

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1072
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0124/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT2. de stad GENT, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaat Thomas EYSKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de nv GAELENS vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 augustus 2015.

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

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 4 meergezinswoningen op de percelen gelegen te 9050 Gentbrugge, Gentbruggekoeter/Jules Van Biesbroeckstraat, 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 tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 januari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 22 januari 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 mei 2017.

Advocaat Joris GEENS, loco advocaat Thomas EYSKENS, voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 19 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 4 meergezinswoningen”* op de percelen gelegen te 9050 Gentbrugge, Gentbruggekoeter/Jules Van Biesbroeckstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 21, sectie A, nummers 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 5E2, 5E3, 5F3, 9B en 12F.

De aanvraag omvat de sloop van de bestaande bebouwing (garages, een dierenschuilhok en werkplaatsen) en het oprichten van 4 appartementsgebouwen, met een private ontsluitingsweg. Het geheel bevat 65 woongelegenheden. Op het terrein worden volgens het aanvraagdossier ook ingrepen gedaan om de huidige wateroverlast te verbeteren en een bijkomende oplossing te bieden voor de nieuwe bebouwing en verharding.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 januari 2015 tot en met 24 februari 2015, worden 53 bezwaarschriften ingediend.

Farys (bedrijfsnaam voor operationele activiteiten van TMVV) 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 septische 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.

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

“
...

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 zullen 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.

...

De eerste verzoekende partij weigert op 27 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Zij beslist:

“ ...

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 bouwlengte), 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 esdoorgroep 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 erfdienstbaarheid 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."
- ..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij 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 de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

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 Gentbruggekuuter 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 het beroep op 27 augustus 2015 in te willigen en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

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: 160,53m², 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 bijvulsysteem.

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 $\pm 3,4$ hectare, waarvan $\pm 2,17$ hectare gelegen in woongebied, vervolgens (en achteraan palend aan de Schelde) $\pm 1,23$ 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 beroepschrift 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 huidig 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 huidig 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 onderhouden 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.

Ook mevrouw Griet CASTELEYN, mevrouw Inge LEENDERS en de vzw Eenheidscomité 192ste FOS DE WOUW vorderen met een aangetekende brief van 23 oktober 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0093/SA.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.1.4., 4.3.1, 4.7.23, § 1 en 7.4.4., § 1 VCRO, artikel 5.1.0. en 17.6.2 van het Inrichtingsbesluit, het gewestplan Gentse en Kanaalzone, het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

De verzoekende partijen zijn van mening dat de bestreden beslissing zichzelf tegenspreekt. Enerzijds bevestigt de verwerende partij immers dat het project een “soort wooneiland” vormt, waarbij dit verantwoord wordt “door de specifieke ligging achter de langs de voorliggende straat voorkomende bebouwing”. Anderzijds moet het project, qua woningmix, samen met de omgeving worden bekeken en wordt de ruimtelijke impact van het project (dakvolume, nokhoogte, enz) inpasbaar geacht in het voorliggend woonlint aan de Gentbruggekouter. De verzoekende partijen vervolgen hun betoog en verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat stelt dat de aanvraag onvoldoende dialogueert met de bestaande ruimtelijke ontwikkeling aan de Gentbruggekouter. Het project maakt abstractie van de voorliggende straat en hanteert een voor de betrokken plek atypische vormtaal, zonder enig aanknopingspunt op het bestaande weefsel. De loutere verwijzing naar de specifieke ligging achter het bestaande woonlint weerlegt het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, aldus verzoekende partijen, niet. Immers, het privaat of publiek karakter van de wegenis en het groen is bepalend voor de vraag of het project bijdraagt tot een verhoging van de woonkwaliteit van de buurt of tot een barrièrewerking, maar niet de ligging van het betrokken terrein als dusdanig. De verzoekende partijen zijn van mening dat de bebouwing op het terrein geen barrièrewerking heeft en de leefkwaliteit van de buurt wel gunstig kan beïnvloeden, indien wel geopteerd wordt voor een publieke wegenis en publiek groen.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat de motieven waarmee de verwerende partij stelt dat de *footprint* van de bebouwing wordt afgestemd op die van de omliggende lintbebouwing, geen steun vindt in de feiten. Zij voegen hiervoor foto's van de directe omgeving toe en stellen dat de verwerende partij 4 van de 7 huizenblokken aan de Gentbruggekouter over het hoofd ziet. Dit alles getuigt volgens hen van een kennelijke onzorgvuldige feitenvinding. Nog stellen zij dat de enkele motivering dat er nog voldoende bufferzone ten aanzien van de meersen en Scheldezone rest geen stand houdt, daar de eerste verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze bufferzone als onvoldoende hebben beschouwd. De kale en inspiratieloze groenzone vormt volgens de verzoekende partijen geen enkele integratie van de vier belangrijke bouwvolumes in de nabijheid van de groenpool

