

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0731  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0814-SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Bert VERMEULEN</b> 2. de heer <b>Peter VAN HOOF</b>  vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	<b>DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR</b> van het departement OMGEVING, afdeling Oost-Vlaanderen  vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Tussenkommende partij	autonoom gemeentebedrijf <b>Stadsontwikkeling Gent (SOGENT)</b>  vertegenwoordigd door advocaat Thomas EYSKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 juli 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2017.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een stuk grond in drie loten, waarvan twee kavels voor meergezinswoningen en één kavel voor een zone openbaar domein, op de percelen gelegen te 9050 Gentbrugge (Gent), Neerscheldestraat z/n, met als kadastrale omschrijving Gentbrugge, afdeling 22, sectie B, nummers 1f3 en 3d10.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 oktober 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 7 november 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 19 december 2017 met nummer RvVb/S/1718/0360 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

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 kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 oktober 2018.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Anne-Sophie CLAUS, *loco* advocaat Paul AERTS, voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Thomas EYSKENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

4.

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**

1.

De tussenkomende partij dient op 9 december 2016 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verkavelen van een stuk grond in drie kavels waarvan twee kavels voor meergezinswoningen en één kavel voor een zone openbaar domein op de percelen gelegen te 9050 Gentbrugge, Neerscheldestraat z/n, met als kadastrale omschrijving afdeling 22, sectie B, nummers 1F3 en 3d10.

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

De percelen liggen ook deels binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer G-18, 'Sas- en Bassijnwijk', zoals goedgekeurd op 16 december 2005. Het gedeelte van de percelen in kwestie ligt deels in een zone A voor woningen en deels in een zone P voor parking in het groen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 februari tot en met 19 maart 2017, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 13 april 2017 gunstig. Het college overweegt onder meer als volgt:

“ ...

## 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

### 5.1. Bestemming en voorschriften

(...)

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Sas- en Bassijnwijk.*

*\* lot 1: Artikel 3.4.1.: De diepte van het rechteraanpalende hoofdgebouw is de referentiediepte en bedraagt circa 7,50m. Als de referentiediepte minder dan 10m bedraagt, dan mag bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw maximum 2m verder reiken dan de referentiediepte. De verkavelingsvoorschriften voorzien een bouwdiepte op de verdiepingen van maximaal 10,00m.*

*\* lot 2: Artikel 3.2.: De op het bestemmingsplan voorkomende rooilijnen zijn tevens de bouwlijnen. De voorbouwlijn ligt hier niet op de rooilijn van de Neerscheldestraat.*

*Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:*

*\* lot 1: De afwijking op de bouwdiepte bedraagt circa 0,50m wat als beperkt kan worden beschouwd. De bouwdiepte op het gelijkvloers is tevens beperkt tot 12m waardoor een bouwdiepte van 10m op de verdiepingen hier stedenbouwkundig aanvaardbaar is omdat dit noodzakelijk is voor het oprichten van voldoende ruime en kwalitatieve woongelegenheden.*

*\* lot 2: Het college van Burgemeester en Schepenen kan toestaan dat achter de rooilijn wordt gebouwd, in het geval het architectonisch concept daarom vraagt en voor zover dit de aanpalende percelen niet hypothekeert. Het terugspringen van de voorbouwlijn is hier stedenbouwkundige verantwoord aangezien hierdoor een betere aansluiting op het buurtcentrum mogelijk wordt ter hoogte van de eerste verdieping en de gelijkvloerse nooduitgang van dit gebouw gevrijwaard blijft.*

(...)

## 6. OPENBAAR ONDERZOEK

(...)

*Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 5 schriftelijke bezwaren ingediend. De bezwaren worden als volgt samengevat:*

*1. De huidige parking moet behouden blijven. Veel kleine huizen in de buurt beschikken niet over een parkeerplaats en de parkeerdruk in de buurt is groot. De parking wordt ook door bezoekers van het buurtcentrum en Keizerspark en als park-and-ride gebruikt. Lot 1 moet worden omgevormd tot groenzone met eventueel een aantal autodeelplaatsen. Enkele bezwaarschriftindieners vragen dat in lot 3 parkeervoorzieningen worden*

*geïntegreerd, terwijl andere bezwaarschriftindieners lot 3 niet geschikt vinden voor het aanleggen van een parking wegens mogelijk gevaar op criminaliteit en geluidshinder. tot 3 is meer geschikt als tuinuitbreiding voor de omwonenden.*

*2. De open ruimte wordt in de reeds dichtbebouwde buurt nog meer bebouwd. De gevelbreedte van lot 1 zal voor verminderde lichtinval en verhoogde inkijk zorgen bij de tegenoverliggende woningen. De voorziene hoogte van de woningen zal het open zicht vanuit de tegenoverliggende woningen naar de open ruimte en de drie centrumtorens blokkeren.*

*3. Het aandeel sociale woningen in de wijk is te groot. De criminaliteit en overlast neemt recht evenredig toe met het aantal sociale woningen: De toegenomen etnische diversiteit en een concentratie van bewoners uit kansengroepen zorgt voor spanningen.*

*Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:*

*1. Deze verkavelingsaanvraag valt binnen het project Neerscheldestraat waarbij er naast de verschillende loten ook een buurtparking van ongeveer 30 autoparkeerplaatsen (achter lot 1, binnengebied tussen Rosa Geingerstraat en Hogepontstraat) zal gerealiseerd worden alsook enkele parkeerplaatsen aan de inrit van het project. Deze aanvraag werd voorbesproken met het Mobiliteitsbedrijf. Er wordt hierdoor een oplossing geboden voor het verdwijnen van de huidige buurtparking. Lot 3 wordt gevrijwaard van bebouwing en zorgt voor een brede aansluiting van de groenzone met de Neerscheldestraat waardoor de toegankelijkheid van deze groenzone vergroot in tegenstelling tot de huidige situatie. Ruime parkeervoorzieningen in lot 3 zijn in die optiek niet gewenst.*

*2. De voorziene bouwvolumes zijn een vertaling van de BPA-voorschriften. In dit deel van de Neerscheldestraat zijn drie bouwlagen aanvaardbaar. De loten voor meergezinswoningen sluiten aan op de bestaande bebouwing en werken deze wachtgevels op een volwaardige manier af. Op een totale breedte van circa 72m wordt circa 41m onbebouwd gelaten waardoor nog steeds een grote open ruimte en zichten naar deze ruimte zullen worden ervaren. De bestaande zichten naar de centrumtorens waarnaar wordt verwezen zijn zeer beperkt en geen stedenbouwkundig argument om de bouwhoogte te verlagen. Bovendien wordt de groenzone in lot 3 in het thematische RUP Groen grotendeels bestemd als park waardoor de woonkwaliteit in de Neerscheldestraat sterk zal verhogen. De verminderde lichtinval van de verkaveling zal, gelet op de noordgerichte gevels van de tegenoverliggende woningen, zeer beperkt zijn. De inkijk naar deze woningen is eigen aan een straat in stedelijk gebied met voornamelijk rijbebouwing.*

*3. In de wijk Oud Gentbrugge bedraagt het aandeel sociale huisvesting 6,4% terwijl dit op het volledige grondgebied van Gent 12,8% bedraagt (buurtmonitor stad Gent). Het aandeel sociale woningen is in verhouding tot de buurt dus aanvaardbaar. De overige bezwaren zijn niet stedenbouwkundig van aard en worden niet weerhouden.*

## **7. WATERPARAGRAAF**

**(...)**

## **8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

**(...)**

### **MOBILITEIT**

*Deze verkaveling valt binnen het project Neerscheldestraat waarbij er naast de verschillende loten ook een buurtparking van ongeveer 30 autoparkeerplaatsen (achter*

lot 1) zal gerealiseerd worden-alsook enkele parkeerplaatsen aan de inrit van het project. De inrichting hiervan is besproken op het IKZ (d.d. 14/01/2016). Dit dossier werd voorbesproken met het Mobiliteitsbedrijf.

\* Voetganger: De site is zeer vlot bereikbaar voor voetgangers en is gelegen aan de Scheldekaai en het Keizerspark. Het is gelegen op wandelafstand van het winkelweefsel aan de Brusselsesteenweg. \* Fiets: De site is gelegen langs zowel een functionele als recreatieve fietsroute. Er is een zeer vlotte ontsluiting naar de stad via de Visserij en het Keizerspark. Daarnaast is er tevens een ook vlotte aansluiting mogelijk met Ledeberg en Gentbrugge.

Het Algemeen Bouwreglement en de Nota Parkeerrichtlijnen van de Stad vragen per woning minimum 2 m<sup>2</sup> fietsenstalling voor de eerste slaapkamer + 1m<sup>2</sup> per bijkomende slaapkamer. Afhankelijk van het totaal aantal woningen en de inrichting van de units zal bij de uiteindelijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten aangetoond worden dat de minimum richtlijnen voldaan wordt. Naast het voorzien van het aantal m<sup>2</sup> is ook de inrichting van de fietsenstalling belangrijk. Een fietsenstalling moet vlot bereikbaar zijn en comfortabel in gebruik. Elke bewoner moet zijn/haar fiets op een veilig manier kunnen stallen.

\* Collectief vervoer: Het project ligt op wandelafstand van goede bus- en tramverbindingen. Tramlijnen 22 en 24 verbinden de site met Melle en het stadscentrum. Buslijnen 34 en 36 zorgen voor een vlotte verbinding naar beide stations, Dampoort en Sint-Pieters. In een straal van 500m bevinden zich 3 autodeelplaatsen. Het project is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

\* Auto: Vlotte bereikbaarheid door de nabijheid van de B401 en het oprittencomplex in Gentbrugge. In de omliggende straten geldt een betalend parkeerregime. De groene zone betekent betalend parkeren tot 19u, dagtarief bedraagt 3 euro. De parkeerdruk in de wijk is zeer hoog. Het is niet aanvaardbaar dat het project bijkomende parkeerdruk genereert. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen moet dus een evenwicht gezocht worden tussen het vermijden van teveel bijkomend autoverkeer enerzijds en het vermijden dat de parkeerdruk op straat stijgt anderzijds. Het is dan ook belangrijk dat het project voldoet aan de Nota Parkeerrichtlijnen van de Stad. Voor deze zone schrijven de parkeerrichtlijnen min. 0,4 en max. 0,6 parkeerplaats per sociale woning voor bewoners + 0,1 plaats/woning voor bezoekers. Volgens de voorbesprekingen is er nood aan 5 parkeerplaatsen voor de meergezinswoningen. Die worden opgevangen door een achttal parkeerplaatsen langs de inrit van het project daar een ondergrondse parking financieel onhaalbaar is en enkel de footprint van het gebouw verkocht word. Omdat de parkeerplaatsen gerealiseerd worden op openbaar domein is het niet toegestaan deze voor te behouden voor bewoners van het project. De verkavelingsaanvraag is onderdeel van het project Neerscheldestraat waarbij er ongeveer 30 parkeerplaatsen zullen gecreëerd worden voor de buurt, naast een achttal parkeerplaatsen aan de inrit van het project. Rekening houdend met de ontwikkeling van de buurtparking moet deze te allen tijde kunnen ontsloten worden conform de voorbesprekingen van het IKZ.

## CONCLUSIE

De aanvraag komt, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden, in aanmerking voor vergunning.

...

2.

De verwerende partij verleent op 14 juni 2017 een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### Ligging volgens verkaveling

De aanvraag betreft het verkavelen van delen van enkele relatief grote overblijvende percelen na recente herontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving. De voorschriften van het BPA nr. G-18 "Sas- en Bassijnwijk" blijven integraal van toepassing, mits enkele aanvullingen met betrekking tot bestemming, bouwdiepte en hoogten.

#### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het bijzonder plan van aanleg (BPA) dateert van na de vaststelling van het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld op basis van het voor het goed meer gedetailleerde gemeentelijke BPA. De voorziene loten liggen deels in de zone voor sociale woningbouw (art. 17) die werd uitgesloten uit het BPA (en waarvoor de voorschriften van het gewestplan van toepassing zijn). Het betreft 7m50 vanaf de linkergrens van lot 1 en diepere delen van lot 3.

#### Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften want 2 loten van respectievelijk 12 en 18m diepte worden voorzien voor woningbouw, meer bepaald het oprichten van meergezinswoningen. Het derde lot wordt voorzien als zone voor openbaar domein, een toegelaten bestemming (zonder beperking) volgens de voorschriften van het BPA als 'Gemeenschapsuitrusting op buurniveau'.

De aanvraag strijdt met het geldend voorschrift want de maximum toegelaten bouwdiepte op de verdieping (10m) voor lot 1 overschrijdt de referentiediepte (7m50) met meer dan de toegestane 2m. De voorbouwlijn voor lot 2 is niet voorzien op de rooilijn van de Neerscheldestraat zoals bepaald in de voorschriften om de nooduitgang van het buurthuis te kunnen behouden en het aanpalende terras niet te beschaduwen.

#### Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

##### Art. 4.4.1. VCRO

§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

§2. De plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak wordt niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij die de plaatsing uitdrukkelijk verbieden.

...

#### HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag is verzonden naar de gemeente GENT voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 17/02/2017 tot 19/03/2017. Er werden 5 bezwaren ingediend. De bezwaren handelen over:

1. De hoogte van de nieuwbouw op lot 1 en het zicht vanuit een werkkamerraam
2. Vraag naar (het behoud van) parkeervoorzieningen op lot 3
3. Vrees voor een onevenwichtige 'sociale mix — voorstel lot 1 in te richten als groenzone (met enkele cambioparkeerplaatsen) — lot 3 niet geschikt als parking
4. Gevelbreedte van nieuwbouw op lot 1 niet aanvaardbaar wegens verminderde lichtinval en verhoogde inkijk

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

1. In het eerste bezwaar wordt gesteld dat er enige bezorgdheid is over de voorgestelde bouwhoogte, maar dat deze aanvaardbaar zou zijn als deze zich beperkt tot de nokhoogte van huisnr. 10 (9m78). Dit lot is over een breedte van 8m59 vanaf huisnr. 10 gelegen in het BPA. Voor de overige 7m50 van de gevelbreedte, gelden de voorschriften van het gewestplan. In het BPA wordt voor beide straatwanden van de Neerscheldestraat de mogelijkheid geboden om tot 3 bouwlagen hoog te bouwen. De voorschriften in het BPA (harmonische aansluiting — hoogte nieuwbouwlaag 3m) en de verkaveling bieden bijkomend voldoende garanties dat de bouwhoogte op dit lot aanvaardbaar zal blijven. Niettemin wordt er op gewezen dat het toevallige bestaan van een uniek zicht uit een raam geen blijvende rechten op dit zicht schept- en geenszins de (bouw)rechten en mogelijkheden, vastgelegd in bestemmings- en detailvoorschriften, op omgevende loten kan inperken. Het bezwaar, wordt niet weerhouden.
2. De bezorgdheid over het verdwijnen van de parkeerplaatsen toont aan dat het dossier toch enigszins onduidelijk blijft met betrekking tot het mobiliteitsaspect bij de zoektocht naar het evenwicht tussen voldoende specifieke voorschriften en het openhouden van verschillende opties om te beantwoorden aan de parkeerproblematiek. Het speciërende bijkomende verkavelingsvoorschrift voor de zone voor openbaar domein (lot 3) stelt voorlopig enkel dat de zone wordt ingericht als openbaar domein waar bebouwing, afgezien van kleine nutsvoorzieningen, niet mogelijk is en spreekt zich niet uit over de verder invulling van dit openbaar domein. Met het voorgestelde voorschrift is het nog steeds mogelijk (delen van) lot 3 in te richten als openbare parkeerplaatsen. In het advies van het College van Burgemeester en Schepenen wordt de context nader verklaard: in het omvattende project voor de omgeving is het de bedoeling nog een buurtparking aan te leggen in het binnengebied tussen Rosa Geingerstraat en Hogepontstraat (achter lot 1) met quasi dezelfde capaciteit. Indien „echt zou blijken dat deze buurtparking onvoldoende de parkeerbehoefte dekt, laten de voorschriften nog steeds toe dat er op het lot 3 nog bijkomende parkeergelegenheid wordt voorzien. Het bezwaar wordt niet weerhouden
3. Het bezwaar met betrekking tot het evenwicht van de sociale mix is op zich geen ruimtelijk stedenbouwkundig argument en wordt door het College van Burgemeester en Schepenen in hun advies met concrete meetgegevens weerlegd. In elk geval is duidelijk dat de aanvragers met dit projectvoorstel geen maximale commerciële invulling van de beschikbare gronden nastreven en er zeker voldoende aandacht is voor de ruimere leefomgeving waarbij zeker voldoende ruimte wordt gereserveerd als openbaar domein. De bezwaren worden niet weerhouden.
4. Ook het bezwaar met betrekking tot verminderde lichtinval en verhoogde inkijk wordt door het College van Burgemeester en Schepenen voldoende weerlegd:

*gezien de voorschriften van het BPA is het voor bezwaarindieners mogelijk om het bouwpotentieel naar hoogte en volume van omgevende percelen in te schatten. Tijdelijke tussenfases waarbij percelen onbebouwd zijn, doen in principe geen blijvende (geprojecteerde) rechten ontstaan op deze tijdelijk braakliggende percelen. Het bezwaar wordt niet weerhouden.*

*(...)*

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De verkaveling is inpasbaar in de woonomgeving. De afwijkingen van het BPA zijn beperkt en ook de suggestie van het College van Burgemeester en Schepenen om de kaveldiepte voor de meergezinswoning op lot 2 uit te breiden tot dat deze gelijk komt met de achtergevel van het aanpalende buurthuis, kan aanvaard worden. De bouwdiepte van het hoofdgebouw voor dit lot is door de voorschriften van het BPA beperkt tot 15m. Principieel is de verkavelingsaanvraag in overeenstemming met de voorziene bestemmingen en voorschriften van het BPA zodat gesteld kan worden dat ook de gevraagde functies in de woonomgeving zullen passen.*

*De aanvraag is nu nog in het verkavelingsstadium zodat er voor de mobiliteitsimpact nog niet zeer concreet kan worden ingeschat. Uit de weerlegging van de bezwaren door het college blijkt dat de aanvraag al voorgelegd werd aan het Gentse mobiliteitsbedrijf met betrekking tot de parkeerwestie van de bestaande (tijdelijke) grindparking. Deze zal worden vervangen door een buurtparking in het eerder vermelde binnengebied. De 2 loten voor meergezinswoningen zijn beperkt in oppervlakte tot de woningen zelf, zonder grote tuinzones. Eventuele parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen, op het gelijkvloers worden voorzien. Zeker voor lot 2 kan de parkeeroplossing van de golvende woningrij aan de Scheldekaai inspireren.*

*De voorziene meergezinswoningen zijn op schaal van de omgeving vermits de volumes zich richten naar de voorschriften van het BPA waarin herhaald aandacht wordt gevraagd voor de harmonische inpassing van nieuwbouwprojecten. De mogelijke volumes zijn vergelijkbaar met andere nieuwbouwprojecten in de omgeving. Lot 2 dient aan te sluiten aan het groter volume van het buurthuis zodat een bredere gevel als afbouw naar de open ruimte wel op zijn plaats is. Ook de op het andere bouwlot voorziene meergezinswoning beëindigd een huizenrij waaraan harmonisch dient aangesloten, maar die door de bredere gevellengte een accent legt voor het einde van het bouwblok en de opening naar de groenzone. Ook de 24m tussen de toekomstige rechtergevel van lot 2 en de zone voor parking in het groen zou in principe bebouwbaar zijn. De grootste oppervlakte van de verkaveling wordt 'zone voor openbaar domein' waar geen bebouwing is toegestaan, maar die ten dienste van de buurt komt te staan. . De perceelsdelen die niet werden betrokken in de verkaveling zijn grotendeels al ingenomen door wegenis aanleg (Rosa Geingerstraat en de Scheldekaai) of worden ontwikkeld in een apart (niet-woon)project (de aanleg van de buurtparking en toegang in het binnengebied).*

*De aanvraag is nog in het verkavelingsstadium zodat concrete visueel vormelijke elementen nog niet gedetailleerd zijn ingevuld. Uit de voorschriften en plannen blijkt dat volumes en mogelijke gabariten in eerste instantie al in de omgeving zullen passen.*

*Voor het dossier werd een archeologienota bekrachtigd. De concrete loten in de verkaveling betreffen slechts een oppervlakte van 1963m<sup>2</sup>, maar de drie loten werden afgesplitst van 2 loten met een oppervlakte van bijna 7000m<sup>2</sup>. In deze nota wordt de historie van deze zone buiten de historische stadsomwalling uitgebreid geschetst waaronder ook de recente ontwikkelingen op de delen van de percelen die niet bij deze verkaveling werden betrokken. Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 24/11/2016 met referentienummer 1011 zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.. De*



*projectzone ligt buiten de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Gent'. In de Sasstraat werden de huisnummers 1 tot 15 opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Op ca.205m ten noorden van het buurthuis op de andere Schelde-oever aan de Vlaamse Kaai ligt het beschermde stadsgezicht 'Eclectische huizenrij (MB 30/03/1994). De realisatie van de verkaveling heeft geen negatieve invloed op de erfgoedwaarden.*

*De te verkavelen gronden zijn nagenoeg vlak en bouwrijp. Op de randen van de graspartijen zijn bescheiden ophogingen voorzien die de waterbergende functie van de grasvelden verhogen (wadi-effect) De verkaveling voorziet niet in aanmerkelijke, blijvende reliëfaccenten, maar sluit ze ook niet direct uit zodat bescheiden reliëfaccenten (o.a. op het toekomstige openbare domein) mogelijk blijven.*

*De potentiële hinder voor omwonenden is in eerste plaats beperkt tot de plaats en de duur van de werken, maar er is voldoende ruimte om latere werven te organiseren zodat de hinder mits toepassing van de regels van de goede praktijk aanvaardbaar blijft. De hinder aangehaald door bezwaarindieners werd besproken en gecontextualiseerd in de rubriek 'openbaar onderzoek'. Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid komen door de realisatie van de verkaveling op zich niet in het gedrang.*

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning onder voorwaarden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **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 in de processtukken geen excepties opgeworpen.

Het loutere feit dat de tussenkomende partij op de openbare zitting vrijblijvend geopperd heeft dat de eerste verzoekende partij haar woning zou verkocht hebben, kan niet begrepen worden als een exceptie die moet leiden tot een gebrek aan belang. De Raad wijst erop dat wanneer een partij een exceptie betreffende de ontvankelijkheid van een vordering wil opwerpen, ze aan de hand van concrete feitelijke vaststellingen en van de juridische gevolgen die ze uit vermelde feitelijke gegevens meent te kunnen afleiden, concreet moet aanduiden waarom ze meent dat de betrokken vordering onontvankelijk zou zijn. Bijkomend mag de Raad opmerken dat de tussenkomende partij geen stavingsstukken over de beweerde verkoop heeft aangevoerd, noch concrete elementen waaruit ze deze heeft afgeleid. Ook de eerste verzoekende partij wordt geacht voldoende belang te hebben. Er worden voor het overige geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, van artikel 2, eerste lid van Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, de artikelen 4.3.2 en 4.3.3 van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM) en artikel 10, b) van bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, zoals gewijzigd bij besluit van 1 maart 2013 (hierna: project-MER-besluit), artikel 4.7.26, § 3 VCRO en artikel 3, § 1, 10°, c) van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingsvergunning).

Met dit middel hekelen de verzoekende partijen in essentie de afwezigheid van een screeningsnota in die zin dat het aangevraagde een ‘stadsontwikkelingsproject’ vormt in het licht van bijlage III bij het project-MER-besluit. Ze achten de bestreden beslissing ook onwettig in de mate dat daarin niets vermeld wordt over de vereiste screeningsnota.

Specifiek wat het aanmerken van het aangevraagde als een ‘stadsontwikkelingsproject’ betreft, wijzen de verzoekende partijen in het bijzonder op de ruime interpretatie van dat begrip overeenkomstig de toepasselijke ‘Guidance’ van de Europese Commissie (versie 2008) enerzijds en de ‘Handleiding stadsontwikkelingsprojecten’ van het departement LNE anderzijds (2013). In het verlengde daarvan halen ze rechtspraak van de Raad aan waarin een verkaveling van drie loten bestemd voor eengezinswoningen als dusdanig kan worden aangemerkt.

Hun belang bij het middel verantwoorden ze met de noodzaak om te weten of het grootschalige verkavelingsproject, gelegen aan de overzijde van hun eigendommen, geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zal veroorzaken. Ze benadrukken dat in een screeningsnota onder meer de effecten op het vlak van schaduwvorming, lichtinval, inkijk op aangrenzende percelen en de waterhuishouding worden omschreven en ze dus belang hebben bij een wettige beoordeling daarvan door de verwerende partij.

2.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij dat het eerste middel teruggaat op een onjuist nazicht en onderzoek van de vergunningsaanvraag en het vergunningsdossier. Ze stelt dat het niet betwist wordt dat de aanvraag gescreend moest worden. Uit het dossier blijkt volgens de verwerende partij dat een screeningsnota werd opgemaakt en uit de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring van 21 december 2016 blijkt volgens haar dat beoordeeld werd of een milieueffectenrapport moest worden opgesteld.

3.

De tussenkomende partij sluit zich in essentie aan bij het standpunt van de verwerende partij. Ze licht toe dat door de verwijzing in de bestreden beslissing naar de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring ook naar de screeningsnota verwezen wordt en de formele motiveringsplicht aldus werd ingelost. Ze wijst erop dat de motiveringsplicht niet zo ver reikt dat de verwerende partij ook dient te motiveren waarom de aanvraag geen noodzaak geeft tot een project-MER. In het verlengde daarvan verwijst ze naar de afwezigheid van een verstrengde motiveringsplicht aangezien in de loop van het openbaar onderzoek geen bezwaren werden geformuleerd over de vooropgestelde afwezigheid van aanzienlijke effecten. Ook wijst ze erop dat de verzoekende partijen niet concreet uitleggen waarom de motivering bij verwijzing, zoals opgenomen in de bestreden beslissing, niet afdoende zou zijn. In het verlengde daarvan acht ze de ingeroepen schending van de materiële motiveringsplicht onontvankelijk.

4.

In hun wederantwoordnota wijzen de verzoekende partijen erop dat hun middel gegrond blijft, onverminderd de aanwezige screeningsnota. Ze wijzen op het complete stilzwijgen daarover in de bestreden beslissing en achten op die grond alleen de door hen aangehaalde bepalingen en beginselen geschonden. Op basis van een eenvoudige lezing van de bestreden beslissing diende volgens hen het voor eenieder duidelijk te zijn of er al dan niet een screeningsnota werd opgemaakt en wat het standpunt daarover was van de verwerende partij. De loutere verwijzing naar de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring is in dat licht niet afdoende aangezien de verwerende partij, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij stelt, gemotiveerd moet oordelen of een project-MER nodig is of niet. De verzoekende partijen merken verder op dat in de bestreden beslissing niet aan bod komt of de screeningsnota al dan niet correct en afdoende weergeeft wat de mogelijke impact van het beoogde is op de mens en het leefmilieu. Evenmin wordt aangegeven of die nota terecht tot het oordeel kwam dat er geen volwaardig project-MER moet worden opgemaakt. Onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad en de Raad van State menen de verzoekende partijen dat een vergunningsbesluit zonder MER-toets manifest onwettig is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In hun wederantwoordnota erkennen de verzoekende partijen dat er wel een screeningsnota in het aanvraagdossier aanwezig was, maar dat dit niet blijkt uit de bestreden beslissing. Ze wijzen op het complete stilzwijgen daarover in de bestreden beslissing en achten op die grond alleen de door hen aangehaalde bepalingen en beginselen geschonden. Ze handhaven bovendien hun ontvankelijk middel uit het verzoekschrift dat het project een stadsontwikkelingsproject betreft en dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat er door de verwerende partij een eigen onderzoek werd gevoerd naar de screeningsnota en of er op basis van de resultaten van de ingediende screeningsnota effectief kan worden besloten dat er geen project-MER moet worden opgemaakt. Ze zijn van oordeel dat een verwijzing naar de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring niet voldoende kan zijn aangezien de verwerende partij gemotiveerd moet oordelen of er een project-MER nodig is of niet. De verzoekende partijen merken verder op dat in de bestreden beslissing niet aan bod komt of de screeningsnota al dan niet correct en afdoende weergeeft wat de mogelijke impact van het beoogde is op de mens en het leefmilieu. Evenmin wordt aangegeven of die nota terecht tot het oordeel kwam dat er geen volwaardig project-MER moet worden opgemaakt. Onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad en de Raad van State menen de verzoekende partijen dat een vergunningsbesluit zonder MER-toets manifest onwettig is.

2.

De aanvraag werd ingediend op 9 december 2016 zodat het niet kan betwist worden dat het project-MER-besluit van 10 december 2004, zoals gewijzigd op 1 maart 2013, erop van toepassing is.

Artikel 2, §1, van het project-MER-besluit bepaalt:

*“De categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §1, §2, § 2bis, § 3 en § 3bis, van het decreet al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, zijn vermeld in bijlage I, bijlage II en bijlage III van dit besluit.”*

Bijlage I bevat de lijst van de projecten waarvoor verplicht een project-MER moet worden opgesteld.

Bijlage II bevat de lijst van de projecten waarvoor in principe een project-MER moet worden opgesteld, maar waarvoor de aanvrager een gemotiveerd verzoek tot ontheffing kan indienen.

Bijlage III bevat de lijst van de projecten waarvoor in principe een project-MER moet opgesteld worden, maar waar via een screeningsnota kan aangetoond worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten worden veroorzaakt.

Het indienen van een screeningsnota dient te gebeuren naar aanleiding van het indienen van de aanvraag (artikel 2, §6 MER-besluit) en maakt deel uit van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek door de vergunningverlenende overheid.

3.

De verzoekende partijen verwijzen naar bijlage III van het (gewijzigd) project-MER-besluit om te stellen dat het aangevraagde als een stadsontwikkelingsproject moet worden beschouwd.

3.1

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

*“§6. Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.*

*De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.*

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

De bijlage III bij het (gewijzigd) project-MER-besluit, die identiek is aan de lijst van bijlage II bij de project-MER-richtlijn, vermeldt in rubriek 10b de “stadsontwikkelingsprojecten”:

“10 ‘Infrastructuurprojecten.

(...)

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen).”

### 3.2

De verzoekende partijen betrekken de Europese Guidance “*Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive*” (European Communities, 2008) en de “*Handleiding stadsontwikkelingsprojecten*” van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie (AMNE-Dienst MER, versie 11 maart 2013) bij de uiteenzetting van hun eerste middel.

Volgens deze richtinggevende documenten moet de term “*stadsontwikkelingsproject*” ruim worden geïnterpreteerd, waardoor een project met (meerdere) woongelegenheden in beginsel, ongeacht de inplantingslocatie in stedelijk dan wel landelijk gebied, moet worden beschouwd als een ‘stadsontwikkelingsproject’. Ook kleinschalige woonprojecten kunnen onder het ruim toepassingsgebied van de categorie ‘stadsontwikkelingsprojecten’ vallen.

### 3.3

De partijen betwisten op zich evenwel niet dat het beoogde project zich kwalificeert als een stadsontwikkelingsproject in de zin van bijlage III bij het project-MER-besluit in zijn toepasselijke versie.

### 4.

Met hun wederantwoordnota betwisten de verzoekende partijen ook niet langer dat een screeningsnota werd bijgevoegd, zoals ook blijkt uit het administratief dossier en de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring van het aanvraagdossier door de verwerende partij op 21 december 2016.

### 5.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan de aanvrager en initiatiefnemer moet aantonen ofwel 1) dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project ofwel 2) dat er vroeger een project-MER goedgekeurd werd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (Parl. St. VI. Parl., 2011-12, nr. 1463/1, 7).

De motivering van de aanvrager moet het vergunningverlenend bestuur toelaten om met kennis van zaken te oordelen of de aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu teweeg brengt.

Op grond van de ingediende screeningsnota moet het vergunningverlenend bestuur, na een eigen onderzoek hiervan op grond van de criteria omschreven in bijlage II bij het DABM, vervolgens beslissen of er eventueel een MER over het project moet worden opgesteld overeenkomstig artikel 4.7.14/1 VCRO. De verwerende partij moet daarbij onder meer onderzoeken of de screeningsnota op een correcte wijze werd opgemaakt en mogelijke cumulatieve effecten met andere (bestaande) projecten in rekening zijn genomen.

Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de verwerende partij aan haar onderzoeks- en motiveringsplicht niet voldoet. De bestreden beslissing bevat geen enkele overweging waaruit voldoende blijkt waarom de verwerende partij besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER niet vereist is. De in de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring verwoorde stijlclausule, “op basis van voorliggende MER-screeningsnota kan geoordeeld worden dat de geplande werken niet onderworpen moeten worden aan een project-MER, gelet dat geen significant negatieve effecten worden gegenereerd” kan het vastgestelde motiveringsgebrek binnen de bestreden beslissing zelf niet goedmaken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO en artikel 4.3.1, §2 VCRO alsook de schending van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen hekelen in essentie het gegeven dat de verwerende partij, wat de mobiliteits- en parkeerproblematiek betreft, uitgaat van toekomstige en hypothetische parkeerzones die geen deel uitmaken van de verkavelingsaanvraag, ze de bezwaren daaromtrent niet afdoende heeft weerlegd en in het verlengde daarvan geen afdoende toets heeft doorgevoerd in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

Wat de relevantie van de parkeerproblematiek betreft, wijzen de verzoekende partijen er in het bijzonder op dat er diverse bezwaren daarover waren ingediend en halen ze het bezwaar van de eerste verzoekende partij aan. Ze stippen het belang daarvan aan in het licht van de actuele benutting van de betrokken buurtparking door bewoners en als *park&ride*-zone. Onder verwijzing naar hun uiteenzetting van de hoogdringendheid in het kader van de schorsingsprocedure wijzen ze erop dat de omliggende straten recent vernieuwd werden en er daardoor nog parkeerplaatsen zijn weggevallen.

Onder verwijzing naar de in de bestreden beslissing opgenomen motivering wat de toets aan een goede ruimtelijke ordening betreft en de beoordeling van de ingediende bezwaren menen de verzoekende partijen dat de door hen opgeworpen bepalingen en beginselen geschonden worden. Ze merken hierbij op, verwijzend naar wat ze als vaste rechtspraak van de Raad betitelen, dat bij de toets aan een goede ruimtelijke ordening, vertrokken moet worden van de bestaande toestand en niet uitgegaan mag worden van toekomstige onzekere gebeurtenissen zoals de vooropgestelde en volgens hen uiterst onzekere parkeeroplossing buiten de bestreden verkavelingsvergunning om. Wat de benutting van zone 3 binnen de verkaveling betreft, benadrukken ze dat de verwerende partij op dat punt tegengesproken wordt door het college van burgemeester en schepenen dat in haar advies stelt dat ruime parkeervoorzieningen in lot 3 niet gewenst zijn. In de mate dat de verwerende partij voorstelt dat binnen de verkaveling nog parkeerplaatsen op het gelijkvloers kunnen worden voorzien, menen de verzoekende partijen dat de toets aan een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de parkeerproblematiek op onwettige wijze wordt doorgeschoven naar de latere aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Ze stippen in het verlengde daarvan aan dat de

verkavelingsvoorschriften geen enkele bepaling bevatten over het aantal parkeerplaatsen dat voorzien moet worden.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen niet onderzocht of de parkeernood voor de bewoners van de nieuwe sociale meergezinswoningen kan worden opgevangen op het terrein zelf. Verder had de verwerende partij volgens hen ook geen oog voor de reeds bestaande parkeerproblematiek.

2.

De verwerende partij merkt in haar antwoordnota op dat de door de verzoekende partijen aangehaalde parkeerproblematiek wel degelijk werd onderzocht en beoordeeld. Ze verwijst daarbij naar de weerlegging van hun bezwaar in het advies van het college van burgemeester en schepenen. Daarin wordt verwezen naar de realisatie van een nieuwe buurtparking met eenzelfde capaciteit achter lot 1 en naar enkele parkeerplaatsen bij de inrit van het beoogde project. De stad wijst er daarbij op dat de aanvraag daartoe vooraf besproken werd met het mobiliteitsbedrijf. Verder licht de verwerende partij toe dat in de bestreden beslissing zelf, voor wat betreft het verkavelingsvoorschrift voor openbaar domein, enkel overwogen wordt dat bebouwing, op kleine nutsvoorzieningen na, daar niet mogelijk is. De concrete parkeernoodzaak hangt volgens de verwerende partij samen met het concrete woonbouwprogramma dat volgt op het ogenblik van de navolgende vergunningsaanvraag. Op grond van dat alles meent de verwerende partij dat, ook al moet het concreet inlossen van de parkeerproblematiek niet in de verkavelingsvergunning worden geregeld, de alternatieve buurtparking helemaal niet als hypothetisch te beschouwen is. Ze is van oordeel dat bij de navolgende vergunningsaanvraag het voorzien van de nieuwe buurtparking in de beoordeling moet worden betrokken.

3.

Onder verwijzing naar de definitie van verkavelen in de VCRO argumenteert de tussenkomende partij dat in een verkavelingsvergunning nog niet in detail bepaald moet worden wat de oppervlakte van en het aantal aan voorziene (meergezins)woningen moet zijn. Volgens de tussenkomende partij heeft het niet nader uitwerken van bepaalde aspecten, waaronder het concrete woonprogramma, in de verkavelingsvergunning enkel voor gevolg dat die aspecten bij de navolgende vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen moeten worden beoordeeld. Ze merkt op dat indien evoluties in de onmiddellijke omgeving op het ogenblik van de indiening van de aanvraag voor de bouw, toelaat om een woonprogramma aan te vragen waarvan het gemotoriseerd mobiliteitseffect perfect kan worden opgevangen op de nieuwe buurtparking, niet valt in te zien waarom de beoogde flexibele techniek onwettig zou zijn. Ter staving van haar stelling verwijst ze naar het advies van het college van burgemeester en schepenen en het antwoord van de verwerende partij op het tweede bezwaar. Dat in de bestreden beslissing geoordeeld wordt dat verschillende opties opgehouden moeten worden en bij het concreet worden van het woonprogramma de mobiliteitsimpact concreet moet worden ingeschat en in die zin het advies van het college van burgemeester en schepenen moet worden nageleefd, merkt de tussenkomende partij aan als een perfect wettige en zorgvuldige besluitvorming. Verder stelt ze ook dat er geen sprake is van een gebrek aan doorvertaling van de aanbevelingen op het vlak van mobiliteit, opgenomen in een plan-MER of project-MER aangezien daar geen sprake van is. Voor het overige sluit de tussenkomende partij zich in essentie aan bij het standpunt van de verwerende partij en merkt ze nog op geen tegenstrijdigheid te lezen tussen de bestreden beslissing en het advies van het college van burgemeester en schepenen.

4.

In hun wederantwoordnota hernemen de verzoekende partijen hun standpunt, zoals tot uiting gebracht in hun verzoek tot vernietiging. Ze benadrukken het hypothetisch karakter van zowel de nieuwe buurtparking als de mogelijke invulling van lot 3 met bijkomende parkeerplaatsen. Ze betwisten dat in het kader van de bestreden beslissing nog geen concreet onderzoek naar de mobiliteitseffecten vereist was. Ze halen in het verlengde daarvan rechtspraak van de Raad aan waaruit volgens hen blijkt dat een verkavelingsvergunning zelf voldoende duidelijk en gedetailleerd moet zijn. De door hen vastgestelde onzorgvuldigheid in de besluitvorming wordt naar hun oordeel net versterkt door het heel flexibele en open karakter van de verkavelingsvergunning.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met dit middel betwisten de verzoekende partijen in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing in het licht van de daarin doorgevoerde toets aan een goede ruimtelijke ordening, meer in het bijzonder wat betreft de actuele parkeerproblematiek en het niet langer beschikbaar zijn van het terrein in kwestie als parking. Ze bekritisieren in dat licht in het bijzonder de mate waarin de verwerende partij bij die toets terugvalt op onzekere alternatieve parkeermogelijkheden.

2.

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

In de mate de aanvraag verenigbaar is met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften (waarvan de beoordeling in de bestreden beslissing niet betwist wordt door de partijen), moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet ze daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is ze geenszins verplicht, rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.



Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

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

3.

Zoals gesteld, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de inpasbaarheid in het licht van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand. Tot de relevante in de omgeving bestaande toestand behoren, in het licht van de aanwezige parkeerproblematiek, onder meer de actuele parkeermogelijkheden in de omgeving.

Volgens het aanvraagformulier beoogt de aanvraag het verkavelen van een stuk grond, dat actueel benut wordt als publieke parking, in drie kavels waarvan twee kavels voor meergezinswoningen en één kavel voor een zone openbaar domein bestemd worden.

De verzoekende partijen hebben tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend, onder meer specifiek betreffende de vraag hoe het beoogde project zich verhoudt tot de parkeerdruk als gevolg van het wegvallen van de actuele 'buurtparking'. Hieruit, en uit de weergave ervan in de bestreden beslissing, blijkt dat de verzoekende partijen de inpasbaarheid van de aanvraag in het licht van een goede ruimtelijke ordening, ook in het bijzonder voor wat betreft de in de omgeving aanwezige parkeerdruk, bekritisieren. Zo stipte de eerste verzoekende partij onder meer aan dat er sprake is van een zeer dichtbevolkte buurt met kleine huizen zonder garages enerzijds en dat de 'buurtparking' er net gekomen is als gevolg van het verdwijnen van diverse parkeermogelijkheden bij de heraanleg van vele straten in de buurt, waaronder de Neerscheldestraat zelf.

De verwerende partij diende in haar bestreden beslissing, gelet op de ingediende bezwaren, de inpasbaarheid van het beoogde verkavelingsproject in het licht van een goede ruimtelijke ordening, onder meer specifiek voor wat betreft de parkeerdruk, des te concreter en preciezer te onderzoeken en motiveren.

4.

In de bestreden beslissing wordt de parkeernood, ook in het licht van het wegvallen van de bestaande parking als gevolg van de bestreden verkavelingsvergunning, op zich niet betwist. In de bestreden beslissing wordt voor wat de bijkomende parkeernood als gevolg van de nieuwe residentiële invulling van het perceel betreft, door verwezen naar de latere beoordeling van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, gelet op de mogelijkheden binnen de verkaveling om parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Voor wat betreft het wegvallen van de parkeermogelijkheden in relatie tot de parkeerdruk wordt gewezen op een toekomstige parking in het 'binnengebied' tussen de Rosa Geingerstraat en de Hogepontstraat.

5.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, § 2 VCRO mag een vergunningverlenend bestuursorgaan niet uitgaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven.

Nochtans geeft de verwerende partij met haar beslissing te kennen de verlening van de vergunning, tot beloop van het inpasbaar bevinden in het licht van een goede ruimtelijke ordening en meer bepaald wat de vastgestelde parkeerproblematiek betreft, afhankelijk te stellen van de hypothese dat er in een nieuwe buurtparking wordt voorzien. De verwerende partij heeft zich bij de beoordeling dan ook op dat punt niet gesteund op in feite vaststaande gegevens, maar blijkt voorbarig te hebben aangenomen dat een aanvraag voor een nieuwe buurtparking zal worden ingediend en zal worden vergund.

Met de verzoekende partijen moet dan ook vastgesteld worden dat de impact van het herbestemmen van de grond van (buurt)parking naar residentiële ontwikkeling niet afdoende gemotiveerd werd in het licht van de verstrengde motiveringsplicht die op de verwerende partij op dat punt rust, gelet op de gemotiveerde bezwaren. De verwerende partij kan zich bij het oordeel of het beoogde inpasbaar is in het licht van de actuele parkeerdruk, welke net minstens ten dele ter plekke wordt opgevangen als oplossing voor het voorheen wegvallen van diverse parkeermogelijkheden, niet zonder meer verlaten op een hypothetisch nieuw in te richten parking in de onmiddellijke omgeving van het perceel in kwestie. De verwerende partij verliest in dat verband in haar antwoordnota uit het oog dat de bestreden verkavelingsvergunning overeenkomstig artikel 4.2.17, §1, 4° VCRO als stedenbouwkundige vergunning geldt voor de afbraak van constructies waaronder dus ook de aanwezige verharding voor de parking. In de bestreden beslissing buigt de verwerende partij zich onvoldoende over de inpasbaarheid van het beoogde project, specifiek op het niveau van het aspect mobiliteit en in het bijzonder de aanwezige parkeerdruk in relatie tot de nieuwe invulling van het perceel.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 4.4.1, §1 VCRO en van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ze bekritiseren in essentie het gegeven dat de bestreden beslissing toepassing maakt van artikel 4.4.1, §1 VCRO en de daarin opgenomen mogelijkheid om beperkt af te wijken van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften zonder dat de toepassing daarvan nader gemotiveerd wordt. Ter staving van dat alles verwijzen ze naar rechtspraak van de Raad alsook naar de in de bestreden beslissing opgenomen overwegingen met betrekking tot de strijdigheid met het toepasselijke BPA. De verzoekende partijen benadrukken tot slot dat het advies van het college van burgemeester en schepenen het vastgestelde motiveringsgebrek niet kan verhelpen aangezien in de bestreden beslissing op dat punt niet verwezen wordt naar dat advies.

2.

In haar antwoordnota merkt de verwerende partij op dat de aanvraag enkel tot beloop van de maximum toegelaten bouwdiepte op de verdieping voor lot 1 enerzijds en de situering van de voorbouwlijn voor lot 2 anderzijds, afwijkt van het toepasselijke BPA. Wat dat laatste punt betreft, wijst ze erop dat dit toelaat de nooduitgang van het buurthuis te behouden en het aanpalend terras niet te beschaduen. Onder verwijzing naar de inhoud van de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat onder de toets aan een goede ruimtelijke ordening wel degelijk werd ingegaan op het beperkt karakter van die afwijkingen. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden wordt volgens haar wel degelijk in de bestreden beslissing verwezen naar de gelijkaardige analyse in het advies van het college van burgemeester en schepenen.

3.

De tussenkomende partij sluit zich in haar schriftelijke uiteenzetting aan bij de inhoud van de antwoordnota van de verwerende partij. Ze vult nog aan dat de formele motiveringsplicht niet vereist dat, in geval het bestuur – zoals in het voorliggende geval – bij een advies aansluit en de motieven daarvan eigen maakt, ze ook moet opgeven waarom het dat advies tot het hare maakt. De tussenkomende partij haalt de motivering van het beperkt karakter van de afwijkingen aan, zoals opgenomen in het advies van het college van burgemeester en schepenen.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota in essentie enkel toe dat, in tegenstelling tot wat de verwerende en tussenkomende partij stellen, een beoordeling van het beperkt karakter van de toegestane afwijkingen op grond van artikel 4.4.1. VCRO ontbreekt. Ze zijn van oordeel dat het louter hechten van het advies van het college van burgemeester en schepenen aan de bestreden beslissing niet belet dat de verwerende partij zich in die beslissing niet uitdrukkelijk heeft aangesloten bij de in het licht van vermeld artikel relevante overwegingen in dat advies.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen houden in essentie voor dat de door de verwerende partij toegestane afwijkingen op de voorschriften van het toepasselijke BPA niet gemotiveerd worden in het licht van artikel 4.4.1 VCRO.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken, of in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

De bouwplaats ligt, zoals hoger gesteld, binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer G-18, 'Sas- en Bassijnwijk', zoals goedgekeurd op 16 december 2005.

Volgens 4.4.1, §1 VCRO mogen afwijkingen enkel betrekking hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist deze bepaling dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het BPA (*Parl. St.* VI Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 136). Afwijkingen moeten dan ook in overeenstemming blijven met de algemene strekking van het BPA.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO moet als uitzonderingsbepaling restrictief worden geïnterpreteerd. De 'beperkte afwijking' moet ook de toets aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening doorstaan.

3.

De bestreden beslissing luidt, in het licht van wat voorafgaat, onder meer als volgt:

“ ...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

*Het bijzonder plan van aanleg (BPA) dateert van na de vaststelling van het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld op basis van het voor het goed meer gedetailleerde gemeentelijke BPA. De voorziene loten liggen deels in de zone voor sociale woningbouw (art. 17) die werd uitgesloten uit het BPA (en waarvoor de voorschriften van het gewestplan van toepassing zijn). Het betreft 7m50 vanaf de linkergrens van lot 1 en diepere delen van lot 3.*

Overeenstemming met dit plan

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften want 2 loten van respectievelijk 12 en 18m diepte worden voorzien voor woningbouw, meer bepaald het oprichten van meergezinswoningen. Het derde lot wordt voorzien als zone voor openbaar domein, een toegelaten bestemming (zonder beperking) volgens de voorschriften van het BPA als 'Gemeenschapsuitrusting op buurniveau'.*

*De aanvraag strijdt met het geldend voorschrift want de maximum toegelaten bouwdiepte op de verdieping (10m) voor lot 1 overschrijdt de referentiediepte (7m50) met meer dan de toegestane 2m. De voorboulwlijn voor lot 2 is niet voorzien op de rooilijn van de Neerscheldestraat zoals bepaald in de voorschriften om de nooduitgang van het buurthuis te kunnen behouden en het aanpalende terras niet te beschaduen.*

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

*Art. 4.4.1. VCRO*

...”

4.

Uit voorgaande overwegingen is duidelijk op welke punten er afgeweken wordt van het toepasselijke BPA. De voorziene bouwdiepte van 10 meter vormt een afwijking van 0,5 meter op de referentiediepte van 7,5 m waarop op zich al een speling zit van 2 meter. Met de verzoekende partijen moet de Raad vaststellen dat de verwerende partij nalaat om het beperkt karakter van die afwijking tot beloop van 0,5 meter te motiveren.

Verder stipt de verwerende partij nog een afwijking aan wat betreft de situering van de voorboulwlijn ter hoogte van de rooilijn van de Neerscheldestraat. De verwerende partij motiveert het beperkt karakter van die afwijking in het licht van het behoud van de nooduitgang van het buurthuis enerzijds en het vermijden van het beschaduen van het aanpalende terras anderzijds. De verzoekende partijen komen op dit punt niet tegemoet aan hun stelplicht om het kennelijk onredelijk karakter van de appreciatie van die laatste afwijking als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1. VCRO aannemelijk te maken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

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

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

3.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding tot beloop van 840 euro. Aangezien ze ten gronde in het gelijk gesteld worden, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen en valt deze rechtsplegingsvergoeding, samen met het rolrecht, ten laste van de verwerende partij.

De rechtsplegingsvergoeding wordt dan ook, gelet op de doorlopen schorsingsprocedure, overeenkomstig artikel 20/1, §2 Procedurebesluit toegekend tot beloop van het gevraagde basisbedrag van 700 euro, verhoogd met twintig procent.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Gent (SOGENT) is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een stuk grond in drie loten, waarvan twee kavels voor meergezinswoningen en één kavel voor een zone openbaar domein, op de percelen gelegen te 9050 Gentbrugge (Gent), Neerscheldestraat z/n, met als kadastrale omschrijving Gentbrugge, afdeling 22, sectie B, nummers 1f3 en 3d10.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 19 maart 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS