen. De fietser en voetganger krijgen binnen de nieuwe ontwikkeling immers een prominente rol. In die optiek ondersteunt de Stad ook de optie uit de verkaveling om de in- en uitrit voor wagens niet langs de Brusselsesteenweg te voorzien. Door hier een prominente fiets- en

voetgangsverbinding te leggen wordt het autoluwe karakter benadrukt en wordt een aangename wandelroute gecreëerd naar de Brusselsesteenweg, en dus ook naar de haltes voor openbaar vervoer. De centrale as maakt ook dat de site ineens is aangesloten op de fietsas Emiel Verhaerenstraat – Weverboslaan. Bovendien kan door deze inrichting het groen in de dreef aan de Brusselsesteenweg maximaal gevalideerd worden.

Rekening houdend met de doelstellingen kunnen ook de locaties van de afvalstraatjes verantwoord worden. Uiteraard moet overlast vermeden worden. In de motivatienota wordt alvast toegelicht dat er met toegangsbadges zal gewerkt worden om sluikstorten te vermijden. Verder is afvalophaling een wezenlijk deel van een woonwijk. De afvalstraatjes zijn in Gent, Antwerpen en tevens in het buitenland al in gebruik en ook gebruikt in denser bewoonde gebieden. Uiteraard zal het gebruik en eventuele klachten moeten opgevolgd worden. Na evaluatie kan dit systeem mogelijks ook uitgebreid worden voor de bestaande woningen. Dit is echter te evalueren door IVAGO.

Het ontwerp van de in- en uitritten van de parkings zal gebeuren in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Uiteraard primeert bij het ontwerp de veiligheid. Zo geldt steeds dat de eerste 5 m ten opzichte van de grens openbaar – privaat domein een maximale helling mag hebben van 4 %.

Het overbouwen van de in- en uitrit en het plaatsen van de slagboom beneden zijn in die zin goede suggesties en zullen meegenomen worden als opmerking, maar worden niet verankerd in de voorschriften aangezien de manier waarop voldoende veiligheid wordt gegarandeerd en hoe voldoende akoestische buffering wordt voorzien verder uit te werken is in de bouwaanvragen.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Beoordeling van het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften

Algemeen

Het ontwerpverkavelingsplan werd voorgesteld aan de Kwaliteitskamer Monumenten en Architectuur op 19 november 2016. Hun advies met betrekking het verkavelingsplan luidde als volgt:

“De kwaliteitskamer drukt haar appreciatie uit voor het ontwerp. De gestelde ambities, betrokkenheid en de ontwerputwerking van de verschillende delen van het ontwerp worden als kwalitatief sterk ervaren. Er is een correcte stedenbouwkundige doorwerking naar de architectuur en de typologie en de aanleg van het openbaar domein. De kwaliteitskamer beschouwt het voorstel als een sterk én ambitieus verhaal dat als voorbeeld kan dienen voor de tweede fase van het project én als referentie voor toekomstige woonontwikkelingen in de stadsrand”.

Bij de bespreking van de bezwaarschiften is reeds uitvoerig ingegaan op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de dichtheid, alsook op enkele hinderaspecten.

Hieronder worden de voornaamste elementen herhaald.

Functionele inpasbaarheid

De omgeving van de verkaveling is een randstedelijke woonwijk met een gevarieerde bouwtypologie. De verkaveling beoogt een woonwijk en is in dat opzicht zonder meer functioneel inpasbaar in deze omgeving. In de verkaveling wordt op 4 loten verplicht om kantoren, handel, horeca of diensten te vestigen op het gelijkvloers. Het gelijkvloers is telkens ca. 1.000 m². In de nota bij de verkaveling wordt aangehaald dat het de bedoeling is hier buurtondersteunende functies te vestigen. Ook in de mobiliteitsnota wordt uitgegaan van dergelijke functie.

Om dit kracht bij te zetten en de functionele inpasbaarheid te waarborgen (gezien de inpassing in een woonwijk) wordt aan de voorschriften toegevoegd dat het om buurtgerichte functies moet gaan (niet bovenlokaal) met een beperkte verkeersgeneratie.

Schaal, ruimtegebruik, dichtheid en privacy

De verkaveling heeft een totale oppervlakte van 48.685 m². Uitgaande van het vooropgestelde aantal woningen van 300 betekent dit een exacte woondichtheid van 61,62. Dit is inderdaad een hogere densiteit dan de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De densiteit is echter te verantwoorden omwille van een aantal aspecten.

Zo wordt in het project een nieuwe parkzone gecreëerd met een totale oppervlakte van 1,9 ha. Het park is zo vormgegeven dat het in het centrale gedeelte een maximale breedte heeft om voldoende robuust en samenhangend te kunnen ingericht worden. Deze gecreëerde open ruimte laat toe denser te bouwen dan de bestaande bouwblokkenstructuur langs de omliggende straten.

In de verkaveling is bovendien in 4 bouwblokken sprake van een collectieve tuinzone. Dergelijke benadering is eigen aan ecowijken en laat eveneens een densere bebouwing toe, zonder te moeten inboeten aan woonkwaliteit.

Een derde factor is dat de ruimte voor circulatie (wegenis) tot het minimum beperkt is. Dit laat ook toe om denser te bouwen, zonder dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden. Er is immers minder functionele wegenis noodzakelijk, waardoor meer ruimte kan gemaakt worden voor groenaanleg, maar ook voor bebouwing.

Door het grote centrale park, door de voorgestelde typologie met aandacht voor collectiviteit en de doordachte inplanting van de gebouwen kan gesteld worden dat de hogere densiteit te verantwoorden is en er ondanks de hogere densiteit geen overschrijding van de draagkracht van de ruimere buurt is of van de direct aanpalende woningen is.

De densiteit brengt ook de woonkwaliteit van de woningen binnen het project niet in het gedrang. Ook hier speelt het centrale park een grote rol, maar ook de onderlinge afstanden tussen de gebouwen zijn gangbaar in een stedelijke omgeving en vergelijkbaar met andere recente bouwprojecten in het Gentse (vb. Rute, Kerkstraat Gentbrugge of de verkaveling aan de Hoge Weg).

Zoals ook in de bespreking van de bezwaarschriften is gemotiveerd, bevatten de voorschriften echter onvoldoende garanties voor wat het maximaal aantal woonentiteiten betreft. Ook het vooropgestelde minimum van 50 % grondgebonden woningen is niet verankerd. Daarbij is het vooral van belang dat voldoende woningen gericht op gezinnen met kinderen worden gerealiseerd. Daarom worden volgende bijzondere voorwaarden opgelegd:

- *In de totale verkaveling kunnen maximaal 300 woonentiteiten gerealiseerd worden.*
- *Er moeten binnen dit totale aantal minimaal 50 % woningen gericht op gezinnen met kinderen voorzien worden.*
- *Als woningen gericht op gezinnen met kinderen worden beschouwd: de eengezinswoningen, de schakelwoningen en de gelijkvloerse appartementen met minimaal 3 slaapkamers die rechtstreeks toegang hebben tot de collectieve tuinzone of die een voldoende grote private buitenruimte hebben (minimaal 50 m²)*
- *Zoals bepaald in de voorschriften moet elke omgevingsaanvraag of aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling een overzicht bieden van de evolutie van het totale aantal woonentiteiten en de verhouding eengezinswoningen en meergezinswoningen. Rekening houdend met het verkavelingsplan, de eigendomsverdeling en de voorgestelde fasering kan worden gesteld dat het maximale aantal woningen op de totale site kan verdeeld worden over de twee eigendommen, waarbij maximaal 150 woningen in de fase EA en fase EB (loten op de gronden die zullen ontwikkeld door de ECOWIJK NV in oprichting) en maximaal 150 woningen in de fase SA (loten die zullen ontwikkeld worden via een PPS met Sogent en een private partner) kunnen gerealiseerd worden. De nota dient aan te tonen dat dit maximum niet wordt overschreden én dat respectievelijk voor de fases EA en EB en voor de*

fase SA het minimum van 50 % woningen gericht op gezinnen met kinderen wordt gerespecteerd. Als de meergezinswoningen eerder worden aangevraagd dan de woningen waarop een vork is voorzien moet uitgegaan worden van realisatie van het minimaal aantal woningen op die loten waar nog geen concreet aantal vergund is. Zo is er steeds de garantie dat de vooropgestelde verhouding van 50 % woningen gericht op gezinnen met kinderen gehaald wordt.

Indien wordt rekening gehouden met bovenstaande voorwaarden kunnen de voorgestelde woontypologieën en bouwhoogte (mits aanpassing van de bouwhoogte op lot 4) aanvaard worden. Dit werd uitvoerig gemotiveerd bij de bespreking van de bezwaarschriften. Zoals gemotiveerd bij de bespreking van de bezwaarschriften is voor lot 4 een aanpassing van de bouwhoogte aangewezen en wordt de hoogte beperkt tot respectievelijk 4 en 3 bouwlagen (i.p.v. 5 en 4). Het gedeelte met maximaal 1 bouwlaag blijft ongewijzigd. Door deze aanpassing wordt een betere integratie van dit volume gegarandeerd in de omgeving en wordt de logica van een lagere bebouwing aan de randen ook consequenter doorgetrokken.

Deze aanpassing zal aangeduid worden op het verkavelingsplan en kan via bijzondere voorwaarden opgelegd worden. Het betreft een beperkte aanpassing die tegemoetkomt aan de opmerkingen uit het openbaar onderzoek met een gunstige impact op de beoordelingsgronden van de goede ruimtelijke ordening. De aanpassing schendt tevens geen rechten van derden.

Voor de zones voor eengezinswoningen is de vork wel zo voorzien dat bij het realiseren van de maximale aantallen de woningen slechts 3 (lot 20B), 4,24 m (lot 18) 4,375 m (lot 21A) breed zouden zijn. Rekening houdend met het mogelijke aantal bouwlagen en de relatief beperkte diepte van de bouwloten wordt dit wel als onvoldoende beschouwd. Om voldoende woonkwaliteit te kunnen garanderen zal daarom voor de zone voor eengezinswoningen wel bijkomend worden gesteld dat de woningen in de zone voor eengezinswoningen minimaal 5 m breed moeten zijn. Om enige variatie mogelijk te maken, is het toegelaten dat 5 % van het totale aantal woningen binnen de zone voor eengezinswoningen afwijkt van dit minimum, weliswaar met een minimum van 4 m breedte. Om deze reden wordt de vork voor lot 20B ook aangepast van 4-5 woningen naar 3 woningen en wordt het maximum op lot 18 bijgesteld naar 13.

Voor de zone voor eengezinswoningen/schakelwoningen wordt geen minimale breedte ingeschreven. Schakelwoningen zijn een nieuwe woningtypologie die meer flexibiliteit vereist. Uiteraard moeten zij ook voldoende woonkwaliteit kunnen bieden. Dit is een beoordelingscriterium bij de stedenbouwkundige aanvragen voor de woningen.

Voor wat betreft de beoordeling van mogelijke hinder door inkijk wordt tevens verwezen naar de bespreking van de bezwaarschriften. Algemeen kan gesteld worden dat de volumes op voldoende afstand van de perceelgrenzen worden ingeplant om de inkijk voldoende te beperken, rekening houdend met de (rand)stedelijke context. Om afsluitingen op de perceelgrenzen te kunnen plaatsen die de privacy voldoende kunnen garanderen is wel een aanpassing nodig in de voorschriften.

Mobiliteit

De site geeft via een nieuw te realiseren zachte verbinding rechtstreeks uit de op de Brusselsesteenweg en op de fietsas Verhaerenlaan/Weverbosstraat. Deze combinatie maakt dat de site goed bereikbaar is met de fiets én het openbaar vervoer. De tram- en bushaltes aan de Brusselsesteenweg liggen op wandelafstand. Buslijn 3 en 9 halteren eveneens op wandelafstand.

De verkaveling is ontworpen als een autoluwe wijk met centraal een autovrij park. De site is vlot doorwaadbaar voor zachte weggebruikers. Een centrale as verbindt de Brusselsesteenweg met de Emiel Verhaerenlaan. Dwars op deze as worden verbindingen voorzien met de omliggende straten. De wijk wordt een autovrije woonwijk. Het

gemotoriseerd verkeer wordt geweerd uit de publiek domein van de site. Dit komt de verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit van voetgangers en fietsers ten goede.

In de motivatienota wordt ook extra aandacht geschonken aan bijkomende fietsvoorzieningen. Zo wordt in de nota aangegeven dat voor elke bewoner een fietsenstalling dicht bij de woning zal worden voorzien. Bij woningen met een private tuin zou de fietsenstalling individueel opgelost worden. Bij collectieve woningen zou het fietsparkeren collectief gebeuren. Er zouden bovendien bijkomende fietsenstallingen voorzien worden voor fietsen die niet dagelijks gebruikt worden. Het streefdoel is dat de fiets steeds dichterbij de woning geparkeerd staat dan de auto. Het aantal fietsparkeerplaatsen is opgenomen in de voorschriften, alsook de minimale afmetingen. De bijkomende fietsenstallingen en het streefdoel om de fiets steeds dichterbij de woning te kunnen parkeren dan de auto staat niet in de voorschriften en zal beoordeeld worden bij de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

Voor wat betreft de autoparkeerplaatsen worden 15 parkeerplaatsen bovengronds voorzien, waarvan 4 voor personen met een beperking. Er worden 5 bovengrondse zones voor laden en lossen ingericht.

In de nota en de voorschriften wordt aangegeven dat de parkeerplaatsen grotendeels ondergronds zullen worden opgevangen, dit zowel voor bewoners als voor bezoekers.

Bezoekers zullen zowel bovengronds als ondergronds kunnen parkeren. In de mobiliteitsnota wordt aangegeven dat het parkeren voor bezoekers gratis zal zijn, zolang ook de publieke straatparkeerplaatsen in de wijk niet betalend zijn.

Het aantal parkeerplaatsen voor bewoners wordt berekend met een parkeerratio van 0,6/woning.

Sinds januari 2015 werkt de stad met parkeerrichtlijnen. Het beleid kiest voor sturende richtlijnen die bepalen hoeveel autoparkeerplaatsen een ontwikkelaar moet/mag voorzien bij nieuwe ontwikkelingen. De richtlijnen zijn sturend en niet vraagvolgend, in die zin dat ze juist streven naar een lager autobezit dan het huidige autobezit. De richtlijnen laten de ontwikkelaar nog steeds een zekere mate van flexibiliteit toe: er is een minimum richtlijn, voor veel zones ook een maximum waartussen ontwikkelaars een zekere mate van vrijheid hebben. Bovendien zijn afwijkingsmogelijkheden voorzien.

Deze ontwikkeling heeft zich gebaseerd op de minimumrichtlijn voor de zone en kan door het voorzien van bijkomende fietsenstallingen en autodeelplaatsen bovendien afwijken van de minimumrichtlijn en een lagere parkeerratio realiseren. Door het toepassen van de flankerende maatregelen zoals vooropgesteld in de mobiliteitsnota wordt geoordeeld dat de vooropgestelde norm als minimum aanvaardbaar is.

Het gaat daarbij om volgende flankerende maatregelen:

- individuele fietsenstallingen voor woningen met private tuin.
- collectieve fietsenstallingen voor collectieve woningen en appartementen, bij voorkeur bovengronds.
- de fietsenstalling wordt steeds dichterbij de woonst voorzien dan de autostaanplaatsen.
- er worden 10 % meer fietsenstallingen voorzien dan opgenomen in de parkeerrichtlijnen.
- een voldoende aanbod aan deelwagens.
- het voorzien van faciliteiten om de goederen (kleine boodschappen en leveringen) comfortabel tot aan de woonst te brengen (vb. verhuiskarren).
- de bezoekersparkeerplaatsen (ratio 0,1/we) worden ondergronds gratis aangeboden, zolang de openbare plaatsen bovengronds ook gratis zijn.

De verkavelingsaanvraag biedt op dit moment nog onvoldoende harde garanties voor de effectieve uitvoering van deze flankerende maatregelen.

Dit is ook niet mogelijk in de fase van een verkavelingsaanvraag (m.u.v. de fietsparkeernormen die zijn vastgelegd in de voorschriften).

Rekening houdend met dit gegeven én met de nood aan monitoring en eventuele bijstelling indien de ambities uit de mobiliteitsnota (vb. autobezit en hypothese verkeersgeneratie van de niet-residentiële functies) niet gehaald worden, zal de parkeernorm in de stedenbouwkundige voorschriften uitgedrukt worden als een minimumnorm.

Aangezien niet alle flankerende maatregelen kunnen afgetoetst worden in de stedenbouwkundige aanvraag, zal ook in de voorschriften worden aangevuld dat bij elke aanvraag een mobiliteitsnota moet worden toegevoegd waarin wordt aangetoond hoe de flankerende maatregelen zijn vormgegeven (vb. aanbod deelwagens, ruimte voor faciliteiten voor transport van zware goederen, ...). De fietsenstallingen en hun ligging ten opzichte van de autostaanplaatsen zal kunnen afgeleid worden uit de aanvragen en zal tevens een beoordelingscriterium vormen m.b.t. de effectieve doorvertaling van de flankerende maatregelen in de plannen. De fietsparkeernorm ligt vast in de voorschriften en zal ook kunnen getoetst en afgedwongen worden.

Ook de parkeerdruk zal gemonitord worden. Op basis daarvan kan ook beslist worden dat een bijstelling van de parkeernorm noodzakelijk is en/of kan de mogelijkheid tot het invoeren van een parkeerregime onderzocht kunnen worden.

Voor de buurtondersteunende functies worden 20 parkeerplaatsen voorzien. Deze worden voorzien conform de parkeerrichtlijnen, wat uiteraard ondersteund wordt. Het dagdagelijks laden en lossen gebeurt in de ondergrondse parking of op de bovengrondse parkeerplaatsen voorzien aan de rand van de site. Er worden 5 bovengrondse zones voor laden en lossen voorzien. Op basis van het advies van de brandweer zullen deze wel moeten geherlocaliseerd worden (zie verder).

Tot slot wordt opgemerkt dat de voortuinstroken in de Tennisstraat en Bruiloftstraat ongeveer 5 m diep zijn. Dit mag echter geen aanleiding geven tot het verharderen van de voortuinen en het parkeren van wagens. Dit zou een te grote impact op het openbaar domein hebben. Er wordt aangevuld in de voorschriften dat er geen wagens in de voortuinstroken mogen gestald worden.

Beoordeling van de inrichting van het openbaar domein

Algemeen wordt de inrichting van het park en de keuze voor een ruim bovengronds autovrij gebied ondersteund. Ook is de site vlot doorwaadbaar voor zachte weggebruikers. Een centrale as verbindt de Brusselsesteenweg met de Emiel Verhaerenlaan. Dwars op deze as worden verbindingen voorzien met de omliggende straten. De wijk wordt een autovrije woonwijk.

Het gemotoriseerd verkeer wordt geweerd uit het publiek domein van de site. Dit komt de verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit van voetgangers en fietsers ten goede. De afmetingen van het openbaar domein zijn ook voldoende ruim.

Er zijn echter nog te veel onduidelijkheden omtrent de technische uitvoering van het ontwerp. In verschillende adviezen worden voorwaarden gesteld waarbij niet met zekerheid kan gesteld worden of zij geen fundamentele wijziging van het ontwerp zullen impliceren. Bovendien kan geen gunstig advies verleend worden voor het voorgestelde rioleringsconcept van de DWA-leiding.

Concreet:

Riolering

Zoals blijkt uit het advies van Farys zijn er nog te veel onduidelijkheden met betrekking tot het rioleringsplan en de toegevoegde hydraulische nota.

Rekening houdend met de vele onduidelijkheden die uit dit advies blijken én op basis van het ingediende rioleringsplan kan geen gunstig advies verleend worden voor het ontwerp van het openbaar domein.

Eenzijds zijn er nog te veel onduidelijkheden met betrekking tot de regenwaterafvoer en de uitvoering van de centrale wadi. Anderzijds wordt op het verkavelingsplan de DWA-leiding gelegd ter hoogte van de private tuinzone. Elke woning dient op zijn minst met een DWA aansluiting uitgerust te worden. Deze dient georiënteerd te worden op de openbare

riolering, dus niet via interne erfdienstbaarheden zoals voorgesteld het plan. Bovendien moet volgens artikel 11 van het algemeen bouwreglement voorzien worden in een septische put per individuele woning of appartementsblok. Hieraan is niet voldaan, alle individuele loten moeten uitgerust zijn met een eigen septische put, hierop moeten alle toiletten aangesloten worden. Enkel fecaal water mag hierin lozen. Op het plan wordt slechts één collectieve septische put in de private tuinzone voorzien.

Rekening houdend met de vele onduidelijkheden én het feit dat niet met zekerheid kan gesteld worden dat de aanpassing van het plan aan de opmerkingen geen fundamentele wijziging zal betekenen voor de inrichting van het openbaar domein (vb. verschuiving positie van de paden in relatie tot de DWA-leiding die binnen het openbaar domein moet voorzien worden, aanpassingen aan de wadi, ...) kan geen gunstig advies verleend worden voor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein.

Opmerkingen op de inrichting van het openbaar domein

In het brandweeraadvies ook voorwaarden gesteld die een aanpassing van het openbaar domein vereisen. Vooral de herlocalisatie van de laad- en loszones vereist verder ontwerp en is niet zonder meer via voorwaarden te ondervangen.

Verder moet ook rekening gehouden worden met volgende opmerkingen:

- Verlichting: Ook de voorgestelde verlichting wordt negatief geadviseerd. De voorgestelde hoogtes van de verlichtingspalen en de opstelling komen niet overeen met de visie van het Lichtplan. De verlichting binnen het toekomstig openbaar domein moet na de voltooiing van de wijk als openbare verlichting worden overgedragen, bijgevolg moet het ontwerp en de voorgestelde armaturen overeenkomen met de voorwaarden van stad Gent en volgens technische uitvoering door Eandis. De armaturen kunnen nog niet beoordeeld worden aangezien deze nog niet toegevoegd zijn aan de verkavelingsaanvraag. Er dient voorafgaand een overleg met de lichtcel van Stad Gent gehouden worden en het definitieve voorstel moet ook door deze cel worden goedgekeurd. Het ontwerp zal worden uitgevoerd door Eandis.
- Scherpe hoeken op de grens privaat – openbaar zoals thv bouwblok 13B zijn recht te voorzien. Aangezien dit wordt vastgelegd in het verkavelingsplan wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen in de verkaveling in functie van de latere overdracht.
- Er dienen dynamische verzinkbare palen voorzien te worden als toegang naar het autovrije binnengebied in plaats van de voorgestelde toegangportieken (te openen met sleutel).
- Er mag geen “open waterkanaal (40x40cm)” voorzien worden. De wegenis dient een vlakke en continue afwerking te hebben en dit om fiets- en wandelcomfort maximaal te kunnen garanderen. Dergelijke open kanalen vragen een intensief onderhoud en zijn eveneens niet eenvoudig te reinigen. Deze aansluiting moet voorzien worden als een klassieke rioleringaansluiting (dus ondergrondse buis met dekking van 1m).
- Grijs betonstraatstenen zijn van het type 22x22x10 cm (of 22x22x8 cm, voor voetpaden of delen die enkel bewandeld worden) en worden uitgevoerd in halfsteensverband.
- Het privé-domein moet op de grens openbaar – privaat domein zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, boordsteen, afsluiting, verschil in materialen etc.). Zo moeten de toegangspaden in de private voortuinen gematerialiseerd met een ander type verharding dan grijze betonstraatstenen 22x22, dit om het onderscheid privaat-openbaar beter aan te duiden.
- Parkeervakken op openbaar domein worden gematerialiseerd met kasseien (12x18cm) en **niet** zoals op plan is weergegeven met grijze betonstraatstenen. De parkeervakken worden afgeboord met ID1-borduren en, wanneer gelegen in woonerf, aangeduid met

een P-tegel (deze wordt voorzien in de hoek langs de rijloper die men al rijdend het eerst tegenkomt).

- De zone voor laden en lossen ligt op de brandweerweg, dit zal (mis/ge)bruikt worden als permanente parkeerplaats. Deze laad-en loszone moet anders gepositioneerd worden, weg uit de brandweerroutes.
De aansluiting van de brandweerweg op het bestaande straten moet zo ontworpen worden dat hier niet kan geparkeerd worden (zie ook brandweeradvies).
- Uit de simulaties blijkt dat openbare parkeerplaatsen aan de overzijde in de Arthur van Laethemstraat moeten verdwijnen. Dit dient aangepast te worden zodat de beweging op eigen terrein opgevangen wordt en de openbare plaatsen maximaal behouden kunnen blijven.
- De zone openbaar domein ter hoogte van sorteerstraatjes moet in grijze betonstraatstenen worden aangelegd (en niet in kasseien). De legende is hierover onduidelijk: "grijze betonstraatstenen (180x120x30)", dit moet zijn: "grijze betonstraatstenen (22x22x10)".
Dit geldt ook voor verharding onder fietsenstallingen.
- Alle rioleringsbuizen dienen maximaal buiten de kroonprojectie van de geplande bomen voorzien te worden en alle inspectieputten dienen bereikbaar te zijn met onderhoudsvoertuigen.
- Op het hoekpunt Bruiloftstraat - Arthur van Laethemstraat kan de verharding tussen het grote plantvak en het bestaande voetpad gesupprimeerd worden. In de toekomst zou dit kruispunt een groenere invulling krijgen.

Bouwrijp maken van het terrein

Een aantal hoogstammige bomen staan niet op de plannen, noch op het plan bestaande toestand noch op het inrichtingsplan.

Een rij van een 11-tal rode beuken ter hoogte van lot 4 die moeten wijken voor een ondergrondse oprit staan nergens vermeld (wel de te behouden 16 rode beuken die van de rij wel zullen behouden worden).

Ook de 6 bomen (5 beuken en een grote driestammige Robinia) ter hoogte 7B9 t.e.m. 7B11 staan nergens opgetekend in het dossier. Daarnaast zijn er nog twee populierenrijen aanwezig (ter hoogte van lot 5 en ter hoogte van de loten 11.7 t.e.m. 11.11) en staan nog twee bomen t.h.v. lot 7B.3.

Voor wat betreft de bomen kan wel reeds het volgende worden meegegeven: De twee populierenrijen en de twee bomen t.h.v. perceel 7B.3 zijn van mindere waarde en kunnen gerooid worden. Wat de overige bomen kan geen gunstig advies verleend worden en zijn aanpassingen noodzakelijk. Voor de beuken uit de beukenrij (27-stuks) moet maximaal getracht worden de bomen te behouden.

Om het behoud van de bomen te garanderen moet minstens rekening gehouden worden met volgende aanpassingen:

- de wegel naast de inrit van de ondergrondse parking net achter deze inrit achteraan dient een rechte hoek te maken, zodat een maximum aan beuken kan behouden worden; Hier moet in de bouwaanvraag rekening mee gehouden worden
- de volledige DWA-leiding dient op minstens 6 m van de te behouden beuken aangelegd te worden. Aangezien de DWA leiding volledig moet verplaatst worden zal hieraan voldaan worden.
- er dient onderzocht te worden of de ondergrondse afvalcontainers kunnen herschikt worden om zodoende de driestammige Robinia te behouden.

De aanduiding van deze bomen op de plannen is een vereiste om het bouwrijp maken van het terrein voldoende te kunnen beoordelen. Ook de noodzakelijke reliëfwijzigingen voor het bouwrijp maken het terrein kunnen onvoldoende afgeleid worden uit de drie toegevoegde terreinprofielen. Dit is noodzakelijk om voldoende de impact te kunnen inschatten op de aanpalende percelen.

De plannen bevatten onvoldoende informatie om een gunstig advies te kunnen verlenen voor het bouwrijp maken van het terrein. Dit zal tevens een onderdeel moeten vormen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het bouwrijp maken van het terrein.

...

CONCLUSIE

- Voorwaardelijk gunstig advies voor de verkavelingsaanvraag.
- Ongunstig advies voor het bouwrijp maken van het terrein en voor het rooien van de bomen.
- Ongunstig advies voor de stedenbouwkundige aanvraag voor de aanleg voor het openbaar domein en voor de terreinaanlegwerken die hieraan vooraf gaan.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN WEGENAANLEG

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen. Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft op 28 juni 2017 hierover een besluit genomen. Dit besluit is aan deze vergunning als bijlage gehecht.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

ALGEMEEN EN FASERING

- **Het bouwrijp maken van het terrein en het rooien van bomen wordt uit de vergunning gesloten.**
- **Deze vergunning geldt niet al stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en voor de terreinaanlegwerken die hieraan vooraf gaan.**
- De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 29 september 2016 met referentienummer 518 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering, voor wat betreft het afvalwater. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater. Na overleg is beslist om het regenwater per "bouwblok" gemeenschappelijk te verzamelen en te herverdelen. Voor het afvalwater is hiervoor geen goedkeuring gegeven. Bijgevolg dient per individuele woning of appartementsblok te voorzien in een septische put volgens bouwreglement van de stad Gent.
- Volgende **faserings** wordt voorzien:
 - Fase EA en EB starten op 1 september 2017 (of later als de vergunning pas later uitvoerbaar zou zijn).
 - Fase WA start op 1 maart 2018.
 - Fase SA start na uitvoering van fase WA en ten vroegste op 1 september 2018.

Deze fasering kan aanvaard worden op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met volgende opmerkingen:

- de stedenbouwkundige vergunningen voor fase 1 kunnen pas verleend worden indien de buffering op het openbaar domein voor de volledige site definitief vergund.
- de aanleg van de buffering moet minstens gelijktijdig gebeuren met de realisatie van fase 1.
- fase 1 kan pas in gebruik genomen worden na realisatie van de infiltratievoorziening op het openbaar domein.

BIJZONDERE VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT HET VERKAVELINGSPLAN

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 14 maart 2017 met kenmerk 045386-005/EPI/2017).
- Het aantal woningen op lot 20B wordt aangepast naar 3.
- Het maximaal aantal woningen op lot 18 wordt aangepast naar 13.

- De scherpe hoeken op de grens *privaat – openbaar* zijn recht te voorzien (zie aanpassing op verkavelingsplan en plan grens *openbaar domein – privaat domein* - ter hoogte van lot 17 en lot 13B).

- De bouwhoogte op lot 4 wordt aangepast van respectievelijk 5 en 4 bouwlagen naar 4 en 3 bouwlagen. Het gedeelte met 1 bouwlaag blijft ongewijzigd.

BIJZONDERE VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

(...)

BIJZONDERE VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT OPENBAAR DOMEIN

De voorwaarden, opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 28 juni 2017 moeten worden nageleefd (zie aangehecht besluit).

Voor het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van het toekomstig openbaar domein, moet nog een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd en bekomen.

Volgende LASTEN moeten worden nageleefd:

De lasten, opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 28 juni 2017 (zoals aangehecht aan dit besluit).

Bescheiden last - Bescheiden woonaanbod

De norm voor een bescheiden woonaanbod bedraagt (GPB art. 4.2.1, tweede lid):

- 40 % op de gronden van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon;
- 20 % op de andere gronden.

De norm voor het geheel is een oppervlakte gewogen gemiddelde en bedraagt 31,1 %.

Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag uitgaande een totaalontwikkeling met 300 woonentiteiten, bedraagt 93 bescheiden woningen (afronding naar de lagere eenheid).

Voor de gronden in eigendom van sogent is er geen behoefte aan een waarborgregeling voor uitvoering in natura van de last bescheiden wonen cfr. GPB art. 4.2.6.

Voor de overige gronden dient de aanvrager deze uitvoering te waarborgen door:

- ofwel een aankoopoptie voor de grond waarop het bescheiden woonaanbod zal worden gerealiseerd te verlenen aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning.
- ofwel een financiële waarborg stellen van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20 % = € 50.000 (x 754/695) + 20 % = € 65.094 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2016).

De bescheiden woningen mogen niet groter zijn dan (GPB, art. 1.2, 1°):

- 240 m³ voor appartementen met één of twee slaapkamers;
- 290 m³ voor appartementen met drie of meer slaapkamers;
- 550 m³ voor eengezinswoningen.

De woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod dient begrepen te zijn tussen 35 en 100 woningen per hectare (GPB art. 4.2.6, §3)."

..."

Tegen die beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 31 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 november 2017 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 december 2017 gedeeltelijk gegrond en verleent onder voorwaarden een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“
...

2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Bij de kenmerken van de projecten moeten in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen :

- *de omvang van het project;*
- *de cumulatie met andere projecten;*
- *het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;*
- *de productie van afvalstoffen;*
- *verontreiniging en hinder;*
- *risico op ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.*

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de bespreking van de bezwaarschriften is uitvoerig de omvang van het project beschreven.

De overige elementen zijn voor dit project minder relevant of worden behandeld in de project-m.e.r.-screeningsnota.

Het project is niet gelegen in kustgebied, berg- en bosgebied, reservaat of natuurpark; noch in gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG; of in een landschap van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Appellanten vermelden in hun beroepschrift (vijfde middel) dat niet kan gesteld worden dat het nu reeds zeker is dat er geen milieueffecten te verwachten vallen, nu er geen mobiliteitsstudie is gebeurd voor wat betreft de impact op de omgeving, alsook het parkeergedrag van de bewoners en hun bezoekers.

Zij verwijzen hierbij wellicht naar het advies dd. 13 april 2017 van het departement Mobiliteit & Openbare werken (MOW) van de Vlaamse overheid (zie rubriek 1.3).

De aanvraag bevat zowel een mobiliteitstoets (mobiliteitsnota delen 1 t.e.m. 3) als een mobiliteitseffectenrapport (Mober).

In het advies van MOW wordt weliswaar geopperd dat het aangewezen is om de ongewenste mobiliteitsontwikkeling in te schatten, maar wordt ook aangegeven dat de aanvulling ervan enkel zou kunnen leiden tot het aanpassen van het programma door de parkeernormen als minimumwaarden te omschrijven. Dit is in de aanvraag ook zo gebeurd waardoor er dus geen hiaat zit in de project-m.e.r.-screeningsnota.

Wel is het zo dat in de huidige fase van de verkavelingsaanvraag de impact van enkele aspecten nog niet volledig kan worden ingeschat, reden waarom de stad Gent tot de opmaak van bijkomende mobiliteitsnota's bij toekomstige bouwvoorvragen verplicht en mogelijke bijsturing in het parkeerbeleid (in het projectgebied zelf maar ook in de ruimere omgeving van Gentbrugge) mogelijk acht.

2.4 Beoordeling bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek

De beoordeling van deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.5) wordt volledig bijgetreden, op het punt van de parkeerratio voor bewoners en de bouwhoogtes voor blok 16 en 17 na.

2.5 De juridische aspecten

A. Met betrekking tot de toegepaste procedure

Appellanten stellen in hun beroepsschrift dat het bestreden besluit niet wettig is om reden dat zij werd behandeld volgens de 'reguliere procedure' en niet volgens de 'bijzondere procedure'.

Eén van de 3 partijen die de aanvraag heeft ingediend betreft namelijk 'SOGent', zijnde het stadsontwikkelingsorgaan van de stad Gent en dus een publiekrechtelijke rechtspersoon.

Overeenkomstig artikel 4.7.1, §1 VCRO moeten enkel aanvragen die alleen door een publiekrechtelijke rechtspersoon zijn ingediend, worden behandeld volgens de bijzondere procedure.

De aanvraag werd ingediend door 2 private partners en 1 publiekrechtelijke rechtspersoon (SOGent). Er moet bijgevolg worden nagegaan of de aanvraag afsplitsbaar is en of verschillende aanvragen aldus volgens de verschillende procedures zouden kunnen worden ingediend (cf. de verwijzingen naar R. VEKEMAN uit het beroepsschrift).

Tevens van belang is artikel 4.7.1, §2 VCRO, waarin het volgen van de reguliere procedure precies wordt opgelegd voor aanvragen voor vergunningen waaraan een last moet worden verbonden cf. artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

In het beroepsschrift wordt verwezen naar de fasering van het project en wordt tevens geponeerd dat aan het onderdeel van SOGent geen sociale last zou verbonden zijn, om te besluiten dat het onderdeel van SOGent perfect afsplitsbaar zou zijn.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.

Er is aan geen enkele van de partijen een 'sociale last' opgelegd, en dit ingevolge het arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 145/2013 van 7 november 2013, verbeterd bij beschikking van 18 december 2013, waarmee de bepalingen uit het Grond- en Pandenbeleid met betrekking tot de sociale normen en lasten en een aantal bepalingen uit de VCRO die hiermee onlosmakelijk verbonden waren, werden vernietigd.

Er werd aan de 3 partijen echter wel een 'bescheiden last' opgelegd, waarbij de last op de gronden van SOGent dubbel zo groot is als van de private partners (40 % tegenover 20 %, hetgeen resulteerde in een gemiddelde van 31,1 %).

Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag, uitgaande van een totaalontwikkeling met 300 woonentiteiten, bedraagt hierdoor 93 bescheiden woningen. Het is dus niet omdat er in hoofde van SOGent geen behoefte is aan een waarborgregeling dat SOGent geen bescheiden woonaanbod zou moeten realiseren, integendeel.

Ook de fasering op zich wijst niet op een afsplitsbaar geheel.

Het gaat hier duidelijk om één gezamenlijk project dat noodzakelijkerwijs in haar geheel moet worden beoordeeld en waarbij de verschillende deelzones niet zonder elkaar kunnen. Zowel fysiek (zie bijvoorbeeld de gemeenschappelijke buffering (wadi), riolering, nutsleidingen, ...) als qua concept is het project niet afsplitsbaar.

De aanvraag werd dus terecht volgens de reguliere procedure ingediend.

B. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De hoofdbestemming van de verkaveling is wonen.

Volgens de voorschriften van de verkaveling moeten op de loten 3, 4, 15 en 16 kantoren, diensten, handel of horeca voorzien worden. Rekening houdend met de oppervlaktes van de loten gaat dit telkens om ca. 1.000 m² mogelijks realiseerbare oppervlakte. Hierbij moet

de circulatie voor de bovenliggende woonentiteiten nog in mindering gebracht worden. Kantoren, diensten, handel en horeca zijn functies die verenigbaar zijn in het woongebied. Aldus kan geoordeeld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

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

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van dit bouwreglement, mits te voldoen aan artikel 11, dat als volgt luidt:

(...)

In de bestreden beslissing wordt dienaangaande volgende bijzondere voorwaarde opgelegd:

“Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering, voor wat betreft het afvalwater. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater. Na overleg is beslist om het regenwater per “bouwblok” gemeenschappelijk te verzamelen en te herverdelen. Voor het afvalwater is hiervoor geen goedkeuring gegeven. Bijgevolg dient per individuele woning of appartementsblok te voorzien in een septische put volgens bouwreglement van de stad Gent.”

In hun verweerschriften vragen BSI nv en HKPM bvba om deze voorwaarde te schrappen, zij wensen immers geen geïndividualiseerde septische putten aan te leggen, maar wel collectieve septische putten, en dit om volgende redenen:

- Kruisingen tussen RWA- en DWA-leidingen dienen zo veel als mogelijk vermeden te worden;
- Individuele septische putten zorgen voor meer verharding in de reeds kleine voortuinstroken van de woningen;
- Bij een waterafvoer via individuele septische putten per wooneenheid en met DWA-afvoer over het (toekomstig) openbaar domein kan onmogelijk voldaan worden aan de richtlijnen voor minimale helling en minimale dekking van de DWA-leidingen zonder gebruik te maken van pompen.

Het verzoek tot schrapping van de voorwaarde is mede gebaseerd op een nota dd. 3 oktober 2017 van Hydroscan, zijnde het bureau dat voor de gehele projectsite de hydraulische nota heeft opgemaakt.

De bestreden voorwaarde is gebaseerd op het advies van Farys, het is thans niet opportuun de voorwaarde te wijzigen zonder het akkoord van Farys.

De zaak van de septische putten kan desgevallend herbekeken worden naar aanleiding van het indienen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de aanleg van het openbaar domein.

D. Toetsing aan het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (GPB)

Deze aanvraag valt onder de categorie ‘verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten’, waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden (GPB art. 4.2.1, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn:

- deels eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon (SOGent): $23.262 + 3.048 + 558 + 525 = 27.393 \text{ m}^2$;
- deels geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon: $8.867 + 6.624 + 5.973 + 272 + 243 + 2 = 21.981 \text{ m}^2$.

De norm voor een bescheiden woonaanbod bedraagt (GPB art. 4.2.1, tweede lid): 40 % op de gronden van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon, 20 % op de andere gronden.

De norm voor het geheel is een in oppervlakte gewogen gemiddelde en bedraagt 31,1 %.

Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag uitgaande van een totaalontwikkeling met 300 woonentiteiten, bedraagt 93 bescheiden woningen (afrondding naar de lagere eenheid).

Voor de gronden in eigendom van SOGent is er geen behoefte aan een waarborgregeling voor uitvoering in natura van de last bescheiden wonen cfr. GPB art. 4.2.6.

Voor de overige gronden dient de aanvrager deze uitvoering te waarborgen door:

- ofwel een aankoopoptie voor de grond waarop het bescheiden woonaanbod zal worden gerealiseerd te verlenen aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning.

- ofwel een financiële waarborg stellen van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 754/695) + 20 % = € 65.094 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2016).

De bescheiden woningen mogen niet groter zijn dan (GPB, art. 1.2, 1°):

- 240 m³ voor appartementen met één of twee slaapkamers;*
- 290 m³ voor appartementen met drie of meer slaapkamers;*
- 550 m³ voor eengezinswoningen.*

De woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod dient begrepen te zijn tussen 35 en 100 woningen per hectare (GPB art. 4.2.6, §3).

E. Beoordeling van de planwijzigingen / vergunningsvoorwaarden

Appellanten stellen dat de in het bestreden besluit opgelegde voorwaarden niet voldoen aan hetgeen bepaald is in artikel 4.3.1, §1 VCRO omdat enerzijds gepoogd zou zijn om onduidelijkheden uit te klaren en leemtes aan te vullen en anderzijds fundamentele wijzigingen aan de ingediende plannen door te voeren.

Conform artikel 4.3.1, §1 VCRO, is een aanpassing van de plannen mogelijk in volgende gevallen:

- de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
- de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

Daarnaast bepaalt artikel 4.2.19, §1 VCRO dat aan een vergunning voorwaarden kunnen worden verbonden, als zij voldoende precies zijn, zij redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen, zij verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager en zij de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Appellanten verwijzen in eerste instantie naar het advies van de brandweer, waarin voorwaarden opgelegd worden die een aanpassing van het inrichtingsplan van het openbaar domein vooropstellen (herlocalisatie van de laad- en loszones en de fietsenstallingen, ...).

Onder andere op basis van dit advies heeft het college van burgemeester en schepenen dan ook beslist dat de aanleg van het openbaar domein en de terreinaanlegwerken die hieraan vooraf gaan uit de verkavelingsvergunning gesloten worden. Aan de vraag tot herlocalisatie van de laad- en loszones en de fietsenstallingen kan tegemoet gekomen worden in de nog in te dienen bouwaanvraag voor het openbaar domein.

De voorwaarde waarin het aantal bouwlagen op lot 4 van resp. 5 en 4 bouwlagen naar 4 en 3 bouwlagen wordt gebracht is er om tegemoet te komen aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend.

Er mag in dit verband niet veronachtzaamd worden dat het hier gaat om verkavelingsvoorschriften en niet reeds om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met nauwkeurige plannen van de op te richten gebouwen, in welk geval het schrappen van een bouwlaag wél een fundamentele (en dus niet toe te passen) wijziging zou zijn.

Ook kan hier het belang van appellanten in vraag worden gesteld nu zij toch maar moeilijk een nadeel kunnen ondervinden van deze vermindering van het aantal bouwlagen, integendeel.

Appellanten hebben ook geen enkel belang om zich vragen te stellen bij de wettigheid van de voorwaarde – volgens hun bewoordingen – dat “50 % van de bewoners kinderen moeten hebben”.

De betrokken voorwaarde luidt als volgt:

“In de totale verkaveling kunnen maximaal 300 woonentiteiten gerealiseerd worden, maximaal 150 in fase EA en EB en maximaal 150 in fase SA. Er moeten binnen dit totale aantal minimaal 50 % woningen gericht op gezinnen met kinderen voorzien worden. Woningen gericht op gezinnen met kinderen zijn de eengezinswoningen, de schakelwoningen en de gelijkvloerse appartementen met minimaal 3 slaapkamers, die een rechtstreekse toegang hebben tot de collectieve tuinzone of een private buitenruimte hebben van minstens 50 m².”

De stad Gent wenst (conform haar bestuursakkoord van 2013) een evenwichtig aanbod aan woontypologieën te bekomen. Aldus zouden minstens 1/3 van de nieuwbouwwoningen in de rand woningen voor gezinnen met kinderen moeten zijn. In functie daarvan – maar dus nog strenger – wordt voor huidig project een vergunningsvoorwaarde opgenomen die voorziet in een minimum van 50 % voor woningen gericht op gezinnen met kinderen. Een dergelijke voorwaarde inzake een woningmix heeft wel degelijk betrekking op een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg. Er wordt helemaal niet opgelegd dat “50 % van de bewoners kinderen moeten hebben”, zoals appellanten beweren, zij maken een karikatuur van de betrokken vergunningsvoorwaarde.

In het beroepschrift wordt voor wat betreft de voorwaarden m.b.t. mobiliteit verwezen naar het advies van AWV, maar dit advies bevat geen bijzondere voorwaarden.

Wellicht bedoelen appellanten het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

Dit advies gaat uit van een logisch, pragmatisch en realistisch standpunt waarbij wordt uitgegaan van de inschatting gemaakt door een mobiliteitsstudie waarvan erkend wordt dat die de ‘nodige onderdelen bevat’, waarbij tevens erkend wordt dat het op heden (in de fase van een verkavelingsaanvraag) niet mogelijk is om harde garanties te bieden voor de effectieve uitvoering van voornoemde flankerende maatregelen, waarbij de mogelijkheid

van een eventuele bijstelling wordt erkend en waarbij de parkeernormen in de verkavelingsvoorschriften als minimumwaarden worden omschreven, alsook wordt geëist dat bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een mobiliteitsnota wordt gevoegd waarin wordt aangetoond hoe de flankerende maatregelen zijn vormgegeven.

Een dergelijke zienswijze omtrent het parkeer- en mobiliteitsvraagstuk dient duidelijk de belangen van de buurtbewoners en komt tegemoet aan de door de hen tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren.

F. Nopens de opgelegde lasten

Appellanten stellen dat de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd naar aanleiding van de zaak van de wegen onwettig zijn, daar enkel het college van burgemeester en schepenen daartoe bevoegd is, en niet de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft hier– zoals voorgeschreven in artikel 4.2.25 VCRO – een beslissing genomen inzake de beoordeling van de zaak der wegen, en hierin (in artikel 2 van het besluit) lasten opgenomen.

Het is een vaste praktijk dat de vergunningverlenende overheid, hier het college van burgemeester en schepenen, voorgestelde voorwaarden en/of lasten uit adviezen of voorbeslissingen overneemt en in haar vergunningsbesluit oplegt aan de aanvrager. Dit is ook hier gebeurd. Het is dus niet de gemeenteraad die de aanvragers verplicht tot uitvoering van de betrokken lasten, maar wel het college van burgemeester en schepenen.

G. Nopens de uitsluiting van de infrastructuurwerken uit de verkavelingsvergunning

Appellanten stellen in hun beroepschrift (vierde middel) dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.2.15, §3 VCRO, dat als volgt luidt:

(...)

Dat de verkavelaar er moet ‘voor zorgen’ dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut betekent evenwel niet dat deze aansluiting noodzakelijkerwijs reeds in de verkavelingsvergunning moeten geregeld zijn, dit kan ook in een latere stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 4.2.17, §1 VCRO luidt als volgt:

(...)

Hieruit volgt dat een verkavelingsvergunning inderdaad kan gelden als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, maar dat dit niet noodzakelijkerwijs in de verkavelingsvergunning zelf moet gebeuren.

In dit geval was het college van burgemeester en schepenen van oordeel dat de verkavelingsaanvraag nog niet voldoende gedetailleerd is uitgewerkt om als stedenbouwkundige vergunning voor de infrastructuurwerken te kunnen gelden en dat er zich dienaangaande (op voorstel van de brandweer en Farys) ook nog enkele wijzigingen opdringen.

Om deze redenen werd het noodzakelijk geacht de aanleg van het openbaar domein en de terreinaanlegwerken die hieraan voorafgaan uit de verkavelingsvergunning te sluiten. Er dient een nieuwe afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te worden ingediend voor deze handelingen. De verkavelaar zal hoe dan ook moeten zorgen voor een aansluiting op alle voorzieningen van openbaar nut, zo niet zal er geen attest voor de verkoop van de percelen worden verleend.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

(...)

De verkaveling heeft betrekking op de voormalige terreinen van het voetbalstadion van KAA Gent en op de terreinen van de hockey- en tennisclub La Gantoise, tezamen bijna 5 hectare groot.

Deze terreinen zijn gelegen tussen de Tennisstraat, de Bruiloftstraat en de Arthur Van Laethemstraat en hebben tevens een toegang (ruim 15 m brede dreef) naar de Brusselsesteenweg.

De verkaveling geeft vorm aan een ecowijkconcept: het doel is om één duurzame voorbeeldwijk te ontwikkelen met ca. 300 woonentiteiten.

Er worden verschillende types een- en meergezinswoningen voorzien. Daarnaast worden een aantal buurtondersteunende functies voorzien, die mogelijks invulling kunnen krijgen als – niet limitatief – een kinderopvang, een buurtschuur (d.i. een polyvalente ruimte waar bijvoorbeeld plaats is voor een buurthuis, ontmoetingsruimte, feestzaal, overdekte sportplek, biomarkt, ...) diensten en vrije beroepen, werkruimtes (coworking), handel of horeca op de gelijkvloerse verdieping. De buurtondersteunende functies worden voorzien aan twee pleintjes, die direct op de omgeving aansluiten.

Centraal komt een wijkpark van ca. 1 hectare groot dat via parkarmen en pleintjes aansluit op de buurt. De totale oppervlakte van het nieuw te creëren openbaar domein bedraagt 1,9 hectare.

Het project wordt opgevat als een autovrije wijk: de fietser en voetganger krijgen binnen de nieuwe ontwikkeling een absolute prominente rol.

Het parkeren wordt hoofdzakelijk ondergronds voorzien, via inritten aan de rand van de projectsite.

De volgende parkeernormen moeten minimaal worden gerespecteerd: 0,7 parkeerplaatsen (p.p.) per woonentiteit (0,6 voor bewoners + 0,1 voor bezoekers), 0,7 p.p. per 100 m² voor socio-economische ruimten, 0,2 p.p. per 100 m² voor polyvalente ruimte en 0,5 p.p. per 100 m² voor een crèche.

De woondichtheid bedraagt ca. 60 wooneenheden per hectare.

Deze densiteit wordt door de aanvragers verantwoord vanuit de insteek van duurzaam grondgebruik, de nood aan kritische massa om de ambities op het vlak van duurzaamheid te realiseren en om een kwalitatief park voor de buurt in te richten.

Deze gewenste ruimtelijke visie is onder meer uitgewerkt in het ontwerp van het nieuwe structuurplan Ruimte voor Gent. Het RSG dateert van 2003 en de groei van het aantal inwoners neemt verder toe. Daarom werd in het huidige ontwerp van het nieuwe Gentse Structuurplan Ruimte voor Gent de ambities inzake verdichting en de ontwikkelingsperspectieven voor de 20ste eeuwse wijken verder aangescherpt en bijgesteld. In het Witboek voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen komt het gedifferentieerd dichtheidsbeleid sterk naar voor door het inschrijven van het ruimtelijk rendement als sturend principe.

De keuze voor een hogere dichtheid op deze plek is echter ook te kaderen binnen het algemene principe van gedeconcentreerde bundeling uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De keuze voor én goedkeuring van de gevraagde woondensiteit heeft dus betrekking op een beleidsmatig gewenste ontwikkeling en dient dus conform bovenvermeld artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO in rekening gebracht te worden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het college van burgemeester en schepenen heeft zowel bij de beoordeling van de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek (zie rubriek 1.5) als in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (zie rubriek 1.6) de voor deze aanvraag relevante aspecten

vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO (functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, hinderaspecten, ...) zeer uitvoerig besproken en beoordeeld, en is tot een besluit gekomen dat integraal kan onderschreven worden in deze beroepsprocedure.

Het betreft hier een project met een vernieuwende visie dat door de Kwaliteitskamer Monumenten en Architectuur op 19 november 2016 als volgt beoordeeld werd:

“De kwaliteitskamer drukt haar appreciatie uit voor het ontwerp. De gestelde ambities, betrokkenheid en de ontwerpuitwerking van de verschillende delen van het ontwerp worden als kwalitatief sterk ervaren. Er is een correcte stedenbouwkundige doorwerking naar de architectuur en de typologie en de aanleg van het openbaar domein. De kwaliteitskamer beschouwt het voorstel als een sterk én ambitieus verhaal dat als voorbeeld kan dienen voor de tweede fase van het project én als referentie voor toekomstige woonontwikkelingen in de stadsrand”.

Het project situeert zich temidden een randstedelijke woonwijk met een gevarieerde bouwtypologie. De verkaveling beoogt in eerste instantie een woonwijk te realiseren en is in dat opzicht zonder meer functioneel inpasbaar in deze omgeving. Op 4 loten wordt verplicht om kantoren, handel, horeca of diensten te vestigen op het gelijkvloers, dat tin elk lot ca. 1.000 m² groot is.

In de nota bij de verkaveling wordt aangehaald dat het de bedoeling is hier buurtondersteunende functies te vestigen. Om dit kracht bij te zetten en de functionele inpasbaarheid te waarborgen dient aan de voorschriften te worden toegevoegd dat het om buurtgerichte functies moet gaan (niet bovenlokaal) met een beperkte verkeersgeneratie.

De te realiseren woondichtheid van ca. 60 woningen per hectare is hoger dan in de onmiddellijke omgeving voorkomt, maar is niet strijdig met de goede plaatselijke ordening, gelet op het vernieuwend concept met een nieuwe parkzone van in totaal 1,9 hectare groot, het voorzien van bouwblokken met een collectieve tuinzone en het sterk beperken van de eigenlijke wegenis.

Deze factoren zijn eigen aan ecowijken en laten een densere bebouwing toe, zonder te moeten inboeten aan woonkwaliteit op het eigen project en zonder de ruimtelijke draagkracht van de buurt te overschrijden.

De gebouwen met hogere densiteit (de meergezinswoningen) komen immers grotendeels rond het centrale park te staan, op geruime afstand van de omliggende woningen. Rondom deze omliggende woningen wordt de inplanting voorzien van eengezinswoningen van max. 3 bouwlagen hoog, op minimum een 12-tal meter afstand van de betrokken perceelgrenzen.

Een dergelijke afstand is gangbaar in (rand)stedelijk gebied om voldoende privacy voor omwonenden te garanderen.

Op twee plaatsen aan de randen van de projectzone worden wel hogere volumes dan 3 bouwlagen voorzien, doch deze zijn telkens gekoppeld aan een nieuw pleintje en markeren zo de toegangen tot het park.

Zo wordt het volume op lot nr. 3 aan de A. Van Laethemstraat maar liefst 25,68 m naar achter verschoven t.o.v. de huidige grens met het openbaar domein. Het te realiseren bouwvolume van 5 bouwlagen wordt afgebouwd naar deels 3 bouwlagen en zelfs – over een gedeelte dat ongeveer de helft van de totale bouwoppervlakte bevat – deels 1 bouwlaag t.o.v. de Bruiloftstraat, zodat kan gesteld worden dat, niettegenstaande het volume van 5 bouwlagen hoger is dan de bebouwing in de omgeving, het totale volume op lot 3 wel voldoende inpasbaar is in de omgeving.

Ook het volume op lot 4 richt zich voornamelijk naar het nieuwe plein, en bestaat deels uit 5, 4 en 1 bouwla(a)g(en), de bebouwing op de loten 3 en 4 vormen een poortfunctie naar de te ontwikkelen site vanaf de A. Van Laethemstraat.

De totaal te bebouwen oppervlakte op lot 4 is vergelijkbaar met lot 3 (1.028 m² tegenover 1.015 m²), doch de gedeelten van 5 en 4 bouwlagen zijn aanzienlijk groter dan de gedeelten van 5 en 3 bouwlagen bij lot 3. Het bouwvolume op lot 4 komt bovendien heel wat dichterbij de A. Van Laethemstraat te staan dan het bouwvolume op lot 3 (4,24 m tegenover 25,68 m) waardoor dit bouwvolume veel sterker aanwezig zal zijn in het straatbeeld van de A. Van Laethemstraat.

De A. Van Laethemstraat kent voornamelijk een bebouwing van gekoppelde eengezinswoningen van 2 bouwlagen hoog onder een zadeldak, rechtover lot 4 bevinden zich een 3-tal alleenstaande villa's van één bouwlaag onder hellend dak. Iets verder naar rechts (net voorbij het kruispunt met de Tennisstraat) bevinden zich een 2-tal urban villa's met allebei 4 functionele bouwlagen, deze hebben een kroonlijsthoogte van 2,5 bouwlagen en aanzienlijke dakuitbouwen in het verlengde van het voorgevelvlak.

De gevraagde bouwhoogte op lot 4 zal dus niet geheel vreemd zijn in het straatbeeld op voorwaarde dat de bouwhoogte op lot 4 beperkt wordt tot respectievelijk 4 en 3 bouwlagen (i.p.v. 5 en 4), zoals ook het college van burgemeester en schepenen terecht als voorwaarde heeft opgelegd.

Deze voorwaarde garandeert een betere integratie van het bouwvolume in de omgeving en respecteert de logica van een lagere bebouwing aan de randen van de projectsite. De vraag van Bopro Sustainable Investments nv en Harold Kindt Project Management bvba in hun verweerschriften dd. 10 oktober 2017 om deze voorwaarde te schrappen wordt dus niet ingewilligd.

De hogere volumes aan de Bruijloftstraat – volumes van 4 bouwlagen hoog op loten 16 en 17 – zijn gekoppeld aan een nieuw toegangsplein.

Het volume op lot 16 wordt ca. 16,5 m naar achter geplaatst waardoor het minder op de Bruijloftstraat aansluit en meer tot het binnengebied behoort.

Dit bouwvolume komt tot op 5,63 m afstand te staan van de achtertuin van de rechts (gezien vanaf Bruijloftstraat) aanpalende eengezinswoning nr. 40, zijnde een kopwoning van 2 bouwlagen onder een schilddak.

Door een reeds aanwezig groenscherm en een gunstige oriëntatie (nieuwbouw komt ten noordoosten van de tuinzone en ten oosten van de woning zelf) zal geen hinder inzake ontnemen (zon)licht ontstaan, wel dient bij de beoordeling van de later in te dienen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw op lot 16 erover gewaakt te worden dat in de naar de woning nr. 40 te richten (zij)gevel geen overtal aan raamopeningen en geen dakterrassen

Toch is het aangewezen blok 16 te laten afbouwen naar 3 bouwlagen richting Bruijloftstraat en linkse perceelsgrens, om zo de privacy van de aanpalende woning beter te respecteren.

Het bouwvolume op lot 17 is beperkt in breedte (gemiddeld ± 26 m, aan de straatzijde ± 31 m) en wordt op 4,5 m van de Bruijloftstraat opgericht. Dit bouwvolume is gesitueerd tegenover een ± 26 m brede meergezinswoning van 3 bouwlagen en een sterk uitgebouwde dakverdieping (met o.a. dakuitbouwen in verlengde voorgevel), alsook tegenover een 2-tal rijwoningen van 3 bouwlagen en een zadeldak hoog. De gevraagde hoogte van 4 volwaardige bouwlagen is ook hier beperkt afwijkend, maar niet in die mate dat er sprake is van een onaanvaardbare schaalbreuk met de omgeving.

Het is evenwel aangewezen de vierde bouwlaag van blok 17 teruggetrokken te realiseren ten opzichte van de Bruijloftstraat.

Rondom het park worden bouwvolumes voorzien van 4 à 5 bouwlagen hoog, hetgeen rekening houdend met de open ruimte die gecreëerd wordt en de ruime afstand tot de huidige bestaande woningen in de omgeving aanvaardbaar is. Het betreffen nieuwe bouwvolumes langs een park die in een andere stedenbouwkundige logica vervat zitten dan de bestaande woningen langs de Tennisstraat, Bruiloftstraat of zelfs langs de Brusselsesteenweg.

Langsheen het nieuwe park – richting Brusselsesteenweg, op deel van lot 7 – wordt wel een bouwvolume voorzien van 7 bouwlagen hoog.

Dit bouwvolume zal als een nieuw landmark fungeren en is ook op ruim voldoende afstand van bestaande woningen gelegen, nl. op minimum 70 m afstand ervan. Het volume zelf is qua footprint beperkt (22,42 m bij 14 m) zodat de impact ervan op de omgeving ruimtelijk aanvaardbaar is.

Rekening houdend met het streven naar een verantwoord ruimtegebruik waarbij slim verdicht wordt én waarbij een nieuwe open, groene en publiek toegankelijke parkruimte gecreëerd wordt, kan gesteld worden dat de voorgestelde stedenbouwkundige opschaling in de verkaveling te verantwoorden is. Aan de randen wordt beperkt hoger gebouwd zonder een onaanvaardbare schaalbreuk te veroorzaken. De hogere volumes zijn doordacht ingeplant langs het park of aan de toegangen ernaar.

De door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden m.b.t. de verankering van het maximaal aantal woonentiteiten (300) en het minimaal aantal grondgebonden woningen (50 %) worden behouden, deze voorwaarden sluiten aan bij de intentie van de aanvragers en wordt door hen ook niet betwist.

Voor wat de aanleg van het openbaar domein en de terreinaanlegwerken die hieraan voorafgaan betreft wordt verwezen naar rubriek 2.5, punt G.

Deze handelingen worden op heden niet vergund om reden dat het dossier nog niet voldoende gedetailleerd is uitgewerkt om als stedenbouwkundige vergunning voor de infrastructuurwerken te kunnen gelden en omdat er zich dienaangaande (op voorstel van de brandweer en Farys) ook nog enkele wijzigingen opdringen.

Ook met betrekking tot het 'bouwrijp maken van het terrein' dient de aanvraag nog verder uitgewerkt te worden, ook dit aspect wordt niet vergund.

De verkaveling is ontworpen als een autoluwe wijk met centraal een autovrij park. Een centrale as verbindt de Brusselsesteenweg met het kruispunt Bruiloftstraat / Emiel Verhaerenlaan / Braemkasteelstraat / A. Van Laethemstraat / Weverboslaan. Dwars op deze as worden verbindingen voorzien met de omliggende straten. De site zal dus zeer vlot doorwaadbaar zijn voor zachte weggebruikers, en sluit via de directe verbinding naar de Brusselsesteenweg ook zeer goed aan op het openbaar vervoer (tram + bus).

In de motivatienota wordt vermeld dat voor elke bewoner een fietsenstalling dicht bij de woning zal worden voorzien. Bij woningen met een private tuin komt een individuele fietsenberging, bij collectieve woningen zal het fietsparkeren collectief gebeuren. Het streefdoel is dat de fiets steeds dichterbij de woning geparkeerd staat dan de auto.

Het aantal fietsparkeerplaatsen is opgenomen in de voorschriften, alsook de minimale afmetingen. Het streefdoel om de fiets steeds dichterbij de woning te kunnen parkeren dan de auto, en ook de intentie om bijkomende fietsenstalling te voorzien voor fietsen die niet dagelijks gebruikt worden, dient beoordeeld te worden bij de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

Het parkeren zal ondergronds gebeuren, behoudens een 15-tal parkeerplaatsen bovengronds, waarvan 4 voor personen met een beperking.

Bezoekers zullen zowel bovengronds als ondergronds kunnen parkeren.

In de mobiliteitsnota wordt aangegeven dat het parkeren voor bezoekers gratis zal zijn, zolang ook de publieke straatparkeerplaatsen in de wijk niet betalend zijn.

Het aantal parkeerplaatsen voor bewoners wordt berekend met een parkeerratio van 0,6 p.p./woning, voor bezoekers wordt uitgegaan van een parkeerratio van 0,1 p.p./woning.

De stad Gent werkt sinds januari 2015 met parkeerrichtlijnen (zie 'Parkeerplan Gent 2020 – Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto' op de website van de stad Gent). De stad Gent kiest beleidsmatig voor sturende richtlijnen die bepalen hoeveel autoparkeerplaatsen een ontwikkelaar mag/moet voorzien bij nieuwe ontwikkelingen. De richtlijnen zijn sturend en niet vraagvolgend, in die zin dat ze juist streven naar een lager autobezit dan het huidige autobezit.

De richtlijnen laten de ontwikkelaar nog steeds een zekere mate van flexibiliteit toe: er is een minimum richtlijn, voor veel zones ook een maximum waartussen ontwikkelaars een zekere mate van vrijheid hebben. Bovendien zijn afwijkingsmogelijkheden voorzien.

Het verkavelingsvoorstel baseert zich op de minimumrichtlijnen van het parkeerplan voor een 'gele zone' (= zone die doorgaans net buiten de R40 ligt), en kan door het voorzien van bijkomende fietsenstallingen en autodeelplaatsen bovendien afwijken van de minimumrichtlijn en een lagere parkeerratio realiseren.

Mits beperkte aanpassing door het optrekken van de parkeerratio voor bewoners naar 0,8 p.p./woning en het toepassen van volgende flankerende maatregelen (zoals vooropgesteld in de mobiliteitsnota) kan de vooropgestelde norm als minimum aanvaard worden:

- individuele fietsenstallingen voor woningen met private tuin.*
- collectieve fietsenstallingen voor collectieve woningen en appartementen, bij voorkeur bovengronds.*
- de fietsenstalling wordt steeds dicht bij de woonst voorzien dan de autostaanplaatsen.*
- er worden 10 % meer fietsenstallingen voorzien dan opgenomen in de parkeerrichtlijnen.*
- een voldoende aanbod aan deelwagens.*
- het voorzien van faciliteiten om de goederen (kleine boodschappen en leveringen) comfortabel tot aan de woonst te brengen (vb. verhuiskarren).*
- de bezoekersparkeerplaatsen (ratio 0,1/we) worden ondergronds gratis aangeboden, zolang de openbare plaatsen bovengronds ook gratis zijn.*

De verkavelingsaanvraag kan in deze fase niet voldoende harde garanties bieden voor de effectieve uitvoering van allemaal deze flankerende maatregelen. Rekening houdend met dit gegeven én met de nood aan monitoring en eventuele bijstelling indien de ambities uit de mobiliteitsnota (vb. autobezit en hypothese verkeersgeneratie van de niet-residentiële functies) niet gehaald worden, zal de parkeernorm in de stedenbouwkundige voorschriften uitgedrukt worden als een minimumnorm.

Aangezien niet alle flankerende maatregelen kunnen afgetoetst worden in de stedenbouwkundige aanvraag, dient in de stedenbouwkundige voorschriften te worden aangevuld dat bij elke aanvraag een mobiliteitsnota moet worden toegevoegd waarin wordt aangetoond hoe de flankerende maatregelen zijn vormgegeven. De fietsenstallingen en hun ligging ten opzichte van de autostaanplaatsen zal kunnen afgeleid worden uit de aanvragen en zal tevens een beoordelingscriterium vormen m.b.t. de effectieve doorvertaling van de flankerende maatregelen in de plannen. De fietsparkeernorm ligt vast in de voorschriften en zal ook kunnen getoetst en afgedwongen worden.

Voor de buurtondersteunende functies worden 20 parkeerplaatsen voorzien, conform bovenvermelde parkeerrichtlijnen, hetgeen aanvaardbaar is.

Het dagdagelijks laden en lossen gebeurt in de ondergrondse parking of op 5 bovengrondse zones voor laden en lossen. Op basis van het advies van de brandweer moeten deze geherlocaliseerd worden, dit vereist een aanpassing van het inrichtingsplan van het openbaar domein, dat uit de vergunning wordt gesloten (zie rubriek 2.5. punt G).

In het beroepschrift wordt – inzake goede ruimtelijke ordening – vooral uitgehaald naar de (volgens appellanten) te hoge woondensiteit en de te lage parkeerratio's.

Ten onrechte stellen appellanten dat in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) een bouwdichtheid van 25 woningen per hectare wordt vooropgesteld.

Niet alleen is het RSV verouderd (zie verder), het gaat voor stedelijke gebieden ook uit van een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per ha, waarbij men op bepaalde locaties naar veel hogere dichtheden moet streven. Zo stelt het RSV (p. 230 en 231):

(...)

De afdeling Mobiliteit & Ruimtelijke Planning van de Universiteit Gent heeft op verzoek van het Agentschap voor Natuur en Bos onderzoek uitgevoerd naar de gewenste densiteit bij ecowijken in binnen- en buitenland, hetgeen in september 2013 resulteerde in een onderzoeksrapport waarin o.a. het volgende wordt gesteld op pag. 21-22 van deel A van het rapport (planning.ugent.be/medialibrary/purl/nl/8687937/ecowijkeneindrapport-2013.pdf):

“Om het ‘label’ ecologisch te mogen gebruiken dient er bij voorkeur sprake te zijn van een woondensiteit die voldoende hoog is. Het (verouderde) Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen (RSV) geeft een minimale woondichtheid op van 25 woningen/hectare in stedelijke gebieden. In de context van een ecowijk is dit naar duurzaamheid toe echter heel laag en daarmee moeilijk te verantwoorden. In het in ontwikkeling zijnde Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (de opvolger van het RSV) zal echter een nieuwe, geactualiseerde woondichtheid vooropgesteld worden. In de meeste geanalyseerde voorbeelden ligt de densiteit veel hoger (bv. 50 woningen/hectare in Hammarby Sjöstad in Stockholm).

Enkel in de landelijke gebieden waar ruimteschaarste niet echt een probleem vormt, is deze lager. Ook Tjallingii verwijst naar een dichtheid van 100 à 150 woningen/ha, terwijl er volgens andere bronnen waaronder Van Meerbeek pas van ‘stedelijkheid’ kan gesproken worden bij een minimum densiteit van 40 tot 60 woningen/ha.”

De parkeerbehoefte is zoals hoger gemeld gebaseerd op de minimumwaarden zoals vermeld in de parkeerrichtlijnen van de stad Gent, die tot doel hebben de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen.

Deze parkeerrichtlijnen zijn een weerspiegeling van de overkoepelende parkeerbeleidsvisie die op haar beurt een onderdeel vormt van de globale stedelijke mobiliteitsvisie. In deze visie draagt het gebruik van krappe auto-parkeerrichtlijnen de voorkeur weg om reden dat dit vermijdbaar autogebruik tegen gaat. Hoe meer parkeerplaatsen voorzien worden, hoe meer autoverkeer wordt aangetrokken.

Het bestreden besluit gaat uit van een pragmatisch en toekomstgericht standpunt inzake mobiliteit. De parkeernormen in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn minimumwaarden. Het bestreden besluit erkent de nood aan een eventuele bijstelling en eist dat bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een mobiliteitsnota wordt gevoegd waarin wordt aangetoond hoe hogervermelde flankerende maatregelen zijn vormgegeven.

De bezwaren inzake inkijk en hoogte bouwvolumes werden hoger (en ook in de bijgetreden beoordeling van de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek) besproken.

De brandweerwagens zullen, net als de MUG-diensten, wel toegang hebben tot de site. Dit is zowel het geval bij de toegangsportieken met sleutel of code zoals nu voorzien, als bij de verzinkbare palen zoals aangeraden in de adviezen bij het besluit. De hulpdiensten zullen deze kunnen bedienen en zo vrije toegang hebben tot de wijk. Elk blok van de site is perfect bereikbaar voor deze diensten. Zoals gevraagd door de brandweer kunnen de hulpdiensten alle residentiële entiteiten horizontaal evacueren.

Bovendien zal de bereikbaarheid voor de betrokken hulpdiensten ook verder onderzocht worden in alle nog in te dienen stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

Appellanten vrezen tenslotte voor hinder door de 'afvalstraatjes', meer bepaald door sluikstorten en geurhinder. Nochtans is huisvuilophaling een wezenlijk onderdeel van een woonwijk. Bovendien wordt er precies voorzien in toegangsbadges om sluikstorten te vermijden en merkt de stad Gent terecht op dat afvalstraatjes reeds in gebruik zijn in Gent en Antwerpen evenals in het buitenland. Ze worden zelfs gebruikt in denser bewoonde gebieden. Het gebruik van dergelijke afvalstraatjes wordt voorgestaan door Ivago, aan wie wordt opgedragen het gebruik en eventuele klachten op te volgen en te evalueren of het systeem van afvalstraatjes moet worden uitgebreid voor de bestaande woningen.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, mits te voldoen aan de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden en lasten (en mits een kleine aanpassing van de termijnen waarin de fasering der werken wordt voorzien, gelet op deze beroepsprocedure).

2.7 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend ontwerp, mits te voldoen aan de voorwaarden en lasten zoals opgenomen in het bestreden besluit, aangepast op volgende punten:

- De parkeerratio bewoners dient minimum 0,8 p.p./woning te bedragen.*
- Blok 16 moet afbouwen naar 3 bouwlagen richting Bruijloftstraat en linkse perceelsgrens*
- De vierde bouwlaag van blok 17 dient teruggetrokken gerealiseerd te worden ten opzichte van de Bruijloftstraat.*

(...)

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan, mits te voldoen aan volgende voorwaarden en lasten:

Algemeen en fasering

- Het bouwrijp maken van het terrein en het rooien van bomen wordt uit de vergunning gesloten.*
- Deze vergunning geldt niet al stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en voor de terreinaanlegwerken die hieraan vooraf gaan.*
- De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 29 september 2016 met referentienummer 518 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.*
- Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten op de riolering, voor wat betreft het afvalwater. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor regenwater. Na overleg is beslist om het regenwater per "bouwblok" gemeenschappelijk te verzamelen en te herverdelen. Voor het afvalwater is hiervoor*

geen goedkeuring gegeven. Bijgevolg dient per individuele woning of appartementsblok te voorzien in een septische put volgens bouwreglement van de stad Gent.

- Volgende **fasering** wordt voorzien:
 - Fase EA en EB starten op 1 januari 2018 (of later als de vergunning pas later uitvoerbaar zou zijn).
 - Fase WA start op 1 juli 2018.
 - Fase SA start na uitvoering van fase WA en ten vroegste op 1 januari 2019.Deze fasering kan aanvaard worden op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met volgende opmerkingen:
 - de stedenbouwkundige vergunningen voor fase 1 kunnen pas verleend worden indien de buffering op het openbaar domein voor de volledige site definitief vergund.
 - de aanleg van de buffering moet minstens gelijktijdig gebeuren met de realisatie van fase 1.
 - fase 1 kan pas in gebruik genomen worden na realisatie van de infiltratievoorziening op het openbaar domein.

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het verkavelingsplan

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 14 maart 2017 met kenmerk 045386-005/EPI/2017).
- Het aantal woningen op lot 20B wordt aangepast naar 3.
- Het maximaal aantal woningen op lot 18 wordt aangepast naar 13.
- De scherpe hoeken op de grens privaat – openbaar zijn recht te voorzien (zie aanpassing op verkavelingsplan en plan grens openbaar domein – privaat domein - ter hoogte van lot 17 en lot 13B).
- De bouwhoogte op lot 4 wordt aangepast van respectievelijk 5 en 4 bouwlagen naar 4 en 3 bouwlagen. Het gedeelte met 1 bouwlaag blijft ongewijzigd.
- Blok 16 moet afbouwen naar 3 bouwlagen richting Bruiloftstraat en linkse perceelsgrens
- De vierde bouwlaag van blok 17 dient teruggetrokken gerealiseerd te worden ten opzichte van de Bruiloftstraat.
- De parkeerratio bewoners dient minimum 0,8 p.p./woning te bedragen.
-

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften (...)

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot openbaar domein

De voorwaarden, opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 28 juni 2017 moeten worden nageleefd (zie aangehecht besluit)

Voor het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van het toekomstig openbaar domein, moet nog een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd en bekomen.

Volgende LASTEN moeten worden nageleefd:

De lasten, opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 28 juni 2017 (zoals aangehecht aan dit besluit).

Bescheiden last - Bescheiden woonaanbod

De norm voor een bescheiden woonaanbod bedraagt (GPB art. 4.2.1, tweede lid):

- 40 % op de gronden van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon;
- 20 % op de andere gronden.

De norm voor het geheel is een oppervlakte gewogen gemiddelde en bedraagt 31,1 %.

Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag uitgaande een totaalontwikkeling met 300 woonentiteiten, bedraagt 93 bescheiden woningen (afronding naar de lagere eenheid).

Voor de gronden in eigendom van sogent is er geen behoefte aan een waarborgregeling voor uitvoering in natura van de last bescheiden wonen cfr. GPB art. 4.2.6.

Voor de overige gronden dient de aanvrager deze uitvoering te waarborgen door:

- ofwel een aankoopoptie voor de grond waarop het bescheiden woonaanbod zal worden gerealiseerd te verlenen aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning.*
- ofwel een financiële waarborg stellen van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20 % = € 50.000 (x 754/695) + 20 % = € 65.094 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2016).*

De bescheiden woningen mogen niet groter zijn dan (GPB, art. 1.2, 1°):

- 240 m³ voor appartementen met één of twee slaapkamers;*
- 290 m³ voor appartementen met drie of meer slaapkamers;*
- 550 m³ voor eengezinswoningen.*

De woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod dient begrepen te zijn tussen 35 en 100 woningen per hectare (GPB art. 4.2.6, §3).

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

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

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de “*grondwetconforme toepassing van artikel 4.7.1 VCRO juncto artikel 4.7.26 VCRO, minstens artikel 10 en 11 van de Grondwet en het daarin neergelegde gelijkheidsbeginsel samen gelezen met het onpartijdigheidsbeginsel*”.

De verzoekende partij voert aan dat de bijzondere vergunningsprocedure had moeten worden gevolgd. Eén van drie aanvragers, met name de vierde tussenkomende partij (SOGENT), is immers een publiekrechtelijk rechtspersoon, zodat op grond van artikel 4.7.1, §1, 2° VCRO de bijzondere procedure en niet de reguliere procedure had moeten worden gevolgd. Ter ondersteuning hiervan verwijst zij nog naar rechtsleer en rechtspraak van de Raad van State.

De verwerende partij oordeelt ten onrechte dat de aanvraag op grond van artikel 4.7.1, §2, 2° VCRO volgens de reguliere procedure kon worden behandeld om reden dat aan de bestreden vergunning een bescheiden last is gekoppeld. De uitzonderingsbepaling voorzien in artikel 4.7.1, §2, 2° VCRO is volgens de verzoekende partij ongrondwettig. Deze bepaling roept immers een ongelijkheid in het leven doordat een overheid, die principieel onder de bijzondere procedure valt, een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning kan laten beoordelen door een gelieerd bestuur. Bovendien kan de indruk ontstaan dat de tweede tussenkomende partij aan “zelfbediening” doet door een vergunning te verlenen aan haar eigen stadsontwikkelingsorgaan. Volgens de verzoekende partij wordt het gelijkheidsbeginsel geschonden aangezien de situatie waarbij de SOGENT een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt voor een standaardproject (zonder bescheiden last) volstrekt vergelijkbaar is met de situatie waarbij aan een project een bescheiden last wordt gekoppeld. Deze differentiatie streeft geen wettig doel na, minstens is er geen band van evenredigheid tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

De verzoekende partij verwijst nog naar de parlementaire voorbereiding en stelt dat hieruit blijkt dat het onderscheid lag in het feit dat de decreetgever geen onderscheid wilde maken tussen de aanvragen van private actoren en van publieke actoren met betrekking tot sociale woningbouw. Aangezien de sociale last vernietigd werd door het Grondwettelijk Hof bij arrest van 7 november 2013, geldt enkel nog de last van het bescheiden woonaanbod. Aangezien er geen sprake meer is van de verplichting voor de overheid of de private actor om de last van sociale woningen zelf te realiseren, is de verantwoording voor de uitzondering voor vergunningen waaraan een “sociale last” gekoppeld was, komen te vervallen.

De verzoekende partij vraagt om volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt art. 4.7.1., §2, 2° VCRO het in art. 10 en 11 GW neergelegde gelijkheidsbeginsel al dan niet samen gelezen met het onpartijdigheidsbeginsel doordat een overheid, wanneer er een aanvraag wordt ingediend die onderworpen is aan een “bescheiden last” zoals bedoeld in art. 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond -en pandenbeleid, de aanvraag niet volgens de nochtans door art. 4.7.1. §1, 2° VCRO principieel voorziene bijzondere procedure wordt behandeld, maar via de reguliere procedure, hoewel het verschil in behandeling wegens de bescheiden last geen wettig doel dient, minstens dat de differentiatie niet pertinent noch evenredig is in het licht van het doel, met name de overheidsactoren niet anders te behandelen dan de private actoren bij de aanvraag van de realisatie van de sociale last, i.e. het bouwen van sociale woningen.”

2.

De verwerende partij antwoordt dat het middel onontvankelijk, is nu het niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. De verzoekende partij uit geen kritiek op de motivering in de bestreden beslissing dat de reguliere procedure van toepassing is doordat er in dit geval sprake is van een niet-afsplitsbare aanvraag die werd ingediend door een publiekrechtelijk rechtspersoon en privaatrechtelijke rechtspersonen. De verzoekende partij uit dan ook kritiek op een irrelevant en voor haar niet nadelig gegeven. Zelfs in de hypothese dat de Raad het middel gegrond zou achten, blijft de bestreden beslissing op dit punt een onbetwiste, rechtsgeldige en draagkrachtige motivering hebben.

Volledigheidshalve wijst de verwerende partij erop dat artikel 4.7.1, §2, 2° VCRO een duidelijk en rechtskrachtig artikel is, zodat zij verplicht was dit toe te passen. Bovendien houdt deze bepaling geen ongelijkheid in, nu net voorzien wordt dat éénieder die de aanvraag indient waarop een bescheiden last van toepassing is, via dezelfde reguliere procedure wordt behandeld. Volgens de verwerende partij toont de verzoekende partij niet aan dat gelijke situaties op een ongelijke wijze behandeld zouden worden. Er is dan ook geen reden om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

De verwerende partij stelt verder dat het loutere gegeven dat een overheid zichzelf of één van haar organen een vergunning verleent, geen ongelijkheid of partijdigheid inhoudt. De vergunningsprocedure is geen rechterlijke procedure. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet enkel beoordelen of de aangevraagde werken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Er kan geen sprake zijn van een ongelijkheid of partijdigheid tussen of voor partijen.

3.

De tweede tussenkomende partij wijst erop dat de bijzondere procedure de uitzonderingsprocedure is en dat de toepassingsvoorwaarden hiertoe op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Bijgevolg is de reguliere procedure de regel en moeten de toepassingsvoorwaarden hiervoor dan ook ruim worden geïnterpreteerd. Bovendien wordt in dit geval nergens beweerd dat de toepassing van de reguliere procedure het doel van de bijzondere procedure zou doorkruisen. Zij stelt vast dat de aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna: Decreet Grond- en Pandenbeleid) en dat een last wordt opgelegd ingevolge artikel 4.2.5 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid, zodat overeenkomstig artikel 4.7.1, §2, 2° VCRO de reguliere procedure van toepassing is.

De verzoekende partij toont bovendien niet aan dat de tweede tussenkomende partij niet op onpartijdige wijze een beslissing zou hebben genomen in eerste aanleg. Daarenboven is de bestreden beslissing genomen door de verwerende partij. Gelet op het voorgaande is er geen reden om de prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof. Er is geen sprake van een schending van het onpartijdigheidsbeginsel, aangezien de aanvraag die is onderworpen aan de bescheiden last niet gelijk valt te stellen met een aanvraag die onderworpen was aan de sociale last. De tweede tussenkomende partij ziet niet in waarom in het geval van een aanvraag die wordt onderworpen aan de bescheiden last, de publiekrechtelijke rechtspersoon niet op voet van gelijkheid staat met een private persoon.

De beoordeling in de bestreden beslissing is dan ook afdoende en draagkrachtig en wordt door de verzoekende partij niet op ernstige wijze in vraag gesteld.

4.

De derde tussenkomende partij argumenteert dat de reguliere procedure van toepassing is. Omwille van de bescheiden last die is opgelegd aan de aanvragers, is artikel 4.7.1, §2, 2° VCRO

van toepassing en vallen alle aanvragers onder de reguliere vergunningsprocedure. In de bestreden beslissing wordt dit gemotiveerd uiteengezet.

Zij stelt dat artikel 4.7.1, §2, 2° VCRO niet ongrondwettig is en dat er ook geen sprake is van “zelfbediening”. Het inwinnen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar garandeerde de objectiviteitswaarborg. Indien het projectdeel van de vierde tussenkomende partij wél afsplitsbaar zou zijn van het projectdeel van de private partners, merkt de derde tussenkomende partij op dat voor de door haar aangevraagde verkavelingsvergunning als private rechtspersoon de correcte procedure is gevolgd. Bovendien had de verzoekende partij belang bij het toepassen van de reguliere procedure, aangezien er anders geen beroepsmogelijkheid was geweest bij de verwerende partij. De derde tussenkomende partij meent dat het arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 145/2013 geen impact heeft op de beslissingsbevoegdheid. De uitzonderingsbepaling van artikel 4.7.1, §2, 2° VCRO is correct toegepast.

5.

De vierde tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partij haar kritiek uit het administratief beroepsschrift herneemt en wijst erop dat de verwerende partij hierop heeft geantwoord in de bestreden beslissing. De verwerende partij is van oordeel dat de reguliere procedure gevolgd diende te worden omdat er (1) sprake is van een niet-afsplitsbare aanvraag ingediend door één publiekrechtelijke rechtspersoon en twee private partners en (2) aan de partijen een bescheiden last is opgelegd waardoor het project eveneens niet-afsplitsbaar is.

Volgens de vierde tussenkomende partij heeft de verzoekende partij geen belang bij het middel omdat zij geen belangenschade aantoonst. De verzoekende partij kon immers administratief beroep instellen bij de verwerende partij die, als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep, de aanvraag in haar geheel en in alle onafhankelijkheid opnieuw heeft onderzocht. Indien de bijzondere procedure was gevolgd, had de verzoekende partij enkel beroep kunnen instellen bij de Raad. Bovendien is de afhankelijkheid van de beslissing in eerste aanleg voldoende gegarandeerd door het feit dat het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd ingewonnen.

Ten gronde stelt de vierde tussenkomende partij dat enkel aanvragen die alleen door een publiekrechtelijk rechtspersoon zijn ingediend overeenkomstig artikel 4.7.1, §1 VCRO worden ingediend en behandeld volgens de bijzondere procedure. De verzoekende partij herhaalt enkel haar standpunt uit haar administratief beroepsschrift, maar uit geen concrete kritiek op het gegeven dat de aanvraag niet exclusief is aangevraagd door een publiekrechtelijk rechtspersoon.

Wat betreft de kritiek van de verzoekende partij op het motief dat de reguliere procedure van toepassing is omdat aan de aanvragers een bescheiden last is opgelegd, wijst de vierde tussenkomende partij erop dat dit kritiek betreft op een overtollig motief en niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden. Er is dan ook geen noodzaak om de prejudiciële vraag te stellen.

Over de prejudiciële vraag merkt zij tot slot nog op dat de verzoekende partij niet aantoont dat er sprake is van vergelijkbare categorieën. De categorieën uit het verzoekschrift zijn immers de overheid die een project met een bescheiden last aanvraagt en de overheid die een project aanvraagt zonder bescheiden last. Het gaat om een objectief feitelijk en juridisch verschil, met name het al dan niet opleggen van een bescheiden last. De vierde tussenkomende partij merkt verder nog op dat de vernietiging van de sociale last niet ter zake doet en dat de motieven uit de parlementaire voorbereiding door de verzoekende partij niet in vraag worden gesteld. Het onderscheid dat de verzoekende partij maakt tussen de sociale last en de bescheiden last is onjuist en niet relevant.

6.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota wel degelijk belang te hebben bij het middel, aangezien het kan bijdragen tot de nietigverklaring van de bestreden vergunning.

De vierde tussenkomende partij wordt genoemd in de aanvraag, zodat het duidelijk is dat de aanvraag van een publiekrechtelijk orgaan voor een aparte fase ten onrechte werd behandeld volgens de reguliere procedure. Bovendien brengt het feit dat de aanvraag samen met private partners wordt ingediend, niet met zich mee dat plots een andere vergunningsprocedure zou kunnen worden gevolgd.

Volgens de verzoekende partij volgt uit artikel 26 van de Bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof dat wel degelijk een prejudiciële vraag gesteld moet worden. Als een ander middel gegrond verklaard wordt, hoeft de vraag niet gesteld te worden. Mocht - *per impossibile* - geen ander middel gegrond verklaard worden, dan is de Raad verplicht om de vraag te stellen omdat de schending van het gelijkheidsbeginsel patent is.

De verzoekende partij stelt verder dat de aanvraag van de vierde tussenkomende partij afsplitsbaar is van het project, nu dit in een aparte fase wordt voorzien. De derde tussenkomende partij stelt evenwel onterecht dat enkel het deel van de vierde tussenkomende partij voor vernietiging in aanmerking kan komen. Er is volgens de verzoekende partij ook geen sprake van een overtollig motief zoals de vierde tussenkomende partij betoogt. In het geval niet de correcte vergunningsprocedure is gevolgd, is de aanvraag onwettig. Ook is er wel degelijk sprake van twee vergelijkbare categorieën aangezien een overheid principieel de bijzondere procedure moet volgen. Er werd echter voorzien in een uitzondering nu de overheid niet anders kon worden behandeld als een privaat persoon bij het bouwen van sociale woningen. Aangezien het in dit geval niet meer gaat over de bouw van sociale woningen maar over een bescheiden last, is het verschil in behandeling niet verantwoord.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij argumenteert in essentie dat de verwerende partij niet bevoegd was de bestreden beslissing te nemen met toepassing van de reguliere procedure en dat daarentegen de bijzondere procedure gevolgd had moeten worden.

De vraag of de reguliere dan wel de bijzondere procedure toegepast moet worden, raakt de bevoegdheid van de verwerende partij en belangt bijgevolg de openbare orde aan, zodat het middel, ongeacht het belang van de verzoekende partij bij het aanvoeren ervan, ontvankelijk is.

2.

Artikel 4.7.1, §1-2 VCRO bepaalt in de toepasselijke versie:

“...

§ 1. Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning :

1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;

2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen.

§ 2. In afwijking van § 1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld :

1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
2° aanvragen voor vergunningen waaraan een last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
3° aanvragen tot herziening of opheffing van een verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.6;
4° aanvragen voor scholenbouwprojecten en voor de bouw van universitaire instellingen, met inbegrip van internaten en studentenkamerwoningen.
..."

Artikel 4.7.1, §1 VCRO bepaalt dat er twee onderscheiden procedures bestaan voor de toekenning van een vergunning, een reguliere procedure (afdeling 2) en een bijzondere procedure (afdeling 3) voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen.

In afwijking van artikel 4.7.1, §1 VCRO bepaalt artikel 4.7.1, §2, 2° VCRO dat "aanvragen voor vergunningen waaraan een last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid", volgens de gewone procedure worden behandeld.

De parlementaire voorbereiding licht over de toepassing van bijzondere procedure toe wat volgt (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, randnummer 526 ev.):

..."
De bijzondere procedure is net zoals vandaag enkel van toepassing voor handelingen van algemeen belang (cfr. de definitie in het nieuwe artikel 92, 5°, DRO) en voor aanvragen, die worden ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen of semipubliekrechtelijke rechtspersonen (cfr. de omschrijving in het nieuwe artikel 133/30, §4, DRO). De ratio van deze bijzondere procedure blijft gelegen in het feit dat moet worden vermeden dat gemeenten dienen te oordelen over een buiten- of bovengemeentelijk algemeen belang c.q. over werken die zich over het grondgebied van verschillende gemeenten uitstrekken.
..."

3.1

Het wordt niet betwist dat de aanvraag is ingediend door de eerste, derde en vierde tussenkomende partij, dat de eerste en derde tussenkomende partij privaatrechtelijke rechtspersonen zijn en dat de vierde tussenkomende partij een publiekrechtelijke rechtspersoon is.

De verwerende partij motiveert, in antwoord op het beroepsargument van de verzoekende partij, over de toepassing van de reguliere procedure als volgt:

..."
Appellanten stellen in hun beroepschrift dat het bestreden besluit niet wettig is om reden dat zij werd behandeld volgens de 'reguliere procedure' en niet volgens de 'bijzondere procedure'.
Eén van de 3 partijen die de aanvraag heeft ingediend betreft namelijk 'SOGent', zijnde het stadsontwikkelingsorgaan van de stad Gent en dus een publiekrechtelijke rechtspersoon.

Overeenkomstig artikel 4.7.1, §1 VCRO moeten enkel aanvragen die alleen door een publiekrechtelijke rechtspersoon zijn ingediend, worden behandeld volgens de bijzondere procedure.

De aanvraag werd ingediend door 2 private partners en 1 publiekrechtelijke rechtspersoon (SOGent). Er moet bijgevolg worden nagegaan of de aanvraag afsplitsbaar is en of verschillende aanvragen aldus volgens de verschillende procedures zouden kunnen worden ingediend (cf. de verwijzingen naar R. VEKEMAN uit het beroepsschrift).

Tevens van belang is artikel 4.7.1, §2 VCRO, waarin het volgen van de reguliere procedure precies wordt opgelegd voor aanvragen voor vergunningen waaraan een last moet worden verbonden cf. artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

In het beroepsschrift wordt verwezen naar de fasering van het project en wordt tevens geponeerd dat aan het onderdeel van SOGent geen sociale last zou verbonden zijn, om te besluiten dat het onderdeel van SOGent perfect afsplitsbaar zou zijn.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.

Er is aan geen enkele van de partijen een 'sociale last' opgelegd, en dit ingevolge het arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 145/2013 van 7 november 2013, verbeterd bij beschikking van 18 december 2013, waarmee de bepalingen uit het Grond- en Pandenbeleid met betrekking tot de sociale normen en lasten en een aantal bepalingen uit de VCRO die hiermee onlosmakelijk verbonden waren, werden vernietigd.

Er werd aan de 3 partijen echter wel een 'bescheiden last' opgelegd, waarbij de last op de gronden van SOGent dubbel zo groot is als van de private partners (40 % tegenover 20 %, hetgeen resulteerde in een gemiddelde van 31,1 %).

Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag, uitgaande van een totaalontwikkeling met 300 woonentiteiten, bedraagt hierdoor 93 bescheiden woningen. Het is dus niet omdat er in hoofde van SOGent geen behoefte is aan een waarborgregeling dat SOGent geen bescheiden woonaanbod zou moeten realiseren, integendeel.

Ook de fasering op zich wijst niet op een afsplitsbaar geheel.

Het gaat hier duidelijk om één gezamenlijk project dat noodzakelijkerwijs in haar geheel moet worden beoordeeld en waarbij de verschillende deelzones niet zonder elkaar kunnen. Zowel fysiek (zie bijvoorbeeld de gemeenschappelijke buffering (wadi), riolering, nutsleidingen, ...) als qua concept is het project niet afsplitsbaar.

De aanvraag werd dus terecht volgens de reguliere procedure ingediend.

...

Uit geciteerde beoordeling blijkt dat de verwerende partij de reguliere procedure toepast omdat (1) de aanvraag betrekking heeft op een niet-afsplitsbaar geheel en niet uitsluitend is ingediend door een publiekrechtelijk rechtspersoon en (2) aan de aanvragers een bescheiden last is opgelegd zodat toepassing gemaakt kan worden van artikel 4.7.1, §2, 2° VCRO.

3.2

De visie van de verwerende partij over de eerste grond om de reguliere procedure toe te passen, lijkt te worden bevestigd door de bevoegde Minister in antwoord op parlementaire vraag nr. 76 op 23 oktober 2015 over de toepasselijke vergunningsprocedure bij projecten waarbij publieke werken en private werken gecombineerd worden. Hierin wordt over de toepasselijke vergunningsprocedure gesteld:

“ ...

Vooreerst moet gekeken worden of aanvragen voor een gemengd project niet moeten worden opgesplitst in afzonderlijke aanvragen, met elk hun eigen toepasselijke procedure, hetzij regulier, hetzij bijzonder. Deze oplossing is de zuiverste en dus de minst betwistbare,

en op die wijze wordt het 'shoppen' tussen de beide procedures zo veel als mogelijk vermeden.

De opsplitsing in afzonderlijke aanvragen is pas mogelijk wanneer deze afzonderlijke aanvragen niet onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. De Raad van State oordeelde reeds dat een vergunningverlenende overheid haar zorgvuldigheidsplicht had geschonden door vergunningsaanvragen die duidelijk samenhangend waren apart te behandelen terwijl een beoordeling in zijn totaliteit aangewezen was (arrest nr. 207.346 van 14 september 2010).

Is een opsplitsing niet mogelijk, dan moet in volgende gevallen de bijzondere procedure worden gevolgd:

1. Wanneer de aanvraag wordt ingediend door uitsluitend een publiekrechtelijke rechtspersoon.

2. Voor aanvragen ingediend door een publiekrechtelijk rechtspersoon samen met een private persoon of door een private persoon alleen, moet gekeken worden of het gaat om handelingen van algemeen belang, die volgens het besluit van 5 mei 2000 als handeling van algemeen belang moeten worden beschouwd.

(...)

Wel is het zo dat de volledige vraag een handeling van algemeen belang moet zijn, en niet slechts een deel. De bijzondere procedure betreft immers een uitzonderingsprocedure en moet restrictief worden geïnterpreteerd. Van zodra een deel van de vraag een handeling betreft die niet is opgenomen in het besluit van 5 mei 2000 dient de reguliere procedure te worden toegepast.

...

Hieruit blijkt dat, indien de aanvraag niet kan worden opgesplitst in afzonderlijke aanvragen, met elk hun eigen toepasselijke procedure, de bijzondere procedure van toepassing is indien de aanvraag uitsluitend werd ingediend door een publiekrechtelijk rechtspersoon of wanneer de aanvraag die wordt ingediend door een publiekrechtelijk rechtspersoon samen met een private persoon of door een private persoon alleen betrekking heeft op handelingen van algemeen belang.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft gemotiveerd dat de aanvraag niet kan worden opgesplitst in afzonderlijke aanvragen. Zij overweegt dat de aanvraag betrekking heeft op een gezamenlijk project, dat noodzakelijkerwijs in haar geheel moet worden beoordeeld en niet de verschillende deelzones afzonderlijk. Dergelijk oordeel komt de Raad niet als onredelijk voor. Uit de stukken van het dossier blijkt dat het bestreden project zal worden gerealiseerd op gronden van zowel de vierde tussenkomende partij en op gronden van een private projectontwikkelaar, hetgeen aangrenzende gronden zijn. Toegelicht wordt dat het project op dit geheel wordt gerealiseerd en dat ervoor gekozen is om één verkavelingsaanvraag in te dienen om zo ervoor te zorgen dat er één integrale en kwalitatieve visie voor de wijk ontwikkeld wordt. In die optiek maakt de verwerende partij in de motieven van de bestreden beslissing afdoende duidelijk op grond waarvan zij meent dat het project niet afsplitsbaar is.

Voor zover de verzoekende partij in haar wederantwoordnota aanvoert dat het project wel afsplitsbaar is nu er een aparte fase wordt voorzien voor werken die de vierde tussenkomende partij voor haar rekening zal nemen, overtuigt zij niet. Het loutere gegeven dat het gedeelte van de aanvraag dat de vierde tussenkomende partij zal uitvoeren, zal worden uitgevoerd in een aparte fase, doet geen afbreuk aan het oordeel van de verwerende partij dat het project in haar geheel beoordeeld moet worden en niet afsplitsbaar is.

De Raad stelt verder vast dat de verwerende partij eveneens uitdrukkelijk motiveert dat overeenkomstig artikel 4.7.1, §1 VCRO enkel aanvragen die alleen door publiekrechtelijke rechtspersonen worden behandeld volgens de bijzondere procedure worden behandeld. Gelet op het feit dat de aanvraag in dit geval is ingesteld door twee privaatrechtelijke rechtspersonen en één publiekrechtelijke rechtspersoon, komt de verwerende partij tot het besluit dat de reguliere procedure van toepassing is aangezien de aanvraag niet uitsluitend is ingesteld door publiekrechtelijke rechtspersonen. De verzoekende partij gaat in haar betoog niet concreet in op deze motivering en toont de onjuistheid van dit oordeel, dat wordt bevestigd in het antwoord van de bevoegde Minister op de parlementaire vraag nr. 76, niet aan.

4.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing wat betreft haar bevoegdheid ook uitdrukkelijk naar de bepaling van artikel 4.7.1, §2 VCRO, dat in 2° uitdrukkelijk voorschrijft dat “aanvragen voor vergunningen waaraan een last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” overeenkomstig de reguliere procedure worden ingediend en behandeld.

Uit het dossier blijkt, en dat wordt door de partijen ook niet betwist, dat de aanvraag onder toepassing valt van de regeling van het “bescheiden woonaanbod” uit het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna: DGPB), en dat er in toepassing van artikel 4.2.5 DGPB een zogenaamde “bescheiden last” wordt opgelegd. Meer in het bijzonder dient deze last *in natura* uitgevoerd te worden: op een totaalontwikkeling van 300 woonentiteiten moeten 93 bescheiden woningen worden gerealiseerd. Voor de gronden uit het project die niet in eigendom zijn van de SOGENT, wordt daarenboven uitdrukkelijk voorzien in een waarborgregeling.

De verzoekende partij voert evenwel aan dat deze “uitzonderingsbepaling” van artikel 4.7.1, §2, 2° VCRO ongrondwettig is, nu er een ongelijkheid in het leven wordt geroepen. Volgens de verzoekende partij is de rechtssituatie van de SOGENT waarbij een vergunning wordt aangevraagd voor een standaardproject (zonder bescheiden last) volstrekt vergelijkbaar aan onderhavige situatie waarbij aan dit project een bescheiden last wordt gekoppeld. Het onderscheid in behandeling (gewone versus reguliere procedure) mag volgens de verzoekende partij dan wel berusten op een objectief criterium (het al dan niet aanwezig zijn van een “bescheiden last”), met deze differentiatie wordt volgens haar geen wettig doel nagestreefd, minstens is er geen band van evenredigheid tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

De verzoekende partij verwijst naar de “voorbereidende werken” van de VCRO om te besluiten dat de reden waarom bepaalde aanvragen van overheden toch via de gewone procedure dienen behandeld te worden, gelegen is in het feit dat de decreetgever geen onderscheid wilde maken tussen de aanvragen van private actoren en van publieke actoren “met betrekking tot sociale woningbouw”. De verzoekende partij argumenteert verder dat, nu het Grondwettelijk Hof bij arrest nr. 145/2013 van 7 november 2013 de zogenaamde “sociale last” heeft vernietigd, de verantwoording voor de differentiatie is komen te vervallen. Nu de Raad de grondwettigheid van de VCRO niet zelf kan toetsen, stelt de verzoekende partij voor om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

De Raad ziet evenwel geen reden om deze vraag te stellen, nu er kennelijk geen sprake is van een schending van de Grondwet. (artikel 26, §2, 1° Bijzondere Wet Grondwettelijk Hof)

De verzoekende partij gaat er immers aan voorbij dat de finaliteit van de regeling van artikel 4.7.1, §2, 1° en 2° VCRO, volgens dewelke aanvragen uitgaande van een erkende sociale woonorganisatie en aanvragen voor vergunningen waaraan een bescheiden last moet worden verbonden volgens de gewone procedure moeten worden behandeld, niet alleen is ingegeven

vanuit de bekommernis van de gelijke behandeling van private en publieke actoren bij sociale woningbouw. Deze regeling is ook ingegeven vanuit “de lokale regiefunctie van de gemeenten inzake het (sociaal) woonbeleid” (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, randnummer 530*).

De loutere omstandigheid dat het Grondwettelijk Hof de zogenaamde “sociale last” heeft vernietigd, wil niet zeggen dat elke verantwoording voor de differentiatie is komen te vervallen. De Raad herinnert eraan dat de verwezenlijking van een betaalbaar woonaanbod niet alleen bestaat uit het zogenaamd sociaal woonaanbod, maar ook uit het bescheiden woonaanbod. Enkel de regeling inzake het sociaal woonaanbod, in het bijzonder de “sociale last”, werd door het Grondwettelijk Hof vernietigd, maar niet de regeling van het bescheiden wonen, waaronder de hier aan de orde zijnde “bescheiden last”. Om die reden werd het artikel 4.7.1, §2, 2° VCRO, dat in de oorspronkelijke versie ook nog verwees naar de sociale last, bij decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid aangepast (*B.S. 15 april 2014*). De verzoekende partij gaat voorbij aan het gegeven dat de gemeente nog steeds een lokale regiefunctie heeft op het vlak van aanvragen die onderworpen zijn aan de regeling inzake het bescheiden woonaanbod. Zij toont dus geenszins aan dat de aangevoerde differentiatie geen wettig doel meer nastreeft, en evenmin dat er geen band van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij er niet in slaagt om aannemelijk te maken dat de verwerende partij er verkeerdelijk van uitgegaan is dat de aanvraag volgens de gewone procedure behandeld diende te worden.

5.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikelen 4.3.1, §1, tweede lid en 4.2.19 VCRO, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (Motiveringswet) en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat, niettegenstaande zij dit reeds heeft aangevoerd in haar beroepschrift, in de bestreden beslissing tal van voorwaarden zijn opgenomen die in strijd zijn met artikel 4.2.19 VCRO.

Een eerste voorwaarde bepaalt dat de brandweervoorschriften die betrekking hebben op de vergunning, strikt nageleefd moeten worden. Volgens de verzoekende partij volgt hieruit dat zo goed als de volledige infrastructuurplanning moet worden gewijzigd, zodat er geen sprake is van een beperkte plaanpassing. De motivering in de bestreden beslissing is bovendien intern tegenstrijdig waar enerzijds wordt overwogen dat de voorwaarden van het brandweerverslag strikt moeten worden nageleefd en anderzijds dat er geen op te leggen voorwaarden in het brandweeraadvies zijn omdat de infrastructuurwerken uit de verkavelingsvergunning gesloten worden. Minstens had moeten worden toegelicht welke voorwaarden uit het brandweeraadvies wel nog relevant zijn, zodat een onzorgvuldige beslissing voorligt. In de mate dat met de voorwaarde wordt bedoeld het schrappen van de infrastructuurwerken, kan niet beweerd worden dat deze voorwaarde voldoet aan artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en artikel 4.2.19 VCRO. Er is geen sprake van een beperkte plaanpassing en de opgelegde voorwaarde mag niet dienen om een onvolledige of vage aanvraag te remediëren. Er ligt bovendien een schending van het

motiveringsbeginsel voor aangezien de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen en geen antwoord heeft geformuleerd op haar opmerkingen hierover.

Een tweede vergunningsvoorwaarde waarop de verzoekende partij kritiek uit, betreft de wijziging van het aantal woningen en het aantal bouwlagen. Zij heeft in haar administratief beroepschrift al aangegeven dat de doorgevoerde wijzigingen niet beschouwd kunnen worden als een beperkte wijziging aan de plannen. In haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft zij bovendien nog verwezen naar artikel 4.4.1 VCRO, waarin uitdrukkelijk is bepaald dat het wijzigen van het aantal bouwlagen per definitie beschouwd wordt als een niet beperkte afwijking. De verwerende partij antwoordt niet op de bijkomende argumenten in de replieknota.

De verzoekende partij stelt verder in haar beroepschrift uiteengezet te hebben dat de voorwaarde die wordt opgelegd om te garanderen dat 50% van de bewoners kinderen hebben, onwettig is, aangezien niet ingezien kan worden hoe het al dan niet hebben van kinderen in verband staat met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij kan niet worden gevolgd dat de verzoekende partij een karikatuur zou maken van de opgelegde voorwaarde. Het gaat haar niet over de vraag of er verschillende woningtypologieën moeten worden voorzien, maar over de expliciete eis dat er woningen moeten worden gebouwd voor gezinnen met kinderen en dat de ruimere woningen enkel kunnen worden ingenomen door gezinnen met kinderen. Zij meent belang te hebben bij dit middelonderdeel, aangezien deze voorwaarde van belang kan zijn voor de toegankelijkheid van scholen waar onder meer de kinderen van de verzoekende partij school lopen.

Een laatste voorwaarde die volgens de verzoekende partij onwettig is, en waarop zij ook reeds in haar beroepschrift heeft gewezen, is de voorwaarde om de parkeernormen te omschrijven als minimumnormen. Deze voorwaarde komt immers neer op het invullen van een leemte in een onvolledige aanvraag. In de bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek wordt ook gesteld dat de invloed van het verkeer en de parkeerdruk op de onmiddellijke omgeving niet is onderzocht, zodat dit een essentieel element is dat moest worden onderzocht in de bestreden beslissing en niet mag worden vooruitgeschoven naar een studie die mag voorgelegd worden in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Er is dan ook een aanvullende beoordeling nodig, zodat de beslissing strijdig is met artikel 4.2.19 VCRO. De verzoekende partij merkt verder nog op dat de parkeernorm nietszeggend is en net zoals het gehele project utopisch is. Er is geen enkele garantie dat de parkeernorm ook daadwerkelijk gebruikt zal worden en door het opleggen van de voorwaarde kan niet gegarandeerd worden dat de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd wordt. De verwerende partij erkent deze problematiek bovendien, aangezien zij zelf aangeeft dat de aangevraagde norm van 0.6 niet haalbaar is en deze norm verhoogt naar 0.8. Zij kan de bestreden vergunning niet verlenen zonder daadwerkelijk de mobiliteitsimpact te kennen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de kritiek van de verzoekende partij op de voorwaarde dat het verslag van de brandweer moet worden nageleefd, een non-argument is. Volgens de verzoekende partij heeft het brandweeraadvies immers geen concrete uitwerking op de bestreden beslissing, zodat de loutere verwijzing hiernaar niets uitmaakt. Bovendien worden brandveiligheidsvoorschriften opgelegd en afgedwongen door specifieke wetgeving en zijn deze niet stedenbouwkundig van aard. De verwerende partij wijst dan ook enkel voor de goede orde op het feit dat de brandveiligheidsvoorschriften, zoals steeds, moeten worden nageleefd. De voorwaarde dient ter herinnering en kan dan ook vanzelfsprekend niet onwettig zijn. De verwerende partij stelt verder dat het niet vergunnen van een onderdeel van de aanvraag, met name de aanleg van het openbaar domein, geen planaanpassing is in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Het is bovendien ook duidelijk wat er wordt vergund, met name de opsplitsing en herverkaveling

van de bouwpercelen en de verkavelingsvoorschriften, zodat de beoordeling in de bestreden beslissing volstaat.

Wat betreft de voorwaarde over het aantal woningen en bouwlagen, citeert de verwerende partij de beoordeling in de bestreden beslissing en stelt dat deze afdoende is. Hierin wordt benadrukt dat het gaat over een verkavelingsvergunning voor een aanzienlijk groot gebied en dat het gebruikelijk is bij een verkavelingsaanvraag om de voorschriften te wijzigen, ook wat betreft de bouwhoogte. Het zou onredelijk zijn om te eisen dat hiervoor een volledig nieuwe aanvraag moet worden ingediend. De verwijzing naar artikel 4.4.1 VCRO is bovendien irrelevant, nu deze bepaling betrekking heeft op de afwijking van geldende voorschriften en met de bestreden vergunning geen afwijking wordt verleend. De verwerende partij stelt verder dat de verzoekende partij geen enkel nadeel kan ondervinden bij de aanpassing die minder bouwlagen voorschrijft, zodat zij geen belang heeft bij het middelonderdeel.

De verwerende partij stelt dat ook het derde middelonderdeel onontvankelijk is, aangezien de verzoekende partij hierbij geen enkel belang heeft. De verwerende partij voert verder aan dat de verzoekende partij de betwiste voorwaarde verkeerd interpreteert, nu enkel vereist is dat er een voldoende aantal voldoende ruime woningen moeten worden voorzien, en nergens bepaald is wie uiteindelijk in die woningen zal wonen.

Wat betreft de kritiek op de voorwaarde die de parkeernorm voor bewoners optrekt, merkt de verwerende partij vooreerst op dat de verzoekende partij niet duidelijk is welke leemte hiermee zou worden opgevuld. De voorwaarde voegt dan ook niets toe aan de aanvraag en wijzigt enkel een kengetal. Het is bovendien weinig ernstig om te stellen dat deze parkeernorm niet onderbouwd is. De verwerende partij legt de parkeernorm op die het parkeerplan Gent voorziet voor deze zone en legt bijkomend op dat bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een mobiliteitsnota moet worden gevoegd. Zij merkt tot slot op dat de rechtspraak van de Raad over zichtschermen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied niets te maken heeft met de aanpassing van een parkeernorm.

3.

De tweede tussenkomende partij citeert de weerlegging in de bestreden beslissing van de door de verzoekende partij aangehaalde beroepsgrief. Volgens haar is deze motivering draagkrachtig en toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan. Zij stelt dat werd verantwoord waarom de verkavelingsvergunning niet geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en de werken die hieraan voorafgaan. Bij een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de aanleg van het terrein zal rekening moeten worden gehouden met de voorschriften uit het brandweeradvies.

De tweede tussenkomende partij stelt verder dat de voorwaarde over het voorzien van minimum 50% woningen gericht op gezinnen met kinderen, geen persoonsgebonden voorschrift is, maar daarentegen gericht is op woontypologie, inrichtingsvoorwaarden e.d. Als woningen gericht op gezinnen met kinderen worden beschouwd de eengezinswoningen, de schakelwoningen en de gelijkvloerse appartementen met minimaal 3 slaapkamers die rechtstreeks toegang hebben tot de collectieve tuinzone of die een voldoende grote private buitenruimte hebben (min. 50 m²).

Zij wijst verder op de ambitie van het project om een autovrije wijk te realiseren en het verkeer uit het park te weren, waarbij het parkeren volledig ondergronds is voorzien. De tweede tussenkomende partij geeft de parkeernormen weer die in de aanvraag zijn opgenomen, citeert het advies van het departement MOW en citeert haar beoordeling van het mobiliteitsaspect uit de beslissing in eerste aanleg, die wordt bijgetreden door de verwerende partij en waarop niet concreet wordt ingegaan door de verzoekende partij. Zij stelt verder dat de verzoekende partij

evenmin op ernstige wijze de bijkomende motivering in de bestreden beslissing wat betreft de parkeerproblematiek betwist.

4.

De derde tussenkomende partij voert aan dat de vergunningsvoorwaarden niet dienen om onduidelijkheden uit te klaren of leemtes aan te vullen, maar dat daarentegen omwille van bestaande onduidelijkheden een deel van de vergunning werd uitgesloten door het college van burgemeester en schepenen en dat de verzoekende partij hiertegen geen administratief beroep heeft ingesteld en hierover in de bestreden beslissing geen uitspraak is gedaan. Zij benadrukt dat de verkavelingsaanvraag en de stedenbouwkundige aanvraag voor de technische werken en de aanleg van het openbaar domein twee op zichzelf staande aanvragen betreffen die los van elkaar kunnen worden beoordeeld en verleend.

Zij stelt verder dat er wel degelijk sprake is van een beperkte planaanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO en dat er geen fundamentele wijzigingen zijn doorgevoerd. Bovendien is ook voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.2.19 VCRO. De derde tussenkomende partij merkt nog op dat niet mag worden voorbijgegaan aan het gegeven dat het slechts gaat om een verkavelingsvergunning en dat in het kader van de nog volgende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een meer specifieke beoordeling zal gebeuren.

Specifiek over de voorwaarde die betrekking heeft op de brandweervoorschriften/het brandweeradvies stelt de derde tussenkomende partij dat de kritiek van de verzoekende partij hierover niet relevant is in het kader van voorliggende verkavelingsaanvraag, hetgeen ook geoordeeld werd in de bestreden beslissing. Ondergeschikt gaat zij nog in op de specifieke opmerkingen uit het brandweeradvies.

De derde tussenkomende partij voert verder aan dat de voorwaarden die voorzien in een reductie van het aantal bouwlagen of woningen tegemoet komen aan de opmerkingen en bezwaren die geformuleerd werden tijdens het openbaar onderzoek. Anders dan de verzoekende partij dit ziet, motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk waarom zij meent dat deze voorwaarden geen fundamentele wijzigingen inhouden en zij stelt verder dat de rechten van de verzoekende partij evident niet geschonden worden.

Verder betwist de derde tussenkomende partij het belang van de verzoekende partij bij de wettigheid van de voorwaarde over het oprichten van woningen gericht op gezinnen met kinderen. Deze voorwaarde verplicht geenszins dat 50% van de bewoners kinderen moet hebben, maar is gericht op het bekomen van een evenwichtig aanbod van woontypologieën. Deze voorwaarde heeft dan ook betrekking op de goede ruimtelijke ordening en vereist overigens geen planaanpassing.

De derde tussenkomende partij stelt tot slot nog over het parkeer- en mobiliteitsaspect dat het advies van de departement MOW uitgaat van een logisch, pragmatisch en realistisch standpunt. De zienswijze van de verwerende partij komt tegemoet aan de door de buurtbewoners geuite bezwaren en garandeert hen dat er een gepaste bijsturing zal zijn in het geval van parkeer- en/of mobiliteitsproblemen. Uit dit advies blijkt bovendien dat het dossier volledig is maar enkel een sensitiviteitstoets ontbreekt over de gevolgen, waarbij wel wordt aangegeven dat een dergelijke studie hoogstens aanleiding kan geven tot het beschouwen van de gehanteerde parkeernormen als minimum.

5.

De vierde tussenkomende partij bevestigt wat betreft de voorwaarde dat het brandweeradvies moet worden nageleefd, vooreerst dat de opmerkingen van de brandweer betrekking hebben op de inrichting van het openbaar domein, waarvoor nog een stedenbouwkundige vergunning moet

worden aangevraagd. Dat deze voorwaarde evenwel is opgelegd, heeft volgens haar eerder te maken met de ter zake geldende sectorale wetgeving dan met het feit dat dit deel uit de vergunning werd gesloten. Zij merkt wel nog op dat de verzoekende partij een verkeerde lezing geeft aan het brandweeradvies waar zij stelt dat de toegangswegen verbreed zouden moeten worden, nu enkel het materiaal van de verharding moet worden aangepast. Er is geen sprake van een onwettige voorwaarde aangezien het onderdeel van de aanvraag dat het voorwerp vormt van het brandweervoorschrift uit de aanvraag is geschrapt.

De vierde tussenkomende partij stelt verder dat het niet vergunnen van de aanleg van het openbaar domein geen plaanpassing is in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. De verzoekende partij toont niet aan dat er onduidelijkheid zou zijn over de grootte van de loten door geen stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de aanleg van het openbaar domein. Er is volgende de vierde tussenkomende partij evenmin sprake van een schending van de motiveringsplicht, aangezien de verzoekende partij niet aannemelijk maakt waarom de beoordeling in de bestreden beslissing niet volstaat of waarom de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kon bijtreden.

Wat betreft de voorwaarde over het wijzigen van het aantal bouwlagen is er geen sprake van een schending van de motiveringsplicht en blijkt uit de motivering in de bestreden beslissing waarom de bezwaren van de verzoekende partij niet worden bijgetreden. De verzoekende partij geeft enkel haar eigen, tegenovergestelde visie. Gelet op de grootte van het gebied en het gegeven dat de plaanpassing tegemoetkomt aan de bezwaren van de beroepers, is er wel degelijk sprake van een beperkte plaanpassing en kan deze aanpassing door het opleggen van vergunningsvoorwaarden worden bewerkstelligd. In die zin stelt de vierde tussenkomende partij het belang van de verzoekende partij in vraag. De verzoekende partij is bovendien niet correct waar zij een verband zoekt tussen de beperkte plaanpassing in de zin van artikel 4.3.1 VCRO en de beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO kan immers afgeweken worden van reeds geldende verkavelingsvoorschriften.

Over de voorwaarde die betrekking heeft op het voorzien van woningen gericht op gezinnen, stelt de vierde tussenkomende partij vooreerst dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middelonderdeel en bovendien een verkeerde lezing geeft aan de betwiste voorwaarde. Deze voorwaarde vereist namelijk niet dat de helft van de bewoners kinderen moet hebben, maar geeft een loutere beschrijving van de vereiste woontypologie. Dergelijke vergunningsvoorwaarde heeft dan ook betrekking op de goede ruimtelijke ordening.

Over de kritiek van de verzoekende partij over de noodzaak tot het aanvullen van de mobiliteitsstudie stelt de vierde tussenkomende partij vooreerst dat er geen sprake is van een leemte in de aanvraag en dat de verzoekende partij een verkeerde lezing geeft aan het advies van het departement MOW. Er ligt een voorwaardelijk gunstig advies voor en hierin wordt aangegeven hoe kan worden omgegaan met de parkeerdruk op de buurt. Hierin wordt vastgesteld dat het dossier volledig is en dat enkel een sensitiviteitstoets ontbreekt maar dat deze hoogstens aanleiding kan geven tot het beschouwen van de parkneernormen als minimumnormen. De verzoekende partij gaat in haar betoog voorbij aan het feit dat het gaat om een verkavelingsaanvraag en dat de daadwerkelijke invulling kan worden bijgesteld in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De vierde tussenkomende partij treedt de verzoekende partij evenmin bij waar de verzoekende partij verwijst naar de rechtspraak van de Raad van State over de voorwaarde voor het plaatsen van een groenscherm bij een stedenbouwkundige vergunning in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Bovendien is dit argument niet relevant, gelet op de inwerkingtreding van de Codextrein.

6.

De verzoekende partij stelt over het standpunt van de verwerende partij dat zij argumenteert tegen de stukken van het dossier, aangezien in de bestreden beslissing staat dat de brandweervoorschriften strikt moeten worden nageleefd. Zij wijst erop dat er in de bestreden beslissing niet is verwezen naar specifieke regelgeving. De verzoekende partij benadrukt verder dat zij het begrip planaanpassing niet verwart met het weglaten van een onderdeel van de aanvraag, nu er een groot verschil is tussen het niet vergunnen van een volledige fase en het weglaten van de infrastructuur. Het niet vergunnen van de infrastructuur, hetgeen een essentieel deel van de verkaveling is, is wel degelijk een wijziging van de plannen.

Zij benadrukt verder dat de voorwaarde om het aantal woningen en bouwlagen te wijzigen geen beperkte planaanpassing is en dat de bewering dat deze dient om tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren niet volstaat.

De verzoekende partij meent wel degelijk belang te hebben bij haar kritiek op de voorwaarde dat 50% van de bewoners kinderen moet hebben, nu deze voorwaarde onmiskenbaar een impact zal hebben op haar leefomgeving. De verwerende partij verdraait bovendien haar eigen beslissing, aangezien hieruit daadwerkelijk blijkt dat de woningen mede bewoond moeten worden door kinderen.

Over de parkeerbehoefte merkt zij op dat de verwerende partij lijkt te erkennen dat er geen duidelijkheid is over de parkeernorm van minimaal 0.8 p.p./woning, maar anderzijds verwijst naar een norm en naar nog in de toekomst op te maken studies. Bovendien is de verwijzing van de verzoekende partij naar de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden terecht. Ook moet de goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden bij de beoordeling van verkavelingsaanvragen en is het dan ook niet mogelijk om de beoordeling door te schuiven naar de latere stedenbouwkundige vergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat verscheidene voorwaarden die de bestreden beslissing oplegt niet voldoen aan de vereisten gesteld door artikelen 4.2.19 en 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO volgt dat een verkavelingsvergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, en anderzijds met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen.

Hiertoe is wel vereist, overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO dat die voorwaarden voldoende precies zijn bepaald, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen; ze kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid (*Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, 2011/1, 116 en 128). De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel

niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan dus een voorwaarde opleggen indien ze van mening is dat een aanvraag, die op zich niet voor vergunning in aanmerking komt, dit wel doet indien bepaalde voorwaarden worden nageleefd.

Gaat het opleggen van voorwaarden gepaard met planaanpassingen, dan moeten deze voldoen aan artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO:

“
...
Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;
3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee
...”

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, is een uitzonderingsregeling en moet restrictief geïnterpreteerd worden.

Gelet op de vaststelling dat de decreetgever in de bovenvermelde uitzonderingsregeling strikte grenzen stelt aan de mogelijkheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om voorwaarden, al dan niet met inbegrip van een beperkte planaanpassing, te verbinden aan de afgifte van een vergunning, stond het aan de verwerende partij om afdoende te onderzoeken en te motiveren in hoeverre de voorliggende aanvraag in overeenstemming kon worden gebracht met (het recht en) een goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden, al dan niet met het voorzien van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen.

2.2

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop ze haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

3.

De bestreden beslissing legt tal van voorwaarden op, waaronder de volgende betwiste voorwaarden:

“ ...

- *Het bouwrijp maken van het terrein en het rooien van bomen wordt uit de vergunning gesloten.*
- *Deze vergunning geldt niet als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en voor de terreinaanlegwerken die hieraan vooraf gaan.*
- *De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 14 maart 2017 met kenmerk 045386-005/EPI/2017).*
- *Het aantal woningen op lot 20B wordt aangepast naar 3.*
- *Het maximaal aantal woningen op lot 18 wordt aangepast naar 13.*
- *De bouwhoogte op lot 4 wordt aangepast van respectievelijk 5 en 4 bouwlagen naar 4 en 3 bouwlagen. Het gedeelte met 1 bouwlaag blijft ongewijzigd.*
- *De parkeerratio bewoners dient minimum 0,8 p.p./woning te bedragen.*
- *Er moeten binnen dit totale aantal minimaal 50% woningen gericht op gezinnen met kinderen voorzien worden.*
- *Woningen gericht op gezinnen met kinderen zijn de eengezinswoningen, de schakelwoningen en de gelijkvloerse appartementen met minimaal 3 slaapkamers, die een rechtstreekse toegang hebben tot de collectieve tuinzone of een private buitenruimte hebben van minstens 50m².*

...”

4.

De verzoekende partij betwist vooreerst de voorwaarde dat de brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, strikt moeten worden nageleefd. Zij stelt dat de bestreden beslissing intern tegenstrijdig is, nu de brandweervoorschriften betrekking hebben op de inrichting van het openbaar domein terwijl de aanleg van het openbaar domein uit de vergunning wordt gesloten, minstens blijkt uit de bestreden beslissing niet welke voorwaarden moeten worden nageleefd. Volgens de verzoekende partij volgt uit het brandweeradvies dat nagenoeg de volledige infrastructuur moet worden gewijzigd, zodat er geen sprake is van een beperkte plaanpassing in de zin van artikel 4.3.1 VCRO. De verwerende partij schendt eveneens de motiveringsplicht nu zij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inhoudelijk overneemt, zonder in te gaan op de beroepsargumenten van de verzoekende partij.

Het advies van de brandweer van 14 maart 2017 is voorwaardelijk gunstig. In dit advies worden voorwaarden gesteld die een aanpassing van het openbaar domein vereisen. De verwerende partij oordeelt, in navolging van de tweede tussenkomende partij, dat deze voorwaarden, voornamelijk het herlokaliseren van laad- en loszones, niet zonder meer kunnen worden verwezenlijkt via voorwaarden en verder ontwerp vereisen. Er wordt vervolgens als voorwaarde opgelegd dat de vergunning niet geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en de terreinaanlegwerken die hieraan voorafgaan.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat, zoals zij reeds heeft aangevoerd in haar beroepschrift, de bestreden beslissing intern tegenstrijdig is voor zover enerzijds als voorwaarde wordt opgelegd dat de vergunning niet geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en de terreinaanlegwerken die hieraan voorafgaan en anderzijds als voorwaarde wordt opgelegd dat de brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, strikt moeten worden nageleefd. Gelet op het feit dat de opmerkingen uit het advies van de brandweer betrekking hebben op het openbaar domein, en de aanleg van het openbaar domein wordt uitgesloten uit de vergunning, is het dan ook niet mogelijk om tegemoet te komen aan het brandweeradvies. Minstens moet worden vastgesteld dat de opgelegde voorwaarde niet voldoende precies is nu uit de motieven van de bestreden beslissing niet blijkt welke voorwaarden uit het advies van de brandweer moeten worden nageleefd. De motivering in de bestreden beslissing volstaat dan ook niet in het licht van de argumentatie van de verzoekende partij.

5.1

De verzoekende partij uit vervolgens kritiek op de volgende voorwaarde:

- “ ...
- *De bouwhoogte op lot 4 wordt aangepast van respectievelijk 5 en 4 bouwlagen naar 4 en 3 bouwlagen. Het gedeelte met 1 bouwlaag blijft ongewijzigd.*
- ...”

Zij argumenteert dat uit de beoordeling in de bestreden beslissing niet blijkt waarom de verwerende partij voorbijgaat aan de argumenten van de verzoekende partij uit haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij stelt in deze replieknota dat het verminderen van het aantal bouwlagen geen beperkte planaanpassing is en verwijst hiervoor naar artikel 4.4.1 VCRO dat bepaalt dat een afwijking van het aantal bouwlagen geen beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften is.

De vierde tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel, aangezien de wijzigingen tegemoet komen aan de tijdens het openbaar onderzoek door de omwonenden ingediende bezwaren. De exceptie wordt verworpen. De kritiek van de verzoekende partij dient haar belang als omwonende zodat zij belang heeft bij de betwisting van de rechtmatigheid van de voorwaarde. De omstandigheid dat de opgelegde voorwaarde tegemoet zou komen aan de door omwonenden geuite bezwaren, ontnemt haar niet het belang bij het middel.

5.2

De verwerende partij licht, in antwoord op het beroepsargument van de verzoekende partij, het beperkt karakter van deze planaanpassingen toe als volgt:

- “ ...
- De voorwaarde waarin het aantal bouwlagen op lot 4 van resp. 5 en 4 bouwlagen naar 4 en 3 bouwlagen wordt gebracht is er om tegemoet te komen aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend.*
- Er mag in dit verband niet veronachtzaamd worden dat het hier gaat om verkavelingsvoorschriften en niet reeds om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met nauwkeurige plannen van de op te richten gebouwen, in welk geval het schrappen van een bouwlaag wél een fundamentele (en dus niet toe te passen) wijziging zou zijn.*
- Ook kan hier het belang van appellanten in vraag worden gesteld nu zij toch maar moeilijk een nadeel kunnen ondervinden van deze vermindering van het aantal bouwlagen, integendeel.*
- ...”

De Raad stelt vast dat, anders dan de verzoekende partij dit ziet, niet dienstig kan worden verwezen naar de invulling van het begrip “beperkte afwijkingen” in artikel 4.4.1 VCRO. Overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan op de geldende stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Er is in dit geval echter geen sprake van de afwijking van een geldend verkavelingsvoorschrift, nu met de bestreden vergunning de verkavelingsvoorschriften pas worden vastgesteld.

Naar het oordeel van de Raad kon de verwerende partij in redelijkheid oordelen dat het verminderen van het aantal bouwlagen in dit geval niet strijdig is met artikelen 4.2.19 en 4.3.1, §1

VCRO, minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan. De bestreden beslissing komt dan ook tegemoet aan de argumenten van de verzoekende partij uit haar replieknota.

6.1

De verzoekende partij betwist eveneens de voorwaarde dat er binnen het totale aantal woningen minimaal 50% woningen gericht op gezinnen met kinderen moeten worden voorzien. Volgens de verzoekende partij volgt uit die voorwaarde dat 50% van de bewoners kinderen moet hebben, hetgeen onwettig is en niet in verband staat met de goede ruimtelijke ordening. Hoewel zij hierop wees in haar beroepschrift en replieknota, wordt dit argument niet weerlegd in de bestreden beslissing.

De verwerende, derde tussenkomende en vierde tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij dit onderdeel.

Anders dan zij dit zien, heeft de verzoekende partij belang bij de betwisting van de rechtmatigheid van deze voorwaarde. De vraag of de verzoekende partij de opgelegde voorwaarde correct interpreteert, heeft betrekking op de gegrondheid van het middel.

De excepties worden verworpen.

6.2

De verwerende partij overweegt hierover als volgt in de bestreden beslissing:

“... ”

Appellanten hebben ook geen enkel belang om zich vragen te stellen bij de wettigheid van de voorwaarde – volgens hun bewoordingen – dat “50 % van de bewoners kinderen moeten hebben”.

De betrokken voorwaarde luidt als volgt:

(...)

De stad Gent wenst (conform haar bestuursakkoord van 2013) een evenwichtig aanbod aan woontypologieën te bekomen. Aldus zouden minstens 1/3 van de nieuwbouwwoningen in de rand woningen voor gezinnen met kinderen moeten zijn. In functie daarvan – maar dus nog strenger – wordt voor huidig project een vergunningsvoorwaarde opgenomen die voorziet in een minimum van 50 % voor woningen gericht op gezinnen met kinderen. Een dergelijke voorwaarde inzake een woningmix heeft wel degelijk betrekking op een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg. Er wordt helemaal niet opgelegd dat “50 % van de bewoners kinderen moeten hebben”, zoals appellanten beweren, zij maken een karikatuur van de betrokken vergunningsvoorwaarde.

... ”

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij een verkeerde lezing geeft aan de bestreden beslissing waar zij argumenteert dat uit voormelde voorwaarde zou volgen dat 50% van de bewoners kinderen moet hebben. Zoals de verwerende partij ook uitdrukkelijk toelicht in de bestreden beslissing, heeft voormelde voorwaarde betrekking op de woontypologie en wordt nergens vereist dat 50% van de bewoners kinderen moet hebben. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat 50% van de totale woningen gericht moet zijn op gezinnen met kinderen, waarmee bedoeld wordt dat 50% van de woningen bestaat uit eengezinswoningen, schakelwoningen of gelijkvloerse appartementen met minimaal drie slaapkamers die een rechtstreekse toegang hebben tot de collectieve tuinzone of een private buitenruimte hebben van minstens 50m². De verzoekende partij toont niet aan dat de betwiste voorwaarde niet zou kaderen in de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing komt dan ook tegemoet aan de argumenten van de verzoekende partij uit haar replieknota.

7.

De verzoekende partij betwist tot slot de voorwaarde dat de parkeerratio voor bewoners minimum 0,8 p.p./woning dient te bedragen. Zij meent dat deze voorwaarde neerkomt op het invullen van een leemte in een onvolledige aanvraag en dat bovendien de parkeerdruk op de onmiddellijke omgeving niet afdoende onderzocht is in de bestreden beslissing, terwijl de beoordeling van een dergelijk essentieel element niet mag worden doorgeschoven naar de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

De verwerende partij oordeelt dienaangaande het volgende:

“ ...

In het beroepschrift wordt voor wat betreft de voorwaarden m.b.t. mobiliteit verwezen naar het advies van AWV, maar dit advies bevat geen bijzondere voorwaarden.

Wellicht bedoelen appellanten het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

Dit advies gaat uit van een logisch, pragmatisch en realistisch standpunt waarbij wordt uitgegaan van de inschatting gemaakt door een mobiliteitsstudie waarvan erkend wordt dat die de ‘nodige onderdelen bevat’, waarbij tevens erkend wordt dat het op heden (in de fase van een verkavelingsaanvraag) niet mogelijk is om harde garanties te bieden voor de effectieve uitvoering van voornoemde flankerende maatregelen, waarbij de mogelijkheid van een eventuele bijstelling wordt erkend en waarbij de parkeernormen in de verkavelingsvoorschriften als minimumwaarden worden omschreven, alsook wordt geëist dat bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een mobiliteitsnota wordt gevoegd waarin wordt aangetoond hoe de flankerende maatregelen zijn vormgegeven.

Een dergelijke zienswijze omtrent het parkeer- en mobiliteitsvraagstuk dient duidelijk de belangen van de buurtbewoners en komt tegemoet aan de door de hen tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren.

...”

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, dient de opgelegde voorwaarde om de parkeernorm te verhogen van 0.6 p.p./woning naar minimum 0.8 p.p./woning niet om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Op grond van het gevoerde mobiliteitsonderzoek was immers reeds voorzien in een parkeernorm, die evenwel werd aangepast om tegemoet te komen aan het voorwaardelijk gunstig advies van het departement MOW. Er is dan ook geen sprake van een onvolledige of vage aanvraag.

8.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikelen 4.2.19 en 4.2.20 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het onpartijdigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij licht toe dat de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd naar aanleiding van de goedkeuring van het wegentracé, onwettig zijn.

De derde last, die betrekking heeft op het attest verkooppercelen en waarborgen, vereist een bijkomende beslissing van de overheid aangezien deze impliceert dat eerst een stedenbouwkundige vergunning moet worden afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen. Ook wordt in de bestreden beslissing beslist om het bouwrijp maken van het terrein en het rooien van het terrein uit de vergunning te sluiten. Verder wordt overwogen dat de bestreden vergunning niet geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en voor de terreinwerken die daaraan voorafgaan. Een last kan slechts gekoppeld worden aan werken die het voorwerp uitmaken van de vergunning waarop de last betrekking heeft.

De last is dan ook strijdig met artikel 4.2.20 VCRO aangezien deze niet op zichzelf, zonder aanvullende vergunning kan worden uitgevoerd. Voor zover deze verplichtingen als voorwaarden moet worden beschouwd, zijn deze eveneens in strijd met artikel 4.2.19 VCRO, aangezien de voorwaarden niet door het toedoen van de aanvrager kunnen worden gerealiseerd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de lasten over de nutsvoorzieningen en de aanleg van het openbaar domein enkel stellen dat de aanleg op kosten van de vergunninghouder moet gebeuren. Het is vanzelfsprekend dat de overheid niet zal betalen voor de werken die op vandaag op privaat domein worden gerealiseerd.

Aangezien de lasten nog niet kunnen worden uitgevoerd, kunnen deze enkel worden beschouwd als een herinnering of waarschuwing. In geen geval kan worden geoordeeld dat de uitvoerbaarheid of het wettig bestaan de bestreden beslissing afhangt van de uitvoering van de lasten.

Ook de last over het verkoopsattest is strikt juridisch gezien op dit ogenblik doelloos. Het opleggen van deze last had duidelijk tot doel om de vergunninghouder erop te wijzen dat geen individuele loten verkocht kunnen worden zonder dat er een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein is bekomen. Deze last vereist dan ook niets van de vergunninghouder. De wettigheid van de bestreden beslissing hangt niet af van deze last. De verwerende partij heeft louter, bij gebrek aan mogelijkheid om de vergunninghouders te wijzen op hun verplichtingen in het dispositief van de beslissing, dit willen doen via de mogelijkheid van het opleggen van lasten.

3.

De tweede tussenkomende partij voert aan dat het middel onontvankelijk, minstens ongegrond is aangezien de betwiste lasten zijn opgelegd in de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen en de verzoekende partij niet vraagt om deze beslissing met toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te laten.

Ondergeschikt voert zij aan dat de voorwaarde over het attest niet inhoudt dat de bestreden vergunning wordt onderworpen aan de bijkomende goedkeuringsbeslissing. Deze voorwaarde is immers enkel opgelegd voor de aflevering van het attest en moet worden onderscheiden van de verkavelingsvergunning zelf.

De tweede tussenkomende partij verwijst tot slot naar de overwegingen uit de beslissing in eerste aanleg, die worden bijgetreden door de verwerende partij. Zij ziet niet in hoe de derde last in verband kan worden gebracht met het afhankelijk maken van de verkavelingsvergunning van een bijkomende beslissing.

4.

De derde tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij betoogt dat het enkel aan het college van burgemeester en schepenen toekomt om lasten op te leggen, terwijl in dit geval de gemeenteraad lasten heeft opgelegd en deze niet bevoegd is. Dit is evenwel een non-middel. De

gemeenteraad heeft de lasten immers niet opgelegd in het kader van de vergunningsaanvraag, maar in het kader van de beoordeling van de zaak der wegen. De tweede tussenkomende partij heeft vervolgens deze lasten opgenomen in de bestreden vergunning. Deze overname impliceert geenszins dat de gemeenteraad zich de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen zou hebben toegeëigend.

Zij merkt tot slot op dat de opgelegde voorwaarden en lasten betrekking hebben op de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en niet relevant zijn in het kader van de beoordeling van de verkavelingsaanvraag.

5.

De vierde tussenkomende partij merkt op dat, hoewel de verzoekende partij alle drie de lasten lijkt te viseren, zij enkel de derde last bekritiseert en het middel dan ook onontvankelijk is voor zover de wettigheid van last 1 en 2 geviseerd wordt.

Zij argumenteert verder dat de uitvoerbaarheid of het wettig bestaan van de bestreden beslissing niet wordt gehypothekeerd door het feit dat een attest verkoop pas kan worden afgeleverd na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein. Deze last dient immers om de vergunninghouders erop te wijzen dat zij geen individuele loten kunnen verkopen zonder dat er een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein is bekomen en uitgevoerd.

6.

De verzoekende partij stelt vast dat ook de verwerende partij meent dat de betwiste lasten doelloos zijn. Aangezien lasten om wettig te zijn uitvoerbaar moeten zijn door toedoen van de aanvrager zelf, zijn deze niet wettig. Zij merkt verder op dat de derde tussenkomende partij een verkeerde lezing geeft aan het middel en de discussie niet gaat over de vraag of de lasten door de gemeenteraad dan wel de tweede tussenkomende partij kunnen worden opgelegd. Hoe dan ook zijn immers lasten opgelegd in de bestreden beslissing.

De vierde tussenkomende partij daarentegen houdt verkeerdelijk voor dat enkel kritiek wordt geuit op de derde last; er wordt wel degelijk aangetoond dat ook de twee eerste lasten onwettig zijn wegens niet “op zichzelf” uitvoerbaar. De verzoekende partij stelt verder dat de kritiek van de tweede tussenkomende partij dat de betwiste lasten zijn opgelegd door de gemeenteraad, niet relevant is, aangezien de bestreden beslissing deze lasten uitdrukkelijk heeft opgelegd.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist de wettigheid van verschillende lasten die in de bestreden beslissing worden opgelegd omdat deze niet door enig toedoen van de aanvrager kunnen worden gerealiseerd.

De tweede tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het middel omdat de betwiste lasten zijn opgelegd in de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen en zij niet vraagt om deze beslissing op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te laten.

De exceptie wordt verworpen. Anders dan de tweede tussenkomende partij lijkt voor te houden, betwist de verzoekende partij niet de wettigheid van de gemeenteraadsbeslissing. De verzoekende partij voert immers aan dat de betwiste lasten die worden opgelegd in de bestreden beslissing onwettig zijn, doordat deze lasten, omwille van het feit dat de bestreden beslissing niet geldt als

stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein, niet kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

2.

Artikel 4.2.20 VCRO bepaalt:

“ ...

§ 1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen, kunnen lasten ondermeer betrekking hebben op :

1° de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder. Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, door het vergunningverlenende bestuursorgaan om advies verzocht. Hierbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal wordt vermeden;

2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

(...)

§ 2. Lasten zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

...”

3.1

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de lasten opgelegd in de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen van 28 juni 2017 moeten worden nageleefd. In de gemeenteraadsbeslissing worden onder meer volgende, betwiste lasten opgelegd:

“ ...

Last 1 – aanleg wegenis, riolering en openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis, met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het verkavelingsplan, aan te leggen op eigen kosten. Hiervoor dient eerst nog een stedenbouwkundige vergunning te worden bekomen. De verkavelingsvergunning geldt niet als stedenbouwkundige vergunning voor de weg en het

openbare park. Er dient nog een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd en goedgekeurd.

...

Last 2 – aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat -op eigen kosten- in voor het laten aanleggen van nieuwe en/of het laten aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling. Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden: elektriciteit, water kabeltelevisie, telecommunicatie. De houder van verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappij een actief in de gemeente contacteren. De voorwaarden uit de adviezen van Farys en Eandis moeten strikt nageleefd worden.

Last 3 – attest verkooppercelen en waarborgen

...

Behoudens bovenstaande voorwaarden voor het bekomen van het attestverkoop kan het attest verkooppercelen wel enkel worden verleend na het bekomen van een definitieve stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en na goedkeuring van het technisch dossier.

...”

De verzoekende partij argumenteert dat geciteerde lasten niet kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en een bijkomende beoordeling vereisen door de overheid, doordat er nog een stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen voor de aanleg van het openbaar domein.

3.2

Artikel 4.2.20, §2, lid 2 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat lasten enkel kunnen worden opgelegd voor zover ze verwezenlijkt kunnen worden door de aanvrager.

De Raad stelt vast dat de drie betwiste lasten slechts gerealiseerd kunnen worden nadat een stedenbouwkundige vergunning is bekomen voor de aanleg van het openbaar domein. Last 1 en last 3 bepalen immers uitdrukkelijk dat eerst nog een stedenbouwkundige vergunning dient te worden bekomen. Ook last 2, waarin wordt gesteld dat de vergunninghouders de nutsvoorzieningen moeten aanleggen of aanpassen op eigen kosten, vereist dat er voorafgaand aan de verwezenlijking ervan een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen voor de aanleg van het openbaar domein.

Met de verzoekende partij is de Raad van oordeel dat de betwiste lasten strijdig zijn met de vereiste dat de last verwezenlijkt moet kunnen worden door toedoen van de aanvrager. Als de uitvoering van lasten afhankelijk wordt gesteld van een bijkomende beoordeling door een overheid, kan dit in principe niet meer door enig toedoen van de aanvrager gebeuren. Een last die de uitvoering ervan afhankelijk maakt van het verkrijgen van een bijkomende vergunning, is niet wettig. Gelet op het feit dat uitdrukkelijk in de bestreden beslissing is opgelegd dat de bestreden beslissing niet geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en hiervoor bijgevolg nog een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen, kunnen de betwiste lasten niet worden beschouwd als te verwezenlijken door de aanvrager zelf.

4.

Het middel is gegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.2.15, 4.2.19 en 4.2.20 VCRO en van het motiveringsbeginsel, het onpartijdigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat, doordat de bestreden beslissing niet geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein, de verkavelaar er niet voor kan zorgen dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op de voorzieningen van openbaar nut en de bestreden beslissing bijgevolg strijdig is met artikel 4.2.15, §3 VCRO.

Zij merkt bovendien nog op dat, eens de verkavelingsvergunning verleend is, niets de verkavelaar in de weg staat om de loten te gaan verkopen.

2.

De verwerende partij verwijst naar de beoordeling in de bestreden beslissing waarin uitdrukkelijk wordt gemotiveerd dat de verkavelingsvergunning kan gelden als stedenbouwkundige vergunning voor het bouwrijp maken van het terrein, maar dat dit geen verplichting is. Het is bovendien duidelijk dat de verkavelaar nog geen individuele loten kan verkopen aangezien het openbaar domein moet zijn aangelegd vooraleer een verkoopsattest kan worden verkregen in de zin van artikel 4.2.16 VCRO.

3.

Ook de tweede tussenkomende partij citeert de beoordeling in de bestreden beslissing en meent dat de verzoekende partij de draagkracht van deze beoordeling niet betwist. Zij stelt zich vervolgens vragen bij het belang bij het middel van de verzoekende partij en ziet niet in op welke wijze de vergunde handelingen de belangen van de verzoekende partij raakt, te meer nu zij in staat is om haar rechten te laten gelden in het kader van de nog aan te vragen stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein.

4.

De derde tussenkomende partij argumenteert dat het gegeven dat artikel 4.2.15, §3 VCRO bepaalt dat de verkavelaar ervoor moet zorgen dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut, niet impliceert dat die aansluiting in het kader van de verkavelingsvergunning volledig geregeld moet zijn. Dit kan ook gebeuren in een latere stedenbouwkundige vergunning. Bovendien oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing nergens dat er geen vergunning kan worden verleend voor de riolering, enkel dat er nog verduidelijkingen nodig zijn en hiervoor een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning zal moeten worden aangevraagd. Daarnaast legt de bestreden beslissing uitdrukkelijk als voorwaarde op dat elk lot afzonderlijk moet worden aangesloten op de riolering voor wat betreft het afvalwater en er voorzien moet worden in een dubbele huisaansluiting.

De derde tussenkomende partij stelt zich tot slot vragen bij het belang van de verzoekende partij bij dit middel. Zij vraagt zich af waarin het risico is gelegen voor de verzoekende partij, aangezien het attest voor de verkoop van de loten pas kan worden verleend nadat de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein is verleend en het technisch dossier wordt goedgekeurd.

5.

De vierde tussenkomende partij stelt dat het middel een loutere herhaling is van hetgeen zij reeds heeft aangevoerd tijdens de beroepsprocedure en dat de verwerende partij het standpunt van de verzoekende partij heeft weerlegd in de bestreden beslissing. Het standpunt van de verzoekende partij dat de voorzieningen van openbaar nut absoluut in de verkavelingsvergunning moeten worden opgenomen, gaat in tegen artikel 4.2.17, §1 VCRO. Uit artikel 4.2.17, §1 VCRO volgt immers dat de verkavelingsvergunning kan gelden voor onder meer de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut, maar dat dit niet noodzakelijk moet gebeuren in de verkavelingsvergunning zelf. Aangezien er nadien nog een stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen voor de aanleg van het openbaar domein, bestaat er zekerheid dat de aanvrager zal instaan voor de aansluiting op de voorzieningen van openbaar nut.

6.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat de verkavelingsvergunning de noodzakelijke voorzieningen van openbaar nut in de vergunning zelf moet vastleggen en dat het niet volstaat dat enkel de mogelijkheid hiertoe bestaat.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de bestreden beslissing in strijd is met artikel 4.2.15, §3 VCRO doordat de bestreden beslissing niet geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en de verkavelaar hierdoor er niet voor kan zorgen dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op de voorzieningen van openbaar nut.

De tweede en derde tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij het middel. Zij menen dat de verzoekende partij geen belangenschade aantoonst, omdat zij haar rechten kan doen gelden in het kader van de nog aan te vragen stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein.

Een verzoekende partij heeft belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De vraag of de nutsvoorzieningen al dan niet het voorwerp kunnen uitmaken van de nog te bekomen stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein, heeft betrekking op de gebeurlijke gegrondheid van het middel. Nu de mogelijke gegrondheid van het middel aanleiding kan geven tot vernietiging van de bestreden beslissing en een andersluidende herstelbeslissing na herbeoordeling door de verwerende partij, kan de verzoekende partij hier voordeel uithalen.

2.

Artikel 4.2.15, §3 VCRO bepaalt:

“§ 3. De verkavelaar zorgt ervoor dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. In voorkomend geval bepaalt de verkavelingsvergunning op welke wijze in de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen wordt voorzien.”

Het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, voegt een derde paragraaf toe aan artikel 4.2.15 VCRO. Uit de parlementaire voorbereiding bij vermeld decreet (*Parl.St.*, VI. Parl. 2013-2014, 2371/1, 30) blijkt dat de derde paragraaf samenhangt met de wijziging van artikel 4.2.20, §1 VCRO

en is ingevoerd om het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen te stimuleren en de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal te vermijden:

“ ...

Aan artikel 4.2.15, VCRO, wordt een derde paragraaf toegevoegd waarin wordt bepaald dat de verkavelaar ervoor moet zorgen dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. In voorkomend geval bepaalt de verkavelingsvergunning op welke wijze de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen moet voorzien worden.

Deze toevoeging hangt samen met de voorgestelde wijziging van artikel 4.2.20, §1, VCRO. Om het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen te stimuleren en de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal te vermijden, wordt in artikel 4.2.20, §1, VCRO, ingeschreven dat de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, om advies worden verzocht vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen.

Met voorzieningen van openbaar nut worden onder meer riolering, watervoorziening, gas, elektriciteit, televisie, telefonie en ICT-diensten bedoeld.

...”

Artikel 4.2.17, §1 VCRO bepaalt:

“§ 1. Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;

2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;

3° het ontbossen, onverminderd artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het afbreken van constructies.

Het eerste lid geldt voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.”

3.1

De verwerende partij overweegt als volgt in de bestreden beslissing:

“ ...

Appellanten stellen in hun beroepschrift (vierde middel) dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.2.15, §3 VCRO, dat als volgt luidt:

(...)

Dat de verkavelaar er moet ‘voor zorgen’ dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut betekent evenwel niet dat deze aansluiting noodzakelijkerwijs reeds in de verkavelingsvergunning moeten geregeld zijn, dit kan ook in een latere stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 4.2.17, §1 VCRO luidt als volgt:

(...)

Hieruit volgt dat een verkavelingsvergunning inderdaad kan gelden als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, maar dat dit niet noodzakelijkerwijze in de verkavelingsvergunning zelf moet gebeuren.

In dit geval was het college van burgemeester en schepenen van oordeel dat de verkavelingsaanvraag nog niet voldoende gedetailleerd is uitgewerkt om als stedenbouwkundige vergunning voor de infrastructuurwerken te kunnen gelden en dat er zich dienaangaande (op voorstel van de brandweer en Farys) ook nog enkele wijzigingen opdringen.

Om deze redenen werd het noodzakelijk geacht de aanleg van het openbaar domein en de terreinaanlegwerken die hieraan voorafgaan uit de verkavelingsvergunning te sluiten. Er dient een nieuwe afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te worden ingediend voor deze handelingen. De verkavelaar zal hoe dan ook moeten zorgen voor een aansluiting op alle voorzieningen van openbaar nut, zo niet zal er geen attest voor de verkoop van de percelen worden verleend.

...

3.2

Uit artikel 4.2.17, §1, eerste lid VCRO volgt dat een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft de handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, indien deze handelingen reeds zijn opgenomen in de verkavelingsaanvraag, voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing correct dat voormelde bepaling geen verplichting inhoudt, maar enkel de mogelijkheid om bij een verkavelingsaanvraag de handelingen, die de verkaveling bouwrijp maken én eigenlijk een stedenbouwkundige vergunning vereisen, aan te vragen en reeds te vergunnen.

Het niet-verplichtend karakter volgt uit artikel 4.2.17, §1, tweede lid VCRO dat bepaalt dat de in het eerste lid vermelde mogelijkheid alleen geldt “voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid”.

Indien de handelingen, die het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunningsplicht, niet voldoen aan de vereiste van ontvankelijkheid en volledigheid, zullen zij niet vergund worden door een aanvraag tot verkaveling of wijziging van een verkaveling, maar dat brengt de wettigheid van de verkavelingsvergunningsaanvraag niet per definitie in het gedrang.

3.3

De omstandigheid dat de bestreden beslissing niet geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en hiervoor nog een stedenbouwkundige vergunning voor moet worden aangevraagd, brengt in dit geval geen schending mee van artikel 4.2.15, §3 VCRO, minstens toont de verzoekende partij geen dergelijke schending aan.

Artikel 4.2.15, §3 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de verkavelaar ervoor zorgt dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. De Raad stelt vast dat de nutsvoorzieningen staan aangeduid op de bij de aanvraag gevoegde plannen en dat de tijdens voorliggende procedure verleende adviezen van de nutsmaatschappijen (voorwaardelijk) gunstig zijn. Het oordeel van de verwerende partij komt de Raad dan ook niet onredelijk voor. De

omstandigheid dat de aansluiting op de voorzieningen van openbaar nut het voorwerp zullen uitmaken van de nog aan te vragen stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de loten kunnen aansluiten op de voorzieningen van openbaar nut en dat de nutsvoorzieningen gelijktijdig voorzien kunnen worden.

4.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van richtlijn 85/337/EG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de milieueffectenbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, artikel 4.3.3, §§3-9 van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij is van mening dat de mobiliteitsaspecten onvoldoende in kaart zijn gebracht aangezien er geen onderzoek is gevoerd naar de mobiliteitsimpact op de omgeving en het parkeergedrag van bewoners en hun bezoekers. Bovendien blijkt uit de verleende adviezen dat het onderzoek ter zake problematisch is. Volgens de verzoekende partij kon de verwerende partij dan ook niet oordelen dat er geen milieueffecten te verwachten vallen, aangezien deze effecten niet correct kunnen worden ingeschat.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de mobiliteitsimpact wel degelijk voldoende onderzocht is. Zij wijst op de twee mobiliteitsstudies en op de beoordeling van de tweede tussenkomende partij. Daarenboven wordt nog een aanpassing doorgevoerd die steunt op een wetenschappelijk onderbouwd beleidsdocument van de stad Gent en wordt opgelegd dat in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen een bijkomende mobiliteitsstudie moet gebeuren. De loutere bewering dat de mobiliteitsimpact onvoldoende is onderzocht, overtuigt dan ook niet.

3.

De tweede tussenkomende partij meent dat de screeningsparagraaf in de bestreden beslissing precies en concreet is. Hierin wordt ingegaan op de mobiliteitsimpact en de hierin opgenomen motivering bevat een antwoord op de beroepsargumenten van de verzoekende partij. De verzoekende partij gaat in haar betoog niet in op deze motivering. Tot slot wijst de tweede tussenkomende partij op de beoordeling van het bezwaar hierover in de beslissing in eerste aanleg.

4.

De derde tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij het middel nauwelijks uitwerkt. Bovendien is de MER-screening deugdelijk gebeurd, is het MOBER correct uitgevoerd en is er rekening gehouden met de inhoud hiervan in de bestreden beslissing.

De bewering van de verzoekende partij dat de impact van het project op de omgeving en op het parkeergedrag van de bewoners en bezoekers niet is onderzocht, is niet ernstig. In het MOBER wordt de huidige situatie inzake verkeersstromen en parkeergedrag/parkeerbezetting uitvoerig geanalyseerd door het uitvoeren van manuele tellingen, wordt de te verwachten mobiliteitsimpact beschreven en wordt het actueel in te schatten toekomstig parkeergedrag van bewoners en bezoekers beschreven. De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing uit van een logisch,

pragmatisch en realistisch standpunt inzake mobiliteit. Daarenboven merkt de derde tussenkomende partij op dat, zelfs als de impact op de omgeving en het parkeergedrag niet afdoende onderzocht zou zijn, dit geenszins impliceert dat de project-m.e.r.-screening onvolledig zou zijn.

5.

De vierde tussenkomende partij wijst op de mobiliteitstoets en het MOBER en stelt dat de verzoekende partij een verkeerde lezing geeft aan de bestreden beslissing, het advies van het departement MOW en de toepasselijke regelgeving. In het advies van het departement MOW wordt weliswaar gesteld dat het aangewezen is om de ongewenste mobiliteitsontwikkeling in te schatten, maar er wordt eveneens aangegeven dat de aanvulling ervan enkel kan leiden tot het omschrijven van de parkeernormen als minimumnormen, hetgeen gebeurd is.

Bovendien zit in de mobiliteitsnota een sensitiviteitstoets vevat, waarin de effecten op de omgeving zijn onderzocht. De gehanteerde parkeernorm voor wonen is niet in strijd met de bestaande parkeerverordening. Ook wordt in de project-m.e.r.-screeningsnota, in lijn met het MOBER en de mobiliteitsnota, terecht geoordeeld dat er geen significante milieueffecten te verwachten zijn. De verzoekende partij toont niet aan dat de project-m.e.r.-screening en het MOBER niet deugdelijk zouden zijn uitgevoerd. Daarenboven blijkt uit niets dat de door de verzoekende partij voorgehouden milieueffecten significant zijn en een screening niet zou volstaan.

6.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de verwerende partij enerzijds beweert dat er voldoende onderzoek is gedaan naar de mobiliteitsimpact, maar anderzijds wel als voorwaarde oplegt dat de infrastructuur uit de aanvraag moet worden gehaald en dat in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de infrastructuur een mobiliteitsstudie moet worden opgemaakt. Ook over het standpunt van de derde tussenkomende partij merkt zij op dat de beoordeling van de mobiliteitsproblematiek wordt doorgeschoven naar de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij de criteria van bijlage II DABM, in het bijzonder de mobiliteitsimpact, niet afdoende heeft onderzocht omdat er geen onderzoek is gebeurd naar de mobiliteitsimpact op de omgeving en naar het parkeergedrag van de bewoners en hun bezoekers.

2.

In het eerste middel bekritiseert de verzoekende partij de beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de opmaak van een project-MER niet vereist is, waarbij zij onder meer aanvoert dat de criteria van bijlage II DABM niet afdoende *in concreto* werden onderzocht.

Artikel 4.3.2, §2bis DABM bepaalt dat de Vlaamse regering, aan de hand van de criteria die in bijlage II bij het DABM omschreven worden, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aanwijst “*waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld*”.

Artikel 4.7.14/1 VCRO bepaalt in §1 en §2 het volgende:

“ ...

§ 1. Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu; of 2) vroeger al 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 aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

...”

Bijlage III bij het MER-besluit bevat de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis en §3bis van het DABM een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

Het voorwerp van de aanvraag strekt tot het verkavelen van een terrein met het oog op het realiseren van een 300-tal woonentiteiten en het voorzien van vier locaties voor niet-residentiële functies, met centraal gelegen een openbaar park. In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag betrekking heeft op een project dat opgenomen is in bijlage III van het project-MER-besluit, met name een stadsontwikkelingsproject in de zin van rubriek 10 b). De partijen betwisten die vaststelling niet.

Artikel 2, §§ 6 en 7 van het MER-besluit luidt als volgt:

“§6 Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag. De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.

§7 De overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag beslist geval per geval over die project-m.e.r.-screeningsnota's. Ze beslist op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II van het decreet.”

Voor projecten onder bijlage III geldt dat de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota kan indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag. Volgens de toelichting in de parlementaire voorbereiding zal de project-m.e.r.-screeningsnota moeten worden afgestemd op de motivatie van de overheid waarom (al dan niet) een project-MER moet worden opgesteld. Een project-m.e.r.-screeningsnota wordt omschreven als een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan wordt aangetoond, hetzij, dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, hetzij, dat er vroeger 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 aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (*Parl.St. VI. Parl., 2011-12, 1463/1, 3 en 7*).

Het komt vervolgens toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag om een screeningsbeslissing te nemen, dit is een beslissing of er al dan niet een project-MER moet worden opgesteld over het aangevraagde project van bijlage III van het MER-besluit. Het is essentieel dat de overheid bij die beoordeling het aangevraagde project concreet toetst aan de criteria van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het nemen van een screeningsbeslissing. Een loutere standaardmotivering dat de aanvraag werd getoetst aan de criteria van bijlage II DABM is dus niet voldoende.

3.

Uit het administratief dossier blijkt dat bij de aanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota, een mobiliteitsnota en een MOBER was gevoegd. De screeningsnota geeft aan dat geen milieueffecten worden verwacht.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing in het onderdeel “2.3 De MER-toets” het volgende:

“ ...

2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Bij de kenmerken van de projecten moeten in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen :

- *de omvang van het project;*
- *de cumulatie met andere projecten;*
- *het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;*
- *de productie van afvalstoffen;*
- *verontreiniging en hinder;*
- *risico op ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.*

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de bespreking van de bezwaarschriften is uitvoerig de omvang van het project beschreven.

De overige elementen zijn voor dit project minder relevant of worden behandeld in de project-m.e.r.-screeningsnota.

Het project is niet gelegen in kustgebied, berg- en bosgebied, reservaat of natuurpark; noch in gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG; of in een landschap van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Appellanten vermelden in hun beroepschrift (vijfde middel) dat niet kan gesteld worden dat het nu reeds zeker is dat er geen milieueffecten te verwachten vallen, nu er geen mobiliteitsstudie is gebeurd voor wat betreft de impact op de omgeving, alsook het parkeergedrag van de bewoners en hun bezoekers.

Zij verwijzen hierbij wellicht naar het advies dd. 13 april 2017 van het departement Mobiliteit & Openbare werken (MOW) van de Vlaamse overheid (zie rubriek 1.3).

De aanvraag bevat zowel een mobiliteitstoets (mobiliteitsnota delen 1 t.e.m. 3) als een mobiliteitseffectenrapport (Mober).

In het advies van MOW wordt weliswaar geopperd dat het aangewezen is om de ongewenste mobiliteitsontwikkeling in te schatten, maar wordt ook aangegeven dat de aanvulling ervan enkel zou kunnen leiden tot het aanpassen van het programma door de parkeernormen als minimumwaarden te omschrijven. Dit is in de aanvraag ook zo gebeurd waardoor er dus geen hiaat zit in de project-m.e.r.-screeningsnota.

Wel is het zo dat in de huidige fase van de verkavelingsaanvraag de impact van enkele aspecten nog niet volledig kan worden ingeschat, reden waarom de stad Gent tot de opmaak van bijkomende mobiliteitsnota's bij toekomstige bouwaanvragen verplicht en mogelijke bijsturing in het parkeerbeleid (in het projectgebied zelf maar ook in de ruimere omgeving van Gentbrugge) mogelijk acht.

...

De verzoekende partij kan niet worden bijgetreden waar zij beweert dat uit “de advisering” blijkt dat het mobiliteitsonderzoek problematisch zou zijn. Vastgesteld moet worden dat het advies van het Departement MOW voorwaardelijk gunstig was. Bovendien blijkt uit geciteerde beoordeling dat de verwerende partij door de parkeernormen als minimumnormen te omschrijven, stelt te zijn tegemoetgekomen aan de opmerkingen uit dit advies. De verzoekende partij voert een gelijkaardig betoog aan als in haar beroepschrift, hetgeen uitdrukkelijk werd ontmoet door de verwerende partij in de bestreden beslissing. Zij oefent geen concrete kritiek uit op de beoordeling in de bestreden beslissing en stelt enkel te volharden in haar standpunt dat uit het dossier niet blijkt dat het mobiliteitsaspect afdoende onderzocht zou zijn.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij op geen enkele manier aannemelijk maakt dat, rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier, met name de mobiliteitsstudies en het voorwaardelijk gunstig advies van het departement MOW, en rekening houdende met de overwegingen in de bestreden beslissing, de verwerende partij niet redelijkerwijze tot het besluit is kunnen komen dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van het bestreden project.

4.

Het middel wordt verworpen.

F. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §§1-2 VCRO, artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, artikel 16, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij meent dat er een “utopische aanvraag” voorligt en dat de verwerende partij meegaat in de “droomwereld” van de aanvragers en dat er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende rekening is gehouden met de concrete situatie. Wat betreft het aspect mobiliteit voert zij aan dat niet onderzocht is wat de druk op de omgeving zal zijn en dat geen argumenten voorhanden zijn die kunnen garanderen dat, gelet op de zo goed als afwezigheid

van parkeerplaatsen op de site, de omgeving niet overrompeld zal worden met auto's. Aangezien de parkeerplaatsen enkel te huur zijn, is er geen garantie dat de bewoners niet in de omliggende straten zullen parkeren.

De aanvraag is volgens de verzoekende partij evenmin verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omwille van de inkijk in de woningen van omwonenden en het verlies van zonlicht. De loutere bewering dat de hinder niet zo erg zal zijn, volstaat niet.

Daarnaast heeft de brandweer nog enkele terechte opmerkingen gegeven, die een planaanpassing vereisen. De bestreden beslissing is tegenstrijdig gemotiveerd in de mate dat de verwerende partij hieraan tegemoet komt door de infrastructuur uit de aanvraag te halen. De verwerende partij kan immers niet enerzijds overwegen dat de hulpdiensten perfect overal bij kunnen komen en anderzijds de volledige infrastructuur, waaronder de toegankelijkheid van de hulpdiensten, uit de vergunning sluiten.

De verwerende partij gaat in haar beoordeling ook niet op afdoende wijze in op het aangekaarte veiligheidsvraagstuk over de kruiwagenpaden. Enkel argumenteren dat er voldoende sociale controle is, is naïef en niet redelijk volgens de verzoekende partij. Verder kan de verwerende partij niet worden bijgetreden dat het voorziene appartementsgebouw zou passen in de onmiddellijke omgeving. Zij merkt hierbij op dat het wijzigen van het aantal bouwlagen geen beperkte ingreep is die nog tijdens de procedure kan worden doorgevoerd en dat de verwerende partij hiermee zelf aangeeft dat een dergelijke hoogbouw niet aanvaardbaar is.

Verder volstaat de beoordeling in de bestreden beslissing niet wat betreft de bouwdichtheid. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gaat immers uit van een bouwdichtheid van 25 woningen per hectare, terwijl het project voorziet in een onverantwoord veelvoud hiervan. De motivering van de bestreden beslissing bevat geen afdoende antwoord op haar bezwaar dat de densiteit veel te groot is, zeker wanneer de zeer uitgestrekte groenzone wordt meegeteld. De densiteit wordt berekend op de volledige oppervlakte, zodat de verantwoording voor de hoge densiteit niet kan steunen op het feit dat er minder wegenis wordt voorzien en er in de buurt een park is. Er is een "onaanvaardbaar risico op gettovorming".

De verzoekende partij stelt ook nog hinder te zullen ondervinden van de afvalstraatjes, die tussen de reeds bestaande woningen zullen worden geplaatst. Het feit dat er met een individuele toegangskaart zal worden gewerkt, is geen argument. Dit systeem zal immers aanleiding geven tot sluikstorten. Het betreft hier niet enkel een probleem van handhaving.

Zij voert tot slot nog aan dat omwille van het schrappen uit de vergunning van de infrastructuurwerken, er geen motivering meer bestaat over de goede ruimtelijke ordening wat betreft de waterproblematiek.

2.

De verwerende partij merkt op dat de verzoekende partij haar bezwaren uit de vorige middelen herhaalt, ditmaal in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Het betoog van de verzoekende partij bestaat enkel uit opportunistiekritiek en zij toont niet aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is. Bovendien worden de bezwaren van de verzoekende partij in de bestreden beslissing beantwoord en is het oordeel van zowel de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de tweede tussenkomende partij als de verwerende partij eensluidend.

3.

De tweede tussenkomende partij verwijst voor haar standpunt over de parkeerproblematiek en de parkeernorm naar haar uiteenzetting in het tweede en vierde middel. Zij citeert verder haar beoordeling in de beslissing in eerste aanleg en stelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De tweede tussenkomende partij citeert verder de beoordeling van de verwerende partij over de bereikbaarheidsproblematiek, de afvalstraatjes en de densiteit. Volgens de tweede tussenkomende partij uit de verzoekende partij geen kritiek op de concrete beoordeling in de bestreden beslissing.

4.

De derde tussenkomende partij merkt vooreerst op dat de verzoekende partij in haar betoog niet toelicht waaruit de manifeste tekortkoming in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zou bestaan. Zij stelt dat de verwerende partij in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de bezwaren en opmerkingen van de verzoekende partij omstandig behandeld heeft en dat de verzoekende partij niet concreet toelicht op welke punten de beoordeling niet zou volstaan.

Er is volgens de derde tussenkomende partij geen sprake van een utopisch project. Zij wijst op het bestaan van ecowijken zowel in het binnenland als in het buitenland en stelt bij dit concept een zekere densiteit nodig is. Als de densiteit van het bestreden project wordt vergeleken met de densiteit van andere ecowijken, is er zeker geen sprake van een utopisch project. Bovendien wordt er niet verondersteld dat de 300 gezinnen geen auto zullen hebben, aangezien er ondergrondse parkeergarages worden voorzien. Het uitgangspunt is echter om in te zetten op en uit te gaan van duurzame transportmiddelen. De bestreden beslissing is op dit vlak logisch, pragmatisch en realistisch, waarbij de nood aan een eventuele bijstelling wordt erkend, de parkeernormen als minimumwaarden worden omschreven en wordt geëist dat bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een mobiliteitsnota wordt toegevoegd waarin wordt aangetoond hoe de flankerende maatregelen zijn vorm gegeven.

Er is volgens de derde tussenkomende partij geen inkijk- of privacyhinder, zeker niet met betrekking tot de woning van de verzoekende partij aangezien haar meeste dichtbijgeveel is gelegen op maar liefst 31,5 meter van de meest nabijge woning van het project. Zij wijst hierbij op het feit dat in een stedelijke context een zekere mate van hinder moet worden aanvaard, dat de woonruimte gelegen is op het gelijkvloers langs de reeds bestaande straten en dat de opgelegde voorwaarden een positieve impact hebben op eventuele inkijk.

Er is evenmin sprake van een verlies aan zonlicht, minstens wordt dit niet bewezen. Wat betreft de toegankelijkheid voor hulpdiensten stelt de derde tussenkomende partij dat het terrein vrij toegankelijk is voor hulpdiensten, dat ieder blok van de site perfect bereikbaar is en dat alle residentiële entiteiten horizontaal geëvacueerd kunnen worden. De derde tussenkomende partij wijst er nog op dat de opmerkingen van de brandweer verder zullen worden onderzocht in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de aanleg van het openbaar domein. Ook het veiligheidsvraagstuk en de vraag naar sociale controle zijn niet relevant in het kader van voorliggende verkavelingsvergunning.

Over het verminderen van het aantal bouwlagen verwijst de derde tussenkomende partij naar hetgeen zij hierover uiteen heeft gezet bij het tweede middel en stelt zij dat de verzoekende partij niet aantoont dat er geen sprake is van een beperkte plaanpassing. Wat de bouwdichtheid betreft en de verwijzing van de verzoekende partij naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen merkt zij op dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat het RSV verouderd is en op bepaalde locaties veel hogere dichtheden nastreeft. De derde tussenkomende partij wijst hierbij nog op het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Gent dat door de

gemeenteraad op 27 juni 2017 voorlopig werd vastgesteld en met “slim verdichten” als een kernidee. Bovendien wordt de densiteit in de bestreden beslissing concreet beoordeeld.

Zij merkt verder op dat de afvalstraatjes op diverse plekken aan de rand van de ecowijk zullen worden voorzien en verwijst in dit verband naar de motivatienota bij de aanvraag. De afvalverzameling conformeert zich aan het door de stad Gent en IVAGO gewenste beleid. De bewering van de verzoekende partij dat de afvalstraatjes sluikestorten zullen stimuleren, wordt weerlegd door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Over de waterproblematiek stelt de derde tussenkomende partij tot slot nog dat de infrastructuurwerken niet uit de vergunning zijn geschrapt zoals de verzoekende partij voorhoudt, maar dat hiervoor nog geen vergunning is afgeleverd in afwachting van technische verduidelijkingen. Volgens de derde tussenkomende partij is de watertoets degelijk gebeurd en zal een nieuwe watertoets moeten gebeuren in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de aanleg van het openbaar domein.

5.

De vierde tussenkomende partij wijst erop dat het gegeven dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in de gemaakte beleidskeuzes, nog niet leidt tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. Zij stelt verder vast dat de verzoekende partij haar kritiek uit het beroepschrift herneemt en dat zij enkel opportuiniteitskritiek uit, zonder aan te tonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk is.

6.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat uit de motivering van de bestreden beslissing niet blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen afdoende antwoord biedt op de tijdens de procedure opgeworpen bezwaren. Zij stelt in haar verzoekschrift kritiek te hebben geuit op de motivering van de bestreden beslissing en niet enkel de beleidskeuze te hebben betwist.

Zij merkt nog op dat de derde tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting twee woningen verwisselt en de voorgestelde afstand dan ook verkeerd heeft ingeschat. De verwijzing naar andere projecten door de derde tussenkomende partij is evenmin relevant, aangezien het bestreden project, dat gelegen is op een afstand van de stadskern, niet te vergelijken valt met projecten in de binnenstad. Wat de toegankelijk betreft benadrukt zij dat geen vergunning voorligt. Tot slot stelt zij voor de hinderaspecten inzicht, privacy en lichtinval niet verwezen kan worden naar de vroegere situatie, aangezien het Ottenstadion centraal stond en in de dwarse richting ten opzichte van de bestaande woningen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen afdoende antwoord heeft gegeven op haar bezwaren en opmerkingen.

2.1

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling moet betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

Het is aan de verzoekende partijen om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het project hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze beoordeeld heeft.

2.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop ze haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

3.1

Een eerste aspect dat volgens de verzoekende partij niet voldoende is onderzocht bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is de mobiliteitsdruk op de omgeving. De verzoekende partij argumenteert dat, gelet op de afwezigheid van parkeerplaatsen op de site, uit het dossier niet blijkt dat de omgeving niet zal worden overrompeld door auto's. Bovendien garandeert het verhuren van parkeerplaatsen niet dat de bewoners hun auto's niet in de omliggende straten zullen parkeren.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing als volgt over de parkeerproblematiek:

“ ...

De verkaveling is ontworpen als een autoluwe wijk met centraal een autovrij park. Een centrale as verbindt de Brusselsesteenweg met het kruispunt Bruiloftstraat / Emiel Verhaerenlaan / Braemkasteelstraat / A. Van Laethemstraat / Weverboslaan. Dwars op deze as worden verbindingen voorzien met de omliggende straten. De site zal dus zeer vlot doorwaadbaar zijn voor zachte weggebruikers, en sluit via de directe verbinding naar de Brusselsesteenweg ook zeer goed aan op het openbaar vervoer (tram + bus).

In de motivatienota wordt vermeld dat voor elke bewoner een fietsenstalling dicht bij de woning zal worden voorzien. Bij woningen met een private tuin komt een individuele fietsenberging, bij collectieve woningen zal het fietsparkeren collectief gebeuren. Het streefdoel is dat de fiets steeds dichtbij de woning geparkeerd staat dan de auto.

Het aantal fietsparkeerplaatsen is opgenomen in de voorschriften, alsook de minimale afmetingen. Het streefdoel om de fiets steeds dichterbij de woning te kunnen parkeren dan de auto, en ook de intentie om bijkomende fietsenstalling te voorzien voor fietsen die niet dagelijks gebruikt worden, dient beoordeeld te worden bij de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

Het parkeren zal ondergronds gebeuren, behoudens een 15-tal parkeerplaatsen bovengronds, waarvan 4 voor personen met een beperking.

Bezoekers zullen zowel bovengronds als ondergronds kunnen parkeren.

In de mobiliteitsnota wordt aangegeven dat het parkeren voor bezoekers gratis zal zijn, zolang ook de publieke straatparkeerplaatsen in de wijk niet betalend zijn.

Het aantal parkeerplaatsen voor bewoners wordt berekend met een parkeerratio van 0,6 p.p./woning, voor bezoekers wordt uitgegaan van een parkeerratio van 0,1 p.p./woning.

De stad Gent werkt sinds januari 2015 met parkeerrichtlijnen (zie 'Parkeerplan Gent 2020 – Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto' op de website van de stad Gent). De stad Gent kiest beleidsmatig voor sturende richtlijnen die bepalen hoeveel autoparkeerplaatsen een ontwikkelaar mag/moet voorzien bij nieuwe ontwikkelingen. De richtlijnen zijn sturend en niet vraagvolgend, in die zin dat ze juist streven naar een lager autobezit dan het huidige autobezit.

De richtlijnen laten de ontwikkelaar nog steeds een zekere mate van flexibiliteit toe: er is een minimum richtlijn, voor veel zones ook een maximum waartussen ontwikkelaars een zekere mate van vrijheid hebben. Bovendien zijn afwijkingsmogelijkheden voorzien.

Het verkavelingsvoorstel baseert zich op de minimumrichtlijnen van het parkeerplan voor een 'gele zone' (= zone die doorgaans net buiten de R40 ligt), en kan door het voorzien van bijkomende fietsenstallingen en autodeelplaatsen bovendien afwijken van de minimumrichtlijn en een lagere parkeerratio realiseren.

Mits beperkte aanpassing door het optrekken van de parkeerratio voor bewoners naar 0,8 p.p./woning en het toepassen van volgende flankerende maatregelen (zoals vooropgesteld in de mobiliteitsnota) kan de vooropgestelde norm als minimum aanvaard worden:

(...)

De verkavelingsaanvraag kan in deze fase niet voldoende harde garanties bieden voor de effectieve uitvoering van allemaal deze flankerende maatregelen. Rekening houdend met dit gegeven én met de nood aan monitoring en eventuele bijstelling indien de ambities uit de mobiliteitsnota (vb. autobezit en hypothese verkeersgeneratie van de niet-residentiële functies) niet gehaald worden, zal de parkeernorm in de stedenbouwkundige voorschriften uitgedrukt worden als een minimumnorm.

Aangezien niet alle flankerende maatregelen kunnen afgetoetst worden in de stedenbouwkundige aanvraag, dient in de stedenbouwkundige voorschriften te worden aangevuld dat bij elke aanvraag een mobiliteitsnota moet worden toegevoegd waarin wordt aangetoond hoe de flankerende maatregelen zijn vormgegeven. De fietsenstallingen en hun ligging ten opzichte van de autostaanplaatsen zal kunnen afgeleid worden uit de aanvragen en zal tevens een beoordelingscriterium vormen m.b.t. de effectieve doorvertaling van de flankerende maatregelen in de plannen. De fietsparkeernorm ligt vast in de voorschriften en zal ook kunnen getoetst en afgedwongen worden.

Voor de buurtondersteunende functies worden 20 parkeerplaatsen voorzien, conform bovenvermelde parkeerrichtlijnen, hetgeen aanvaardbaar is.

Het dagdagelijks laden en lossen gebeurt in de ondergrondse parking of op 5 bovengrondse zones voor laden en lossen. Op basis van het advies van de brandweer moeten deze geherlocaliseerd worden, dit vereist een aanpassing van het inrichtingsplan van het openbaar domein, dat uit de vergunning wordt gesloten (zie rubriek 2.5. punt G).

In het beroepschrift wordt – inzake goede ruimtelijke ordening – vooral uitgehaald naar de (volgens appellanten) te hoge woondensiteit en de te lage parkeerratio's.

(...)

De parkeerbehoefte is zoals hoger gemeld gebaseerd op de minimumwaarden zoals vermeld in de parkeerrichtlijnen van de stad Gent, die tot doel hebben de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen.

Deze parkeerrichtlijnen zijn een weerspiegeling van de overkoepelende parkeerbeleidsvisie die op haar beurt een onderdeel vormt van de globale stedelijke mobiliteitsvisie. In deze visie draagt het gebruik van krappe auto-parkeerrichtlijnen de voorkeur weg om reden dat dit vermijdbaar autogebruik tegen gaat. Hoe meer parkeerplaatsen voorzien worden, hoe meer autoverkeer wordt aangetrokken.

Het bestreden besluit gaat uit van een pragmatisch en toekomstgericht standpunt inzake mobiliteit. De parkeernormen in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn minimumwaarden. Het bestreden besluit erkent de nood aan een eventuele bijstelling en eist dat bij elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een mobiliteitsnota wordt gevoegd waarin wordt aangetoond hoe hogervermelde flankerende maatregelen zijn vormgegeven.

...

De verwerende partij treedt eveneens de beoordeling van de bezwaren door de tweede tussenkomende partij bij. Specifiek over het vermijden van toenemende parkeerdruk in de omliggende straten overweegt de tweede tussenkomende partij dat het opvangen van de parkeervraag van de nieuwe ontwikkeling op eigen terrein moet gebeuren en dat de parkeerdruk gemonitord zal worden, op grond waarvan het parkeerbeleid aangepast kan worden. Specifiek over het verhuren van de ondergrondse parkeerplaatsen wordt gemotiveerd als volgt:

“ ...

De optie om de ondergrondse parkeerplaatsen te verhuren wordt wel ondersteund. Door deze keuze kan flexibeler omgegaan worden met het parkeeraanbod op eigen terrein. Toekomstige bewoners worden zo niet verplicht een bijkomende grote som te betalen voor de aankoop van een parkeerplaats bij de aankoop van hun woning. Het gratis maken van een parkeerplaats is niet realistisch: de kost voor een parkeerplaats moet steeds door iemand gedragen worden. Mochten alle parkeerplaatsen gratis aangeboden worden dan zou de kostprijs van de parking doorgerekend worden aan alle bewoners, ook degene die ervoor kiezen geen wagen te hebben. Bewoners zonder wagen worden op die manier ‘gestraft’ i.p.v. ‘beloond’. In dat opzicht is het verhuren van de parkeerplaatsen een betere optie. Het feit dat de wagen droog en vlakbij de woning gestald kan worden, verantwoordt de kostprijs voor de parking. Bovendien hebben bewoners zo gegarandeerd een plaats zonder dat ze moeten rondrijden om in de omliggende straten een plaats te vinden. Er wordt ingeschat dat de bewoners bereid zullen zijn te betalen voor dit comfort.

Voor wat betreft de parkeerplaatsen voor bezoekers wordt in de mobiliteitsnota gesteld dat bezoekers in de ondergrondse parking gratis kunnen parkeren, minstens tot zolang er geen betalend parkeren is op het openbaar domein.

Dit is noodzakelijk aangezien anders het risico te groot is dat bezoekers op openbaar domein, dus in de omliggende straten, zullen parkeren. Dit is dus één van de flankerende maatregelen die opvolging vereist. Dit kan echter niet afgedwongen via voorwaarden in de

verkaveling, maar zal wel opgevolgd worden door het mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent. Bij de stedenbouwkundige aanvragen zal ook steeds een mobiliteitsnota worden gevraagd waarbij geduid wordt hoe uitvoering wordt gegeven aan de vooropgestelde flankerende maatregelen voorgesteld in de verkaveling.

...

3.2

Uit geciteerde beoordeling blijkt dat de verwerende partij, in navolging van de tweede tussenkomende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de mobiliteitsimpact aanvaardbaar acht. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de parkeerratio voor bewoners gebaseerd is op de parkeerrichtlijnen van de stad Gent en legt als voorwaarde op om de parkeerratio op te trekken naar 0,8 p.p./woning; zij beschouwt deze norm als een minimumnorm. Er worden bovendien flankerende maatregelen opgelegd, waaronder het aanbieden van gratis ondergrondse bezoekersparkeerplaatsen. De bestreden beslissing wijst op de nood aan monitoring en eventuele bijstelling. Ook worden de stedenbouwkundige voorschriften aangevuld in die zin dat bij iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een mobiliteitsnota moet worden gevoegd waarin wordt aangetoond hoe de flankerende maatregelen worden vorm gegeven. Specifiek wat betreft de keuze om de ondergrondse parkeerplaatsen te verhuren, treedt de verwerende partij het standpunt van de tweede tussenkomende partij bij.

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing zodoende duidelijk aan waarom zij van oordeel is dat de mobiliteitsimpact, met inbegrip van de druk op de omgeving, aanvaardbaar is. Uit het betoog van de verzoekende partij blijkt dat zij het niet eens is met de beoordeling van de verwerende partij. De verzoekende partij kan zich echter niet beperken tot het formuleren van een tegengesteld standpunt. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet concreet aantoont dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening foutief of kennelijk onredelijk is.

4.

De verzoekende partij stelt vervolgens dat het project inkijk zal veroorzaken in de woningen van de omwonenden en ook verlies aan zonlicht en privacyhinder veroorzaakt.

De verwerende partij treedt de beoordeling door de tweede tussenkomende partij bij. In deze beoordeling worden de bezwaren over verlies aan privacy en inkijk per locatie besproken en geoordeeld dat de hinder aanvaardbaar is. Ook bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt gemotiveerd dat geen onaanvaardbare hinder wordt veroorzaakt. Wat betreft de meergezinswoningen wordt opgemerkt dat deze worden voorzien rond het centrale park en op ruime afstand van de omliggende woningen. De eengezinswoningen staan op minimum twaalf meter afstand van de perceelsgrenzen, hetgeen volgens de verwerende partij een gangbare afstand is in stedelijk gebied om voldoende privacy voor omwonenden te garanderen. Specifiek wat betreft lot 16 wordt nog opgemerkt dat door het reeds aanwezige groenscherm en gunstige oriëntatie, er geen afname van zonlicht zal zijn en wordt als voorwaarde opgelegd om blok 16 te laten afbouwen naar drie bouwlagen om zo de privacy van de aanpalende woning beter te respecteren.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij tegemoet is gekomen aan de bezwaren van de verzoekende partij. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij enkel, verwijzend naar de ingediende bezwaarschriften, poneert dat er wel degelijk inkijk, privacyhinder en afname van zonlicht zal zijn. De verzoekende partij plaatst hiermee louter haar tegengestelde visie tegenover de beoordeling in de bestreden beslissing, zonder de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van die beoordeling aan te tonen.

5.

De verzoekende partij bekritiseert de bestreden beslissing verder door te stellen dat de beoordeling op het vlak van toegankelijkheid voor brandweer en MUG-diensten onredelijk is en dat de bestreden beslissing bovendien intern tegenstrijdig is waar enerzijds geoordeeld wordt dat het terrein perfect bereikbaar is voor de hulpdiensten, terwijl anderzijds de aanleg van het openbaar domein uit de vergunning wordt gesloten. Er is volgens de verzoekende partij geen zekerheid dat met de bestreden vergunning kan worden voldaan aan de noodzakelijke vereisten voor hulpdiensten om efficiënt tewerk te kunnen gaan.

De omstandigheid dat de opmerkingen uit het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer, zoals de verwerende partij ook uitdrukkelijk aangeeft in de bestreden beslissing, verder beoordeeld zullen worden in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de aanleg van het openbaar domein, brengt niet met zich mee dat de bestreden beslissing op dit vlak intern tegenstrijdig zou zijn. De verwerende partij overweegt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dat de hulpdiensten vrije toegang zullen hebben tot de wijk, dat iedere blok van de site perfect bereikbaar is voor hen en dat alle residentiële entiteiten horizontaal geëvacueerd zullen kunnen worden. De verwerende partij stelt evenwel vervolgens dat de bereikbaarheid voor de betrokken hulpdiensten verder wordt onderzocht in de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. De verzoekende partij toont de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing op dit vlak niet aan.

6.

De verzoekende partij kan evenmin wordt bijgetreden waar zij beweert dat de beoordeling in de bestreden beslissing over de sociale controle bij kruiwagenpaden “onredelijk en naïef” is. Opnieuw moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij haar eigen visie over het project weergeeft en enkel opportuniteitskritiek uit.

Eenzelfde vaststelling geldt voor de argumentatie van de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing “het zonlicht [wordt] ontkend” waar wordt overwogen dat de meergezinswoning inpasbaar is in de omgeving. De verzoekende partij kan ook niet worden gevolgd waar zij stelt dat het verminderen van het aantal bouwlagen niet mogelijk is doorheen de procedure. Zoals uit de beoordeling onder punt VI.B. blijkt, toont de verzoekende partij niet aan dat het oordeel van de verwerende partij dat het verminderen van het aantal bouwlagen een beperkte planaanpassing is in de zin van artikel 4.3.1 VCRO, onjuist is.

7.

De verzoekende partij argumenteert verder dat het project een onverantwoorde bouwdichtheid heeft.

De verwerende partij treedt de beoordeling van de tweede tussenkomende partij dat de bouwdichtheid aanvaardbaar is, bij. Deze beoordeling luidt als volgt:

“... ”

De verkaveling heeft een totale oppervlakte van 48.685 m². Uitgaande van het vooropgestelde aantal woningen van 300 betekent dit een exacte woondichtheid van 61,62. Dit is inderdaad een hogere densiteit dan de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De densiteit is echter te verantwoorden omwille van een aantal aspecten.

Zo wordt in het project een nieuwe parkzone gecreëerd met een totale oppervlakte van 1,9 ha. Het park is zo vormgegeven dat het in het centrale gedeelte een maximale breedte heeft om voldoende robuust en samenhangend te kunnen ingericht worden. Deze

gecreëerde open ruimte laat toe denser te bouwen dan de bestaande bouwblokkenstructuur langs de omliggende straten.

In de verkaveling is bovendien in 4 bouwblokken sprake van een collectieve tuinzone. Dergelijke benadering is eigen aan ecowijken en laat eveneens een dichtere bebouwing toe, zonder te moeten inboeten aan woonkwaliteit.

Een derde factor is dat de ruimte voor circulatie (wegenis) tot het minimum beperkt is. Dit laat ook toe om denser te bouwen, zonder dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden. Er is immers minder functionele wegenis noodzakelijk, waardoor meer ruimte kan gemaakt worden voor groenaanleg, maar ook voor bebouwing.

Door het grote centrale park, door de voorgestelde typologie met aandacht voor collectiviteit en de doordachte inplanting van de gebouwen kan gesteld worden dat de hogere dichtheid te verantwoorden is en er ondanks de hogere dichtheid geen overschrijding van de draagkracht van de ruimere buurt is of van de direct aanpalende woningen is.

De dichtheid brengt ook de woonkwaliteit van de woningen binnen het project niet in het gedrang. Ook hier speelt het centrale park een grote rol, maar ook de onderlinge afstanden tussen de gebouwen zijn gangbaar in een stedelijke omgeving en vergelijkbaar met andere recente bouwprojecten in het Gentse (vb. Rute, Kerkstraat Gentbrugge of de verkaveling aan de Hoge Weg).

...

Uit geciteerde beoordeling blijkt afdoende op grond waarvan de verwerende partij van oordeel is dat de hogere dichtheid in dit geval te verantwoorden valt. Er wordt uitdrukkelijk gewezen op de centrale grote parkzone, het feit dat er voorzien wordt in bouwblokken met een collectieve tuinzone, het feit dat de eigenlijke wegenis beperkt wordt en de specifieke inplanting van de verschillende woontypologieën.

Opnieuw stelt de Raad vast dat de verzoekende partij zich beperkt tot het uiten van opportunitetskritiek. De verzoekende partij komt met haar kritiek dat de voorgestelde dichtheid, verwijzend naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, niet te verantwoorden is, dat er een onaanvaardbaar risico op gettovorming ontstaat en de verwijzing naar het “utopische verhaal”, niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie en toont dan ook niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij dat de bouwdichtheid in dit geval verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, onjuist of kennelijk onredelijk is.

8.

De verzoekende partij bekritiseert verder de verenigbaarheid van de afvalstraatjes met de goede ruimtelijke ordening. Zij vreest geurhinder en stelt dat het werken met individuele toegangskaarten sluikestorten tot gevolg zal hebben.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, in antwoord op het beroepsargument van de verzoekende partij, hierover wat volgt:

“ ...

Appellanten vrezen tenslotte voor hinder door de ‘afvalstraatjes’, meer bepaald door sluikestorten en geurhinder. Nochtans is huisvuilophaling een wezenlijk onderdeel van een woonwijk. Bovendien wordt er precies voorzien in toegangsbadges om sluikestorten te vermijden en merkt de stad Gent terecht op dat afvalstraatjes reeds in gebruik zijn in Gent en Antwerpen evenals in het buitenland. Ze worden zelfs gebruikt in dichter bewoonde gebieden. Het gebruik van dergelijke afvalstraatjes wordt voorgestaan door Ivago, aan wie

wordt opgedragen het gebruik en eventuele klachten op te volgen en te evalueren of het systeem van afvalstraatjes moet worden uitgebreid voor de bestaande woningen.

...

Uit de weergegeven motieven blijkt afdoende waarom de bezwaren van de verzoekende partij niet worden bijgetreden. Deze beoordeling bevat een afdoende concrete en draagkrachtige motivering waarom de grieven en argumenten van de verzoekende partij niet worden bijgetreden, minstens tonen de verzoekende partijen het onredelijk karakter van deze motivering niet aan.

9.

In de mate dat de verzoekende partij tot slot aanvoert dat door het feit dat geen vergunning wordt verleend voor de aanleg van het openbaar domein, geen motivering meer bestaat voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de waterproblematiek, kan zij niet worden bijgetreden.

De bestreden beslissing bevat een watertoets waarvan het besluit luidt dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater en de voorschriften worden nog verder aangevuld in functie van het garanderen van een maximale infiltratie. Het feit dat de bestreden beslissing niet geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein, doet geen afbreuk aan deze beoordeling.

10.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding ten laste van de verwerende partij te leggen.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Aangezien de verzoekende partij ten gronde in het gelijk gesteld wordt, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen en valt deze rechtsplegingsvergoeding samen met haar rolrecht ten laste van de verwerende partij als ten gronde in het ongelijk gestelde partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba HAROLD KINDT PROJECT MANAGEMENT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van college van burgemeester en schepenen van de stad GENT is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de nv BOPRO SUSTAINABLE INVESTMENTS is ontvankelijk.
4. Het verzoek tot tussenkomst van SOGENT is ontvankelijk.
5. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 december 2017, waarbij aan de eerste, derde en vierde tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein op de percelen gelegen te 9050 Gentbrugge, Bruiloftstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 22, sectie B, nummers 157/e2-z-f2-l-n-w-h2-k2-x, 159/d3, 198/d4-c4 en deel nr. 168/k.
6. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
7. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
8. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 juli 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Yannick DEGREEF

Pieter Jan VERVOORT