Ter verantwoording van de bouwhoogte verwijst de verwerende partij naar de omliggende bebouwing die bestaat uit 2 bouwlagen met zadeldak, met achteraan veelal grote uitbouwen op de verdiepingen. De verzoekende partijen stellen dat deze motivering feitelijke draagkracht mist en voegen foto's toe van de daken in de onmiddellijke omgeving waaruit blijkt dat er slechts vier dakkapellen bestaan aan de achtergevelzijde van de bestaande bebouwing aan de Gentbruggekouter. Verder stellen de verzoekende partijen nog dat het kennelijk onredelijk is om het balkvormige volume van de derde bouwlaag qua ruimtelijke impact op voet van gelijkheid te zetten met die van een zadeldak. Aangezien de derde bouwlaag loodrecht opstaande wanden heeft, is de ruimtelijke impact hiervan kennelijk groter dan die van zadeldaken. Het feit dat de nokhoogte van de zadeldaken aan de Gentbruggekouter hoger zijn dan die van de nokhoogte van de bouwblokken, doet hier niets aan af. Tevens is de verwijzing naar een bouwproject aan de overkant van de Schelde niet pertinent en kan dit niet aanzien worden als gelegen binnen de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

Verder stellen de verzoekende partijen nog dat een algemene verwijzing naar de beschrijvende nota onmogelijk kan beschouwd worden als een afdoend en geconcretiseerd antwoord op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Vervolgens stellen zij dat de woningmix niet goed beoordeeld is, immers valt niet in te zien hoe de verwerende partij op goede gronden kan verwijzen naar de eengezinswoningen aan de Gentbruggekouter om een evenwichtige woningmix te bepleiten. Verder gaat de verwerende partij ook niet in op het feit dat geen sprake kan zijn van eengezinswoningen in de niet-klassieke zin van het woord aangezien de goedgekeurde woonunits geen privaatieve toegang hebben, maar wel een gemeenschappelijke. Verder wordt ook geen

antwoord gegeven op het feit dat de eerste verzoekende partij de architecturale uitwerking van het project heeft omschreven als eentonig, zowel wat betreft volume als wat betreft de gebruikte materialen, met de nadruk op het gebrek aan variatie in de volumewerking van de bouwblokken en de onleesbaarheid van de gebruikte materialen. De enkele stelling dat er sprake is van een “hoogstaand en kwalitatief ontwerp” verandert niets aan deze vaststelling.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij enerzijds zonder meer voorbij gaat aan het feit dat de private wegenis op sommige plaatsen op een afstand van slechts 2 meter van de achterliggende perceelsgrens van de woning komt te liggen maar anderzijds ook voorbijgaat aan het feit dat de houtkant onredelijk smal is.

2.

De verwerende partij verwijst in haar antwoordnota uitvoerig naar haar bestreden beslissing en benadrukt dat het privaat karakter van het aangevraagde wooneiland voortvloeit uit de ligging van het aangevraagde project aan de rand van de kern en niet door de keuze van de uitvoering van de wegenis. De verwerende partij stelt dat dit eerder afgesloten karakter geenszins een tegenstrijdigheid vormt met de onmiddellijke omgeving, zowel wat betreft de gekozen woonmix, de visuele impact, de woondichtheid, schaal als wat het volume betreft. De verwerende partij voegt nog toe dat het project zowel appartementen als gestapelde eengezinswoningen met private tuin voorziet en dat deze woongelegenheden door hun samenstelling wel degelijk enige vorm van variatie vertegenwoordigen. Deze grondgebonden, gestapelde woningen beantwoorden aan de definitie van aanvaardbare en wenselijke gezinswoningen zoals dit in het bestuursakkoord van de stad Gent wordt geformuleerd.

De verwerende partij stelt verder dat zij wel degelijk is uitgegaan van de correcte feitelijke gegevens wat betreft de schaal en de bijhorende bouwvolumes. Zo tonen de verzoekende partijen niet overtuigend aan dat de omschrijving gegeven door de verwerende partij van de onmiddellijke omgeving niet correct zou zijn, of dat zij slechts rekening zou hebben gehouden met een deel van de lintbebouwing langsheen de Gentbruggekoeter. Volgens de verwerende partij blijkt uit de foto's bijgebracht door de verzoekende partijen reeds dat de meerderheid van de omliggende eengezinswoningen zich situeren in een blok van aaneengeschaalde woningen, waarvan de hoofdgebouwen bestaan uit twee bouwlagen en een dakvolume. Daarenboven zijn de aangevraagde gebouwen met drie bouwlagen niet substantieel veel hoger dan deze van de in de omgeving bestaande bebouwing en worden de dakverdiepingen gerealiseerd onder de vorm van een teruggetrokken dakvolume. Een teruggetrokken dakvolume heeft volgens de verwerende partij wel degelijk een vergelijkbare ruimtelijke impact als een hellend dak. Derhalve kon zij terecht stellen dat de *footprint* van de aangevraagde gebouwen werd afgestemd op de *footprint* van de in de omgeving reeds bestaande gebouwen. Derhalve kon zij met een deugdelijke en pertinente motivering besluiten dat het aangevraagde project in overeenstemming is met de omliggende omgeving, dat zij hiermee een andere mening is toegedaan dan de verzoekende partij, maakt de bestreden beslissing nog niet onwettig of kennelijk onredelijk.

Tot slot stelt de verwerende partij nog dat een motivering door verwijzing naar de beschrijvende nota wel degelijk is toegestaan, nu deze integraal deel uitmaakt van het aanvraagdossier en aan alle partijen bekend is. Verder heeft de verwerende partij ook op duidelijke manier aangegeven waarom zij is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De tussenkomende partij stelt dat, voor zover de schending wordt ingeroepen van artikel 4.1.1 VCRO, artikel 7.4.4 VCRO, artikel 5.1.0 en artikel 17.6.2 van het Inrichtingsbesluit, het gewestplan Gentse en Kanaalzone en de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, de schending van deze artikelen op

geen enkele wijze wordt aangetoond. Derhalve is de beweerde schending van deze bepalingen onontvankelijk, minstens ongegrond.

De tussenkomende partij stelt dat in zoverre de verzoekende partijen een andere mening hebben over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, dit niet voldoende is om te besluiten tot de onredelijkheid of onjuistheid van de beoordeling van de feitelijke gegevens door de verwerende partij. De kritiek betreft volgens de tussenkomende partij in hoofdzaak dan ook opportunitetskritiek. Vervolgens behandelt de tussenkomende partij de aangehaalde argumenten punt per punt.

De tussenkomende partij geeft aan dat de verzoekende partijen uitgaan van een zeer gefragmenteerde lezing van de bestreden beslissing aangaande het “*wooneiland*”. Met betrekking tot de interne wegenis stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen zich beperken tot loutere opportunitetskritiek. De tussenkomende partij bevestigt dat zij in haar beroepschrift en haar aanvullende nota heeft aangegeven dat het een weldoordachte keuze is om een zuivere private ontsluitingsweg te voorzien. Er werd bij de opmaak van de aanvraag gestreefd naar een woonproject met zo weinig mogelijk terreinbezetting. Zij stelt dat ook bij een eerder grootschalig woonproject een private wegenis mogelijk is en bijdraagt tot de rust en verkeersveiligheid binnen deze woonomgeving, de wegenis kan immers niet dienen als ontsluitingsweg/sluipweg voor ander verkeer. De tussenkomende partij benadrukt dat deze ontsluitingswijze aansluit bij hetgeen gangbaar is.

Met betrekking tot de *footprint* van de nieuwe bebouwing stelt de tussenkomende partij dat de ruimtelijke context op een zeer uitvoerige wijze werd gemotiveerd in de beschrijvende nota. Zo stelt zij dat de integratie versterkt wordt door een beperking van de bouwhoogte en bouw lengte van elk bouwblok en door een beperking van de verhardingen tot het strikt noodzakelijke. Zij stelt dat met de huidige aanvraag wel degelijk is rekening gehouden met de bebouwing in de omliggende omgeving en citeert vervolgens uit haar beschrijvende nota. Zij wijst vervolgens naar het bouwplan 2/15 waarop de bouwblokken van Gentbruggekouter vermeld worden, dewelke bestaan uit: (i) Gentbruggekouter 15-27: 42,28 m, (ii) Gentbruggekouter 29-37: 30,14 m, (iii) Gentbruggekouter 39-51: 40,08 m en (iv) Gentbruggekouter 55-73: 50,03 m. In zoverre de verzoekende partijen volhouden dat de uitbreiding van de woning aan Gentbruggekouter 41 nog niet zou zijn gerealiseerd ten tijde van de bestreden beslissing, is dit foutief, immers waren de werken van deze uitbreiding reeds gestart op 24 juni 2013. De kritiek die door de verzoekende partijen wordt gegeven op de motivering aangaande de ligging van het bouwterrein betreft opportunitetskritiek.

Aangaande de bouwhoogte van de bouwblokken voegt de tussenkomende partij foto's toe en stelt dat de argumentatie van de verzoekende partijen manifest foutief is. Zo geeft zij aan dat de nokhoogte van alle voorliggende woningen aan de Gentbruggekouter 17m tot 19m is, daar waar de nokhoogte van de voorziene bouwblokken slechts 15,8m – 16m is. Nog blijkt dat op de Gentbruggekouter woningblokken met 3 volwaardige bouwlagen voorkomen alsook een woningblok met 4 verdiepingen. De tussenkomende partij benadrukt verder dat de vier meergezinswoningen op zeer ruime afstand worden ingeplant van de woningen aan de Gentbruggekouter waardoor eventuele hinder en inkijk voor die woningen wordt uitgesloten. Ook is 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.

Met betrekking tot de woningmix geeft de tussenkomende partij vooreerst aan dat het bestuursakkoord van de stad Gent geen verordenende kracht heeft en dat dit akkoord niet strikt

oplegt dat er minstens 30% (klassieke) eengezinswoningen moeten zijn. In het akkoord wordt vermeld dat ook meer moderne stedelijke varianten mogelijk zijn. 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.

Tot slot wordt door de tussenkomende partij aangegeven dat de interne wegenis op het beperkt aangepast plan op ruime afstand wordt voorzien ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen, waardoor een ruime groenbuffer ontstaat.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de tussenkomende partij ten onrechte aanvoert dat het middel onontvankelijk is, waar de schending wordt ingeroepen van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 7.4.4 VCRO, artikel 5.1.0 en artikel 17.6.2 van het Inrichtingsbesluit, het gewestplan Gentse en Kanaalzone en artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet. Verder herbevestigen zij hun eerdere betoog en verwijzen hiervoor onder meer naar het schorsingsarrest S/1516/0802 van 15 maart 2016.

5.

De tussenkomende partij herneemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar eerdere standpunten.

Beoordeling door de Raad

1.

Art. 1.1.4. VCRO is voor wat betreft de ruimtelijke ordening een algemeen doelstellingenartikel en stelt onder meer dat moet gestreefd worden naar ruimtelijke kwaliteit zodat moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. In de mate dat artikel 4.3.1, §2 VCRO verwijst naar het algemeen doelstellingenartikel vervat in artikel 1.1.4 VCRO, en de verzoekende partijen expliciet de schending van dit artikel inroepen, dienen beide samengelezen te worden. In dit opzicht is het middelonderdeel, anders dan de tussenkomende partij stelt, wel degelijk ontvankelijk.

Art. 7.4.4 VCRO betreft de verordenende kracht van de voorschriften van de plannen van aanleg. De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat zij hiermede de primauté van de verordenende kracht van de gewestplannen willen beklemtonen. Zij lichten evenwel niet concreet toe in welke mate dit artikel, alsook het gewestplan Gentse en Kanaalzone, geschonden geacht wordt temeer nu de bestemmingsconformiteit van het aangevraagde project niet betwist wordt. Het middelonderdeel wordt niet concreet ontwikkeld en is bijgevolg onontvankelijk.

De verzoekende partijen lichten evenmin toe waarom zij artikel 5.1.0 en 17.6.2 Inrichtingsbesluit geschonden achten. In zoverre een schending van deze bepalingen wordt aangevoerd is het middelonderdeel evenmin ontvankelijk.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde het oprichten van 4 meergezinswoningen omvat die drie bouwlagen tellen, waarvan de derde bouwlaag gedeeltelijk teruggetrokken is met plat dak. In totaal worden 65 woongelegenheden gecreëerd 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 Gentbruggekouder". Het terrein situeert zich langs de Schelde en aan de rand van de bestaande woonkern alsook op ongeveer 100 meter van de groenpool 'Gentbrugse Meersen'.

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

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.

3.1

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet 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.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten blijken uit de bestreden beslissing of uit de voorliggende documenten van het administratief dossier.

3.2

De formele motiveringsplicht, zoals deze voortvloeit uit de bepalingen van de Motiveringswet, en getoetst aan het door de verzoekende partijen opgeworpen middel, houdt in dat de bestreden beslissing een afdoende formele motivering bevat met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing een omstandige beschrijving van het bouwperceel en de in de omgeving bestaande toestand. Tevens wordt verwezen naar de beschrijvende nota van de tussenkomende partij, die het project kadert in de omgevingscontext, en welke nota de verwerende partij expliciet bijtreedt en verder inhoudelijk concretiseert, waarna zij concludeert dat bij de opmaak van het aanvraagdossier werd rekening gehouden met de bebouwing in de omliggende omgeving waarvan de integratie wordt 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). De verwerende partij oordeelt dat de afmetingen van de bouwblokken B en C overeenstemmen met die van de lange lintbebouwing aan de Gentbruggekouder terwijl de kleinere bouwblokken A en D afgestemd zijn op de kortere voorliggende lintbebouwing. Voor wat betreft de voorziene bouwhoogtes, bevestigt de verwerende partij dat de bestaande bebouwing in de omgeving als maat werd genomen voor de nieuwe bebouwing. De bouwhoogte spiegelt zich aan die van de bebouwing langs de Gentbruggekouder, met name 2 bouwlagen en een zadeldak, met achteraan veelal grote uitbouwen op de

verdiepingen. De verwerende partij oordeelt dat de aanvraag een op zichzelf staand geheel vormt dat zelfstandig kan functioneren, wat aantoont dat het samen indienen van een aanvraag met een aanvraag voor het aanpalend terrein geen noodzaak is. Ook de private ontsluitingsweg wordt inhoudelijk beoordeeld en in overeenstemming bevonden met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad oordeelt dat uit het bovenstaande afdoende blijkt dat de bestreden beslissing een omstandige formele en onderbouwde motivering bevat. Of deze beoordeling ook stand houdt met betrekking tot de opgeworpen argumentatie, ontwikkeld door de verzoekende partijen, heeft betrekking op de materiële motiveringsplicht en wordt hierna verder onderzocht.

4.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §2, tweede lid VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het voorliggend project rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in het eerste lid mag in rekening brengen.

4.2

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.

4.3

In een eerste subonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij het woonprogramma en de variatie in woonmix foutief beoordeelt. Hierbij geven zij onder meer aan dat de verwerende partij ten onrechte de aanvraag in overeenstemming acht met het bestuursakkoord van de stad Gent, in het bijzonder de 30%-regel voor eengezinswoningen. Zij argumenteren dat de gelijkvloerse appartementen geen aparte toegang hebben en bijgevolg niet als grondgebonden woningen kunnen aanzien worden.

De Raad merkt op dat de verzoekende partijen de verwijzing naar het bestuursakkoord als beleidsmatig gewenste ontwikkeling niet in vraag stellen, maar menen dat de verwerende partij een foutieve invulling geeft aan het begrip “*grondgebonden woningen*”. De tussenkomende partij merkt op dat het bestuursakkoord geen verordenend karakter heeft, maar argumenteert dat het voorliggend project sowieso wél beantwoordt aan de inhoud van dit beleidsakkoord.

De vraag die hier voornamelijk rijst, is wat dient te worden verstaan onder “*grondgebonden*” woningen. In het bestuursakkoord van de stad Gent staat hierover te lezen:

“Gezinswoningen omvatten klassieke ééngezinswoningen, 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.”

Het college van burgemeester en schepenen verwijst in haar weigeringsbeslissing op pagina 27 naar deze beleidsdoelstelling en verduidelijkt dit verder op pagina 34 waar zij stelt:

“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.”

Gelet op het feit dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent haar bestuursakkoord als referentiekader gebruikt om te oordelen of al dan niet is voldaan aan een voldoende mix van woontypes, neemt de verwerende partij terecht de definitie van “grondgebonden woning” zoals vermeld in het bestuursakkoord als uitgangspunt om te oordelen of er sprake is van een voldoende gevarieerd woonaanbod. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, kan uit de definitie van het bestuursakkoord niet afgeleid worden dat gelijkvloerse appartementen met gelijkgrondse toegang en private tuin niet mogen aanzien worden als “grondgebonden woning”. De verwerende partij die oordeelt in het kader van het administratief beroep en die, onder verwijzing naar de definitie gehanteerd in het vermelde bestuursakkoord, eenzelfde invulling geeft aan de definitie van “grondgebonden woning”, en met name onder “grondgebonden woning” eveneens verstaat de “gelijkvloerse woonentiteiten met een gelijkgrondse toegang en met tuinen voor privaat gebruik”, oordeelt noch foutief, noch kennelijk onredelijk. De stelling dat de gelijkgrondse toegang geen privatieve maar een gemeenschappelijke toegang betreft, doet niet anders besluiten. Volgens de definitie vervat in het bestuursakkoord is enkel een privatieve tuin verplicht, en wordt een afzonderlijke toegang niet als vereiste opgelegd. De vaststelling dat voorzien wordt in 65 appartementen en dat tevens voldaan is aan de 30%-regel voor eengezinswoningen kan derhalve niet langer als tegenstrijdig worden aanzien. Deze vaststelling doet de verwerende partij niet op kennelijk onredelijke wijze besluiten dat een voldoende gevarieerd woonaanbod wordt gerealiseerd.

4.4.

Met betrekking tot de woondichtheid stelt de verwerende partij in haar bestreden beslissing:

“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.”

Deze stellingname wijkt af van hetgeen wordt vooropgesteld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die aangeeft:

“Het ontwerp voorziet in 65 appartementen, dit resulteert in een woondichtheid van \pm 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 mate de verzoekende partijen wijzen op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dit ook, hoewel niet expliciet vermelden in het verzoekschrift, (mogelijks) betrekking heeft op de woondichtheid van het vergunde project, blijkt uit de lezing van de bestreden beslissing dat de verwerende partij zich in deze aansluit bij het college van burgemeester en schepenen. Immers maakt de verwerende partij zich in grote mate de behandeling van de bezwaren neergelegd in het openbaar onderzoek eigen. Uit de bespreking van deze bezwaren blijkt met name dat onder meer verwezen wordt naar een minimale dichtheid van 25 woningen per ha binnen grootstedelijk gebied:

“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 gemeenschaps-voorzieningen), 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.”

Zoals hierna wordt aangegeven, is de verwerende partij van mening dat er zich geen ruimtelijke bezwaren stellen jegens de voorliggende aanvraag. Derhalve blijkt uit een volledige lezing van de bestreden beslissing dat de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afdoende heeft weerlegd.

4.5.

De verzoekende partijen geven verder aan dat de verwerende partij de schaal en het volume van de aanvraag ten aanzien van de omgeving onvoldoende heeft onderzocht en dat zij onterecht verwijst naar de beschrijvende nota van de aanvrager die geen deel uitmaakt van de bestreden beslissing en niet ter kennis van de verzoekende partij is gebracht

Voor zover de verzoekende partijen de schending van de formele motiveringsplicht inroepen omdat de beschrijvende nota geen deel uitmaakt van de bestreden beslissing, kan deze stelling niet worden weerhouden. De bestreden beslissing verwijst expliciet naar de beschrijvende nota, die door de verwerende partij wordt bijgetreden als volgt:

“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.”

Deze nota maakt deel uit van het aanvraagdossier en de inhoud ervan was derhalve gekend of kon minstens zijn door de verzoekende partijen, daar deze nota is onderworpen geweest aan het openbaar onderzoek. De verzoekende partijen lichten overigens niet toe in welke mate deze nota onvoldoende duidelijk of niet afdoende gemotiveerd is.

Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende dat de verwerende partij niet alleen naar deze nota verwijst, maar zich hierbij ook aansluit.

In deze nota wordt benadrukt dat door de noord-zuidrichting van de ontworpen gebouwen er geen visuele barrière opgeworpen wordt langs de Gentbruggekouter, en de bestaande doorzichten vanop de Genbruggekouter naar de Schelde blijven bestaan.

De bestreden beslissing gaat verder in op de omvang van de *footprint* en de gevolgen hiervan op de omgeving. Volgens de verzoekende partijen is de bestreden beslissing tegenstrijdig waar deze stelt dat de *footprint* voorziet in gestapelde woningen die minder grondverslindend zijn en dat tevens de *footprint* zou zijn afgestemd op de bebouwing in de omliggende omgeving.

De omgeving wordt in de bestreden beslissing als volgt omschreven:

“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.”

En ook:

“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.”

De appartementsblokken worden verder als volgt omschreven:

*“De blokken A en D + fietsenstallingen
De blokken hebben een diepte van 19,0 m (inclusief de terrassen) en 41,5 m lang (inclusief de terrassen).
De kroonlijsthoogte van de tweede bouwlaag bedraagt 6,1 m en de totale hoogte van het gebouw 9,9 m”*

En:

*“De blokken B en C+ fietsenstallingen
De blokken hebben een diepte van 19,2 m (inclusief de terrassen) en 53,3 m lang (inclusief de terrassen).
De kroonlijsthoogte van de tweede bouwlaag bedraagt 6,1 m en de totale hoogte van het gebouw 9,9 m”*

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, gaat de verwerende partij wel degelijk uit van een appartementsblok bestaande uit drie bouwlagen, waarbij gesteld wordt dat het dakvolume een teruggetrokken verdieping betreft. Hieromtrent staat het volgende te lezen in de bestreden beslissing:

“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.”

Ook wordt aangegeven dat de lengte van de appartementsblokken noord-zuid is gericht. Uit de plannen blijkt dat door de noord-zuidoriëntering de lengte van de gebouwen t.a.v. Gentbruggekouter 18m bedraagt. Hieruit blijkt ook dat de breedtes van de gebouwen als volgt zijn: gebouw A: 38,71m, gebouw B: 50,71m, gebouw C: 50,71m en gebouw D: 38,71m. Op plan 2/15 worden de lengtes van de woonblokken aan de Gentbruggekouter weergegeven die resp. 42,28m, 30,14m, 40,08m en 50,03m bedragen.

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college. Het feit dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning heeft geweigerd, onder andere omdat een volwaardige derde bouwlaag zou worden voorzien en de bouwhoogte een stuk hoger is dan de omliggende bebouwing, is niet relevant, nu door het administratief beroep van de verzoekende partijen de deputatie de aanvraag volledig herneemt. Het gegeven dat de verwerende partij in het kader van het ingestelde administratieve beroep tot een andere beslissing kan komen dan het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg is inherent aan de devolutieve werking van het administratief beroep en kan op zich niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden. Om te voldoen aan de op haar rustende motiveringsplicht is de verwerende partij er wel toe gehouden haar beslissing des te preciezer en concreter te motiveren. Gelet op voorgaande citaten en weergaven uit de plannen, blijven de verzoekende partijen in gebreke aan te tonen dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze tot haar besluit is gekomen dat de bouwvolumes inpasbaar zijn in de omgeving. Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De verwerende partij beschikt zoals reeds gesteld inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende

zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen. De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen dit finaal niet aantonen.

Met betrekking tot de vraag of nog voldoende bufferzone rest tussen de aanvraag en de meersen & Schelde, stelt de Raad vast dat het college van burgemeester en schepenen geen principiële bezwaren had tegen een ontwikkeling met de daarbij horende inname van aanwezige graslanden en stelde dat een voldoende brede groenzone overblijft die ruimtelijk aansluit en wordt ingericht in relatie met de naastgelegen Gentbrugse meersen. Voor wat betreft het beweerdelijk negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt verwezen naar punt 5.

4.6.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij onvoldoende heeft onderzocht of de afstand van de interne wegenis tot plaatselijk 2 meter tot de achterste perceelsgrenzen aanvaardbaar is, mede gelet op hinderaspecten, voornamelijk omwille van een te dichte inplanting van de afvalbergingen bij de perceelsgrenzen. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft hierop gewezen, en met name de geurhinder die onvoldoende kon worden opgevangen door een te smalle houtkant naast de wegenis.

De Raad stelt evenwel vast dat de tussenkomende partij aangepaste plannen heeft neergelegd waarbij de interne wegenis met inbegrip van de afvalbergingen werd verlegd verder van de perceelsgrenzen. Uit het aangepast plan in graad van administratief beroep blijkt dat de interne wegenis is verlegd ten einde tegemoet te komen aan voormelde bekommernis van de verzoekende partijen. Hieruit blijkt dat de initiële weg op bepaalde plaatsen op 2,35m, 2,28m en 2,24m van de achterste perceelsgrenzen kwam; op deze plaatsen werd de weg verlegd tot respectievelijk 5,13m, 9,55m en 6,71m, zodat het smalste punt tussen de achterste perceelsgrenzen van de woningen gelegen aan de Gentbruggekouter en de interne wegenis op basis van de aangepaste plannen 4,59m. bedraagt. Gelet op deze vaststellingen kunnen de verzoekende partijen op dit punt evenmin bijgetreden worden en mist de kritiek op dit punt feitelijke grondslag. Het gewijzigde plan maakt immers integraal deel uit van de bestreden beslissing. De werken worden door de verwerende partij expliciet vergund volgens dit ingediend plan. In zoverre de verwerende partij niet ingaat op de suggestie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om een volwaardige groene buffer te voorzien, kan uit het verslag niet worden afgeleid dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met deze buffer meer bedoelt dan hetgeen voorzien is op de plannen (houtkant), zodat in deze geen strengere motiveringsplicht kan worden weerhouden.

4.7

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de nood aan een private wegenis koppelt aan het gegeven dat gestreefd wordt naar een woonproject met een zo klein mogelijke terreinbezetting. Daarnaast wijst de verwerende partij op het feit dat het wooneiland mede wordt gecreëerd door de specifieke ligging van de percelen. De verwerende partij geeft ook aan dat de creatie van een wooneiland met private wegenis haar niet onbekend is. De verzoekende partijen zijn van mening dat de verwerende partij in haar motivering tekortschiet, mede gelet op het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de private wegenis wel problematisch vond. Evenwel blijkt uit het verslag dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze constructie problematisch acht omdat het wooneiland *“nog kan uitbreiden met bebouwing in het achteraan gelegen gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”*. Echter blijkt deze hypothetische opvatting niet uit de aanvraag en dient de verwerende partij dergelijke hypothetische veronderstellingen niet in haar eigen onderzoek te betrekken, te meer daar een vorige geplande

ontwikkeling klaarblijkelijk werd ingetrokken. Bij nader onderzoek blijkt dat de verzoekende partijen hiermee immers verwijzen naar de mogelijke ontwikkeling van de TUBEL-site. Echter blijkt uit de bestreden beslissing dat de aanvraag voor deze site werd ingetrokken door de nv Taft. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing in dat verband wat volgt:

“De vereiste om een globale ontsluitingsweg te voorzien, aangevraagd in 2 afzonderlijke aanvragen over 2 aparte terreinen, is dan ook een brug te ver en uiterst onredelijk. Dit geldt des te meer nu de nv Taft haar verkavelingsaanvraag voor het naastliggende terrein heeft ingetrokken. Er bestaat dus geen enkele duidelijkheid, laat staan zekerheid, hoe en wanneer dit terrein zal worden ontwikkeld.” in ieder geval diende de verwerende partij geen rekening te houden met een hypothetische mogelijkheid van ontwikkeling van een naastgelegen site.”

In ieder geval tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk oordeelt door geen rekening te houden met een hypothetische mogelijkheid van ontwikkeling van een naastgelegen site, noch maken zij overigens aannemelijk dat mogelijke andere ontwikkelingen in de toekomst onmogelijk gemaakt worden door de verleende vergunning.

De verwerende partij stelt dienaangaande nog het volgende:

“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.”

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beslissing op dit punt kennelijk onredelijk is,

5.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid.

De verwerende partij is door dit advies niet gebonden en kan hiervan afwijken, mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De verwerende partij zal uitdrukkelijk moeten motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

De bestreden beslissing maakt duidelijk kenbaar dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend is. Hieruit blijkt, in tegenstelling tot wat wordt voorgehouden door de verzoekende partijen, duidelijk dat er wel degelijk rekening is gehouden met dit verslag. Daarenboven is de verwerende partij op een duidelijk gemotiveerde wijze afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zoals hierboven reeds is gebleken.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel wordt de schending ingeroepen van artikel 4.2.2 §2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikel 4.2.20, §1 VCRO, het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij ten onrechte de bescheiden woonlast niet heeft opgenomen in het beslissend gedeelte van de bestreden beslissing. Indien wordt voorgehouden dat de goedkeuring van de aanvraag moet worden samen gelezen met de dragende overwegingen van de beslissing, verwijzen de verzoekende partijen naar artikel 4.2.20 VCRO en stellen dat de verplichting die in de last begrepen is, zonder enige discussie moet vaststaan en derhalve in het beslissend gedeelte van de vergunningsakte moet worden opgenomen. Immers maakt een last in principe geen deel uit van wat door de vergunning wordt vergund, het niet uitvoeren van een last is derhalve niet strafbaar en kan bij wege van herstelmaatregel ook niet worden opgelegd. Derhalve volstaat het niet dat de beslissing van de verwerende partij weliswaar overwegingen inzake het bescheiden woonaanbod bevat, zonder dat deze formeel opgelegd zijn als een last in het beschikkend gedeelte van de akte.

2.

De verwerende partij geeft in haar antwoordnota aan niet in te zien op welke manier de zeer gespecificeerde omschrijving van de stedenbouwkundige last inzake bescheiden woonaanbod ter discussie zou kunnen staan, louter doordat deze last omschreven wordt in de dragende overwegingen van de bestreden beslissing. De stedenbouwkundige last die wordt opgelegd is duidelijk en voldoende gepreciseerd in de beslissing zelf, hiermee voldoet de verwerende partij aan de haar opgedragen motiveringsplicht en aan artikel 4.2.20 §1 VCRO. Uit geen enkele decretale

bepaling volgt dat in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing een uitdrukkelijke en zelfstandige passage moet worden opgenomen waaruit *in concreto* de precieze inhoud en draagwijdte van de bescheiden woonlast ten volle blijkt. De toepasselijke bepalingen stellen enkel dat een stedenbouwkundige last moet worden opgelegd aan de aanvraag, hetgeen is gebeurd.

3.

De tussenkomende partij geeft in haar schriftelijke uiteenzetting aan dat in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing wel degelijk een last inzake het bescheiden woonaanbod is opgelegd conform artikel 4.2.20 VCRO. De verwerende partij heeft de aanvraag uitdrukkelijk getoetst aan de bepalingen van het Grond- en Pandendecreet en nogmaals vastgelegd dat er 13 bescheiden woningen worden voorzien, conform de opgelegde normen. De bestreden beslissing moet volgens de tussenkomende partij in haar geheel gelezen worden, de verwerende partij heeft dan ook de verenigbaarheid van de aanvraag met de bepalingen inzake het bescheiden woonaanbod voldoende concreet onderzocht en zij is terecht tot de vaststelling gekomen dat de aanvraag voldoende bescheiden woningen voorziet. Dit wordt door de verzoekende partijen ook niet betwist. De kritiek van verzoekende partijen is volgens de tussenkomende partij louter formalistisch en ongegrond, in die zin kunnen dan ook vragen gesteld worden bij het belang van de verzoekende partijen bij deze kritiek.

4.

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen hun eerdere betoog.

5.

De tussenkomende partij bevestigt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar eerdere betoog en benadrukt nogmaals dat de bescheiden woningen uitdrukkelijk worden voorzien in de voorliggende vergunningsaanvraag en maken dan ook één en ondeelbaar geheel uit met de stedenbouwkundige vergunning.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen betwisten niet dat de motivering van de verwerende partij aangaande het bescheiden woonaanbod op een deugdelijke en zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Zij zijn echter van mening dat de lasten aangaande het bescheiden woonaanbod ook in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing diende te worden geformuleerd.

Artikel 4.2.20 VCRO §1 VCRO bepaalt het volgende:

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

(...)

Indien voldaan is aan de uitsluitende voorwaarden, vermeld in artikel 4.2.5, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, verbindt het vergunningverlenende bestuursorgaan van rechtswege een last aan de vergunning met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

(...)”

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing wordt het volgende geformuleerd:

“Besluit:

Artikel 1

(...)

Er dient voldaan aan de bepalingen van het grond- en pandendecreet voor wat betreft bescheiden woonaanbod.

(...)”

In de bestreden beslissing wordt de last betreffende het bescheiden woonaanbod als volgt bepaald:

“C. Toetsing aan de voorschriften van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

De aanvraag heeft betrekking op 'de bouw of de herbouw van appartements-gebouwen, waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden', zodat de aanvraag onder het toepassingsgebied van dit decreet valt.

Ingevolge het arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 145/2013 van 7 november 2013, verbeterd bij beschikking van 18 december 2013, werden de bepalingen uit dit decreet vernietigd die betrekking hebben op de sociale normen en lasten. Als gevolg hiervan kunnen sociale lasten niet meer opgelegd worden bij een vergunning, noch als last, noch als voorwaarde.

De bepalingen die betrekking hebben op het 'bescheiden wonen' daarentegen werden niet vernietigd.

Er dient in de voorliggende aanvraag één van de categorieën voor een bescheiden woonaanbod gerealiseerd worden (DGPB art. 4.2.1, eerste lid).

De norm voor een bescheiden woonaanbod bedraagt 20 %, dit houdt in dat in het project 13 bescheiden woningen voorzien moeten worden.

Indien de last bescheiden wonen zal worden uitgevoerd in natura, zal de aanvrager de uitvoering moeten waarborgen door (DGPB art. 4.2.6):

- *ofwel een aankoopoptie voor de grond waarop het bescheiden woonaanbod zal worden gerealiseerd, te verlenen aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Van de vergunning kan pas gebruik gemaakt worden van zodra deze aankoopoptie wordt verleend;*
- *ofwel een financiële waarborg te stellen van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20 % = € 50.000 (x 745/695) + 20 % = € 64.317 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2014).*

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

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

Uit voorgaande citaten blijkt dat de verwerende partij de last met betrekking tot het bescheiden woonaanbod wel degelijk in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing heeft opgenomen, zij verwijst in het beschikkend gedeelte immers naar hetgeen staat opgenomen onder punt “C. Toetsing aan de voorschriften van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid”. Uit geen enkele decretale bepaling blijkt dat de last die aan de vergunning wordt opgelegd expliciet dient te worden hernomen in het beschikkend gedeelte van de beslissing, een verwijzing naar de dragende overwegingen van de beslissing volstaat.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv GAELENS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 juli 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH