

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0802 van 15 maart 2016
in de zaak 1516/RvVb/0093/SA

In zake:

1. mevrouw **Griet CASTELEYN**
2. Mevrouw **Inge LEENDERS**
3. De vzw **Eenheidscomité 192^{ste} FOS DE WOUW**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv **GAELENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 oktober 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 augustus 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 27 april 2015 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 4 meergezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9050 Gentbrugge, Gentbruggekoeter / Jules Van Biesbroeckstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 21, sectie A, nummers 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 5E2, 5E3, 5F3, 9B en 12F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 februari 2016, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Veerle TOLLENAERE die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv GAELENS verzoekt met een aangetekende brief van 15 december 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 26 januari 2016 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst van de nv GAELENS is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 19 december 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 4 meergezinswoningen”*.

De aanvraag omvat de sloop van de bestaande bebouwing (garages, een dierenschuilmok en werkplaatsen) en het oprichten van 4 appartementsgebouwen, met een private ontsluitingsweg. Het geheel bevat 65 wooneenheden.

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

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 januari 2015 tot en met 24 februari 2015, worden 53 bezwaarschriften ingediend. Ook de verzoekende partijen dienen een bezwaarschrift in.

Farys (bedrijfsnaam voor operationele activiteiten van TMVW) brengt op 18 februari 2015 een ongunstig advies uit. Naast de vaststelling dat het ingediende concept niet is uitgewerkt “conform de afspraken zoals gemaakt in het verleden met de Stad Gent en FARYS”, worden opmerkingen gemaakt over de locatie van een aantal sceptische putten, het ontbreken van een dakenplan, de onduidelijkheid over hoe het infiltratieoppervlak van het infiltratiebekken werd bepaald, de uiteenlopende resultaten van de infiltratieproeven, de minimale diepte infiltratie op de plaats van het toekomstige infiltratiebekken, de onmogelijkheid de oppervlakte van de infiltratievoorziening te controleren en de daaruit volgende onmogelijkheid om het opvangvermogen na te gaan, het grondwaterniveau dat mogelijks zelfs tot het maaiveld kan komen, het ontbreken van een berekening van de gracht, de onduidelijkheid over het pomphuis,

Waterwegen en zeekanaal NV brengt op 23 februari 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit, dat als volgt luidt:

“ ...

Integraal Waterbeheer

De projectzone stroomt af naar de Boven-Zeeschelde en is deels gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag is echter niet gelegen in recent overstroomd gebied of risicozone voor overstromingen.

De voorliggende aanvraag heeft een link met een project van W&Z, afdeling Zeeschelde, namelijk het project Zeeschelde Gentbrugge-Melle als uitvoering van een actie uit het bekkenbeheerplan van de Beneden-Schelde. Tussen Gentbrugge en de nieuwe sluis wordt het waterpeil onafhankelijk van de getijden en zal tussen 4,20m TAW en 5,20m TAW worden gehouden. Er worden geen problemen verwacht met betrekking tot dit project.

Er zijn in de aanvraag regenwaterputten met voldoende opslagcapaciteit en mogelijkheid tot hergebruik voorzien. In het project worden voldoende maatregelen voorzien om het effect op de afstromingshoeveelheid van het watersysteem te voorkomen, te beperken of te compenseren. Er worden geen schadelijke effecten door een wijziging van de afstromingshoeveelheid verwacht. Het project is verenigbaar met de beginselen en doelstellingen zoals die worden vermeld in artikelen 5 en 6 van het Decreet Integraal Waterbeleid.

Milieu

In de aanvraag is geen lozing van hemelwater naar de Zeeschelde voorzien. Indien het toch nodig is het hemelwater af te voeren naar de Zeeschelde dient dit in de eerste plaats te gebeuren via een bestaande uitwateringsconstructie. Voor een nieuw lozingspunt voor hemelwater dient een bijkomende vergunning voor het privaat gebruik van het openbaar domein aangevraagd en bekomen te worden bij de afdeling Zeeschelde.

Ruimtelijke ordening en technische bepalingen

Het betreffende perceel grenst aan de waterkering. Principieel en vanuit het voorzorgprincipe adviseert Waterwegen en Zeekanaal NV, afdeling Zeeschelde een bouwvrije zone van 10m t.o.v. de waterkering (volledig gabarit van dijken, keermuren, ...). Dit om waterkeringswerken (het aanleggen, verhogen, versterken en onderhouden van waterkeringen) en toezicht van de dijk mogelijk te maken. Deze zone dient te allen tijde bouwvrij gehouden te worden.

Aangezien ook de werkzone in de buurt van de waterkering gelegen is, moeten alle maatregelen noodzakelijk om de integriteit en de stabiliteit van de waterkering te vrijwaren in een stabiliteitsstudie onderzocht worden en ook effectief uitgevoerd worden. De verkrijger is aansprakelijk voor alle verzakkingen, incidenten en ongevallen die kunnen voortvloeien uit de aanleg, het bestaan, onderhoud, verandering of schorsing van de werken. Eventuele gebreken die optreden aan de waterkering na het beëindigen van de werken moeten onmiddellijk aan W&Z gerapporteerd worden en in voorkomend geval direct hersteld worden tot de volledige voldoening van W&Z, zo niet zulle", deze herstellingswerken van ambtswege op kosten en risico's van de verkrijger worden uitgevoerd.

Terreinaanlegwerken (ophogen, afgraven en opslag van grond) binnen een afstand van 10 m tot de waterkering zijn, rekening houdende met de stabiliteit en integriteit van de waterkering, niet toegestaan. Deze werken kunnen namelijk aanleiding geven tot afschuivingen, verzakkingen en andere stabiliteitsproblemen. Binnen de 10-meter zone mag geen grond gestapeld worden. Afwijkingen hiervan dienen, gemotiveerd door een stabiliteitsstudie, schriftelijk aangevraagd te worden bij W&Z, afdeling Zeeschelde.

Beslissing

Het advies is voorwaardelijk gunstig, mits inachtnaam van bovenstaande voorwaarden. Ook verzoek ik u ons, zoals decretaal voorgeschreven, een afschrift van de beslissing te bezorgen.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 27 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing onder meer als volgt:

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

WOONDICHTHEID

Gelet op de ligging aan de rand van de bebouwde kern, de specifieke ligging aan de rand van een natuurgebied en de ligging deels in een overstromingsgebied, kan het niet de bedoeling zijn een te grote woondichtheid te voorzien. Een vorige aanvraag (2012 GB 132/00, met 53 woningen/ha) werd mede om deze reden geweigerd. Op deze locatie kan enkel een afwerking van de bestaande bebouwing voorzien worden, een aanzienlijk denser woonproject is op deze plaats ruimtelijk niet verantwoord.

Binnen grootstedelijke gebieden wordt een minimale dichtheid van 25 woningen per ha voorgeschreven (cfr. ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en ruimtelijk structuurplan Gent). Gelet op de (lagere) dichtheid in de omgeving en de ligging aan de rand van het natuurgebied, wordt voor deze locatie als richtlijn ook een dichtheid van 25 woningen/ha meegegeven. Deze dichtheid wordt berekend op de oppervlakte van de

percelen gelegen in het woongebied. In de andere gewestplanbestemmingen (in casu zone voor gemeenschapsvoorzieningen), kunnen immers geen private woningen worden gerealiseerd. Het ontwerp voorziet enkel een bebouwing binnen het woongebied, de 65 woongelegenheden resulteren in een dichtheid van 29,9 woningen/ha. Dit is iets hoger dan vooropgesteld, maar mits er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen het ontwerp, is deze dichtheid nog aanvaardbaar.

WOONPROGRAMMA

De bebouwing binnen het project bestaat uit 4 appartementsgebouwen. In tegenstelling tot eerdere ontwerpen waarin steeds een mix van woontypes werd voorzien met appartementen alsook grondgebonden eengezinswoningen (zonder gemeenschappelijke delen), worden enkel appartementsgebouwen voorzien in dit ontwerp. Binnen de appartementsgebouwen zijn wel een aantal woonunits die gekoppeld zijn aan een gelijkvloerse private tuin. De toegang tot deze appartementen valt onder de gemeenschappelijke delen en de woonunits zijn eveneens overbouwd met andere woonunits. Deze woongelegenheden voldoen onvoldoende aan de typologie van een grondgebonden woning. Er kan gesteld worden dat er in het project onvoldoende variatie is qua woningmix.

...

BOUWVOLUMES

Ter hoogte van het project staan in de Gentbruggekouter woningen met 1 en 2 bouwlagen, waaronder enkele woningen met 2,5 bouwlagen en een paar woningen met een dakuitbouw in hun hellende dak. Er zijn geen woningen met 3 volwaardige bouwlagen aanwezig.

Het kan niet de bedoeling zijn om binnen het voorliggende project een bouwhoogte te voorzien die een stuk hoger is dan de omliggende bebouwing. Dit omwille van de ligging op de rand van de bebouwde kern en de nabijheid van het natuurgebied Gentbrugse Meersen.

De aanvraag voorziet op elk gebouw een derde bouwlaag die licht achteruit-springend is ten opzichte van de voor- en achtergevel van het gebouw. De onbebouwde delen aan de westelijke zijde worden volledig als dakterras met zichtschermen ingericht. De diepte van de derde bouwlaag bedraagt nog 11,6 m en de lengte bedraagt, naargelang het bouwblok, 32,6 m of 44,6 m (dus de volledige bouwlengthe), waardoor gesteld kan worden dat het niet gaat om een minderwaardig bouwlaag, maar om een volwaardige 3^e bouwlaag. In het verleden werd steeds meegegeven dat de grotere woongebouwen geen volwaardige 3^o bouwlaag mogen tellen. Accenten op de 3^e bouwlaag kunnen wel, toegelaten worden, maar het mogen geen lange aaneensluitende volumes zijn. Dit wordt in de voorliggende bouwlaag wel degelijk voorzien.

De dakvolumes moeten accenten zijn, de richtwaarde van de bebouwde oppervlakte op deze bouwlaag is 20 % à 30 % ten opzichte van de onderliggende dakoppervlakte. Hier wordt veel meer voorzien.

Door hun bouwhoogte sluiten de nieuwbouwen onvoldoende aan bij de omgevende gebouwen die overwegend bestaan uit 2 bouwlagen met hellende daken (waar hier en daar wel een dakuitbouw in voorzien wordt, maar die als accenten van een derde bouwlaag gelden) en de schaal van de omgevende bestaande bebouwing. In plaats van een afwerking te voorzien van de bestaande bebouwing, wordt hier een concept voorzien dat in scherp contrast staat met zijn omgeving en een storend geheel zal vormen in het landschap.

GROENVOORZIENINGEN

Er zijn geen principiële bezwaren tegen een ontwikkeling in dit woongebied met de daarbij horende inname van de aanwezige graslanden. Langs de Schelde blijft een voldoende brede groenzone over die ruimtelijk aansluit en wordt ingericht in relatie met de naastgelegen Gentbrugse meersen.

Wat de inrichting van de groene buitenzones betreft, zijn er wel nog de volgende bemerkingen:

Er is geen bezwaar tegen het verwijderen van de opengescheurde knotwilg (nr. 24) en de populieren. De oude perelaar (52) kan gerooid worden, want deze begint af te takelen en staat in de doorrit.

Ook de berk kan verwijderd worden gezien de mindere waarde en gezien de boom zich situeert net langs de te slopen bergplaats.

De groep esdoorns nrs. 26, 27-36 en 37 moeten echter behouden worden. Dit zijn de enige centraal aanwezige bomen die behouden kunnen worden en die passen in het opzet van een natuurlijk en avontuurlijk aangelegde gemeenschappelijke tuin. Deze bomen staan zeker niet in een natte zone en situeren zich ten zuiden van de aan te leggen brandweg tussen blok B en C, dus op de grens van het 'meerslandschap'. Het feit dat de bomen er het goed doen (foto 15) bewijst dat de mooi ontwikkelde bomengroep er wel op hun plaats staan. Verschillende bomen van deze bomengroep gaan misschien niet uitgroeien tot oude volwassen hoogstammen, maar mits correct beheer (eventueel sommige terugsnoeien als hakhout), maken deze bomen net deel uit van de diversiteit van de toekomstige natuurlijke tuin (met individuele nieuwe vrij uit te groeien hoogstammen en de talrijke knotwilgenrijen).

De voorziene eik op de locatie van de nu al aanwezige esdoorngroep wordt bijgevolg niet aangeplant of wordt verzet (tot op minstens 10 m afstand van de aanwezige kluster van esdoorns).

De brandweg wordt ten noorden aangelegd van de te behouden esdoorns (minstens 3 m afstand van de stam van de te behouden esdoorns).

Ook de aan te leggen infiltratieriool moet voorzien worden op minstens 3 m afstand van de stam van de aanwezige esdoorns. De soortenkeuze en het beheerplan voldoen aan de normen van een kwalitatief groenontwerp. We merken enkel op dat knotten van de knotbomen om de drie jaar een wel hoge frequentie is en om de 5 jaar wel moet volstaan. Het globaal voorgestelde project kunnen we bijgevolg, mits het behoud van de esdoorns, gunstig beoordelen.

Ook met betrekking tot de groenaanleg worden vragen gesteld bij de keuze om alles privaat in te richten: dit groen moet zelf onderhouden worden, met de daarbij horende onderhoudskosten. Hierbij wordt uitgegaan van het onderhoud zoals is aangegeven op het plan 'Nieuwe toestand' en overeenkomstig de bijlage 9 'Beheerplan'.

...

INPLANTING VAN INFRASTRUCTUREN

De ligging van de interne wegenis op 2 à 4 m van de achterste perceelsgrens van de bestaande bewoners aan de Gentbruggekouter, is te kort voor de vrij frequent te gebruiken wegenis. Het stille karakter van de achtertuin wordt hiermee te sterk aangetast. Een houtboord van 2 m tot 4 m dik ertussen, zal de geluidshinder onvoldoende oplossen. De weg dient op een grotere afstand van de zijperceelsgrens te worden ingepland.

Het tuinpaviljoen is op ± 10 m afstand van de perceelsgrenzen met de bewoners van de Gentbruggekouter ingeplant. Dit is een korte afstand voor een private vergaderruimte voor grotere groepen mensen, waardoor er teveel geluidshinder kan ontstaan naar de buitenstaanders. Met het verschuiven van het paviljoen met 10 meter, wordt het geluid met 10 à 20 dB(A) gemilderd. Een grotere afstand is hier gewenst.

De plaatsing van de vuilbakken tegen de perceelsgrenzen van de bestaande woningen zal ongetwijfeld leiden tot geurhinder, lawaai en ongedierte. Het is niet aanvaardbaar om dergelijke constructies in te planten tegen de perceelsgrens van andere private percelen, waarbij wel voldoende afstand gehouden wordt ten opzichte van de eigen woongebouwen. De voorgestelde locaties zijn niet aanvaardbaar.

PRIVAAT KARAKTER VERSUS OPENBARE WEGENIS EN SAMENHANG MET

TUBEL-SITE

De aanvraag voorziet de realisatie van een privaat woonwijk met gedeelde infrastructuur van wegenis, riolering, nutsleidingen en groen met alle toebehoren.

Het inrichten van een private groenstrook in een 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut' houdt geen vergunningsplichtige werken in. Bijgevolg is dit geen weigeringsgrond voor de aanvraag van het woonproject. Het privaat houden van de site is absoluut niet gewenst en draagt niet bij tot een verhoging van de leefkwaliteiten in de buurt. Er wordt eerder een afgesloten woonbuurt gecreëerd die een barrière vormt tussen de bestaande woonbuurt en de Schelde. Het is wenselijk om deze groenstrook bij een aanpassing van het ontwerp, een publiek karakter te geven.

De keuze om het project als een private site uit te werken, is absoluut jammer en wordt niet ondersteund.

Dit heeft enerzijds ernstige gevolgen voor de aanpalende site Tubel, met wie in eerste instantie was afgesproken om samen een openbare wegenis aan te leggen, een gemeenschappelijk brandweg te voorzien en de afvoer van het hemelwater te regelen met een gemeenschappelijk afvoer naar de Schelde via de Jules Van Biesbroekstraat.

De ontwikkelaar van de site Tubel - die gelijktijdig een aanvraag heeft ingediend - heeft zich wel aan de eerdere afspraken gehouden en wordt nu geconfronteerd met een ontwerp dat niet aansluit bij dit ontwerp.

De private ontwikkeling heeft anderzijds tot gevolg dat er 2 afzonderlijke toegangen tot de 2 woonsites komen op zeer korte afstand van elkaar. Deze 2 toegangen (één op elk terrein) op de Gentbruggekouter, zullen een negatieve impact hebben op de verkeersveiligheid in de Gentbruggekouter.

Bovendien neemt de oppervlakte aan verharding hierdoor toe en zijn ook andere zaken zoals de hemelwaterafvoer naar de Schelde voor de site Tubel, niet opgelost.

De stad Gent kan niet toestaan dat de beide ontwikkelaars elk een ontsluiting hebben op minder dan 50 m van elkaar. In het kader van een duurzaam omgaan met gronden, materiaal, rekening houdend met de noodzaak om verharding maximaal te beperken inzake de waterproblematiek en ook in functie van een grotere verkeersveiligheid, blijft het standpunt voor maximaal 1 toegangsweg op de Gentbruggekouter, gehandhaafd.

...

Conclusie

Ongunstig, gelet op volgende argumenten:

- *Het ongunstige advies van Farys, onder meer gezien er geen integrale visie is met de site Tubel en het dossier onvoldoende gegevens bevat over de infiltratie en de noodpomp.*

- *Een te eenzijdige woningmix waarbij geen grondgebonden woningen/een-gezinswoningen worden voorzien op in totaal 65 appartementen.*

- *Een te hoog bouwvolume van 3 volwaardige bouwlagen die door de omvang van de 4 gebouwen niet passen binnen de omgevende bebouwing en die leidt tot een visueel storend effect in de omgeving.*

- *Het voorzien van twee afzonderlijke ontsluitingen (voor deze aanvraag en voor de site Tubel) op dermate korte afstand van elkaar, geeft aanleiding tot het onveiliger maken van de Gentbruggekouter en is bovendien niet duurzaam naar grondgebruik.*

- *Door het afsluitbaar maken van het terrein is er geen garantie op het gebruik van de erfdiensbaarheid van de buurtweg voor de aanpalende eigenaars.*

Het private en afgesloten karakter van het project zorgt voor te weinig doorwaadbaarheid en vormt een te grote barrière tussen de Schelde en de omliggende percelen. Bovendien is er geen aansluiting met het aanpalende project mogelijk, waardoor een verantwoorde stedenbouwkundige ontwikkeling van beide percelen in het gedrang komt."

..."

De tussenkomen de partij tekent tegen deze beslissing op 1 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 juli 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

...

Het terrein van de aanvraag situeert zich aan de rand van de dorpskern van Gentbrugge, op ca. 100 m afstand van de groenpool 'Gentbrugse Meersen'. Het terrein bevindt zich in tweede bouwzone achter een lintbebouwing van voornamelijk gekoppelde eengezinswoningen (telkens 5 à 9 aaneengesloten woningen) van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog langs de weg Gentbruggekouter.

Het terrein heeft een oppervlakte van -1- 3,4 hectare, waarvan ± 2,17 hectare gelegen in woongebied, vervolgens (en achteraan palend aan de Schelde) ± 1,23 hectare gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Het terrein bestaat voornamelijk uit natte weilanden met centraal enkele bijgebouwen zoals bergplaatsen, garages, een schuilhok, Het terrein bevat rechts een doorgang van minimum 10 m breed naar de Gentbruggekouter. Rechts paalt het terrein over de ganse diepte aan de Tubel-site, d.i. een leegstaande fabrieksterrein waarvoor ook plannen bestaan (ingediend door nv Taft) om deze te ontwikkelen in functie van een woonproject.

Links paalt het terrein aan een smalle, halfverharde weg (verlengde Jules van Biesbroeckstraat).

De aanvraag voorziet vooreerst in het slopen van de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing heeft geen enkele erfgoed- of esthetische waarde, de sloping ervan is verantwoord.

Daarna wordt voorzien in het oprichten van 4 meergezinswoningen van 3 bovengrondse bouwlagen hoog met plat dak (bovenste bouwlaag iets teruggetrokken).

In totaal worden 65 appartementen voorzien.

De meergezinswoningen zullen allen toegang nemen via een private weg van 5,5 à 6 m breed naar de Gentbruggekouter. Deze private weg komt aan de Gentbruggekouter op nauwelijks 1 m afstand van het terrein van Tubel te liggen en wordt vooraan afgesloten d.m.v. een houten poort.

De private weg komt op 2 tot 6 m afstand te liggen van de achterste perceels-grenzen van de woningen langs de Gentbruggekouter, in deze tussenstrook worden ook afvalbergingen voorzien, één ervan op slechts ± 0,5 m afstand van de perceelsgrens.

Uit de historiek van het dossier blijkt dat in de periode 2013-2014 plannen werden opgemaakt om onderhavige site tezamen met de Tubel-site te ontsluiten via openbare wegenis (één gezamenlijke ontsluiting), met eengezinswoningen, meergezinswoningen en assistentiewoningen erlangs. Er zou tevens een gemeenschappelijke brandweg zijn en de afvoer van het hemelwater zou gemeenschappelijk naar de Schelde geschieden.

Samen met het college wordt gesteld dat het te betreuren valt dat in huidige aanvraag van dergelijke ontwikkeling wordt afgestapt en er geen samenwerking met de ontwikkelaar van de Tubel-site meer is. De bestreden beslissing vermeldt dat de nv Taft gelijktijdig met onderhavig project een aanvraag tot verkaveling van haar terrein heeft

ingediend en zich wel aan de eerdere afspraken heeft gehouden. In huidig beroepschrift wordt opgeworpen dat de ontwikkeling van het aanpalende terrein een 'uiterst onzekere gebeurtenis' betreft, en dat dit des te meer geldt nu de nv Taft haar verkavelingsaanvraag op 12 mei 2015 heeft ingetrokken.

Dit dient gekaderd : Doordat onderhavig project van de nv Gaelens een individueel project betreft dat niet aansluit op het project van de nv Tubel was deze laatste uiteraard verplicht haar verkavelingsaanvraag in te trekken.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het op deze locatie niet wenselijk is het ganse project via private wegenis te ontsluiten. Er ontstaat inderdaad een 'exclusief en in zichzelf gekeerd wooneiland', dat bovendien nog kan uitbreiden met bebouwing in het achteraan gelegen gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Het privaat inrichten van de site draagt niet bij tot een verhoging van de leefkwaliteit van de buurt, integendeel, er wordt een afgesloten woonbuurt gecreëerd die een barrière vormt tussen de bestaande woonbuurt en de Schelde.

In het beroepschrift wordt bij wijze van precedent verwezen naar een besluit dd. 16 februari 2012 van de deputatie waarin ook private wegenis werd toegestaan, doch het betreft hier een verkaveling voor 4 alleenstaande eengezinswoningen, een dergelijk project kan niet de vergelijking doorstaan met huidig project, dat 65 woongelegenheden omvat.

In subsidiaire orde wordt gesteld dat de ligging van de interne weg op plaatselijk 2 m afstand van de achterste perceelsgrenzen van de woningen langs de Gentbruggekouter evenmin aanvaardbaar is, en al zeker niet indien in deze smalle strook ook nog eens een vuilnisberging geplaatst wordt, daar dit leidt tot geurhinder, ongedierte, ..., voor de aanpalenden. Er dient tussen de weg en de aanpalende percelen in een volwaardige groene buffer te worden voorzien.

Het ontwerp voorziet in 65 appartementen, dit resulteert in een woondichtheid van ± 30 woningen per hectare voor wat betreft het gedeelte van het terrein, gelegen in woongebied.

Binnen grootstedelijke gebieden wordt een woondichtheid van ca. 25 woningen per hectare vooropgesteld.

Gelet op de lagere woondichtheid in de omgeving, de volledige ligging van het bouwperceel in tweede bouwzone t.o.v. de Gentbruggekouter en de ligging vlakbij natuurgebied en overstromingsgebied (zelfs deels in overstromings-gebied) is het niet wenselijk dat hier een woondichtheid wordt gecreëerd die hoger is dan 25 woningen per hectare.

In de verkavelingsaanvraag die in 2014 werd ingediend bevatte het project in het gedeelte woongebied 56 wooneenheden (29 eengezinswoningen en 27 appartementen), hetgeen beter overeenstemt met de vooropgestelde woondichtheid van 25 woningen per hectare (in casu 25,8 woningen/ha). Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat huidig project — met enkel appartementen — onvoldoende variatie qua woningmix bevat. Een project van dergelijke omvang dient een combinatie van een- en meergezinswoningen te bevatten, gelegen langsheen openbare wegenis en met openbare groenstroken.

Er kan niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat voorliggend ontwerp onvoldoende dialogueert met de bestaande ruimtelijke ontwikkeling aan de zuidelijk gelegen straat. Het project maakt er als het ware abstractie van en hanteert een voor deze plek atypische vormtaal, zonder maar een poging te doen deze ontwikkeling aan te sluiten op het bestaande weefsel. Een dergelijke werkwijze kan niet worden aanvaard.

Daarenboven kan niet worden voorbijgegaan aan het gegeven dat het ontwerp lijkt aan te geven dat het noordelijk deel later ook nog zal ontwikkeld worden, doch dat hieromtrent weinig verduidelijkt wordt. Een afweging van de totaliteit is door deze manier van werken niet mogelijk.

Het project wordt om bovenvermelde redenen in strijd met de goede ruimtelijke ordening bevonden.

In subsidiaire orde dient, voor wat riolering betreft, verwezen te worden naar het ongunstig advies dd. 18 februari 2015 van Farys.

...

Na de hoorzitting van 14 juli 2015 beslist de verwerende partij op 27 augustus 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid, dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen, stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

De aanvraag wordt getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan. Het project is gedeeltelijk gelegen in effectief overstromingsgebied (noordelijk deel). Het gebied stroomt af naar de Zeeschelde (beheer W&Z).

Hemelwater

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Algemeen geplande toestand

- Waterdoorlatende grondverharding of natuurlijke infiltratie (1.753 m²)

– Niet-waterdoorlatende grondverharding (1.820,4 m²)

– Nieuwe platte daken:

Meergezinswoning A: plat dak = 499,98 m², dakterrassen = 145,41 m², fietsenunit = 46,53 m²;

Meergezinswoning B: plat dak = 674,63 m², dakterrassen = 175,03 m², fietsenunit = 46,53 m²;

Meergezinswoning C: plat dak = 687,23 m², dakterrassen = 152,85 m², fietsenunit = 54,28 m²;

Meergezinswoning D: plat dak = 499,98 m², dakterrassen = 145,41 m², fietsenunit = 46,53 m²;

Tuinpaviljoen: 160,53 m², wordt aangelegd als groendak;

Hoogspanningscabine: 19,36 m².

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

Een deel van de grondverharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

Het geheel van grondverharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele

vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, ...). De grondverharding met natuurlijke infiltratie kan afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte op eigen terrein, waar het hemelwater op natuurlijke wijze kan infiltreren. Ook de fietsenunits worden zodanig voorzien dat natuurlijke infiltratie mogelijk is. De units mogen niet voorzien worden van goten. Het hemelwater moet kunnen infiltreren op eigen terrein en mag onder geen beding wateroverlast bij derden veroorzaken.

Hemelwaterput en groendak (GSV+ABR):

Hemelwaterput:

Meergezinswoning A: plat dak = 499,98 m², aan 50 l/m² (gemiddelde regenval 1/m²/maand) kan een hemelwaterput van 25 m³ gevuld worden. Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) bedraagt maximaal 67.590 l/maand. Er wordt een hemelwaterput van 40 m³ geplaatst.

Meergezinswoning B: plat dak = 674,63 m², aan 50 l/m² kan een hemelwaterput van 34 m³ gevuld worden. Het ANG bedraagt maximaal 87.960 l/maand. Er wordt een hemelwaterput van 60 m³ geplaatst.

Meergezinswoning C: plat dak = 687,23 m², aan 50 l/m² kan een hemelwaterput van 34,5 m³ gevuld worden. Het ANG bedraagt maximaal 86.430 l/maand. Er wordt een hemelwaterput van 60 m³ geplaatst.

Meergezinswoning D: plat dak = 499,98 m², aan 50 l/m² kan een hemelwaterput van 25 m³ gevuld worden. Het ANG bedraagt maximaal 67.590 l/maand. Er wordt een hemelwaterput van 40 m³ geplaatst.

De hemelwaterputten worden overgedimensioneerd. Gezien het hoog aangetoond nuttig hergebruik in vergelijking met de beschikbare dakoppervlakte, wordt dit toegestaan (reserve om drogere maanden te overbruggen).

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair van alle woonentiteiten, dienstkranen (onderhoud, wasmachine, ...).

Opdat het nuttig hergebruik zou verzekerd zijn, wordt volgende voorwaarde opgenomen: Het sanitair van elke woonentiteit moet aangesloten zijn op een hemelwaterput. Elke woonentiteit moet beschikken over een binnendienstkraan (onderhoud, aansluiting wasmachine, ...) en een buitendienstkraan (onderhoud terras, bewateren tuin of terrasplanten, ...), aangesloten op een hemelwaterput.

De hemelwaterputten worden voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. De hemelwaterputten worden bij voorkeur voorzien van een automatisch bijvulstelsel.

De geplande hemelwaterputten zijn correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

Groendak:

Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater, als groendak aangelegd worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

Gebouwen zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond. Dit betekent dat de meergezinswoningen vrijgesteld zijn van het plaatsen van een groendak..

Het tuinpaviljoen (160,53 m²) wordt voorzien van een groendak.

De hoogspanningscabine wordt omwille van veiligheidsredenen vrijgesteld van het

plaatsen van een groendak. Het dak wordt aangesloten op de infiltratievoorziening. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². De overloop van de hemelwaterputten, de terrassen en het groendak, dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening (GSV):

De aanvraag heeft betrekking op een perceel/goed > 250 m². Conform de GSV wordt er een infiltratievoorziening voorzien.

Aan het aanvraagdossier werd een infiltratiestudie toegevoegd die doet vermoeden dat er voldoende capaciteit beschikbaar is om infiltratie mogelijk te maken.

Mocht er door tijdelijke hoge grondwaterstanden twijfel zijn over de infiltratiecapaciteit van de grond, dan fungeert het zeer ruim bemeten infiltratiebekken op dat moment als een bufferbekken. Er wordt een noodoverlaat (met vertraagde afvoer) voorzien. Er is een aansluiting voorzien op de nog uit te voeren RWA in de Van Biesbroekstraat én in afwachting van die geplande uitrusting wordt er ook een voorlopige aansluiting voorzien via overstort in de Schelde (goedkeuring W&Z). De overloop moet zo geplaatst worden dat maximale infiltratie (retentie water), mogelijk is. Er dienen verdere afspraken gemaakt te worden met Farys omtrent de aansluiting op de RWA (zie advies Farys)

Op de infiltratievoorziening dienen volgende verharde oppervlakten aangesloten te worden: 1.820,4m² (niet-waterdoorlatende grondoppervlakten) + 3.281,77 m² (dakoppervlakten, groendak/2) = 5.102,17 m².

Volgens de rekentool die verstrekt wordt door het CIW mag de bouwheer door het hoog aangetoond nuttig hergebruik de aan te sluiten verharde oppervlakte verminderen met 3.400 m². De verharde oppervlakte die dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening bedraagt 1.642,17 m². De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 41.054,25 liter en een oppervlakte van 65,69 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 784.600 liter en een oppervlakte van 3.203 m².

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

In een worst-case-scenario dienen alle verharde oppervlakten aangesloten te kunnen worden op de infiltratie/buffervoorziening. De voorziening dient dan een volume van 127.554,25 liter en een infiltratieoppervlakte van 204,10 m² te hebben. De voorziene infiltratie/buffervoorziening is volgens de gegevens beschikbaar in het aanvraagdossier, bijgevolg overgedimensioneerd.

Conform de verordening moeten de gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen. Dit is niet gebeurd. Het, is onduidelijk hoe het infiltratieoppervlak van het infiltratiebekken werd bepaald. Daarom dient voldaan aan volgende voorwaarde: Conform de GSV moet de infiltratievoorziening een inhoud hebben van 41.054,25 liter en een infiltratieoppervlakte van 65,69 m². Gezien de waterproblematiek van het gebied, wordt er gevraagd om de infiltratievoorziening te dimensioneren op de volledige nieuwe verharde oppervlakken, zijnde een infiltratievoorziening met een inhoud van 127.554,25 liter en een infiltratieoppervlakte van 204,10 m². Volgens het aanvraagdossier is deze capaciteit op het terrein beschikbaar.

Er wordt voldaan aan de GSV en ABR, mits het voldoen aan de bovenstaande voorwaarden.

Voor het aspect gewijzigd afstromingsregime, wordt er volgens het watertoets-besluit verwezen naar het advies van de waterbeheerder. Uit overleg met W&Z is gebleken dat

het wateroverlastprobleem niet, afkomstig is uit de Zeeschelde. Uit het aanvraagdossier, en dit wordt ook ondersteund door W&Z, blijkt dat de wateroverlast wordt veroorzaakt door de huidige staat van het grachtenstelsel en een plaatselijke/periodieke mindere infiltratiecapaciteit van de ondergrond.

De uit te voeren maatregelen werden hierboven besproken. Er wordt eveneens verwezen naar het negatieve advies van Farys:

...

FARYS werd om advies gevraagd uitsluitend met betrekking tot het nieuwe, voorliggende project. De eerder gemaakte afspraken zijn hier niet aan de orde, terwijl het evenzeer vast staat dat een adviserende instantie geen gewijzigde invulling van het project kan opleggen. Het besluit van het advies dat het ontwerp ongunstig wordt geadviseerd omdat het "volledig afwijkt van de gemaakte afspraken" is dan ook foutief en naast de kwestie. Bovendien werden alle maatregelen, zoals gevraagd door FARYS in het kader van de vorige verkavelingsaanvraag, voorzien in de voorliggende aanvraag. Deze maatregelen worden in het advies van de Milieudienst als afdoende beoordeeld.

De NV GAELENS heeft een technische nota gevoegd in verband met de technische elementen aangehaald in dit advies. In deze nota werd het ongunstige advies weerlegd. De bevoegdheid van FARYS is om de voorliggende aanvraag op zich te beoordelen. Het is niet de taak van een adviserende instantie om alternatieven te onderzoeken of voor te stellen. Door de aanvraag te toetsen aan eerder gemaakte afspraken omtrent een volledig ander project, werd de aanvraag op een onzorgvuldig en foutieve wijze beoordeeld en heeft FARYS haar adviseringsbevoegdheid overschreden. Het standpunt van FARYS kan dan ook niet worden gevolgd. Bovendien is dit advies niet bindend.

...

De goede ruimtelijke ordening

...

Het terrein van de aanvraag situeert zich aan de rand van de dorpskern van Gentbrugge, op ca. 100 m afstand van de groenpool 'Gentbrugse Meersen'.

Het terrein bevindt zich in tweede bouwzone achter een lintbebouwing van voornamelijk gekoppelde eengezinswoningen (telkens 5 à 9 aaneengesloten woningen) van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog langs de weg Gentbruggekouter.

Het terrein heeft een oppervlakte van ± 3,4 hectare, waarvan ± 2,17 hectare gelegen in woongebied, vervolgens (en achteraan palend aan de Schelde) ± 1,23 hectare gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Het terrein bestaat voornamelijk uit natte weilanden met centraal enkele bijgebouwen zoals bergplaatsen, garages, een schuilhok, Het terrein bevat rechts een doorgang van minimum 10 m breed naar de Gentbruggekouter. Rechts paalt het terrein over de ganse diepte aan de Tubel-site, d.i. een leegstaande fabrieksterrein waarvoor ook plannen bestaan (ingediend door nv Taft) om deze te ontwikkelen in functie van een woonproject.

Links paalt het terrein aan een smalle, halfverharde weg (verlengde Jules van Biesbroeckstraat).

De aanvraag voorziet vooreerst in het slopen van de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing heeft geen enkele erfgoed- of esthetische waarde, de sloping ervan is verantwoord.

Daarna wordt voorzien in het oprichten van 4 meergezinswoningen van 3 bovengrondse bouwlagen hoog met plat dak (bovenste bouwlaag iets teruggetrokken).

In totaal worden 65 appartementen voorzien.

De meergezinswoningen zullen allen toegang nemen via een private weg van 5,5 à 6 m breed naar de Gentbruggekouter. Deze private weg komt aan de Gentbruggekouter op nauwelijks 1 m afstand van het terrein van Tubel te liggen en wordt vooraan afgesloten d.m.v. een houten poort.

De private weg komt op 2 tot 6 m afstand te liggen van de achterste perceelsgrenzen van de woningen langs de Gentbruggekouter, in deze tussenstrook worden ook afvalbergingen voorzien, één ervan op slechts $\pm 0,5$ m afstand van de perceelsgrens.

De overeenstemming van de aanvraag met de ruimtelijke context werd door appellant uitvoerig gemotiveerd in de beschrijvende nota met bijlagen gevoegd bij de vergunningsaanvraag. Alle relevante ruimtelijke aspecten werden in deze nota in detail beschreven, met een bijzondere aandacht voor de integratie in de omgeving van het bouwproject.

Deze argumentatie wordt bijgetreden.

Concreet wordt deze integratie versterkt door een beperking van de footprint van de bebouwing (door gestapelde woonentiteiten te voorzien die minder grondverslindend zijn), door een beperking van de bouwhoogte en bouwlengte van elk bouwblok en door een beperking van de verhardingen tot het strikt noodzakelijke (enkel een private in-en uitrit met kleinschalige parkeerhavens).

Samen met appellant wordt vastgesteld dat bij de opmaak van huidige aanvraag werd rekening gehouden met de bebouwing in de omliggende omgeving. In die zin wordt de footprint van de bebouwing afgestemd op die van de omliggende lintbebouwing. De afmetingen van de bouwblokken B en C stemmen overeen met die van de lange lintbebouwing aan de Gentbruggekouter terwijl de kleinere bouwblokken A en D afgestemd zijn op de kortere voorliggende lintbebouwing.

Voor wat betreft de voorziene bouwhoogtes, werd de bestaande bebouwing in de omgeving als maat genomen voor de nieuwe bebouwing. De bouwhoogte spiegelt zich aan die van de bebouwing langs de Gentbruggekouter, met name 2 bouwlagen en een zadeldak, met achteraan veelal grote uitbouwen op de verdiepingen.

Deze aanvraag vormt een op zichzelf staand geheel dat zelfstandig kan functioneren, wat aantoont dat het samen indienen van een aanvraag met een aanvraag voor dat aanpalend terrein geen noodzaak is.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat het op deze locatie niet wenselijk is het ganse project via private wegenis te ontsluiten.

Er ontstaat inderdaad een soort wooneiland, doch dit niet louter het gevolg van de keuze voor private wegenis maar eerder door de specifieke ligging achter de langs de voorliggende straat voorkomende bebouwing.

In het beroepsschrift wordt terecht verwezen naar een besluit dd. 16 februari 2012 van de deputatie waarin ook private wegenis werd toegestaan.

Het ontwerp voorziet in 65 appartementen, dit resulteert in een woondichtheid van 29,9 woningen per hectare voor wat betreft het gedeelte van het terrein, gelegen in woongebied.

Binnen grootstedelijke gebieden wordt een minimale woondichtheid van 25 woningen per hectare vooropgesteld, hetgeen hier voorgesteld wordt ligt in deze grootteorde.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat huidige project onvoldoende variatie qua woningmix bevat. Dit project dient immers samen met de omgeving bekeken te worden. Wanneer' dit gebeurt wordt vastgesteld dat het geheel resulteert in een kwalitatieve mix met de omgeving.

Er wordt door appellant terecht benadrukt dat de aanvraag wel degelijk een gevarieerd woonaanbod voorziet die overeenstemt met de beleidsvisie van de stad Gent uit haar eigen bestuursakkoord. Opmerkelijk genoeg wordt in het bestuursakkoord zelf aangegeven dat niet enkel de klassieke, grondgebonden eengezinswoningen worden opgevat als "gezinswoningen". In dit akkoord wordt zelf gesteld door ook moderne varianten, waaronder "grondgebonden woningen die in projecten van gestapelde woningen zijn opgenomen en beschikken over een gelijkgrondse toegang en een open groene tuinruimte" aanvaardbaar zijn als gezinswoningen. De ingediende aanvraag voorziet 24 gelijkvloerse woonentiteiten met een gelijkgrondse toegang en met tuinen voor privaat gebruik. Dit komt neer op 37 % van het totaal aantal nieuwe woonentiteiten. De aanvraag voldoet dus zonder meer aan de principes uit het bestuursakkoord, in het bijzonder aan de 30 %-regel voor eengezinswoningen.

De dakverdiepingen van de 4 bouwblokken worden gerealiseerd onder de vorm van een teruggetrokken bouwvolume, hetgeen dezelfde ruimtelijke impact heeft als een hellend dak.

De nokhoogte van alle voorliggende woningen aan de Gentbruggekouter 17 m tot 19 m. De dakvolumes van de lintbebouwing aan de Gentbruggekouter hebben een grotere footprint t.o.v. de onderliggende bouwlaag, doordat ze hoger en breder zijn en ook ruimere dakuitbouwen voorzien.

De nokhoogte van de 4 voorziene bouwblokken bedraagt daarentegen slechts 15,8 m — 16 m. Aangezien deze meergezinswoningen lager komen sluiten ze aan bij de omliggende bebouwing.

Ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de randvoorwaarden met betrekking tot afstanden en hoogtes zijn gevolgd.

De vier meergezinswoningen worden ingeplant op een ruime afstand van de woningen aan de Gentbruggekouter, waardoor eventuele hinder en inkijk voor die woningen beperkt is. Dit wordt ook erkend in het bestreden weigeringsbesluit. Ook werd er bij het voorzien van de terrassen bewust aandacht besteed aan de impact op de omgeving. In die zin worden er bij bouwblok C — dat het dichtste bij de woningen is gelegen — geen terrassen en dakterrassen voorzien die uitgeven op de woningen aan de Gentbruggekouter. Ook bij bouwblok B wordt er aan die zijde van het gebouw geen dakterras voorzien. Bovenmatige inkijk is dan ook uitgesloten.

Subsidiar wordt vastgesteld dat aan de overzijde van de Schelde te Destelbergen een woonproject wordt gerealiseerd met in totaal vijf bouwlagen.

Het huidige ontwerp voorziet in verharding die waterdoorlatend is. De terreinbezetting is in vergelijking met de ruime oppervlakte van het bouwterrein in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De voorliggende vergunningsaanvraag voorziet een private toegangsweg op het terrein, met een private in- en uitrit aan de Gentbruggekouter. Over het private karakter van deze ontsluiting kan geen discussie bestaan, nu het terrein wordt afgesloten met een poort en de brievenbussen aan de straatzijde worden voorzien. Ook het college erkent het private statuut van deze toegangsweg. Het is een weldoordachte keuze van de bouwheer om

een zuivere private ontsluitingsweg te voorzien. Er werd gestreefd naar een woonproject met zo weinig mogelijk terreinbezetting. Door op het terrein louter compacte woonvormen (gestapelde woningen) te voorzien, wordt de vereiste verharding tot een absoluut minimum beperkt.

De vrees van het college dat de private wegenis niet wenselijk is nu het onderhoud en de kwaliteit van de wegenis onvoldoende gegarandeerd zou zijn, is niet aan de orde. Een dergelijk aspect staat los van de wettigheid van de vergunning maar heeft eerder betrekking op de uitvoering en handhaving van de vergunning.

Het voorzien van een private wegenis heeft anderzijds als voordeel dat er geen onderhoudsplicht geldt voor de stad Gent. Appellant stelt dat in het reglement van de Vereniging van Mede-eigenaars van de betrokken meergezinswoningen zal worden opgelegd dat de private wegenis goed dient te worden onderhouden.

Het voorliggende project, dat ontsloten wordt via een private wegenis, kan op deze plek aanvaard worden aangezien het een hoogstaand en kwalitatief ontwerp betreft met bijzondere aandacht voor voldoende groen. Dergelijke' aanpak kadert binnen een duurzame ruimtelijke ordening, waarbij zuinig wordt omgesprongen met de beschikbare ruimte. De idee om te werken met een private wegenis vormt aldus geen weigeringsgrond voor het voorliggende project, nu een dergelijke ontsluitingswijze aansluit bij hetgeen gangbaar is. Reeds eerder werden gelijkaardige projecten met een zuivere private wegenis vergund.

In het weigeringsbesluit wordt gesteld dat het de voorziene afvalbergingen, kort nabij de perceelsgrenzen met de woningen aan de Gentbruggekouter, hinder kunnen veroorzaken.

Om die reden wordt door appellant een alternatieve inplanting voorzien op ruimere afstanden van deze woningen. Hiervoor is slechts een uiterst beperkte aanpassing van de plannen vereist is. Deze aanpassing komt tegemoet aan de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek en brengen kennelijk de rechten van derden niet in het gedrang, wel integendeel. Deze plannen zijn dus vergunbaar op grond van artikel 4.3.1, § 1 VCRO.

Een andere kleine planaanpassing die voorgesteld wordt door appellant, op expliciete vraag van het college, betreft het behoud van enkele esdoorns. Op hetzelfde aanvullende plan wordt de ligging van deze te behouden esdoorns nr. 26, nrs. 27-36 en nr. 37 aangeduid. Ook dit betreft een uiterst beperkte aanpassing die geen nadelige invloed heeft op de rechten van derden.

Het college meent ook dat het tuinpaviljoen hinder zou veroorzaken. Appellant stelt er geen problemen mee te hebben dat dit tuinpaviljoen uit de vergunning wordt geschrapt. Het tuinpaviljoen kan dan ook uit de vergunning geschrapt worden.

Er resteert nog een voldoende ruime bufferzone, wat mee een kwalitatieve overgang vormt naar de meersen en de Scheldezone.

De naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren zijn niet van die aard dat zij tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning moeten doen besluiten.

Er kan dan ook worden besloten dat de voorliggende aanvraag getuigt van een weldoordacht concept waarbij voldoende aandacht werd besteed aan de eigenschappen van het terrein met behoud van voldoende groen. De 4 meergezinswoningen zorgen voor een gevarieerd woonaanbod die wenselijk is in de omgeving. Door hun specifieke oriëntatie, inplanting en configuratie sluiten de bouwblokken aan bij de aanpalende bebouwing en zullen bovendien geen hinder en nadelen veroorzaken voor de bewoners van de omliggende woningen. De aanvraag doorstaat de toets van de goede ruimtelijke

ordening

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad een bestreden beslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening op voorwaarde dat de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en op grond van minstens één ernstig middel.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

De verzoekende partijen vrezen dat de tenuitvoerlegging van de werken schadelijke gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding in het algemeen en voor hun perceel in het bijzonder.

De aanvrager deelde ten aanzien van enkele buurtbewoners mee dat hij de bedoeling heeft onmiddellijk met de werken te beginnen van zodra de vergunning uitvoerbaar zou zijn. De eerste werken zullen onmiddellijk ook betrekking hebben op de waterhuishouding.

Op 22 oktober 2015 werden de eerste activiteiten vastgesteld op het terrein.

De percelen zijn gelegen langs de waterloop de Schelde.

Het noordelijk deel van de projectzone is een effectief overstromingsgevoelig en recent overstroomd gebied. In dit gedeelte worden delen van gebouwen A en D opgericht.

De verzoekende partijen ondervinden daarenboven nu regelmatig reeds wateroverlast. Waarnemingen over de voorbije jaren (2010-2015) tonen duidelijk aan dat een groter deel van de projectzone dan aangeduid op de kaarten jaarlijks tijdens de wintermaanden blank staat.

De verzoekende partijen voegen als stuk 11 een fotoreportage waarin deze

wateroverlast duidelijk zichtbaar is (december 2010, december 2011, januari 2013, februari 2015). Ook uit het bezwaar van de derde verzoekende partij blijkt dat wateroverlast zowel het terrein van de scouts zelf als de site waarvoor de vergunning wordt aangevraagd (aan de overzijde van een aarden weg), regelmatig voorkomt én nu reeds ernstig is (stuk 13). [afbeelding]

De voorziene werken in de projectzone zullen een grote impact hebben op de reeds aanwezige waterproblematiek.

In het tweede middel wordt aangevoerd dat de watertoets niet correct en op basis van onjuiste / onvolledige gegevens werd uitgevoerd. De infiltratieberekeningen bevatten heel wat onduidelijkheden en stroken niet met de realiteit.

Zo wordt geen rekening gehouden met het feit dat delen van blok A en D en de omliggende verharding in het overstromingsgevoelig gebied zijn gelegen; is het onduidelijk hoe het infiltratieoppervlak van het infiltratiebekken werd bepaald; verwijst de in de bijlage 1 bij de beschrijvende nota gevoegde “Ontwerpnota waterhuishouding” naar infiltratieproeven waaruit blijkt dat de infiltratie op twee punten van het infiltratiebekken “matig tot slecht” is voor grond (pagina 11/16); vonden metingen plaats in droge periodes in plaats van in natte periodes en zijn ook alle waarnemingen afkomstig uit 2013, wat een relatief droog jaar is geweest, enz.

Het ontbreken van de noodzakelijke gegevens brengt mee dat de verzoekende partijen de concrete infiltratie en doorlaatbaarheid van de gronden niet kan inschatten of afleiden uit het dossier en dus evenmin of de maatregelen die worden voorzien afdoende zullen zijn. Zij hebben terecht een ernstige vrees voor een ernstig nadeel.

De vrees van de verzoekende partijen dat de tenuitvoerlegging van de werken mogelijk schadelijke gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding in het algemeen en voor hun percelen in het bijzonder, is dan ook zeer reëel.

Zij kunnen het resultaat van de vernietigingsprocedure en dus een uitspraak van uw Raad over de bestreden beslissing niet afwachten, op straffe zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen.

Gelet op de huidige bestaande toestand zal elke ingreep op het terrein, dat reeds nu te kampen heeft met wateroverlast én deels in overstromingsgevoelig gebied is gelegen én grotendeels in gebied dat regelmatig blank staat, noodzakelijkerwijze een impact hebben op de waterhuishouding.

De vaststelling dat de aanvraag voor een groot deel in overstromingsgevoelig gebied ligt en het feit dat er twee ondergrondse garages voorzien worden, en de hiermee gepaarde gaande bronbemaling, die onvermijdelijk eerst dienen uitgevoerd te worden, versterkt de vrees ten aanzien van de onmiddellijke wateroverlast. In eerste instantie zal de bronbemaling verdroging meebrengen, maar kan later ook problemen geven door verdichting van de bodem en daarmee gepaard gaande bemoeilijking van waterinfiltratie (zie onderaan waternota Leliaert).

In de bestreden beslissing wordt aangenomen dat het infiltratiebekken als bufferbekken kan functioneren, maar stelt vast dat in geval van tijdelijk hoge grondwaterstanden de infiltratiecapaciteit onvoldoende kan zijn. Een noodoverlaat wordt dan voorzien die voorlopig aangesloten zal zijn via overstort in de Schelde. Hiervoor is een goedkeuring van Waterwegen en Zeekanaal nodig, maar deze ligt helemaal niet voor.

In de nabije toekomst plant Waterwegen en Zeekanaal daarenboven om het stuk Schelde tussen Gentbrugge en de Ringvaart in Heusden uit te baggeren en te voorzien van een sluis. Hierdoor zou het waterniveau in dit deel van de Schelde op een constant peil blijven (dus geen getijdenwerking meer). Als dus uit noodzaak beslist wordt om overtollig water langs de Schelde af te voeren, dan zal dit niet kunnen door gravitair afwateren als de Zeeschelde een permanent hoge waterstand krijgt. (zie o.a. stuk 12)

De kans op wateroverlast is bijzonder groot. Eens ingrepen gedaan, met belangrijke impact op de waterhuishouding, kunnen deze zeker niet zomaar worden teruggedraaid.

De verzoekende partij kunnen het resultaat van de vernietigingsprocedure niet afwachten om een uitspraak van uw Raad over de bestreden beslissing te verkrijgen. Indien zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zullen zij geconfronteerd worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen.

De vordering is urgent.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekers beweren dat de vereiste inzake hoogdringendheid om een schorsing te kunnen verantwoorden, zou voorliggen, nu zij vrezen dat de tenuitvoerlegging van de werken schadelijke gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding in het algemeen en voor hun percelen in het bijzonder.

Een schorsing van de bestreden beslissing is slechts verantwoord indien het verstrijken van de tijd in afwachting van een uitspraak ten gronde tot zware nadelige gevolgen zal leiden in hoofde van de verzoekende partijen. Dat is in voorliggend geval niet aan de orde.

Vooreerst is er op geen enkele concrete manier sprake van een tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning. Het is niet omdat de aanvrager heeft meegedeeld dat hij de vergunning meteen zou uitvoeren, dat dit ook daadwerkelijk zal gebeuren. In ieder geval tonen de verzoekers niet concreet aan dat deze tenuitvoerlegging reeds plaatsvindt. De foto's die ter zake werden opgenomen in het verzoekschrift ("foto's eerste activiteiten"), zijn ongedateerd en zijn onduidelijk en niet eenduidig te interpreteren, zodat zij hiervoor niet als bewijsmateriaal kunnen worden aangewend.

Op heden is er dan ook nog niets gewijzigd aan het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, zodat de vrees voor enige hinder uit wateroverlast dan ook geheel hypothetisch is.

Echter, zelfs indien de aanvrager zou starten met de uitvoering van zijn stedenbouwkundige vergunning, dan is het nog weinig aannemelijk dat de hinder uit wateroverlast meteen ernstige en schadelijke gevolgen zal aannemen in hoofde van de verzoekende partijen.

In de eerste plaats zijn de weers- en wateromstandigheden in de toekomst hoogst onzeker. Mogelijkerwijze is de regenval slechts zo beperkt in de komende maanden — periode waarin de vernietigingsprocedure voor uw Raad kan worden doorlopen — dat er helemaal geen overstroming op de betreffende terreinen plaatsvindt.

Ten tweede staat vast dat indien er al wateroverlast zou ontstaan in de toekomst, dat deze dan al dermate ernstig zou moeten zijn dat ook de woningen van de verzoekende partijen erdoor zullen worden getroffen, wil men van de vereiste "hinder" in het kader van de hoogdringendheid kunnen spreken. Dit is een zeer hypothetisch scenario. De verzoekende partijen brengen ook geen concrete gegevens of berekeningen bij dat de wateroverlast in dat geval ook daadwerkelijk hun woningen zal treffen. Zij beperken zich hiervoor tot een loutere bewering en veronderstelling.

Ook houdt dit hypothetisch scenario geen rekening met het feit dat er door de aanvrager reeds een toelating voor een aansluiting van een noodpomp op de Schelde werd aangevraagd, die in de allerzwaarste waternood ook kan worden ingezet om de vermeende ontoereikende infiltratiecapaciteit op te vangen.

Ook zal op het terrein in eerste instantie aan bronbemaling worden gedaan bij de tenuitvoerlegging van de vergunning, zodat de plaatselijke grond eerst droger zal worden. Zelfs bij een onmiddellijke tenuitvoerlegging zullen er dus niet meteen schadelijke gevolgen optreden. Alleen al hierdoor is een schorsing, teneinde de duur van de vernietigingsprocedure niet te hoeven af te wachten, niet te, verantwoorden.

De hinder die de verzoekende partijen menen te zullen lijden uit de tenuitvoerlegging van de vergunning, is aldus afhankelijk van zeer veel toekomstige onzekere factoren. Indien deze factoren in de toekomst meer zekere vormen zouden aannemen, kan nog altijd de schorsingsprocedure voor uw Raad worden ingeleid. Op heden is er echter geen hoogdringendheid voorhanden die zou verantwoorden waarom het normale doorlopen van de vernietigingsprocedure voor uw Raad onmiddellijk ernstige schade zou veroorzaken.

...

De tussenkomende partij stelt:

" ...

De verzoekende partijen vrezen dat de tenuitvoerlegging van de vergunning schadelijke gevolgen "kan" hebben voor de waterhuishouding in het algemeen en voor hun perceel in het bijzonder.

De beweringen van de verzoekende partijen zijn ongegrond en kunnen niet overtuigen.

*Van essentieel belang is dat de aanvraag ook **verschillende waterbeheersende maatregelen** voorziet die de waterproblematiek op het terrein zullen wegwerken:*

- 1) Aan de noord- en westzijde wordt de **bestaande gracht hersteld en terug volledig open** gemaakt. Dit is onmiskenbaar een verbetering aangezien de bestaande gracht (door nalaten van de stad Gent) deels in onbruik was geraakt waardoor een afvloeiing van het water langsheen deze gracht onmogelijk was geworden.*
- 2) Aan de noordzijde van het terrein wordt een **grote WADI** voorzien met een zeer grote infiltratiecapaciteit.*
- 3) Alle verhardingen zijn **waterdoorlatend** waardoor het water dus kan infiltreren (met uitzondering van de dakoppervlakten).*
- 4) Het regenwater op de dakoppervlakten worden opgevangen in **regenwaterputten** die overgedimensioneerd zijn en dienstig voor hergebruik.*

5) De groenzone werd watercapterend ingericht.

De verzoekende partijen houden op geen enkele wijze rekening met deze verregaande en doorslaggevende maatregelen, die ook gunstig werden geadviseerd door W&Z en de VMM.

Dit volstaat alleen al om de hoogdringendheid af te wijzen.

De bedoeling van de nv GAELENS is dus zeer duidelijk om het bestaande waterzieke karakter van het terrein volledig weg te werken en ervoor te zorgen dat er geen wateroverlast meer zal veroorzaakt worden.

*Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen zich louter beperken tot **vage beweringen** maar nalaten om de hoogdringendheid voor hen persoonlijk te concretiseren. Er wordt geen verduidelijking gegeven van de exacte ligging van hun eigendom ten opzichte van de aanvraag en de voorziene meergezinswoningen, de hoogteverschillen op het terrein,...*

*Nochtans is het essentieel dat openlegging van de gracht en de voorziene WADI de watertoestand op het terrein aanzienlijk zal verbeteren. De ingrepen op het terrein, met in begrip van de voorziene bouwwerken, kunnen op geen enkele wijze een negatieve impact hebben op de percelen van de verzoekende partijen aangezien deze eigendommen allemaal **hoger** liggen dan de betrokken aanvraag. De WADI wordt specifiek voorzien op het laagst gelegen deel van het waterterrein en zal het water zal daar wordt opgevangen en infiltreren. De lintbebouwing aan de Gentbruggekouter ligt op minstens 6,30 m TAW en het scoutslokaal op minstens 6,48 m TAW, hetgeen aanzienlijk lager is dan het bouwterrein. **Een eventueel overschot aan water kan dus nooit afvloeien naar deze percelen.***

Zoals ook werd uiteengezet bij de weerlegging van het tweede middel, blijkt duidelijk dat de capaciteit van de waterbuffer op het terrein overgedimensioneerd is zodat ook bij zeer slechte wateromstandigheden er geen wateroverlast kan ontstaan.

Voor het overige verwijst de nv GAELENS naar haar weerlegging van het tweede middel.

De verzoekende partij laten na om concreet aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen. Zij toont op geen enkele wijze aan dat het verstrijken van de tijd, in afwachting van een uitspraak ten gronde, leidt tot de zware schadelijke gevolgen. De verzoekende partijen maken niet concreet dat zij niet kunnen wachten op een vernietigingsarrest. De hoogdringendheid is niet aangetoond (RvVb 30 juni 2015, nr. S/2015/0077, p. 10)

*Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan opgelegde voorwaarde van hoogdringendheid om de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Deze vaststelling op zich volstaat om de vordering af te wijzen.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partijen verklaren op de openbare zitting van 23 februari 2016 dat er inmiddels een aantal waterbeheersingswerken werden uitgevoerd op het betrokken terrein – hetgeen de tussenkomenende partij bevestigt – en dat er niettemin nog steeds sprake is van wateroverlast. Ze leggen foto's voor genomen op 12 februari 2016.

De tussenkomenende partij legt foto's voor van december 2015, januari en februari 2016. Ze stelt dat er niet wordt betwist dat het betrokken terrein waterziek is, maar dat de uitgevoerde werken aan de bestaande gracht en de aanleg van de wadi zorgen voor een aanzienlijke verbetering van de toestand op het terrein.

3.

Het vergund project is volgens de bestreden beslissing gedeeltelijk gelegen in effectief overstromingsgebied. Bij de beschrijving van het terrein wordt in de bestreden beslissing gesteld dat het voornamelijk bestaat uit natte weilanden.

Er moet vastgesteld worden dat én de waterproblematiek van het betrokken terrein én de in de aanvraag voorgestelde maatregelen in functie daarvan, op veelvuldige wijze aan bod komen in de loop van de administratieve procedure, en niet steeds op een voor het aangevraagd project gunstige wijze. De waterproblematiek vormde overigens één van de weigeringsmotieven in eerste administratieve aanleg.

De foto's die worden voorgelegd door de tussenkomenende partij en verzoekende partijen - ook deze na het uitvoeren van bepaalde waterbeheersingswerken - tonen eveneens een ernstige waterproblematiek van het betrokken perceel aan. De tussenkomenende partij verklaart op de openbare zitting overigens zelf dat het niet kan ontkend worden dat de bouwplaats een waterziek terrein betreft.

Indien de vrees van de verzoekende partijen dat de tenuitvoerlegging van de vergunde werken gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding van de omliggende percelen, bewaarheid wordt, overtuigt hun betoog dat zij schade en nadelen kunnen ondervinden die een hoogdringende behandeling van de zaak verantwoorden. De tuinen van de eerste en tweede verzoekende partijen palen immers aan het betrokken perceel en het terrein van de derde verzoekende partij is gelegen aan de westelijke zijde van het betrokken perceel. Er kan derhalve aangenomen worden dat bij wateroverlast door het betrokken project de verzoekende partijen mogelijks de eerste betrokkenen zullen zijn.

In het licht van de concrete gegevens van het dossier en de ernstige waterproblematiek die aan bod komt tijdens de administratieve vergunningsprocedure, overtuigen de verzoekende partijen dat een hoogdringende behandeling wenselijk is.

B. Ernstige middelen – derde middel

Standpunt van de partijen

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 1.1.4., 4.3.1., 4.7.23, §1, eerste lid en 4.7.21, §1 VCRO, van de artikelen 5.1.0. en 17.6.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

In een eerste onderdeel van dit middel zetten de verzoekende partijen uiteen:

“ ...

A. Woonprogramma / Variatie in woonmix

...

De bestreden beslissing stelt derhalve eerst dat het project samen met de omgeving moet worden bekeken en dat dan moet worden vastgesteld dat er sprake is van een kwalitatieve mix. Dit is onjuist en tegenstrijdig.

Het gaat hier over een groot woonproject van 65 woonentiteiten, waarvan de deputatie blijkbaar niet betwist dat er geen kwalitatieve woningmix door wordt gegarandeerd. Het is net de omvang van het project dat de noodzaak aan een combinatie van één- en meergezinswoningen met zich meebrengt, zoals ook door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar benadrukt. Het oprichten van dergelijke aantal appartementen in een gebied bestaande uit hoofdzakelijk eengezinswoningen in groepjes van aaneengeschakelde woningen, waarvan de hoofdgebouwen bestaan uit 2 bouwlagen en een dakvolume. brengt mee dat de omgeving naar woonaanbod plots sterk gewijzigd wordt.

Dergelijke redenering zou trouwens inhouden dat, wanneer 65 woonentiteiten worden opgericht zonder variatie en afwijkend van de omgeving, automatisch een gevarieerd

woonaanbod zou ontstaan. Dit kan uiteraard niet en gaat voorbij aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Tot de beoordelingselementen van de goede ruimtelijke ordening behoren de “functionele inpasbaarheid” van het project in de omgeving en de “visueel-vormelijke elementen”.

De vereiste van de woonmix, vereist door de grootschaligheid van het project, is volledig ingegeven vanuit deze aspecten van ruimtelijke ordening. Deze aspecten worden door de deputatie niet beoordeeld. Er wordt zelfs niet nagegaan wat de huidige mix in de omgeving zou zijn – voor zover al relevant.

Integendeel wordt gesteld dat terecht door de aanvrager wordt benadrukt dat de aanvraag wel een gevarieerd woonaanbod voorziet. Dit is op zich reeds strijdig met het voorgaande, waar wordt beslist dat er slechts van een kwalitatieve mix sprake is wanneer het project samen met de omgeving wordt bekeken.

De deputatie betwist vervolgens niet dat de beleidsvisie van de Stad Gent is dat er een gevarieerd woonaanbod moet zijn. Zij volgt de aanvrager waar deze meent dat de 24 gelijkvloerse woonentiteiten zouden kunnen worden gekwalificeerd als “grondgebonden woningen” en derhalve als de moderne stedelijke variant van ééngezinswoningen.

Het college van burgemeester en schepenen wees er in zijn nota van 8 juli 2015 nochtans nadrukkelijk op dat hier doelbewust de gelijkvloerse appartementen van het project met ééngezinswoningen of “grondgebonden” woningen worden verward. Een grondgebonden woning moet uiteraard in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen en betreft een niet-gestapelde woningen op eigen perceel.

Gelijkvloerse appartementen zijn zonder discussie geen grondgebonden woningen en evenmin ééngezinswoningen.

Dergelijke motivering gaat voorbij aan elke redelijkheid.

De deputatie stelt ten onrechte dat de aanvraag voldoet aan het bestuursakkoord, of dus de beleidsvisie van het college van burgemeester en schepenen, in het bijzonder aan de 30%-regel voor eengezinswoningen.

De deputatie heeft de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet gebaseerd op redenen die in rechte en in feite juist zijn, noch heeft zij die correct beoordeeld. Zij kon op grond daarvan niet in redelijkheid tot haar besluit is komen.

De bestreden beslissing stelt bovendien ook dat het project een ‘soort wooneiland’ is, wat haaks staat op de beoordeling dat het project, qua woningmix, samen met de omgeving moet worden bekeken. Deze overwegingen zijn in tegenspraak. De motivering is niet afdoende.

B. Woondichtheid

...

Alhoewel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar nadrukkelijk motiveert om welke redenen een hogere woondichtheid dan 25 per hectare niet wenselijk is, stelt de bestreden beslissing enkel dat 29,9 woningen per hectare in “dezelfde grootteorde” ligt.

Dit is geen afdoende motivering om dit verslag te weerleggen.

C. Schaal van het project / bouwvolumes

...

De deputatie doet geen eigen beoordeling maar sluit zich in hoofdzaak aan bij de beschrijvende nota van de aanvrager, waaruit zij een uitvoerige motivering afleidt. Deze nota maakt geen deel uit van de beslissing, zodat de formele motiveringsverplichting in ieder geval op dit punt is geschonden. Een afdoende motivering kan maar worden gevonden in de verwijzing naar adviezen of stukken op voorwaarde dat die stukken zelf afdoende gemotiveerd zijn en ter kennis van de verzoekende partij zijn gebracht.

Om de integratie in de omgeving concreet te duiden, verwijst de bestreden beslissing enkel naar een beperking van de “footprint” van de bebouwing omdat gestapelde woningen minder grondverslindend zouden zijn en door een beperking van de bouwhoogte en – lengte en beperking van de verhardingen.

Dat “rekening” zou zijn gehouden met de bebouwing in de omliggende omgeving, leidt de deputatie enkel af uit de footprint die zou afgestemd zijn op die van de bebouwing in de omliggende omgeving.

De vaststellingen enerzijds dat de footprint van de bebouwing beperkt is omdat gestapelde woningen minder grondverslindend zouden zijn, en anderzijds dat de footprint van de bebouwing zou zijn afgestemd op die van de omliggende omgeving, zijn tegenstrijdig.

In de omliggende omgeving zijn immers voornamelijk gekoppelde eengezinswoningen van 2 bouwlagen en een zadeldak terug te vinden, in groepjes van aaneengeschaalde woningen. Het zijn dus geen gestapelde woningen van 3 bouwlagen met plat dak. Dat de footprint beperkter zou zijn omdat het om gestapelde woningen, dus appartementen, gaat kan niet terzelfdertijd inhouden dat de footprint is afgestemd op de eengezinswoningen in de onmiddellijke omgeving.

Daarenboven wordt in de bestreden beslissing nergens in concreto rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, zoals nochtans in artikel 4.3.1.§2, 2° VCRO voorzien.

De deputatie oordeelt enkel dat wat betreft de voorziene bouwhoogtes, de bestaande bebouwing in de omgeving als maat genomen voor de nieuwe bebouwing. Zij verwijst naar de Gentbruggekouter, met name 2 bouwlagen en een zadeldak, met achteraan veelal grote uitbouwen op de verdiepingen.

De deputatie blijft er vanuitgaan dat de aanvraag eveneens 2 bouwlagen met dakverdieping betreft. Dit is in strijd met de plannen, zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ook stelt, waar duidelijk 3 bovengrondse bouwlagen met plat dak met plat dak worden voorzien. Het is duidelijk dat de bouwlaag veel meer is dan een louter accent in het dakvolume.

Dat de footprint is afgestemd om de onmiddellijke omgeving vindt dus geen steun in de feiten.

De footprint en afmetingen van de 4 goedgekeurde blokken zijn ook allerminst afgestemd op de bebouwing aan de Gentbruggekouter. Uit onder meer bovenstaande luchtfoto blijkt dat de Gentbruggekouter meerdere kleine huizenblokken bevat. Dit getuigt van een kennelijk onzorgvuldige feitenvinding.

Zowel het college, in zijn weigeringsbeslissing, als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, in zijn negatief advies, hebben gewezen op de specifieke ligging van het bouwterrein aan de rand van de bebouwde kern en in de nabijheid van de groenpool Gentbrugse Meersen.

De deputatie verantwoordt niet op welke wijze zij de ligging aan de rand van de bebouwde kern en in de nabijheid van de groenpool wel in de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid heeft betrokken. Gelet op de kritiek die zowel door het college als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is geformuleerd, geldt terzake nochtans een verstrengde motiveringsplicht voor de Deputatie.

De deputatie overweegt verder enkel dat er nog voldoende bufferzone rest, “wat mee een kwalitatieve overgang vormt naar de meersen en de Scheldenzone”. Het is echter precies dezelfde bufferzone die de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en het college als onvoldoende hebben beschouwd, zodat de deputatie er ook niet mee kan volstaan zonder meer naar deze bufferzone te verwijzen.

D. Interne wegenis

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat de ligging van de interne wegenis op 2 à 4 meter van de achterste perceelsgrens van de bestaande bewoners aan de Gentbruggekouter, te kort was voor de vrij frequent te gebruiken wegenis. Het stille karakter van de achtertuin wordt daardoor te sterk aangetast. Een houtboord van 2 tot 4 meter zou volgens het college de geluidshinder onvoldoende oplossen.

...

In de aangepaste plannen is het traject van de doorrit gewijzigd. De afvalbergingen worden alternatief ingeplant.

Over dit laatste aspect stelt de bestreden beslissing dat dit een uiterst beperkte aanpassing van de plannen is.

Of de afstand, van plaatselijk 2 meter tot de achterste perceelsgrenzen van de woningen langs de Gentbruggekouter, aanvaardbaar is of niet, wordt in de bestreden beslissing niet onderzocht.

Waar zowel het college als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een volwaardige groene buffer vooropstellen, wordt dit in de bestreden beslissing evenmin onderzocht.

E. Aanleg private weg – wooneiland – ontsluiting

...

- Wooneiland

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat het privaat inrichten van de site niet bijdraagt tot de verhoging van de leefkwaliteit van de buurt, integendeel dat een afgesloten woonbuurt ontstaat.

De deputatie meent dat er inderdaad een soort wooneiland ontstaat, maar dat dit komt door de specifieke ligging achter de langs de voorliggende straat voorkomende bebouwing. Dit gaat volledig voorbij aan de creatie, door een private weg, afgesloten met houten poorten, van een volledig “in zichzelf gekeerd wooneiland”.

Een verkaveling met openbare wegenis, heeft uiteraard een volledig andere invulling. Niet alleen kan het gebied door – voor iedereen geldende en vastliggende - voorschriften

worden geregeld, maar het gebied is dan ook toegankelijk. Nu is dit duidelijk niet meer het geval, wat een impact heeft op de leefomgeving en leefkwaliteit in de buurt.

De loutere ontkenning in de bestreden beslissing, op grond van een foutief argument, weerlegt dit niet.

- Ontsluitingsweg

Uit deze beslissing blijkt dat de aanwezigheid van 2 wegen op minder dan 50 meter van elkaar een negatieve impact op de verkeersveiligheid zou meebrengen. Dit werd ook nogmaals bevestigd bij de beantwoording van de bezwaren, zoals nadrukkelijk opgenomen in het bestreden besluit. In functie van een grotere verkeersveiligheid, werd het standpunt voor maximaal 1 toegangsweg op de Gentbruggekouter aangenomen.

Veiligheidsoverwegingen en mobiliteitsimpact vormen beoordelingsgronden van artikel 4.3.1., §2, 1° VCRO.

De bestreden beslissing wijdt hier geen enkel woord aan.

- Privaat karakter van de weg

De bestreden beslissing stelt dat een private wegenis "gangbaar" zou zijn en dat reeds eerder gelijkaardige projecten met een zuivere private wegenis werden vergund.

Dat gaat voorbij aan het motief in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, waar deze stelt dat het privaat inrichten van de site niet bijdraagt tot een verhoging van de leefkwaliteit van de buurt, integendeel, er een afgesloten woonbuurt wordt gecreëerd die een barrière vormt tussen de bestaande woonbuurt en de Schelde.

Aan dit belangrijk onderdeel van de goede ruimtelijke ordening wordt volledig voorbij gegaan.

Daarenboven kan niet ernstig worden gesteld dat dergelijke private ontsluitingsweg "gangbaar" is. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde zelfs nadrukkelijk in zijn verslag dat in het beroepsschrift bij wijze van precedent werd verwezen naar een besluit van 16 februari 2012 van de deputatie waarin ook private wegenis werd toegestaan, doch het hier een verkaveling betreft voor 4 alleenstaande eengezinswoningen. Een dergelijk project kan uiteraard niet de vergelijking doorstaan met huidig project, dat 65 woongelegenheden omvat.

F. Geluidsoverlast

In het bezwaar van de derde verzoekende partij werd opgeworpen dat er een vrees bestaat dat de nieuwe bewoners klachten en problemen zullen hebben met de 250 spelende kinderen elk weekend. Ondertussen zijn er 320 leden. Dit brengt geluid voor de onmiddellijke omgeving mee.

Het bezwaar werd beantwoord met de mededeling dat de stad geen garanties kan bieden dat er geen klachten zullen komen en dat zij hoopt dat de kopers zich bewust zijn van de ligging van het scoutsterrein. Eveneens wordt naar enkele bomen verwezen die de aanvraag voorziet langs de Jules van Biesbroeckstraat. De Stad erkent wel dat er hinder zal zijn.

320 spelende kinderen maken echter veel lawaai en enkele bomen zullen dit niet kunnen tegengehouden.

De eerste geplande bouwblok ligt zeer dicht bij het scoutsgebouw en komt er quasi gelijk mee tov de Schelde. De afstand tussen deze blok en het scoutsterrein is zeer klein. Er is geen enkele geluidsbarrière voorzien in de aanvraag.

De wetenschap dat die hinderpost er is, door een in een gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut liggend scoutsterrein, maar toch geen enkele maatregel hiervoor te voorzien getuigt van onzorgvuldig bestuur. De loutere hoop dat de kopers zich bewust zullen zijn van de aanwezigheid van het terrein, is geen afdoende motivering om te antwoorden op het bezwaar van de vastgestelde en erkende hinderpost.

BESLUIT :

De deputatie heeft in de bestreden beslissing de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren uitgeoefend, met name is zij niet uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, minstens heeft zij deze niet correct beoordeeld. De deputatie is niet in redelijkheid tot haar besluit gekomen.

...

Het tweede onderdeel lichten de verzoekende partijen toe als volgt:

“ ...

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft genomen (RvVb 20 december 2011, nr. A/2011/0208 in de zaak 2010/0264/SA/2/0245.)

Het enkele feit dat de deputatie een deel van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij de juridische aspecten letterlijk overneemt, kan niet volstaan.

Uw Raad oordeelde reeds dat het niet volstaat dat de vormelijke opbouw van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal wordt overgenomen in de bestreden beslissing om te voldoen aan de formele motiveringsplicht uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO (RvVb 29 november 2011, nr. A/2011/0178 in de zaak 2010/0376/A/2/0346.)

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is en dit wordt zeer concreet en uitgebreid gemotiveerd in het verslag.

De motiveringsplicht vergt dan dat de deputatie nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen aangeeft die haar de van deze adviezen afwijkende bestreden beslissing hebben doen nemen (RvVb 4 juni 2012, nr. A/2012/0223 in de zaak 2010/0609/A/1/0566). Door het negatief verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, is de motiveringsplicht voor de deputatie strenger.

Uit het vorige onderdeel blijkt dat op verschillende determinerende punten door de deputatie, zonder enige motivering of slechts uiterst beperkte motivering of verkeerde motieven, aan het verslag van de eigen ambtenaar wordt voorbijgegaan.

In casu blijkt niet bijvoorbeeld dat de deputatie op concrete/zorgvuldige wijze aangeeft waarom zij meent dat de redenen die de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar

aangeeft om aan te geven dat een hogere woondichtheid dan 25 per hectare niet wenselijk is, niet afdoende zijn. Evenmin blijkt niet waarom de deputatie geen rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, waarvan de provinciale ambtenaar vaststelt dat er door het project abstractie van wordt gemaakt en er geen poging wordt gedaan om aan te sluiten op het bestaande weefsel. Evenmin wordt aangegeven waarom de ligging van de interne weg op plaatselijk 2 m afstand van de achterste perceelsgrenzen van de woningen langs de Gentbruggekouter aanvaardbaar zou zijn en waarom er geen groene buffer noodzakelijk is.

Uit de beslissing van de deputatie kan niet worden afgeleid of de determinerende motieven van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar daadwerkelijk werden onderzocht.

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de deputatie afdoende rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing ook het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig (Zie onder meer RvVb 15 december 2010, nr. S/2010/0066 en RvVb 19 maart 2011, nr. S/2011/0022).

...

*Nochtans moet elke beslissing worden geschraagd vanuit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat ervan aan de basis ligt (zie artikel 4.7.23, §1 VCRO). De motivering mag nooit beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het verslag, maar moet duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te kunnen volgen. De motiveringsplicht is in dat geval strenger (I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, *Formele motivering van bestuurshandelingen*, Brugge Die Keure, 1999, 196-197 en 201.).*

*De Raad van State oordeelde ook meermaals dat de deputatie slechts mits een afdoende, draagkrachtige en nauwkeurige motivering kan afwijken van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, en dat zoniet de (weigering van de) vergunning in kwestie is aangetast met een onwettigheid die tot de vernietiging aanleiding geeft (R.v.St. Beukers e.a., 27 mei 2008, nr. 183.474; R.v.St. Pauwels e.a., 22 september 2009, nr. 196.249; zie ook S. DENYS, *Advisering in het bestuursrecht door publiekrechtelijke organen*, in *Administratieve Rechtsbibliotheek*, Brugge, die Keure, 2008, p. 127-128, met uitvoerige verwijzing naar rechtspraak).*

Hierdoor worden zowel de motiveringsplicht als het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Eerste middelenonderdeel: (...)

...

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de deputatie bij het beoordelen van de aanvraag is uitgegaan van de bestaande toestand ter plaatse. Meer bepaald werd de aanvraag concreet gekaderd in de onmiddellijke omgeving:

...

Daarnaast werden de verschillende criteria van de goede ruimtelijke ordening wel degelijk beoordeeld in de bestreden beslissing:

...

Ook werden verscheidene aandachtspunten en criteria van de goede ruimtelijke ordening reeds behandeld bij het beantwoorden van de ingediende bezwaren. Deze bezwaren en de beoordeling hiervan door de deputatie werden opgenomen in de bestreden beslissing, zodat de motivering hieromtrent bekend is bij de verzoekende partijen.

Vooreerst werd met de functionele inpasbaarheid en de visuele impact van het aangevraagde terdege rekening gehouden in de beslissing. Het feit dat deze aspecten — indien relevant — dienen te worden meegenomen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betekent echter niet dat enkel aanvragen die voldoen aan een specifieke norm van 'woonvariatie' kunnen worden vergund. Bovendien is de absolute stelling van de verzoekers dat er een onvoldoende ruime 'woonmix' zou worden beoogd, geenszins correct. Hetzelfde geldt voor het vermeende feit dat de beleidsvisie van de stad Gent als beleidsmatig gewenste ontwikkeling strikt te volgen zou zijn.

Net als het college van burgemeester en schepenen, oordeelde de deputatie dat het project zowel appartementen als gestapelde eengezinswoningen met private tuin voorziet en dat deze woonegelegenheden door hun samenstelling weldegelijk enige vorm van differentiatie hebben. Deze grondgebonden, gestapelde woningen beantwoorden zelfs aan de definitie van aanvaardbare en wenselijke gezinswoningen zoals dit in het bestuursakkoord van de stad Gent wordt geformuleerd.

Uit hogervermeld citaat van de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de deputatie op afdoende wijze de visie van het college van burgemeester en schepenen en de bezwaren van derden omtrent dit aspect heeft weerlegd.

Met betrekking tot de woondichtheid is het eveneens niet kennelijk onredelijk van de deputatie om te oordelen dat een woondichtheid van 29,9 woningen per hectare in dezelfde grootteorde ligt als een stedelijke woondichtheid van 25 woningen per hectare. Ook het college van burgemeester en schepenen stelde in haar beslissing dat deze dichtheid van 29,9 woningen per hectare nog aanvaardbaar is. Aangezien het oordeel van de deputatie op dit punt slechts in beperkte mate afwijkt van het verslag van de PSA, diende de deputatie deze 'afwijking' niet uitvoeriger te motiveren dan ze heeft gedaan in de bestreden beslissing.

Voor wat betreft de schaal van het project en de bijhorende bouvvolumes is de deputatie vooreerst uitgegaan van de correcte feitelijke gegevens, nu zij stelt dat de vier blokken allen twee bouwlagen tellen en een gedeeltelijke derde bouwlaag met plat dak. De onmiddellijke omgeving omschrijft zij in concreto als volgt:

...

De vergunde gebouwen met drie bouwlagen zijn dus niet "een stuk hoger" dan de in de omgeving bestaande bebouwing, zoals de verzoekende partijen het doen voorkomen. Bovendien worden de dakverdiepingen van de vier blokken gerealiseerd onder de vorm van een teruggetrokken dakvolume, wat slechts dezelfde ruimtelijke impact heeft als een hellend dak.

Dat de footprint van de aangevraagde gebouwen werd afgestemd op de `footprint van de in de omgeving reeds bestaande gebouwen is eveneens een deugdelijke motivering voor het toestaan van het aangevraagde project als zijnde in overeenstemming met de schaal van de omliggende omgeving.

De deputatie motiveert haar beoordeling op dit punt concreet als volgt:

...

Niet alleen is het de deputatie toegestaan om ter motivering te verwijzen naar de vermelde `beschrijvende nota met bijlagen', nu deze integraal deel uitmaakt van het aanvraagdossier en aan alle partijen bekend is, maar daarenboven wordt de inhoud en argumentatie van deze beschrijvende nota nog eens uitdrukkelijk herhaald door de deputatie (zie onderlijning).

Met betrekking tot de ligging van het aangevraagde vlakbij de Gentbrugse meersen, is de deputatie klaarblijkelijk niet ingegaan tegen het standpunt van het college van burgemeester en schepenen hieromtrent, dat stelt:

...

Wat betreft de schaal en het bouwvolume van de aanvraag werd door de deputatie dan ook uitgegaan van de correcte gegevens en werden deze op zorgvuldige wijze afgetoetst, waarna tot een redelijke beslissing werd gekomen die deugdelijk en afdoende is gemotiveerd.

Daarnaast dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met de op heden bestaande toestand (naast de zogenaamde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen). Met betrekking tot de private ontwikkeling van de site betekent dit dat de deputatie geen rekening kon en mocht houden met de al dan niet toekomstige ontwikkeling van de Tubel-site, welke een uiterst onzekere gebeurtenis is.

De vergunning kon dan ook niet worden geweigerd op basis van het argument dat de aanvraag geen gezamenlijke, openbare ontsluiting met het geplande project op de Tubel-site beoogt. Dat deze gezamenlijk ontsluiting als wenselijk zou worden beschouwd, betekent nog niet dat dit een wettige weigeringsgrond voor een vergunning kan vormen. Immers, op het ogenblik van de aanvraag was ,er namelijk geen enkele sprake van een "tweede ontsluitingsweg" in de Gentbruggekouter, nu er voor de Tubel-site geen aanvraag werd ingediend.

Nu enkel de aanvraag van nv Gaelens voorlag, diende de deputatie dan ook enkel de ontsluiting van dit project te beoordelen. Dit deed zij correct door ervan uit te gaan dat er geen enkele verplichting bestaat om het project op publieke en niet op private wijze te ontsluiten en te ontwikkelen.

Integendeel, de deputatie kon terecht vaststellen dat dat het eerder private karakter van het "wooneiland" voortvloeit door de loutere ligging van het aangevraagde project en niet door de keuze van de uitvoering van de wegenis. De verzoekende partijen daarentegen tonen niet concreet aan welke negatieve impact het ontstaan van dit "wooneiland" zou hebben op hun directe leefomgeving en leefkwaliteit. Zelfs indien de toegangsweg tot het project openbaar zou zijn, zou het project nog steeds dezelfde afgesloten ligging behouden.

Tot slot is ook de mogelijke hinderpost veroorzaakt door geluidshinder vanwege de aanwezige naburige scoutsterreinen, voor de deputatie terecht geen grond geweest om de vergunning te weigeren. Zowel de aanvraag als de scoutsterreinen liggen immers in

de daartoe voorziene, geëingende bestemmingszone. Enige mogelijke hinder die beide partijen van elkaar zouden kunnen lijden, kan dan ook niet via een stedenbouwkundige vergunning worden geregeld maar moet daarentegen als subjectief recht voor de burgerlijke rechter worden ingeroepen. Overigens is deze hinderpost uit geluidshinder slechts zeer hypothetisch, waardoor de deputatie in alle redelijkheid kon oordelen dat dit bezwaar niet van die aard is om tot de weigering van de stedenbouwkundige vergunning te kunnen besluiten.

...

Tweede middelenonderdeel: (...)

...

Verzoekers stellen tot slot dat uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of de deputatie zich heeft gebaseerd op het verslag van de PSA, zoals wordt voorgeschreven in de voormelde artikelen. Op de punten waar de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de PSA zou in de bestreden beslissing onvoldoende worden gemotiveerd om welke redenen de deputatie tot deze afwijking heeft besloten.

...

Geen enkele bepaling uit het VCRO legt op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit. Integendeel, de vroeger geldende bepaling dat minstens het eerste deel van het verslag (de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften) overgenomen moest worden in de motivering van het besluit, werd in de huidige context geschrapt.

De verzoeker heeft daarenboven geen belang op te werpen dat het verslag niet integraal woordelijk is opgenomen in de bestreden beslissing nu ontegensprekelijk vaststaat dat zij heeft gekregen van dit verslag. In haar verzoekschrift wordt het verslag van de PSA meermaals woordelijk geciteerd. Cfr. rechtspraak van uw Raad:

Er moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal opneemt in haar verzoekschrift, waaruit blijkt dat de verzoekende partij kennis heeft van de inhoud van het verslag. Er kan dan ook niet ingezien worden welk belang de verzoekende partij zou kunnen hebben bij het aanvoeren dat in het vergunningsbesluit nergens melding wordt gemaakt van de overwegingen of het besluit van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (RvvB 2 juli 2013, A/2013/0373, p. 22).

Ook de wet van 29 juli 1991 of de materiële motiveringsplicht legt zulks niet op. De motiveringswet bepaalt enkel dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moeten vermeld worden en dat zij afdoende moet zijn. De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken. Het gaat om de overwegingen waarop de beslissing om het beroep te verwerpen en de vergunning te verlenen, gestoeld is. De motiveringsplicht houdt geenszins in dat in het besluit aangetoond moet worden dat de gevolgde procedure correct verlopen is.

Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht er een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie. Het volstond dat werd verwezen naar het andersluidende verslag van de PSA, wat in casu gebeurd is.

Met betrekking tot de punten waarop de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de PSA (o.a. woondichtheid, de in de omgeving bestaande toestand, etc.) werd door de

deputatie afdoende aangetoond waarom zij zich niet bij dit verslag kon aansluiten (zie supra — eerste middelenonderdeel).

Met andere woorden staat vast dat de deputatie het standpunt van de PSA kennelijk in haar beoordeling heeft betrokken, maar evenzeer is duidelijk waarom de deputatie hiervan afweek.

Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA. Dit ligt volledig in de normale werking van een democratisch verkozen orgaan: de administratie bereidt de beslissingen voor. Inzake ruimtelijke ordening wordt dit door het VCRO geformaliseerd door het stedenbouwkundig verslag. Het verkozen orgaan beslist op grond van de verschillende overwegingen opgenomen in het verslag en de administratie voert uit.

Verder wordt gesteld dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is, omdat het verslag van de PSA een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect is en niet duidelijk is of de bestreden beslissing op grond van dit verslag genomen is.

Het verslag van de PSA is geen advies in de zin van artikel 4.7.16, §1 VCRO. Het is een voorbereidende stap in de beroepsprocedure waarvan het besluit van de deputatie het eindresultaat is. Enkel de deputatie heeft het mandaat en de bevoegdheid om een beslissing over het beroep te treffen. De deputatie moet weliswaar haar beslissing op deugdelijke en afdoende motieven steunen, waardoor: belanghebbende burgers kunnen begrijpen hoe zij tot haar beslissing is kunnen komen, maar zij hoeft zich daarbij niet te verantwoorden tegenover haar administratie.

In de bestreden beslissing heeft de deputatie duidelijk gemaakt dat ze gelet heeft op het andersluidend verslag van de provinciaal stedelijke ambtenaar van 3 juli 2015. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat de deputatie rekening heeft gehouden met het standpunt van de PSA omtrent de verschillende ruimtelijke criteria.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

In het eerste middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de deputatie een onjuiste beoordeling zou hebben gemaakt inzake de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder voor wat betreft het woonprogramma, de woningdichtheid, de schaal van het project, de interne wegenis en de aanleg van een private weg en potentiële geluidsoverlast.

Weerlegging

In de eerste plaats moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen de schending van de artikelen 5.1.0 en artikel 17.6.2 van het Inrichtingsbesluit en het gewestplan niet aantonen, laat staan verduidelijken. De beweerde schending van deze bepalingen is dus onontvankelijk, minstens ongegrond.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid. Uw Raad mag haar beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van

het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen. (RvVb 9 september 2014, nr. A/2014/0628, p.7).

De aangevoerde aspecten zijn wel degelijk afdoende en correct door de deputatie beoordeeld:

- **Inzake het woonprogramma**

In haar weigeringsbeslissing had het college van burgemeester en schepenen gesteld dat zij het nieuwe project niet genegen zou zijn omwille van een vermeende beleidsvisie vervat in haar bestuursakkoord omtrent het voorzien van een voldoende gevarieerd woonaanbod.

In haar beroepschrift had de nv GAELENS daaromtrent gewezen op het volgende:

- 1) Het bestuursakkoord van de stad Gent heeft geen verordenende kracht

De bewuste “beleidsvisie” van de stad Gent is louter verwoord in het **bestuursakkoord** van de stad Gent. Dit bestuursakkoord betreft een puur politiek document dat werd opgesteld door de meerderheidspartijen sp.a, Groen en Open Vld voor de bestuursperiode 2013-2018.

Een dergelijk politiek document heeft **geen verordenende** kracht. Dit bestuursakkoord kan niet als toetsingskader voor een stedenbouwkundige vergunning dienen, zelfs niet als een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” in de zin van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO.

Opdat een beleidsmatig gewenste ontwikkeling enige (rechts)waarde zou hebben, is het immers van belang dat deze beleidsvisie **algemeen kenbaar** is gemaakt, d.w.z. aan de ganse bevolking. Volgens de rechtspraak impliceert dit laatste dat die beleidsvisie ook moet worden **goedgekeurd** door een bestuurlijke overheid. Dit is kennelijk niet het geval met het bestuursakkoord, dat louter een politiek document betreft. In die zin oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen reeds dat een niet-gecodeerde beleidsmatig gewenste ontwikkeling pas voldoende bekend is door de goedkeuring ervan door de deputatie van de bevoegde provincie. Bij gebreke aan een voldoende bekendgemaakte beleidsvisie blijft zulks een toekomstige onzekere gebeurtenis die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet als een vaststaand gegeven kan worden beschouwd.

In huidig geval werd de beleidsvisie over eengezinswoningen zelfs niet goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Deze “beleidsvisie” heeft derhalve geen rechtskracht. Het bestuursakkoord kan dan ook geen beoordelingscriterium vormen voor de voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Daarnaast is het ook essentieel te benadrukken dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO enkel de **mogelijkheid** biedt om desgevallend rekening te houden met “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” doch dit artikel kan allerm minst als een verplichting worden geïnterpreteerd.

- 1) De aanvraag is volledig in overeenstemming met de principes uit het bestuursakkoord

Subsidiair, maar van groot belang is ook dat we moeten vaststellen dat het bestuursakkoord niet strikt oplegt dat er minstens 30 % (klassieke) eengezinswoningen moeten zijn. In het bestuursakkoord wordt daarentegen zelf aangegeven dat **ook meer moderne stedelijke varianten mogelijk zijn**. Als specifiek voorbeeld van aanvaardbare en wenselijke gezinswoningen wordt in het bestuursakkoord uitdrukkelijk gesteld: “grondgebonden woningen die in projecten van gestapelde woningen zijn opgenomen en beschikken over een gelijkgrondse toegang en een open groene tuinruimte”.

Het bestuursakkoord stelt specifiek het volgende:

“5.12 Minstens één kwart van de nieuwbouwwoningen in de kernstad worden woningen voor gezinnen met kinderen, in de rand minstens één derde.

5.13 Gezinswoningen omvatten klassieke éengezinswoningen, **maar ook meer moderne stedelijke varianten (grondgebonden woningen die in projecten van gestapelde woningen zijn opgenomen en beschikken over een gelijkgrondse toegang en een open groene tuinruimte)**. De Stad zal in eigen projecten ook steeds 20% bescheiden woningen voorzien.”

De ingediende aanvraag voorziet **24 gelijkvloerse woonentiteiten met een gelijkgrondse toegang en met tuinen voor privaat gebruik**. Dit komt neer op 37 % van het totaal aantal nieuwe woonentiteiten. De aanvraag voldoet dus zonder meer aan de principes uit het bestuursakkoord, in het bijzonder aan de 30 %-regel voor eengezinswoningen.

De voorliggende aanvraag voorziet een **kwalitatief en gevarieerd woonaanbod**.

De vermelde principes van het bestuursakkoord kunnen dan ook geen beletsel vormen voor de vergunning van de aanvraag.

De deputatie heeft zich aangesloten bij deze argumentatie uit dit beroepsschrift. Dit standpunt is niet foutief, noch kennelijk onredelijk.

- **Inzake de woningdichtheid**

Wat betreft de **woningdichtheid** van 29,95 woningen per hectare is het essentieel dat het **college** van burgemeester en schepenen van de stad Gent deze woningdichtheid aanvaardbaar heeft geacht, en dat “gelet op de ligging binnen een stedelijk woongebied, is een verdichting van de bevolking hier mogelijk en ook noodzakelijk.”

De deputatie heeft zich aangesloten bij dit standpunt, gewezen op de **minimale** woningdichtheid van 25 woningen per hectare binnen grootstedelijke gebieden, en vervolgens vastgesteld dat de voorziene woningdichtheid in dezelfde grootteorde ligt. De deputatie heeft dit aspect dus wel degelijk onderzocht en op een afdoende wijze verantwoord.

- **Inzake de schaal van het project**

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening inzake de voorziene gabarieten en verhardingen werd op volgende wijze uiteengezet in het ingediende beroepsschrift van de nv GAELENS:

a) Het gabariet van de meergezinswoningen sluit aan bij het gabariet van de omliggende bebouwing

In de eerste plaats kan worden opgemerkt dat de overeenstemming van de aanvraag met de ruimtelijke context op een zeer uitvoerige wijze werd gemotiveerd in de **beschrijvende nota** gevoegd bij huidige vergunningsaanvraag (met 9 bijlagen). Alle relevante ruimtelijke aspecten werden in deze nota in detail beschreven, met een bijzondere aandacht voor de integratie in de omgeving van het bouwproject. Concreet wordt deze integratie versterkt door een beperking van de footprint van de bebouwing (door gestapelde woonentiteiten te voorzien die minder grondverslindend zijn), door een beperking van de bouwhoogte en bouwlengthe van elk bouwblok en door een beperking van de verhardingen tot het strikt noodzakelijke (enkel een private in-en uitrit met kleinschalige parkeerhavens). Er wordt hierbij integraal verwezen naar de motivatie vermeld in de beschrijvende nota.

Bij de opmaak van huidige aanvraag werd bewust **rekening gehouden met de bebouwing in de omliggende omgeving**. In die zin wordt de footprint van de bebouwing afgestemd op die van de omliggende lintbebouwing. De afmetingen van de bouwblokken B en C stemmen overeen met die van de lange lintbebouwing aan de Gentbruggekouter terwijl de kleinere bouwblokken A en D afgestemd zijn op de kortere voorliggende lintbebouwing.

Voor wat betreft de voorziene bouwhoogtes, werd ook **de bestaande bebouwing in de omgeving als maat genomen voor de nieuwe bebouwing**. De bouwhoogte spiegelt zich aan die van de bebouwing langs de Gentbruggekouter, met name 2 bouwlagen en een zadeldak, met achteraan veelal grote uitbouwen op de verdiepingen. [afbeeldingen]

...

De dakverdiepingen van de 4 bouwblokken worden gerealiseerd onder de vorm van een teruggetrokken bouwvolume, hetgeen dezelfde ruimtelijke impact heeft als een hellend dak.

Zoals blijkt uit bijgevoegde stukken, bedraagt de nokhoogte van **alle** voorliggende woningen aan de Gentbruggekouter 17 m tot 19 m (stukken 6 a-b-c). De nokhoogte van de 4 voorziene bouwblokken bedraagt daarentegen **slechts 15,8 m – 16 m**. Aangezien deze meergezinswoningen lager komen sluiten ze aan bij de omliggende bebouwing. Dit werd ook **bevestigd door de dienst stedenbouw** van de stad Gent in een e-mail van 19 november 2014 over huidige aanvraag:

“Vanuit dienst stedenbouw wordt erkend dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden met betrekking tot afstanden en hoogtes zijn gevolgd. Ook de footprint is gedaald, wat vanuit het aspect van de waterhuishouding positief is.”

Het is frappant dat in het weigeringsbesluit wordt gesteld dat de derde bouwlaag van de bouwblokken te sterk aanwezig zou zijn en daardoor niet zou aansluiten bij de omliggende bebouwing. De nv GAELENS heeft dit aspect nader laten onderzoeken. Uit de bijgevoegde stukken wordt aangegeven hoe de **dakvolumes van de bouwblokken** (de 3^e bouwlaag) zich verhouden tot de dakvolumes van de omliggende bebouwing aan de Gentbruggekouter (tevens de 3^e bouwlaag). Het resultaat van dit onderzoek spreekt voor zich (stukken 6 a – b – c). Het dakvolume van de bouwblokken B-C en A-D bedragen resp. 73,22 % en 66,99 % t.o.v. de onderliggende bouwlaag (“basisbouwlaag”). **Het dakvolume van de omliggende woningen, die deel uitmaken van een lintbebouwing, is véél ruimer t.o.v. de onderliggende bouwlaag** en bedraagt tussen 77 tot 128 % van de basisbouwlaag. De dakvolumes van de lintbebouwing aan de

Gentbruggekouter hebben dus een grotere footprint t.o.v. de onderliggende bouwlaag, doordat ze hoger en breder zijn en ook ruimere dakuitbouwen voorzien.

Het is dan ook kennelijk onredelijk en foutief dat de weigering van de voorliggende aanvraag o.m. wordt gebaseerd op de footprint van de derde bouwlaag. Uit de bijgevoegde stukken blijkt dat **de derde bouwlaag aansluit bij de bebouwing in de omgeving** – en zelfs een mindere impact heeft – en derhalve verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Overigens worden de vier meergezinswoningen ingeplant **op een zeer ruime afstand** van de woningen aan de Gentbruggekouter, waardoor eventuele hinder en inkijk voor die woningen wordt uitgesloten. Dit wordt ook erkend in het bestreden weigeringsbesluit. Ook werd er bij het voorzien van de terrassen bewust aandacht besteed aan de impact op de omgeving. In die zin worden er bij bouwblok C – dat het dichtste bij de woningen is gelegen – geen terrassen en dakterrassen voorzien die uitgeven op de woningen aan de Gentbruggekouter. Ook bij bouwblok B wordt er aan die zijde van het gebouw geen dakterras voorzien. **Bovenmatige inkijk** is dan ook **uitgesloten**.

a) De verhardingen op het terrein worden tot een absoluut minimum beperkt

De betrokken aanvraag werd als dusdanig ontworpen dat de **footprint van de bebouwing én de verharding zo minimaal mogelijk zou blijven**, waardoor het terrein voor het grootste deel wordt gekenmerkt door een groene invulling. Niet enkel worden er bewust gestapelde woningen (meergezinswoningen) voorzien, bovendien blijft de **verharding beperkt** o.m. door het werken met een private in- en uitrit tot de parkings en door het voorzien van kleinschalige parkeerhavens.

Bij dit beroepschrift worden twee plannen voorgelegd met een vergelijking van de verharding tussen de huidige aanvraag en de vorige verkavelingsaanvraag (stukken 24 a – b). Uit deze plannen blijkt dat huidige aanvraag maar liefst **35,28 % MINDER verharding en bebouwing** voorziet t.o.v. de vorige aanvraag (5.510,56 m² t.o.v. 8.513,71 m²). [afbeelding]

Bovendien is het essentieel hierbij aan te merken dat bij de verkaveling de wegenis niet waterdoorlatend werd voorzien (toen opgelegd door de stad Gent) en uitgerust was met een volledig afwateringssysteem. Het huidige ontwerp voorziet een verharding dat **waterdoorlatend** is.

De **terreinbezetting** is in vergelijking met de ruime oppervlakte van het bouwterrein dan ook kennelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De nv GAELENS heeft bij haar beroepschrift **verschillende berekeningen** gevoegd met een vergelijking tussen de dakvolumes van de voorziene meergezinswoningen, de dakvolumes van de woningen aan de Gentbruggekouter en berekeningen inzake de verhardingsgraad van de huidige aanvraag t.o.v. de vorige aanvraag.

De deputatie vervolgens op basis van een uitgebreide motivatie tot de vaststelling gekomen dat deze gabarieten aanvaardbaar zijn en dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Dat de deputatie geen “eigen” beoordeling zou hebben gemaakt kan niet worden begrepen. Uiteraard mag én moet de deputatie rekening houden met de argumentatie uit het beroepschrift en de bijgevoegde stukken en kan zij haar beoordeling baseren op deze argumentatie. **De deputatie heeft wel degelijk**

alle relevante aspecten bij haar beoordeling betrokken. Zij heeft met véél kennis van zaken de impact van de aanvraag op de goede ruimtelijke ordening beoordeeld.

- **Inzake de interne wegenis**

De deputatie is aan de te korte ligging van de initieel voorziene doorrit tegemoet gekomen op basis van het beperkt aangepast plan waarbij een **ruimere afstand** wordt voorzien ten opzichte van de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Gentbruggekouter en waardoor een **ruimere groenbuffer** wordt voorzien ten voordele van deze woningen. Dit aspect werd dus wel degelijk onderzocht door de deputatie.

De verzoekende partijen hebben geen belang bij dit middelonderdeel.

Dit onderdeel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

- **Inzake de private wegenis**

De deputatie heeft uitdrukkelijk het privaat karakter van de wegenis en de impact ervan onderzocht. Zij heeft gemotiveerd waarom deze private wegenis haar inziens aanvaardbaar is.

Dit aspect behoort tot de zuivere discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Er wordt niet aangetoond dat dit principe foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.

- **Inzake de geluidsoverlast**

De beweringen van de verzoekende partijen worden op geen enkele wijze geconcretiseerd en zijn ongegrond. De bewering dat de meergezinswoning A “zeer dicht” bij het scoutslokaal ligt is manifest foutief, aangezien de afstand tussen beide gebouwen minstens 35 m bedraagt.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

Tweede onderdeel, genomen uit de schending van artikel 4.7.21, § 1 VCRO, artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringplicht

In dit onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de beslissing van de deputatie onvoldoende gemotiveerd is in het licht van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Weerlegging

De motiveringplicht van de deputatie impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden (Rvvb 23 juli 2012, nr. A/2012/0293, p. 9).

Op basis van een integrale lezing van de bestreden beslissing moet worden vastgesteld dat de deputatie op een voldoende en duidelijke wijze heeft aangegeven op welke motieven zij haar beslissing steunt

Voor het overige verwijst de nv GAELENS naar haar weerlegging van het eerste middelonderdeel.

Het tweede onderdeel is ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel bekritiseren de verzoekende partijen de beoordeling in de bestreden beslissing dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder voor wat betreft de aspecten “woonprogramma/variatie in woonmix”, “woondichtheid” en “schaal van het project/bouwwolumes”, “interne wegenis”, “aanleg private weg – wooneiland – ontsluiting” en “geluidsoverlast.

In het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de motivering in de bestreden beslissing, in het licht van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet afdoende en is onzorgvuldig.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

(...)

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

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

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

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 moet houden met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

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 wettigheidstoezicht is hij wel 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.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde het oprichten van 4 meergezinswoningen omvat met in het totaal 65 woongelegenheden, op een terrein gelegen

achter een lintbebouwing van – volgens de beschrijving in de bestreden beslissing – “voornamelijk gekoppelde eengezinswoningen (telkens 5 à 9 aaneengesloten woningen) van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog langs de weg Gentbruggekouter”. Nog volgens de bestreden beslissing bevatten de 4 meergezinswoningen 3 bovengrondse bouwlagen met een plat dak en situeert het terrein zich aan de rand van dorpskern en op ongeveer 100 meter van de groenpool ‘Gentbrugge Meersen’.

Zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben de aanvraag ongunstig beoordeeld.

Het ongunstig standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent is volgens de conclusie van de weigeringsbeslissing gesteund op de volgende argumenten:

“ ...

- (1) *het ongunstige advies van Farys, onder meer gezien er geen integrale visie is met de site Tubel en het dossier onvoldoende gegevens bevat over de infiltratie en de noodpomp;*
- (2) *een te eenzijdige woningmix waarbij geen grondgebonden woningen/eengezinswoningen worden voorzien op in totaal 65 appartementen;*
- (3) *een te hoog bouwvolume van 3 volwaardige bouwlagen die door de omvang van de 4 gebouwen niet passen binnen de omgevende bebouwing en die leidt tot een visueel storend effect in de omgeving;*
- (4) *het voorzien van twee afzonderlijke ontsluitingen (voor deze aanvraag en voor de site Tubel) op dermate korte afstand van elkaar, geeft aanleiding tot het onveiliger maken van de Gentbruggekouter en is bovendien niet duurzaam naar grondgebruik;*
- (5) *door het afsluitbaar maken van het terrein is er geen garantie op het gebruik van de erfdienstbaarheid van de buurtweg voor de aanpalende eigenaars;*
- (6) *het private en afgesloten karakter van het project zorgt voor te weinig doorwaadbaarheid en vormt een te grote barrière tussen de Schelde en de omliggende percelen. Bovendien is er geen aansluiting met het aanpalende project mogelijk, waardoor een verantwoorde stedenbouwkundige ontwikkeling van beide percelen in het gedrang komt.*

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag:

“ ...

- (1) *het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het op deze locatie niet wenselijk is het ganse project via een private wegenis te ontsluiten; er wordt een afgesloten woonbuurt gecreëerd die een barrière vormt tussen de bestaande woonbuurt en de Schelde;*
- (2) *de ligging van de interne weg op plaatselijk 2 meter afstand van de achterste perceelsgrenzen van de woningen langs Gentbrugge is evenmin aanvaardbaar;*
- (3) *het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat huidig project – met enkel appartementen – onvoldoende variatie naar woonmix bevat; een project met dergelijke omvang dient een combinatie van een- en meergezinswoningen te bevatten, gelegen langsheen openbare wegenis en met openbare groenstroken;*
- (4) *er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat het voorliggend ontwerp onvoldoende dialogueert met de bestaande ruimtelijke ontwikkeling aan de zuidelijk gelegen straat; het project maakt als het ware abstractie van en hanteert een voor deze plek atypische vormtaal, zonder maar een poging te doen deze ontwikkeling aan te sluiten op het bestaande weefsel;*

(5) daarenboven kan niet worden voorbijgegaan aan het gegeven dat het ontwerp lijkt aan te geven dat het noordelijk deel later ook nog zal ontwikkeld worden, doch dat hieromtrent weinig verduidelijkt worden; een afwezigheid van de totaliteit is door deze manier van werken niet mogelijk.

...

Het blijkt derhalve dat verschillende instanties over het principe van het aangevraagde project op deels vergelijkbare wijze en wegens verschillende redenen tot de conclusie komen dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

Op het eerste gezicht moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen enkele aandacht besteedt aan de afstand tussen de interne wegenis en de achterperceelsgrens van de woningen – waaronder deze van eerste en tweede verzoekende partij – gelegen langs de weg Gentbruggekoeter. Nochtans wordt dit aspect als niet-aanvaardbaar beoordeeld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij beschrijft deze wegenis wel onder de titel “De goede ruimtelijke ordening” en stelt dat de private weg op 2 tot 6 meter afstand ligt van de percelen van de voorliggende woningen, maar verder komt deze afstand niet aan bod in de bestreden beslissing. Evenmin is in de bestreden beslissing sprake van een wijziging van de plannen op dat punt.

Evenmin wordt op het eerste gezicht enige aandacht besteed aan de ligging van de ontsluitingsweg ten aanzien van het aansluitend terrein, terwijl dit een weigeringsgrond is in de beslissing in eerste administratieve aanleg. De verwerende partij stelt in de antwoordnota dat dit geen relevant aandachtspunt is voor de beoordeling van de betrokken aanvraag, doch, zoals onder het randnummer 3 reeds is vastgesteld, kan bij de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing slechts rekening gehouden worden met de motieven in de bestreden beslissing.

Daargelaten de vraag naar de relevantie van de verwijzing in de bestreden beslissing naar de zogenaamde beleidsvisie van de stad Gent, moet verder vastgesteld worden dat op het eerste gezicht niet kan worden ingezien hoe de omschrijving van de aanvraag als “meergezinswoningen” en de woongelegenheden als “65 appartementen” te rijmen valt met de beoordeling dat de aanvraag voldoet “aan de 30%-regel voor eengezinswoningen”. Het is op het eerste gezicht niet duidelijk hoe het louter gegeven dat de “gelijkvloerse woonentiteiten” beschikken over een gelijkgrondse toegang en een private tuin, kan leiden tot de conclusie dat deze woongelegenheden te beschouwen zijn als eengezinswoningen. De beoordeling dat de aanvraag voorziet in een gevarieerd woonaanbod lijkt derhalve niet deugdelijk. Evenmin is op het eerste gezicht duidelijk hoe de verwerende partij er toe komt vast te stellen dat “het geheel resulteert in een kwalitatieve mix met de omgeving” en hoe dit relevant is voor de beoordeling van de variatie aan woonaanbod in het aangevraagd project zelf.

Voorts kan worden vastgesteld dat de verzoekende partijen op het eerste gezicht niet ten onrechte de beoordeling in de bestreden beslissing van de aspecten “schaal van project/bouwvolumes” bekritisieren. Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van het

aangevraagde dient de vergunningverlenende overheid rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand. Zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar achten het aangevraagd project niet verenigbaar met de bestaande omgeving. Het college stelt dat een te hoog bouwvolume van 3 volwaardige bouwlagen door de omvang van de 4 gebouwen niet past binnen de omgevende bebouwing en leidt tot een visueel storend effect. Het college houdt daarbij rekening met de ligging op de rand van de bebouwde kern en de nabijheid van het natuurgebied Gentbrugse Meersen en stelt dat het niet de bedoeling is een bouwhoogte te voorzien die een stuk hoger ligt dan de omliggende bebouwing. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt dat het aangevraagd project abstractie maakt van de bestaande ruimtelijke ontwikkeling aan de zuidelijk gelegen straat en een voor deze plek atypische vormt hanteert, zonder maar een poging te doen deze ontwikkeling aan te sluiten op het bestaande weefsel. De verwerende partij stelt daar tegenover dat de ruimtelijke impact van het teruggetrokken bouwvolume van de dakverdiepingen van de 4 bouwblokken hetzelfde is als dat van een hellend dak en dat de nokhoogte van de 4 voorziene bouwblokken lager is dan de nokhoogte van de woningen gelegen aan de Gentbruggekoeter. Het is echter op het eerste gezicht niet duidelijk hoe de nokhoogte van een hellend dak te vergelijken valt met de nokhoogte van een plat dak. Bovendien lijkt het college van burgemeester en schepenen niet onterecht te stellen dat de derde bouwlaag in het aangevraagd project enkel "licht-achteruit-springend" is ten opzichte van de voor- en achtergevel van het gebouw, dat de onbebouwde delen aan de westelijke zijde volledig als dakterras met zichtschermen zijn ingericht en dat de diepte van de derde bouwlaag nog 11,6 meter bedraagt en de lengte 32,6 meter of 44,6 meter naargelang het bouwblok en dat er dus sprake is van een volwaardige derde bouwlaag. De verwerende partij lijkt op het eerste gezicht abstractie te maken van deze gegevens, evenals van de ligging van het project "op de rand van de bebouwde kern en de nabijheid van het natuurgebied Gentbrugse Meersen".

Ten slotte wordt de beoordeling door zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het project een afgesloten woonbuurt creëert, op het eerste gezicht niet op deugdelijke wijze ontmoet door de verwijzing naar "de specifieke ligging achter de langs de voorliggende straat voorkomende bebouwing". Een ligging van een project in tweede bouwlaag lijkt immers geen verantwoording of uitleg te kunnen zijn voor het creëren van "een soort wooneiland". Evenmin als de loutere bewering dat een ontsluiting via een zuivere private wegenis "gangbaar is".

Met de verzoekende partijen moet, in het licht van het voorgaande, op het eerste gezicht vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk ontoereikend en onzorgvuldig is.

6.

Het middel is aangegeven mate ernstig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv GAELENS is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 augustus 2015 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 4 meergezinswoningen op de percelen gelegen te 9050 Gentbrugge, Gentbruggekouter / Jules Van Biesbroeckstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 21, sectie A, nummers 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 5E2, 5E3, 5F3, 9B en 12F.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 15 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