

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1394 van 2 augustus 2016  
in de zaak 1314/0479/A/2/0538

*In zake:*

1. de heer **Roger HANSKENS**
2. de heer **Ingmar CATHELIJN**
3. de heer **Emmanuel VAN MELKEBEKE**
4. de heer **Mark PAUWELIJN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Griet CNUUDE  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64, B101  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Leen LIPPEVELDE

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

De **gemeenschappelijke kas VERZEKERINGSKAS ARBEIDS-  
ONGEVALLen – SECUREX**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pascal MALLIEN  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Meir 24  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 april 2014, geregulariseerd met een aangetekende brief van 21 mei 2014, de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT van 24 oktober 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een kantoorgebouw met ondergrondse parking en het slopen van een bestaand kantoor en bijgebouwen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9000 GENT, Verenigde-Natieslaan 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 16, sectie K, nummers 948Y en 949G7.

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 mei 2016.

Advocaat Griet CNUDE die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Leen LIPPEVELDE, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Pascal MALLIEN, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De behandeling van de vordering tot vernietiging werd in voortzetting gesteld naar de zitting van 7 juni 2016, teneinde de verwerende partij toe te laten alsnog het proces-verbaal van de administratieve hoorzitting te bezorgen en de verzoekende partijen toe te laten een uittreksel van het bijzonder plan van aanleg dat van toepassing is op het bouwproject, te bezorgen.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Op de zitting van 7 juni 2016 is de tussenkomende partij en haar advocaat Pascal MALLIEN verschenen en gehoord.

De verzoekende partijen zijn schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Op de openbare zitting van 24 mei 2016 werd de behandeling van de vordering in voortzetting gesteld naar de zitting van 7 juni 2016 om 1) de verwerende partij toe te laten het proces-verbaal van de hoorzitting van 18 februari 2014 en 2) de verzoekende partijen toe te laten een uittreksel uit het van toepassing zijnde bijzonder plan van aanleg neer te leggen.

Vermelde partijen hebben aan dit verzoek voldaan. De verwerende partij deed dit per e-mailbericht van 26 mei 2016 en de verzoekende partijen hebben het uittreksel van het BPA neergelegd met een brief van 30 mei 2016.

2.

De tussenkomende partij reageert op de neergelegde stukken met een nota/brief van 31 mei 2016, waarna de verzoekende partijen opnieuw reageren met een brief van 3 juni 2016. De tussenkomende partij eindigt met een replieknota op 6 juni 2016.

3.

De Raad heeft enkel de neerlegging gevraagd van de onder randnummer 1 vermelde stukken. Er werden geen afspraken gemaakt om nota's of opmerkingen over de draagwijdte van de neer te leggen stukken uit te wisselen.

Aangezien het Procedurebesluit het indienen van processtukken, naast het verzoekschrift, in beginsel beperkt tot een antwoordnota, een schriftelijke uiteenzetting door een eventuele tussenkomende partij en een wederantwoordnota of toelichtende nota, en de documenten en inlichtingen die de partijen en besturen nog kunnen verstrekken overeenkomstig artikel 4.8.23, tweede lid VCRO in beginsel beperkt is tot die documenten en inlichtingen die de Raad opvraagt, wordt de bijkomende briefwisseling van de verzoekende partijen en de tussenkomende partij van 31 mei 2016, 3 juni 2016 en 6 juni 2016 voor die informatie die ongevraagd werd verstrekt, uit de debatten geweerd.

#### **IV. TUSSENKOMST**

De gemeenschappelijke kas VERZEKERINGSKAS ARBEIDSONGEVALLEN – SECUREX verzoekt met een aangetekende brief van 5 augustus 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 15 oktober 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### **V. FEITEN**

Op 5 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een kantoorgebouw met ondergrondse parking en slopen van een bestaand kantoor en bijgebouwen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, grotendeels gelegen in woongebied.

Een klein deel van de percelen is gelegen binnen de grenzen van het op 27 mei 2003 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 32, ‘Bisschop Triestlaan’, meer bepaald in een zone voor groepswoningen. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het voorwerp van de aanvraag.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 augustus 2013 tot en met 7 september 2013, worden 16 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de huidige verzoekende partijen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Gent brengt op 4 september 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De nv Waterwegen en Zeekanaal, afdeling Bovenschelde brengt op 1 oktober 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT verleent op 24 oktober 2013, na een voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

### **1. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening**

#### **1.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

*Het bouwperceel ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005.*

*Een klein gedeelte van de perceelsoppervlakte (216m<sup>2</sup>), gelegen langs de Antonius Triestlaan, maakt deel uit van het bijzonder plan van aanleg Bisschop Triestlaan nr. 32 (goedgekeurd bij besluit van 27 mei 2003).*

*[...]*

### **3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

#### **SLOOP**

*Het bestaande Securex gebouw is niet opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed of werd niet beschermd als monument. Het betreffende gebouw bevat geen erfgoedwaarde en kan bijgevolg gesloopt worden.*

#### **VOLUME**

*Voorliggende aanvraag voorziet een groot nieuwbouwvolume in een stedelijke context. Rekening houdend met de totale perceelsoppervlakte van de Securex-site en het feit dat het nieuwbouwvolume de bestaande bebouwing in de directe omgeving maximaal tracht te respecteren is een dergelijk volume principieel mogelijk. In essentie tracht het gebouw het bestaande onafgewerkte bouwblok af te werken en een overgang te realiseren tussen de bestaande 'klassieke' rijbebouwing langs de Martelaarslaan en de vrijstaande grootschalige bebouwing zijde Watersportbaan.*

*Het nieuwe kopvolume langs de zijde van de Martelaarslaan sluit in bouwhoogte vrijwel volledig aan bij het profiel van het aanpalende appartementsgebouw en vormt een kwalitatieve invulling van het op vandaag braakliggende perceel langs de Martelaarslaan. Dit kopvolume volgt de geknikte perceelsgrens en kan het bestaande straatbeeld hierdoor op een volwaardige manier vervolledigen. De bouwdiepte van dit kopvolume bedraagt ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens ca. 12 m. Het nieuwbouwvolume wordt vervolgens, over een breedte van ca. 7,2 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens, over slechts één bouwlaag met een plat extensief groendak voorzien. Onder circa 45° t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens wordt het kopvolume ter hoogte van de verdiepingen uitgebreid tot ca. 23 m. De ruimtelijke impact van het kopvolume is enerzijds verantwoord door het feit dat het bouwvolume aansluit bij de aanpalende buur met een bouwdiepte tot 12 m en*

onder toepassing van de 45°regel overgaat naar een grotere bouwdiepte. Anderzijds wordt de impact eveneens beperkt door het feit dat het bouwvolume ter hoogte van de tuinmuur van het aanpalende appartementsgebouw wordt beperkt tot één bouwlaag.

In functie van deze werken wordt de gemene muur met het aanpalende appartementsgebouw vrijwel volledig behouden, met uitzondering van een verhoging van de tuinmuur aan de garages tot een hoogte van 5,2 m t.o.v. de binnenvloerplas. Een dergelijke verhoging is vrij aanzienlijk en bovendien ook niet noodzakelijk. Om de impact t.o.v. de aanpalende burens te verminderen wordt in bijzondere voorwaarde bij deze vergunning opgelegd om de hoogte van deze gelijkvloerse bouwlaag, ter hoogte van de bestaande tuinmuur van het appartementsgebouw te verlagen tot 4 m t.o.v. de binnenvloerplas (zie bijzondere voorwaarden).

Verder naar de Watersportbaan bestaat het bouwvolume uit twee bouwlagen om vervolgens in de 'oksel' van het L-vormige volume te verhogen tot 5 bouwlagen. Het korte deel van de L bestaat vervolgens uit één bouwlaag.

De voorgestelde verhoging tot 5 bouwlagen situeert zich op voldoende afstand t.o.v. de woningen in de Martelaarslaan en de Charles Andrieslaan. Bovendien richt dit volume zich deels naar de Watersportbaan waarbij de omgeving zich kenmerkt door verschillende hoogbouwvolumes.

Door het korte deel van de L-vorm te beperken tot slechts één bouwlaag blijft de impact t.o.v. de tuinen van de woningen in de doodlopende zijarm van de Martelaarslaan vrijwel nihil.

Dergelijk volume kan echter enkel aanvaard worden op voorwaarde dat het bestaande Securex-gebouw ook effectief zal gesloopt worden. Om de werking van Securex niet te hypothekeren kan uitzonderlijk worden toegestaan om eerst de nieuwbouw te realiseren en vervolgens de sloop. Om de sloop alsnog te verzekeren wordt in bijzondere voorwaarde bij deze vergunning opgelegd om de sloop van het bestaande Securex gebouw uiterlijk één jaar na ingebruikname van de nieuwe Securex hoofdzetel te starten.

[...]

### **MOBILITEIT**

De vestiging van Securex aan de Verenigde Natieslaan - Martelaarslaan heeft momenteel 300 werkplekken (bezettingsgraad 90 %) en een goede 100 bezoekers per dag. Na centralisatie van enkele diensten op deze locatie zal men hier uitbreiden naar 700 werkplekken (flexplekken), en ca. 127 bezoekers per dag.

Momenteel komt 72 % van de werknemers met de wagen, 15 % per fiets en 13 % met het openbaar vervoer. Van de bezoekers komt naar schatting 95 % per wagen (bezettingsgraad 1,1), maar gezien de openingsuren verplaatsen zij zich amper in de spits. Traject maakte een mobier voor dit project waarbij zij een trendscenario opmaakten, en op dit trendscenario enerzijds een sensitiviteitstoets toepasten (hogere belasting) als een duurzaamheidstoets.

De omliggende wegen kunnen in de 3 scenario's de toegenomen verkeersbelasting vlot dragen. De Henri Dunantlaan is momenteel reeds zwaarder belast dan zijn categorisering adviseert, maar zolang de linksaf naar de stadsring vanop de Charles Andrieslaan niet mogelijk is, functioneert deze straat als een weg van hogere categorie, en zijn hier ook geen noemenswaardige problemen. In alle scenario's blijft het verkeer vlot verlopen.

De 3 scenario's hebben natuurlijk wel een verschillende parkeerbehoefte. Securex wil een duurzamer mobiliteitspatroon realiseren gezien de vlotte bereikbaarheid per openbaar vervoer en de nabijheid van het stadscentrum en het station per fiets. In hun duurzaam scenario wensen zij het auto-aandeel te reduceren tot 50 %, wat op deze locatie zeker haalbaar moet zijn (mits stimulerende maatregelen). Hiernaast willen ze 25 % fietsgebruik, 20% OV-gebruik en 5% carpool halen. Om dit te bereiken stellen ze een aantal maatregelen voor (die deels al in voege zijn), zoals gratis openbaar vervoer voor werknemers, een fietsvergoeding, multimodale bereikbaarheidsinfo en duurzaam

reisadvies, bedrijfsfietsen, Blue-bike, een shuttle i.s.m. Max Mobiel enz. Ze overwegen eveneens om de parkeerplaatsen betalend te maken.

Aangezien Securex door middel van veel flankerende maatregelen het duurzaam scenario absoluut wil bereiken, voorzien ze parkeerplaatsen voor 50 % van de werknemers, en een ruime, comfortabele fietsenstalling (+ meerdere fietsenstallingen bij de ingangen voor bezoekers).

De inrit voor de parking situeert zich aan de zijde Verenigde Natieslaan, niet aan de stadsring. Voor voetgangers en fietsers wordt er wel een optimale doorwaadbaarheid van het terrein voorzien. Zij krijgen wel toegang vanaf de stadsring.

Op basis van deze argumenten en de ingediende mobier wordt het mobiliteitsaspect voor voorliggend voorstel gunstig geadviseerd.

[...]

## **CONCLUSIE**

Rekening houdend met de aanzienlijke perceeloppervlakte en het feit dat het kantoorgebouw naar volume en inplanting maximaal rekening tracht te houden met zijn omgeving is het voorstel principieel aanvaardbaar vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Mits de bijzondere voorwaarden betreffende de omgevingsaanleg te respecteren kan het project zich kwalitatief integreren in zijn omgeving. Daarnaast worden ook een aantal bijzondere voorwaarden in functie van milieu, archeologie en brandweer opgelegd bij de vergunning.

### **1. Openbaar onderzoek [...]**

#### **Naar aanleiding van het stedenbouwkundige onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken**

##### **"A. BOUWVOLUME**

###### **Inplanting**

De stedenbouwkundige beoordeling wordt gebaseerd op de ingediende plannen. Een alternatieve inplanting wordt bijgevolg niet in beschouwing genomen. Daarnaast kan gesteld worden dat de voorgestelde inplanting enerzijds een kwalitatieve invulling geeft aan een op vandaag onbebouwd perceel langsheen de Martelaarslaan. Het bestaande straatbeeld wordt hierdoor vervolledigd. Pas op voldoende afstand t.o.v. de omliggende burelen, richting Watersportbaan wordt overgegaan tot een groter volume van vijf bouwlagen.

Dergelijk volume kan echter enkel aanvaard worden op voorwaarde dat het bestaande Securex-gebouw ook effectief zal gesloopt worden. Om de werking van Securex niet te hypothekeren kan uitzonderlijk worden toegestaan om eerst de nieuwbouw te realiseren en vervolgens de sloop. Om de sloop alsnog te verzekeren wordt in bijzondere voorwaarde bij deze vergunning opgelegd om de sloop van het bestaande Securex-gebouw uiterlijk één jaar na ingebruikname van de nieuwe Securex-hoofdzetel te starten.

###### **Bouwdiepte**

Voor het betreffende perceel zijn geen BPA-voorschriften van toepassing. Rekening houdend met de aanzienlijke perceeloppervlakte en de afstand die wordt behouden t.o.v. de aanpalende burelen is een grotere bouwdiepte dan 12 m principieel aanvaardbaar. In voorliggend voorstel wordt geoordeeld dat de voorgestelde bouwdieptes voldoende zijn afgestemd op de aanpalende burelen en omliggende rijwoningen.

###### **Bouwhoogte**

De bouwhoogte van het nieuwbouwwolume sluit aan de straatzijde van de Martelaarslaan vrijwel volledig aan bij het aanpalende appartementsgebouw. Door zijn architecturale

*vormgeving tracht het gebouw aansluiting te vinden bij de bestaande waardevolle architecturale panden.*

*1. Om de impact t.o.v. de aanpalende burelen te verminderen wordt in bijzondere voorwaarde bij deze vergunning opgelegd om de hoogte van deze gelijkvloerse bouwlaag, ter hoogte van de bestaande tuinmuur van het appartementsgebouw te verlagen tot 4 m t.o.v. de binnenvloerplas.*

*2. en 3. Ter hoogte van de Residentie Chopin heeft het voorgestelde nieuwbouwvolume een minimale bouwhoogte van 9,95 m (twee bouwlagen) op minstens 8 m afstand t.o.v. de perceelsgrens en een bouwhoogte van max. 23,65 m (vijf bouwlagen) op doorgaans 30 m afstand t.o.v. de perceelsgrens. Op basis van deze gegevens staan de voorgestelde bouwhoogtes in verhouding tot de afstand t.o.v. de perceelsgrenzen en kan gesteld worden dat de ruimtelijke impact van een dergelijk volume verantwoord is.*

*[...]*

#### **E. LICHTSTUDIE**

*Een lichtstudie maakt geen deel uit van de verplichte documenten bij een stedenbouwkundige aanvraag. Deze studie is louter indicatief in functie van de impact op de aanpalende woningen.*

*In documenten met internationale normering inzake schaduwwerking zijn voor Noord-West-Europa de bezonningsdiagramma van 21 maart en 21 september maatgevend. Als deze een aanvaardbaar resultaat laten zien, geldt dit voor minimaal een halfjaar; vanaf 21 maart verbetert de situatie immers tot ze vanaf 21 september negatiever wordt. De situatie op 21 december kan weliswaar in beeld gebracht worden - wat hier niet is gebeurd - maar is hoogstens indicatief. De zon staat in die periode zo laag boven de horizon dat aan de bezonning van openbare ruimte en tuinen geen eisen kunnen worden gesteld.*

*Uit de voorstelling van de schaduwwerking leiden we af dat het Securex - nieuwbouwvolume in de periode tussen 21 maart en 21 september vrijwel geen schaduwen op de achtergevels van de bebouwing van de Martelaarslaan werpt vanaf 9u tot 16u. Deze vaststelling geeft aan dat gedurende de voorjaar- en zomermaanden er minstens 7 uur zon op de achtergevels valt en gedurende de herfst- en wintermaanden minder dan 7 uren zon op de achtergevels valt waardoor de schaduwwerking steeds voldoende ruim boven de internationaal aanvaarde normering blijft.*

*De hier historisch gekende situatie van een grotendeels onbebouwd terrein gaf de achtergevels van de bestaande woningen langsheen de Martelaarslaan een grote openheid en natuurlijke (zon-)lichtinval. De keuze om deze onderbenutte ruimte vanuit een streven naar een duurzame stedelijke ontwikkeling in te schakelen in de hedendaagse stadsontwikkeling heeft onvermijdelijk negatieve effecten tot gevolg voor de bestaande woningen. Door de voorgestelde inplanting en volumewerking, worden deze effecten evenwel aanzienlijk gemilderd.*

*Zoals hierboven aangegeven blijft de schaduwwerking op de achtergevels van de woningen in de Martelaarslaan – in alle seizoenen – aanvaardbaar. Een vermindering van rechtstreeks zonlicht is enerzijds eigen aan stedelijke ontwikkelingen maar anderzijds in voorliggend voorstel niet van die aard dat het de woon- en leefkwaliteit van de aangrenzende panden substantieel zal aantasten.*

*[...]*

## **G. MOBILITEIT**

### **1. Verkeersbeleid en leefbaarheid**

*De vestiging van Securex aan de Verenigde Natieslaan - Martelaarslaan heeft momenteel 300 werkplekken (bezettingsgraad 90 %) en een goede 100 bezoekers per dag. Na centralisatie van enkele diensten op deze locatie zal men hier uitbreiden naar 700 werkplekken (flexplekken), en ca. 127 bezoekers per dag.*

*Momenteel komt 72 % van de werknemers met de wagen, 15 % per fiets en 13 % met het openbaar vervoer. Van de bezoekers komt naar schatting 95 % per wagen (bezettingsgraad 1,1), maar gezien de openingsuren verplaatsen zij zich amper in de spits.*

*Traject maakte een mober voor dit project waarbij zij een trendscenario opmaakten, en op dit trendscenario enerzijds een sensitiviteitstoets toepasten (hogere belasting) als een duurzaamheidstoets. De stedenbouwkundige vergunning is gebaseerd op deze mober en het advies van de stedelijke mobiliteitsdienst:*

*Op basis van dit advies kunnen de omliggende wegen in de 3 scenario's de toegenomen verkeersbelasting vlot dragen. De Henri Dunantlaan is momenteel reeds zwaarder belast dan zijn categorisering adviseert, maar zolang de linksaf naar de stadsring van op de Charles Andrieslaan niet mogelijk is, functioneert deze straat als een weg van hogere categorie, en zijn hier ook geen noemenswaardige problemen. In alle scenario's blijft het verkeer vlot verlopen.*

### **2. Aantal parkeerplaatsen en verkeersbeleid**

*De 3 scenario's hebben natuurlijk wel een verschillende parkeerbehoefte. Securex wil een duurzamer mobiliteitspatroon realiseren gezien de vlotte bereikbaarheid per openbaar vervoer en de nabijheid van het stadscentrum en het station per fiets. In hun duurzaam scenario wensen zij het auto-aandeel te reduceren tot 50 %, wat op deze locatie zeker haalbaar moet zijn (mits stimulerende maatregelen). Hiernaast willen ze 25 % fietsgebruik, 20% OV-gebruik en 5% carpool halen. Om dit te bereiken stellen ze een aantal maatregelen voor (die deels al in voege zijn), zoals gratis openbaar vervoer voor werknemers, een fietsvergoeding, multimodale bereikbaarheidsinfo en duurzaam reisadvies, bedrijfsfietsen, Blue-bike, een shuttle i.s.m. Max Mobiel enz. Ze overwegen eveneens om de parkeerplaatsen betalend te maken.*

*Aangezien Securex door middel van veel flankerende maatregelen het duurzaam scenario absoluut wil bereiken, voorzien ze parkeerplaatsen voor 50 % van de werknemers, en een ruime, comfortabele fietsenstalling (+ meerdere fietsenstallingen bij de ingangen voor bezoekers).*

*De inrit voor de parking situeert zich aan de zijde Verenigde Natieslaan en niet aan de stadsring waardoor de potentiële overlast van in- en uitrijdend verkeer wordt beperkt.*

### **3. doorgang 'zacht verkeer'**

*Deze doorgang zorgt voor een optimale doorwaadbaarheid van het terrein voor voetgangers en fietsers. Deze doorgang wordt ondersteund door de stad Gent in functie van de sociale controle op het terrein en de rechtstreekse verbinding naar de Watersportbaan vanuit het centrum van de stad voor fietsers en voetgangers.*

## **H. HINDER**

### **1.2.3. Overlast door geur, geluid en fijne stofdeeltjes**

*Op basis van de project-m.e.r.-screeningsnota en na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten,*



wordt geoordeeld dat er geen aanzienlijke milieueffecten voor het betreffende project verwacht worden.

Daarnaast werd voor deze inrichting wel een milieuvergunningsdossier ingediend bij de Milieudienst (13566/e/2). De verschillende milieuaspecten betreffende geur door ontluuchtingsroosters van de ondergrondse parking en afzuiging van de grootkeuken, geluid van airco-installaties en technische ruimtes, alsook de mogelijke toename van fijne stofdeeltjes worden in deze milieuaanvraag behandeld.

De potentiële overlast door lunchende werknemers en de inrichting van een petanquebaan zal relatief beperkt blijven. Deze activiteiten blijven immers zeer beperkt t.o.v. de kantoorfunctie. Dergelijke inrichtingen zijn bovendien eigen aan een tuininrichting en bovendien ook niet vergunningsplichtig.

#### 4. Inblik – schending van de privacy

Het voorgestelde nieuwbouwwolume behoudt voldoende afstand t.o.v. de aanpalende percelen om geen storende zichten te veroorzaken. Conform het burgerlijk wetboek dient een minimale afstand van 1,9 m te worden voorzien om rechtstreekse zichten en 0,6 m afstand om zijdelingse zichten te vermijden. Voorliggend voorstel kan hier ruimschoots aan voldoen.

#### 5. Neonverlichting

De plaatsing van verlichte uithangborden of reclameborden is vergunningsplichtig en maakt geen deel uit van voorliggende stedenbouwkundige aanvraag.

#### 6. Na de werken

A. Door het voorzien van een doorgangszone kan gesteld worden dat de sociale controle wordt verhoogd en de kans op inbraak vermindert. Op welke manier de terreinen van Securex worden afgesloten betreft een keuze van Securex zelf. Er zijn geen argumenten om aan te nemen dat het inbraakrisico in voorliggend voorstel wordt verhoogd t.o.v. de bestaande toestand. Dit is bovendien geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

B. Gelet op de huidige vergunning en de grootschaligheid van het nieuwbouwproject is herbouw of behoud van het bestaande Securex gebouw sowieso niet mogelijk. De verplichte sloop van het bestaande Securex gebouw wordt dan ook in bijzondere voorwaarde bij deze vergunning opgelegd. Op voldoende afstand van de nieuwe hoofdzetel is een nieuwe, meer kleinschalige, bebouwing ter hoogte van het bestaande Securex gebouw echter niet uitgesloten, weliswaar rekening houdend met de bebouwing op het eigen en de aanpalende percelen. Hiervoor is een afzonderlijke stedenbouwkundige aanvraag noodzakelijk.

...

Eén van de opgelegde voorwaarden luidt als volgt:

“ ...

#### **VERHOOGING GEMENE MUUR**

De hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag, ter hoogte van de bestaande tuinmuur van het appartementsgebouw dient verlaagd te worden tot 4 m t.o.v. de binnenvloerplas (zie plan).

...”

De eerste en tweede verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 22 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De derde verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 27 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De vierde

verzoekende partij tekent eveneens op 27 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Tijdens de administratieve beroepsprocedure werd advies gevraagd aan het agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen. Deze afdeling brengt op 27 januari 2014 een gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### 2.4 Beoordeling bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek

*De beoordeling van deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden, behalve voor wat het aspect 'bouwhoogte' in punt A (bouwwolume) betreft.*

*Er kan immers niet als voorwaarde opgelegd worden dat de bestaande scheidingsmuur met het appartementsgebouw Martelaarslaan 447-465, thans 2,50 m hoog, maar tot hoogte 4,00 m i.p.v. hoogte 5,20 m mag opgetrokken worden. Hierop wordt verder ingegaan in de rubriek 'de juridische aspecten'. Kwestieuze tuinmuur paalt aan de zijde van het appartementsgebouw op het gelijkvloers niet aan een kwalitatieve tuinstrook en/of aan een terras, doch enkel aan garageboxen en de bijhorende verharde manoeuvreerruimte, zodat de woonkwaliteit van het appartementsgebouw niet ernstig wordt geschaad, voor dakterrassen op de 1e verdieping is een scheidingsmuur van 5,20 m hoog niet hinderlijk.*

#### 2.5 De juridische aspecten

*De aanvraag is niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).*

*Zoals reeds uiteengezet in rubriek 1.1 bevindt zich slechts een klein gedeelte van het terrein (ca. 1,6 % ervan) binnen het gebied van het op datum van 27 mei 2003 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Bisschop Triestlaan' nr. 32. Het betreft een driehoekig perceelsgedeelte op de hoek van de Martelaarslaan met de Charles Andrieslaan, aansluitend bij de appartementsgebouwen langs de Charles Andrieslaan. Dit perceelsgedeelte is op het bestemmingsplan van het **BPA** ingekleurd als 'zone voor groepswoningen', tezamen met de gronden waarop de sociale appartementen langs de Charles Andrieslaan staan. Op het betrokken perceelsgedeelte wordt geen gebouw opgetrokken, noch ondergronds, noch bovengronds.*

*Het op te richten kantoorgebouw situeert zich dus volledig buiten het gebied van het **BPA** en is derhalve niet in strijd met de voorschriften van het BPA.*

*De aanvraag is niet in strijd met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.*

*Het nieuw op te richten kantoorgebouw wordt tegen de blinde zijgevel van het appartementsgebouw Martelaarslaan 447-465 opgetrokken.*

*Dit appartementsgebouw heeft een bouwdiepte van  $\pm 12,8$  m, daarachter bevindt zich een tuinstrook — bestaande uit garages en manoeuvreerruimte — die  $\pm 13,5$  m diep is en langsheen de zijdelingse perceelsgrens met onderhavig terrein afgesloten is door middel van een tuinmuur van 2,50 m hoog.*

*De plannen voorzien in het optrekken van een kantoorgedeelte van 1 bouwlaag hoog tegen deze tuinmuur, hetzij met hoogte 5,20 m, waardoor de tuinmuur dus met 2,70 m moet opgehoogd worden over een lengte van  $\pm$  13,5 m. Het college van burgemeester en schepenen heeft hieromtrent de volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: "De hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag, ter hoogte van de bestaande tuinmuur van het appartementsgebouw dient verlaagd te worden tot 4 m t. o. v. de binnen vloerpas (zie plan)".*

*In haar beroepschrift stelt advocaat Griet Cnudde dat dit een wijziging betreft die een nieuwe aanvraag met het vereiste openbaar onderzoek rechtvaardigt.*

*Artikel 4.3.1, § 1 VCRO heeft betrekking op het opleggen van voorwaarden en het wijzigen van bouwplannen, en luidt als volgt: "... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken."*

*De hierboven vermelde voorwaarde heeft geen betrekking op een 'kennelijk bijkomstige zaak', maar betreft een ingrijpende wijziging die ook een wijziging van de plannen noodzaakt, daar het niet louter gaat om het minder hoog optrekken van de scheidingsmuur, maar ook om het deels (1,20 m) verlagen van een gedeelte van de gelijkvloerse kantooruimte.*

*Bovendien gaat het hier om plannen die aan een openbaar onderzoek werden onderworpen, zodat door het wijzigen van de bouwplannen na dit onderzoek een vormvereiste van het openbaar onderzoek geschonden zou worden (zie o.a. arrest nr. A/2012/0047 van 8 februari 2012 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen).*

*Zoals hierboven uiteengezet kan en hoeft de betrokken voorwaarde niet hernomen worden. Kwestieuze tuinmuur paalt aan de noordwestelijke zijde van het appartementsgebouw op het gelijkvloers niet aan een kwalitatieve tuinstrook en/of aan een terras, doch enkel aan garageboxen en de bijhorende verharde manoeuvreerruimte, zodat de woonkwaliteit van het appartementsgebouw -mede gelet op de oriëntatie ervan en van voorliggend project- niet ernstig wordt geschaad, voor de terrassen op de 1<sup>e</sup> verdieping is een scheidingsmuur van 5,20 m hoog niet hinderlijk.*

*Artikel 4.2.19, § 1 VCRO bepaalt o.a. dat voorwaarden 'voldoende precies' moeten zijn. In die zin kan het standpunt van advocaat Griet Cnudde bijgetreden worden dat sommige voorwaarden niet voldoende gedetailleerd vastgelegd werden: er moet bepaald worden wanneer de slopingswerken van de bestaande burelen dienen beëindigd te zijn (i.p.v. wanneer zij begonnen moeten worden), wanneer de beplantingen ten laatste moeten uitgevoerd zijn, ... . Hieraan kan een oplossing geboden worden door de voorwaarden voldoende precies te maken.*

*Tijdens de beroepsprocedure werd alsnog advies gevraagd aan de entiteit van het agentschap Ruimte en Erfgoed die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, conform artikel 1, eerste lid, 1<sup>o</sup> van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.*

*Op 27 januari 2014 formuleerden deze dienst een gunstig advies, met de vermelding dat behalve de naleving van de vondstmeldingsplicht zoals vermeld in artikel 8 van het archeologiedecreet er geen specifieke maatregelen dienen genomen te worden m.b.t. het archeologisch erfgoed.*

*Tijdens de beroepsprocedure werd alsnog advies gevraagd aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken voor deze aanvragen waarbij een mobiliteitsstudie bij de aanvraag gevoegd moet worden, conform artikel 1, eerste lid, 12° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.*

*Dit advies is nog niet ontvangen.*

## *2.6 De goede ruimtelijke ordening*

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

### *Nieuw bouwvolume*

*Daar waar het huidige gebouw zich volledig naar de Verenigde Natieslaan richt zal het ontworpen L-vormig gebouw zich met de noordelijke kop naar de Martelaarslaan richten, het geheel zal in mindere mate naar de Verenigde Natieslaan gericht zijn.*

*De bebouwing langs dit deel van de stadsring in het algemeen en langs de Martelaarslaan in het bijzonder is zeer divers, zowel qua bouwstijl, bouwhoogte als gebruik. Er is een duidelijke en logische ruimtelijke evolutie om deze stadsring verder uit te bouwen als drager van grootschalige ontwikkelingen. Onderhavig terrein maakt deel uit van de scharnier, de link tussen de grootschalige ontwikkelingen gedragen door de stadsring en deze geconcentreerd rond de Watersportbaan.*

*Aan de zijde van onderhavig terrein bestaat de bebouwing ten oosten van onderhavig terrein uit een rij herenhuizen van 3 bouwlagen en een zadeldak hoog, deze rij herenhuizen wordt evenwel aan de rechterzijde, de zijde waarop voorliggend project aansluit, begrensd door een omstreeks 1966 opgetrokken appartementsgebouw van 6 bouwlagen hoog met plat dak. Ten westen komt grootschalige bebouwing voor.*

*De andere zijde van de stadsring gelegen hoek is uitgewerkt met tot 9 bouwlagen hoge appartementsbouw.*

*Onderhavig terrein paalt aan de blinde noordwestelijke zijgevel van het oostelijk aanpalend appartementsgebouw. Het ontwerp voorziet in de afwerking van de straatwand met een kopvolume, dat zich inpast in de hiervoor geschetste ruimtelijke configuratie en evolutie en ze verder versterkt.*

*Het voorgestelde kopgebouw bestaat uit 4 bovengrondse bouwlagen en sluit over een breedte van 3 m volledig aan op de hoogte van het aanpalend appartementsgebouw (ruim 17 m hoog), om dan gedurende de ganse breedte (bijna 37 m) nog met 1,5 m te verhogen. Deze aansluitingswijze, inclusief verhoging is aanvaardbaar, daar het kopgebouw de bocht (geknikte rooilijn) volgt naar de Charles Andrieslaan, waar de bebouwing volledig bestaat uit een langgerekte appartementsbouw van ca. 24 m hoog. Het nieuwe kopvolume vormt aldus op harmonieuze wijze een overgang tussen de dichtstbij gelegen bouwvolumes en vormt een kwalitatieve invulling van het braakliggende perceel langs de Martelaarslaan.*

*De bouwdiepte van het kopgebouw bedraagt links 12,8 m, zijnde dezelfde diepte als het aanpalende appartementsgebouw.*

*Op 7,43 m afstand van dit appartementsgebouw neemt de bouwdiepte met 11,00 m toe, hetzij onder een hoek van ca. 35°. Doordat vooraan de straatgevel afgerond is vermindert vervolgens de bouwdiepte steeds, aan het uiteinde bedraagt de bouwdiepte nog 17,89 m, d.i. dus de bouwdiepte van de vrijstaande rechterzijgevel die zichtbaar zal zijn in het straatbeeld, en die geenszins overdreven diep is.*

*Een tweede groot bouwvolume wordt opgetrokken ongeveer in het midden van het terrein, nl. op ca. 60 m van de Martelaarslaan en ca. 50 m van de Verenigde-Natieslaan.*

*Dit bouwvolume is 21,30 m bij 48,90 m groot en is met 5 bovengrondse bouwlagen één bouwlaag hoger dan het kopvolume aan de Martelaarslaan, de hoogte bedraagt ± 23,5 m, hetzij dus ongeveer de hoogte die de appartementsgebouwen langs de Charles Andrieslaan hebben en die op ± 40 m afstand staan.*

*De voorgestelde bouwhoogtes van dit kantoorgebouw past zich op kwalitatieve wijze in binnen de omgeving, daar de site die zich rondom de Watersportbaan bevindt gekenmerkt wordt door gebouwen die minstens even hoog, zelfs nog hoger zijn.*

*De afstand van het zuidelijk gebouw tot de achtergevels van de woningen langs de Martelaarslaan bedraagt 50 à 70 m, de afstand tot de achterste perceelsgrenzen van deze woningen 35 à 50 m, de hinder inzake schaduwvorming en inkijk zal dus beperkt zijn en de maat van normale burenhinder binnen een dergelijke sterk verstedelijkende omgeving niet overstijgen.*

*Deze hoofdvolumes worden verbonden via een bouwvolume van 2 bovengrondse bouwlagen, dat langsheen het aan de Martelaarslaan aanpalende perceel (garages en manoeuvreerruimte bij appartementsgebouw) over een breedte van 7,5 m wordt gereduceerd tot één bouwlaag van 5,2 m hoog, en dit over de ganse lengte van het tussenvolume.*

*Een vierde bouwdeel betreft tenslotte een bouwvolume van 24,90 m bij 36,00 m groot en één bouwlaag hoog dat dwars tegen het hoofdvolume van 5 bouwlagen geplaatst wordt. Door het korte deel van de L-vorm te beperken tot slechts één bouwlaag blijft de impact t.o.v. de tuinen van de woningen in de doodlopende zijarm van de Martelaarslaan vrij beperkt (de afstand tot deze tuinen bedraagt minimum 10 m).*

*Mede gelet op de totale perceelsoppervlakte van de Securex-site, die tot op heden slechts voor minder dan de helft van de oppervlakte ervan benut werd wat bezwaarlijk als passend binnen een duurzaam ruimtegebruik kan beschouwd worden-, wordt geoordeeld dat het gevraagde bouwvolume (inclusief ondergrondse parking) inpasbaar is op dit terrein, en ook binnen de omgeving.*

*Het terrein is gelegen ten oosten van de Watersportbaan en sluit aan en maakt deel uit van zowel de kenmerkende stedenbouwkundige ontwikkeling rond deze waterpartij die gekenmerkt wordt door grootschalige bebouwing die zich tot aan de ring doortrekt, als van de grootschalige ontwikkeling die zich volstrekt langs de stadsring. Deze schakellocatie leent zich er dan ook toe de hier voorgestelde ontwikkeling, die op schaal van de omgeving ontworpen is en ze verder afwerkt, op te nemen.*

*Voorliggend ontwerp richt zich op deze stedenbouwkundige ontwikkeling en versterkt ze op kwalitatieve wijze. De meergezinswoning waarop aangesloten wordt refereert eveneens naar de vormtaal en volumewerking van dit stadsdeel.*

*Het ontwerp past binnen een evolutie die zich binnen de contouren van dit stadsdeel voltrekt en die aan dit stadsdeel een eigen uitstraling heeft. Voorliggend ontwerp slaagt erin deze evolutie verder door te zetten richting kleine ring (R40) zonder de overblijvende bestaande bebouwing, die in dit stadsdeel meer en meer atypisch wordt, te bruskeren, zelfs integendeel : dit ontwerp sluit het bestaande bouwblok op kwalitatieve wijze en creëert hierdoor als het ware een schakel tussen oud en 'nieuw'.*

#### Functie

*De nieuwbouw wordt volledig opgetrokken als hoofdzetel van Securex, dat door centralisatie van haar diensten behoefte heeft aan een aanzienlijke uitbreiding: het aantal werkplekken stijgt van ca. 300 naar ca. 700, dit gaat ook gepaard met een lichte toename van het aantal bezoekers (van ± 106 bezoekers per dag naar ± 127).*

*De gelijkvloerse verdieping wordt voornamelijk in functie van de publieke functies ingericht en zal onder meer bestaan uit onthaalruimtes, loketten voor mutualiteit, kabinetten voor arbeidsgeneeskunde, vergaderzalen, een bedrijfsrestaurant, ..., de bovenverdiepingen zullen uit kantoorruimtes bestaan. De grote terreinoppervlakte, het reeds aanwezig zijn van een belangrijke kantoorfunctie op het terrein, de ligging aaneen*

drukke verkeersader en in de nabijheid van diverse grootschalige gebouwen ( tal van flatgebouwen in de omgeving van de Watersportbaan, Ziekenhuis Jan Palfijn, een campus van de Universiteit Gent, de kantoorstoren 'Lievens Bauwens', Martelaarslaan 17, welke ruim 10 bouwlagen hoog is en omgeven door diverse handelszaken en een schoolgebouw; ...) en de nabijheid van voldoende openbaar vervoer (zie mober) maken dat het terrein geschikt is voor een kantoorfunctie van dergelijke omvang. Er kan dan ook niet gesproken worden van een onaanvaardbare schaalbreuk.

Deze kantoorfunctie kadert bovendien ook in de doelstellingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Overeenkomstig dit structuurplan gebeurt de inpassing van kantoren op passende plaatsen in het stedelijk weefsel best volgens een hiërarchische spreiding, waarbij de bereikbaarheid in eerste instantie met het openbaar vervoer en aanvullend per wagen een rol speelt, evenals de aard en draagkracht van de omgeving waarin kantoren worden ingepast.

Belangrijk is ook dat om het project te realiseren er geen woningen dienen gesloopt te worden, het project is dus geenszins in strijd met de beleidsvisie van de stad Gent om bijvoorbeeld gezinnen in de binnenstad te houden.

#### Architectuur

In de Martelaarslaan is een duidelijke verticale geleiding aanwezig met een sporadisch accent van erkers en terrassen en een horizontale gelaagdheid van de bouwlagen.

De gevels van het nieuwe kantoorgebouw geven hiervan een hedendaagse vertaling, waarbij met dezelfde ritmiek een overgang gemaakt wordt naar de meer grootschalige gebouwen aan de andere zijde van het terrein.

De kantoren op de verdiepingen krijgen gevels met een meer gesloten karakter, terwijl voor de meer publieke functies op het gelijkvloers zoveel mogelijk transparantie wordt beoogd.

De architectuur is opgebouwd in verschillende ritmes en speelt hierdoor in op zowel de 19<sup>de</sup> als de 20<sup>ste</sup> eeuwse architectuur van de omgeving.

#### Mobiliteit

De aanvraag bevat een mobiliteitseffectenrapport dd. 27 juni 2013, opgemaakt door Traject.

Securex heeft op onderhavig terrein momenteel 300 werkplekken (bezettingsgraad  $\pm 90$  %) en  $\pm 106$  bezoekers per dag, na de centralisatie van enkele diensten op deze locatie zal het aantal werkplekken 700 bedragen (ook met bezettingsgraad  $\pm 90$  %) en het aantal dagelijkse bezoekers  $\pm 127$ .

Momenteel komt 72 % van de werknemers met de wagen, 15 % per fiets en 13 % met het openbaar vervoer. Van de bezoekers komt naar schatting 95 % per wagen, maar gezien de openingsuren (van 8u30 tot 12u en van 13u tot 16u30) verplaatsen zij zich weinig in de spits.

Het mober toont aan dat de site niet enkel voor voetgangers, fietsers en auto's goed bereikbaar is, maar ook via het openbaar vervoer: de dichtstbijzijnde tramhalte (halte 'Bernard Spaelaan') bevindt zich op ca. 400 m van de site, het Sint-Pietersstation op ca. 1.700 m en de dichtstbij gelegen bushalte (halte 'Andrieslaan') op ca. 90 m, deze halte wordt bediend door de stadslijnen 9 (tussen Gentbrugge en Mariakerke), 38 (tussen Blaarmeersen en Sint-Amandsberg) en 39 (tussen Blaarmeersen en Oostakker Dorp). In het mober voor dit project werd een trendscenario opmaakt, en op dit trendscenario werd zowel een sensitiviteitstoets toegepast (hogere belasting) als een duurzaamheidstoets.

De omliggende wegen kunnen in de 3 scenario's de toegenomen verkeersbelasting vlot dragen, de toename zal immers relatief beperkt zijn ten opzichte van de huidige verkeersbelasting van deze wegen. De Henri Dunantlaan is momenteel reeds zwaarder belast dan zijn categorisering adviseert, maar zolang de linksaf naar de stadsring vanop de Charles Andrieslaan niet mogelijk is, functioneert deze straat als een weg van hogere

categorie, en zijn hier ook geen noemenswaardige problemen. In alle scenario's blijft het verkeer vlot verlopen.

De 3 scenario's hebben een verschillende parkeerbehoefte. Securex wil een duurzamer mobiliteitspatroon realiseren gezien de vlotte bereikbaarheid per openbaar vervoer en de nabijheid van het stadscentrum en het station per fiets. In hun duurzaam scenario wensen zij het auto-aandeel te reduceren tot 50 %, wat op deze locatie haalbaar is mits stimulerende maatregelen.

Tevens willen ze 25 % fietsgebruik, 20 % openbaar vervoergebruik en 5 % carpool halen. Om dit te bereiken stellen ze een aantal maatregelen voor (die deels al in voege zijn), zoals gratis openbaar vervoer voor werknemers, een fietsvergoeding, multimodale bereikbaarheidsinfo en duurzaam reisadvies, bedrijfsfietsen, Blue-bike, een shuttle i.s.m. Max Mobiel enz. Ze overwegen eveneens om de parkeerplaatsen betalend te maken.

Aangezien Securex door middel van veel flankerende maatregelen het duurzaam scenario wil bereiken, voorzien ze parkeerplaatsen voor  $\pm$  50 % van de werknemers en comfortabele fietsenstallingen.

De ondergrondse parking bevat 313 parkeerplaatsen voor de werknemers (bij een bezetting van 90 % zijn 630 werknemers aanwezig) en bovengronds worden 24 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers, hetgeen voldoende is. De inrit voor de parking situeert zich aan de zijde Verenigde Natieslaan, niet aan de stadsring. Voor voetgangers en fietsers wordt er wel een optimale doorwaadbaarheid van het terrein voorzien. Zij krijgen wel toegang vanaf de stadsring.

Het mobiliteitsaspect van voorliggend project lijkt dan ook gunstig te kunnen worden beoordeeld.

Uitsluitel zal gebracht worden door het alsnog opgevraagd advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

#### Bezwaren derden-beroepinstellers

De bezwaren van de derden-beroepinstellers (zie rubriek 1.8) werden ook reeds tijdens het openbaar onderzoek geuit en door het college van burgemeester en schepenen omstandig weerlegd (zie rubriek 1.6). De weerlegging door het college van burgemeester en schepenen wordt -op de bedenkingen aangaande de scheidingsmuur na- integraal bijgetreden. Het project zoals het voorligt zal binnen deze specifieke ruimtelijke context en mede gelet op de oriëntatie van het terrein ten opzichte van de aanpalenden, niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder binnen een dergelijke sterk verstedelijkte en naar grootschalige bebouwing evoluerende omgeving overstijgt.

Rekening houdend met de aanzienlijke perceeloppervlakte en het feit dat het kantoorgebouw naar volume en inplanting maximaal rekening tracht te houden met zijn omgeving is het voorstel principieel aanvaardbaar vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Mits de bijzondere voorwaarden betreffende de omgevingsaanleg te respecteren kan het project zich kwalitatief integreren in zijn omgeving. Daarnaast worden ook een aantal bijzondere voorwaarden in functie van milieu, archeologie en brandweer opgelegd bij de vergunning.

#### Archeologie

Het bouwproject is te situeren ten zuidwesten van de kern van Gent, nabij de kerk van Ekkergem, en bevindt zich historisch gezien tussen de 14<sup>d</sup>e-eeuwse stadsomwalling en een oude Leiearm. De plaats waar het bouwproject gepland is, is gekend als walsite WSH031 in de inventaris van de walsites, op basis van de kaart van Jacques Horenbault (1619). Daarop is te zien dat de site deel uitmaakt van het kasteel van bisschop Antonius Triest (1577-1657). De site is typologisch gezien ouder dan de 16<sup>de</sup> eeuw maar historische bronnen ontbreken. Bijgevolg vormt het terrein een interessante locatie voor archeologische opgravingen.

*Het college van burgemeester en schepenen heeft, op advies van de stedelijke dienst Stadsarcheologie & Stadsarchief, de verplichting opgelegd een archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren.*  
...

De hoorzitting vindt plaats op 18 februari 2014.

Het departement Mobiliteit en Openbare Werken, Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid brengt op 19 februari 2014 volgend advies uit:

“  
...  
*Het MOBER bevat alle nodige onderdelen, Op basis van voorliggende nota kan de conclusie dat er geen verkeersproblemen worden verwacht, in het bijzondere op de rotonde Verenigde Natieslaan/Watersportlaan (p. 37), echter niet worden onderschreven. Mits het nemen van milderende maatregelen – zoals verwoord in het MOBER (p. 38) – kan de te verwachten hinder evenwel worden beheerst:*

- *De duurzaamheidstoets (i.c. de modal split met een autoaandeel van 50%) kan – gezien het aantal voorziene parkeerplaatsen en fietsenstallingen – worden beschouwd als een noodzakelijke voorwaarde om de bestudeerde mobiliteitseffecten van het project (o.a. naar parkeerdruk) als ‘aanvaardbaar’ te beschouwen.*
- *Een formeel engagement vanwege de werkgever omtrent het ‘actieplan’ flankerende maatregelen (target 2016) (blz. 38) is nodig voorafgaand aan het volledig operationeel zijn van de site met 700 arbeidsplaatsen*

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt op 24 februari 2014 een aanvullend verslag op. De relevante andersluidende motieven zijn:

“  
...Tijdens de beroepsprocedure werd alsnog advies gevraagd aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken voor deze aanvragen waarbij een mobiliteitsstudie bij de aanvraag gevoegd moet worden de, conform artikel 1, eerste lid, 12° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.  
Dit advies werd ontvangen op 20 februari 2014 en is niet van die aard dat het een weigering van de stedenbouwkundige vergunning verantwoordt. [...]  
Uit het advies van Mobiliteit en Openbare werken blijkt dat mits het nemen van milderende maatregelen – zoals verwoord in het MOBER (blz. 38) – de te verwachten hinder kan worden beheerst: De duurzaamheidstoets (i.c. de modal split met een autoaandeel van 50%) kan – gezien het aantal voorziene parkeerplaatsen en fietsenstallingen )- worden beschouwd als een noodzakelijke voorwaarde om de bestudeerde mobiliteitseffecten van het project (o.a. naar parkeerdruk) als ‘aanvaardbaar’ te beschouwen. Een formeel engagement vanwege de werkgever omtrent het ‘actieplan’ flankerende maatregelen (target 2016) (blz. 38) is nodig.  
Het mobiliteitsaspect van voorliggend project kan dan ook gunstig worden beoordeeld. [...]  
Conclusie [...]  
Mobiliteit  
Het advies van 19 februari 2014 van Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid, Oost-Vlaanderen moet worden nageleefd. Het ‘actieplan’ flankerende maatregelen (target 2016) is stipt uit te voeren.  
...”



De verwerende partij beslist op 27 februari 2014 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij baseert haar beslissing op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na hoorzitting, en neemt de motieven van het verslag over.

De verwerende partij besluit omtrent het mobiliteitsaspect:

“ ...

#### 2.7 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediende plannen, mits te voldoen aan de volgende bijzondere voorwaarden: [...]*

#### Agentschap wegen en verkeer

*Bijgaand advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Oost- Vlaanderen (advies van 4 september 2013, met kenmerk 41 1/B/BAV/2013/4032) moet strikt nageleefd worden.*

#### Mobiliteit

*Het advies van 19 februari 2014 van Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid, Oost-Vlaanderen moet worden nageleefd. Het 'actieplan' flankerende maatregelen (target 2016) is stipt uit te voeren. [...]*

#### 3. Besluit

*Artikel 1: De derdenberoepen worden verworpen. Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden :*

*[...]*

#### Mobiliteit

*Het advies van 19 februari 2014 van Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid, Oost-Vlaanderen moet worden nageleefd.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De derde verzoekende partij stelt dat zij eigenares is en woont aan de Martelaarslaan 443 en door de geplande werken vreest voor onaanvaardbare inkijk, verminderde lichtinval, parkeerproblemen en wateroverlast. Ter ondersteuning van haar belang citeert zij onderdelen uit het bezwaarschrift ingediend in het kader van het openbaar onderzoek met betrekking tot inkijk, lichtinval, parkeerplaatsen en geur – en geluidshinder.

De tweede verzoekende partij argumenteert dat de hinder die zij vreest te zullen lijden grotendeels overeenstemt met de hinder van de derde verzoekende partij. Bovendien stelt zij te wonen in de residentie ‘Chopin’ waardoor zij meer geconfronteerd wordt met de hinder vanwege het verhogen van de scheidingsmuur en de bouw van een hoge muur aan de zijkant van de residentie. De tweede

verzoekende partij citeert uit haar in het kader van het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift. Daaruit blijkt dat deze verzoekende partij een vermindering van zoninval en zonlicht vreest *“door het aanbouwen van een torengedouw, hoger dan ons bestaand appartementsgebouw, en vanaf onze achtergevel tot elf meter diep naar achteren lopend”*. Ook de afzuiginstallaties voor airconditioning baren de tweede verzoekende partij wat geluidshinder betreft zorgen. Ook vreest zij dat een expansie met meer dan 100% voertuigen de mobiliteit van de buurt niet ten goede komen.

De eerste verzoekende partij stelt gelijklopende nadelen te zullen kunnen ondervinden als de tweede verzoekende partij, en citeert eveneens uit het in het kader van het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift. Zij vreest als bewoonster in de residentie ‘Chopin’ voor inkijk op de terrassen en hovingen, de storende werking van de voorziene petanquebaan, belemmering van licht en zon en mobiliteitsproblemen ingevolge de toekomstige uitbreiding.

De vierde verzoekende partij stelt als eigenares en bewoonster van de woning gelegen in de Martelaarslaan 435 nadelen te zullen ondervinden en citeert eveneens uit het in het kader van het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift. Zij vreest de vermindering van licht en verminderd zicht, de verminderde brandveiligheid nu de achterkant van de aanpalende percelen niet langer voor de brandweer bereikbaar zouden zijn, een vermindering van luchtkwaliteit als gevolg van toename van personenverkeer en het ‘verluchtingsgat’ van de twee ondergrondse parkings die uitgeven op de tuin waar de kinderen spelen. De tuinen zouden ook ingesloten worden. Het ontwerp zou eveneens afbreuk doen aan het architecturale karakter van de buurt.

2.

De verwerende partij brengt in haar antwoordnota geen opmerkingen aan op het belang van de verzoekende partijen.

3.

De tussenkomende partij stelt in haar verzoekschrift tot tussenkomst, welk standpunt zij in haar schriftelijke uiteenzetting herbevestigt, het belang van eerste, tweede en vierde verzoekende partij in vraag.

De hinder die eerste en tweede verzoekende partijen volgens de tussenkomende partij aanhalen heeft volgens de tussenkomende partij louter betrekking op *“het verhogen van de scheidsmuur en de bouw van de hoge muur aan de zijkant van de residentie”*. Op basis van een foto van Google Earth waarop de scheidsmuur te zien is, zou blijken dat de binnenkoer geen privé-eigendom betreft, volledig gebetonneerd is en dienst doet als manoeuvreerruimte voor achterliggende garages. De nieuwe scheidsmuur is voorzien van hoogstammig groen, zodat hinder onbestaande is.

De vierde verzoekende partij stelde volgens de tussenkomende partij enkel administratief beroep en beroep bij de Raad in met het oog op het kunnen aankopen van het perceel van Securex *“waarop momenteel de hoogspanningscabine en de garagebox staat.”*

De tussenkomende partij wijst erop dat zij dit gebrek aan belang ook reeds heeft opgeworpen tijdens het administratief beroep maar dat daar niet werd op ingegaan.

3.

De verzoekende partijen voeren in hun wederantwoord geen verder verweer.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 11, tweede lid, 5° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

Volgens de beschrijving van het project in de bestreden beslissing heeft het voorwerp van de aanvraag betrekking op het bouwen van een kantoorgebouw met ondergrondse parking en het slopen van een bestaand kantoor en bijgebouwen.

Uit het ingediende verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen in de onmiddellijk nabijheid van het voorziene project wonen. Het loutere nabuurschap op zich volstaat evenwel niet om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift echter voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, minstens dat er een risico bestaat op het moeten ondergaan van de aangevoerde hinder en nadelen.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt, omschrijven de eerste en tweede verzoekende partijen voldoende concreet de mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen die zij menen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing en hebben deze méér dan alleen betrekking op zichthinder, zodat het argument van de tussenkomende partij dat de binnenkoer geen privé-eigendom betreft, volledig gebetonneerd is en dienst doet als manoeuvreerruimte voor achterliggende garages en wagens wat de beoordeling van het belang betreft niet ter zake doet.

Ook de derde en de vierde verzoekende partij omschrijven de hinder en nadelen die zij menen te kunnen ondervinden of waarvoor zij vrezen ten gevolge van de bestreden beslissing eveneens afdoende concreet. Dat de vierde verzoekende partij in bepaalde omstandigheden mogelijk geen administratief beroep had ingesteld, doet geen afbreuk aan het feit dat zij wel degelijk administratief beroep instelde en de bestreden beslissing dat beroep ontvankelijk verklaarde.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet aangenomen worden.

## VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO, artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, artikel 4.3.4 VCRO, artikel 4.7.22 VCRO en artikel 1, 12° en verder van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen verwijzen vooreerst naar het mobiliteitsrapport (MOBER), opgesteld door Traject, dat bij de aanvraag werd gevoegd en naar het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen van 4 september 2013. Zij verwijst naar het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing waarin gesteld wordt dat dit advies van het Agentschap strikt moet worden nageleefd.

Aan de hand van een analyse van de huidige personeelsformatie en de wijze waarop de werknemers zich verplaatsen, met de toekomstige personeelsformatie komen de verzoekende partijen op basis van ingediende MOBER tot het besluit dat, gezien het toekomstige aantal werknemers, er manifest te weinig parkeerplaatsen zijn voorzien. Zij wijzen erop dat het MOBER dit tracht te 'repareren' door een aantal milderende maatregelen te voorzien op p.38 en 39.

De verzoekende partijen verwijzen naar de bestreden beslissing waarin enerzijds gesteld wordt dat *'Een formeel engagement vanwege de werkgever omtrent het 'actieplan' flankerende maatregelen (target 2016) (blz. 38) is nodig'*, maar stellen anderzijds vast dat dergelijk engagement niet voorzien is in de bestreden beslissing zodat de bestreden beslissing intern tegenstrijdig is.

Vervolgens wijzen zij erop dat de verwerende partij de vergunning aflevert onder de voorwaarde wat mobiliteit betreft dat *"het advies van 19 februari 2014 van Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid, Oost-Vlaanderen moet worden nageleefd"*, terwijl dit advies van 19 februari 2014 geen deel uitmaakte van het administratief dossier en ook niet werd aangehecht aan de bestreden beslissing. Zij stellen dat de voorwaarde diende *"te worden opgenomen in de vergunningsbeslissing teneinde belanghebbenden toe te staan na te gaan of de beslissing draagkrachtig is gemotiveerd en tegemoet komt aan de bezwaren, minstens dat met de bezwaren rekening is gehouden. De beslissing faalt hierin."* Aangezien deze voorwaarde niet kenbaar wordt gemaakt in de bestreden beslissing kan volgens de verzoekende partijen niet nagegaan worden of de voorwaarde voldoende precies is, duidelijk, proportioneel en uitvoerbaar en volstaat om aan de problematiek van de mobiliteitshinder en parkeernoden tegemoet te komen.

Ondergeschikt menen de verzoekende partijen, in zoverre er sprake zou zijn van een voorwaarde inzake flankerende maatregelen zoals beschreven in de mobiliteitstoets, zijn deze geen werkzame of realistische oplossing voor de mobiliteitsproblematiek. Deze maatregelen vereisen immers de tussenkomst van derden, met name de werknemers en de bezoekers, en deze kunnen niet gedwongen worden deze maatregelen na te leven. De verzoekende partijen stellen zich dan ook ernstige vragen bij de doeltreffendheid van de voorgestelde flankerende maatregelen.

De verzoekende partijen roepen bovendien in dat zij geen kennis hadden van alle gegevens die de verwerende partij had toen deze de aanvraag beoordeelde. Zij menen dat de verwerende partij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de kans had moeten geven kennis te nemen van

het advies inzake mobiliteit zodat hij indien nodig, zijn verslag kon aanpassen of aanvullen. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet immers kennis hebben van alle elementen van het dossier, met inbegrip van de verleende adviezen. Ook de verzoekende partijen hadden van dit advies kennis moeten krijgen om in het licht daarvan hun beroepschrift aan te vullen en opnieuw gehoord te worden. In dat opzicht is ook niet voldaan aan de formele motiveringsplicht aangezien de bestreden beslissing verwijst naar een advies waarbij wordt aangesloten, terwijl de belanghebbende derde geen kennis heeft van dit advies.

Uit het administratief dossier, zoals de verzoekende partij er kennis konden van nemen voorafgaand aan de hoorzitting, bleek niet dat de aanvraag bestaanbaar was met de goede ruimtelijke ordening aangezien de mobiliteitshinder niet tot een aanvaardbaar niveau kon worden beperkt en dat de voorziene parkeerplaatsen niet volstonden ten aanzien van de parkeerbehoeften zoals beschreven in het MOBER.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop door te verwijzen naar de twee verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het eerste verslag werd opgemaakt vóór de hoorzitting en het tweede verslag werd opgesteld op 24 februari 2014. In het eerste verslag maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk melding van het feit dat het gevraagde aanvullend advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken nog niet werd ontvangen. De verwerende partij stelt dan ook dat de verzoekende partijen wisten dat er aanvullend advies in aantocht was, wat ook bevestigd werd op de hoorzitting van 18 februari 2014.

De verwerende partij vervolgt dat het advies ontvangen werd daags na de hoorzitting, op 19 februari 2014 en vanaf dan deel uitmaakt van het administratief dossier dat kan worden ingezien. Zij wijst erop dat de vergunninghouder inzage heeft gevraagd, terwijl de verzoekende partijen dit niet hebben gedaan zodat zij zich ten onrechte erover beklagen geen kennis te hebben gekregen van dit aanvullend advies.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgens de verwerende partij wel degelijk kennis genomen van dit advies want hij heeft een aanvullend verslag opgesteld op 24 februari 2014. De fragmenten van dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die betrekking hebben op dit aanvullend advies inzake mobiliteit zijn letterlijk overgenomen in de bestreden beslissing.

Er is volgens de verwerende partij voldaan aan de formele motiveringsplicht: de inhoud van het advies is vermeld in het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en is integraal opgenomen in de bestreden beslissing. Er werd ook rekening mee gehouden bij de beoordeling van de aanvraag zodat ook aan de materiële motiveringsplicht werd voldaan.

De verwerende partij begrijpt niet waarom het besluit van voormeld advies, met name *“Een formeel engagement vanwege de werkgever omtrent het ‘actieplan’ flankerende maatregelen (target 2016) (blz. 38) is nodig voorafgaand het volledig operationeel zijn van de site met 700 arbeidsplaatsen...”*, als voorwaarde in de bestreden beslissing zou moeten opgenomen worden. In het advies werd immers gesteld dat de milderende maatregelen zoals voorzien op p. 38 van het MOBER volstonden.

De verwerende partij citeert vervolgens de ‘flankerende maatregelen’ op p. 38 van het MOBER, waar naast de reeds bestaande maatregelen zoals een terugbetaling van het openbaar vervoerabonnement, fietsvergoeding gewezen wordt op het door de werkgever uitgestippelde actieplan (target 2016) om de beoogde reductie aan parkeerplaatsen te realiseren. Het is in het licht van dit actieplan dat naar het ‘engagement’ van de werkgever nog eens wordt verwezen in het

advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken. Dergelijk engagement van de werkgever kan volgens de verwerende partij niet aanzien worden als een bijkomende voorwaarde.

Tot slot weerlegt de verwerende partij ook de geleverde kritiek van de verzoekende partijen op het zogenaamde gebrek aan parkeerplaatsen, volgens hen af te leiden uit het MOBER. Zij verwijst hiervoor naar de motivering van de bestreden beslissing. Uit deze beoordeling blijkt dat de keuze van Securex tot wijziging van de 'modal split' met een autoaandeel van 50 % een weloverwogen en bewuste beleidskeuze is geweest, ingegeven door het creëren van een spanningsveld tussen het aanbod van parkeren enerzijds en de reële mogelijkheid om gebruik te maken van het openbaar vervoer. Een bedrijf dat zich dat doel voor ogen stelt kan bezwaarlijk overgaan tot het voorzien van 100% parkeerplaatsen voor wagens. De verwerende partij heeft zich bij deze visie aangesloten, hierbij verwijzend naar het MOBER en dit volledig onderschrijvend. Deze beslissing is een opportuniteitsbeoordeling waarvan volgens de verwerende partij de verzoekende partijen de onredelijkheid niet aantonen.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat er voor de aanvraag geen mobiliteitsstudie nodig was maar wel een MOBER dat terzake werd opgesteld door Traject op 27 juni 2013. Dit rapport werd uitvoerig geanalyseerd door de dienst Mobiliteit van de stad Gent die een degelijk rapport vereist in haar stedenbouwkundige verordening.

De tussenkomende partij stelt dat aldus in eerste instantie geenszins advies werd gevraagd aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken van het Vlaamse Gewest. Dit gebeurde wel op het niveau van de provincie en werd afgeleverd op 19 februari 2014 en werd door de verwerende partij ontvangen op 20 februari 2014.

De tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk een voorwaarde opneemt dat het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken strikt moet worden nageleefd. Op die wijze worden de in het MOBER voorgestelde milderende maatregelen (p. 38) een integraal deel van de bekomen stedenbouwkundige vergunning.

Vervolgens laat de tussenkomende partij weten dat Traject, samen met de dienst Mobiliteit van de stad Gent en de dienst Beleid Mobiliteit en Veiligheid Oost-Vlaanderen van het Vlaamse Gewest aan het onderhandelen zijn met betrekking tot de aanbevelingen die deze laatste verschaft heeft ter optimalisering van de verkeersstromen.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het onderdeel van het middel dat betrekking heeft op de opname van de voorwaarde inzake het engagement van de werkgever. De verzoekende partijen weten blijkbaar wel dat dit engagement er is (staat ook in het MOBER), er worden ook milderende maatregelen voorzien, en als voorwaarde wordt opgelegd dat het advies van het Departement strikt moet worden gevolgd. Dit kan alleen maar in het belang zijn van de verzoekende partijen. Nergens wordt aangegeven dat de conclusie, met name dat de milderende maatregelen zouden volstaan, onjuist zou zijn.

De tussenkomende partij werpt ook op dat de verzoekende partijen naar aanleiding van de hoorzitting nog een nota hadden kunnen opstellen, wat niet gebeurde. Ook na de hoorzitting, zodra het advies kenbaar was, kon nog een nota worden opgesteld alvorens de verwerende partij uitspraak deed. Dit is evenmin gebeurd.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij voorbij gaat aan het gegeven dat zij haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling nuttig moet hebben gehoord. Het recht om gehoord te worden houdt volgens de verzoekende partijen in dat zij als beroepsindieners het recht hebben om aan de verwerende partij hun opmerkingen te bezorgen op de stukken van het administratief dossier, waaronder uiteraard ook de adviezen zijn begrepen. Indien een advies nog niet op of voor de hoorzitting kon geconsulteerd worden, kunnen de verzoekende partijen hun standpunt daaromtrent op de hoorzitting niet formuleren en wordt hun hoorrecht uitgehold. Dit alles klemmt des te meer volgens de verzoekende partijen nu blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na de hoorzitting een nieuw verslag heeft opgesteld waarin rekening wordt gehouden met een advies dat na de hoorzitting is neergelegd en hieruit argumenten put om de vergunningsaanvraag waartegen zij gekant zijn, positief te adviseren, niettegenstaande belangrijke kanttekening in dit advies gemaakt worden omtrent de mobiliteitshinder.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat zij de gelegenheid hadden moeten krijgen om kennis te nemen van het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare werken om in het licht daarvan hun beroepschrift aan te vullen dan wel een replieknota te maken en opnieuw gehoord te worden. Zij menen dat de verwerende partij de zorgvuldigheidsplicht schendt nu zij rekening hield met een laattijdig (na de hoorzitting) opgemaakt verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij schendt dit beginsel eveneens aangezien zij de verzoekende partijen niet opnieuw gehoord heeft nadat het nieuwe verslag tot stand kwam. Zij herhalen dat in dit nieuwe verslag conclusies worden getrokken omtrent een advies waarvan de verzoekende partijen voor of op de hoorzitting nog geen kennis konden van nemen en zij dus niet konden betrekken in hun betoog.

Ook de formele motiveringsplicht is volgens de verzoekende partijen geschonden: wanneer de beslissing verwijst naar het advies van een adviserend orgaan waarbij wordt aangesloten terwijl dit advies niet in het administratief dossier zat ten tijde van de hoorzitting, moeten zij als belanghebbenden kennis krijgen van de volledige inhoud van dit advies. Hieraan is volgens de verzoekende partijen niet voldaan. Zij voegen er tot slot aan toe: *“Men kan bezwaarlijk van beroepers verwachten dat zij na de sluiting van de debatten (hoorzitting) nog inzage gaan nemen in een dossier dat verondersteld wordt ten laatste op de nuttige hoorzitting compleet te zijn, behoudens wederoproeping van de partijen in het licht van een nieuwe hoorzitting op initiatief van de Deputatie gelet op het feit dat beroepers gevraagd hebben om in het licht van de beroepsprocedure gehoord te worden”*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De verzoekende partijen betogen in essentie dat de bestreden beslissing waarin als voorwaarde het naleven van het advies van 19 februari 2014 van het departement Mobiliteit en Openbare Werken, beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid Oost-Vlaanderen opgelegd wordt, intern tegenstrijdig is doordat de bestreden beslissing stelt dat een ‘formeel’ engagement vanwege de werkgever omtrent het actieplan ‘flankerende maatregelen’ voorzien is maar dat dit verder niet in de bestreden beslissing opgelegd wordt, en anderzijds het advies inhoudelijk niet kenbaar gemaakt is zodat niet kan worden nagegaan of de voorwaarde voldoende precies, duidelijk, proportioneel en uitvoerbaar is.

In zoverre er sprake zou zijn van een voorwaarde inzake flankerende maatregelen zoals beschreven in de ‘mobiliteitstoets’, zou die voorwaarde geen werkzame oplossing voor de mobiliteitsproblematiek inhouden omdat deze maatregelen een uitvoering door derden (werknemers, bezoekers) vereisen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verzoekende partijen zouden ten onrechte na het advies niet opnieuw betrokken geweest zijn.

Uit het voorgaande leiden verzoekende partijen af dat niet blijkt dat de aanvraag wat mobiliteitshinder betreft, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verder roepen de verzoekende partijen in dat zij, net zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de gelegenheid had moeten krijgen om kennis te krijgen van het advies van de Dienst Mobiliteit en Openbare Werken en in het licht daarvan opnieuw hadden moeten gehoord worden. In haar wederantwoordnota erkent de verzoekende partij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daarvan wel kennis heeft gekregen aangezien deze een aanvullend verslag heeft opgesteld, maar dat zij daarvan niet op de hoogte werd gesteld.

2.

De tussenkomenende partij stelt dat het middel onontvankelijk is omdat de opgelegde voorwaarde de verzoekende partijen slechts tot voordeel zou strekken omdat er milderende maatregelen in opgenomen worden terwijl de verzoekende partijen niet beweren dat die milderende maatregelen niet zouden volstaan.

De verzoekende partijen hebben evenwel belang bij het middel dat tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden en ertoe kan nopen dat de verwerende partij opnieuw de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening – althans wat het mobiliteitsaspect betreft – moet onderzoeken.

De exceptie van de tussenkomenende partij omtrent het belang van de verzoekende partijen bij het middel kan niet worden aangenomen.

3.

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partijen wordt geschonden.

3.1

De verzoekende partijen laten na uiteen te zetten in welke zin de bestreden beslissing een schending uitmaakt van artikel 4.3.4 VCRO en van artikel 1, 12° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen. In zoverre het middel betrekking heeft op de schending van voormelde bepalingen wordt het middel verworpen.

3.2

Artikel 4.7.22 VCRO bepaalt:

*“De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt voor elke beslissing in beroep een verslag op. Het verslag kadert de vergunningsaanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan bij zijn onderzoek bijkomende inlichtingen inwinnen bij de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid.”*

De verzoekende partijen zetten niet uiteen op welke wijze de bestreden beslissing artikel 4.7.22 VCRO schendt. Het is niet aan de Raad om uit te maken waarop de verzoekende partijen precies doelen, nu duidelijk is dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kennis had van het advies van de Dienst Mobiliteit en Openbare Werken. Op het uitgangspunt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen kennis zou gehad hebben van dit advies, zoals verwoord in het inleidend verzoekschrift, komt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota niet meer



terug. Uit het administratief dossier blijkt immers het tegendeel. Bovendien blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een tweede verslag heeft opgesteld.

In ieder geval verduidelijkt de verzoekende partij niet in welke zin de bestreden beslissing artikel 4.7.22 VCRO zou schenden. In zoverre louter de schending van artikel 4.7.22 VCRO wordt ingeroepen, wordt het middel eveneens verworpen.

### 3.3

Opdat een middel duidelijk zou zijn is het niet noodzakelijk dat de geschonden rechtsregel artikelsgewijs zou worden aangeduid. Voldoende is dat er een duidelijk inhoudelijke aanwijzing is van de geschonden geachte rechtsregel en de wijze waarop die schending zou zijn begaan. De rechten van verdediging van de andere partijen moeten op dit punt gevrijwaard worden zodat moet nagegaan worden of de verwerende en tussenkomende partij het middel in dezelfde zin hebben begrepen.

Op de zitting van 24 mei 2016 en 7 juni 2016 roept de tussenkomende partij in dat de verzoekende partij haar eerste middel niet kan uitbreiden naar een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO.

De verzoekende partijen vragen anderzijds om ambtshalve artikel 4.7.23, § 1 VCRO in te roepen.

De Raad merkt op dat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota het eerste middel, anders dan in het inleidend verzoekschrift waar zij voorhielden dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen kennis had van het advies van de Dienst Mobiliteit en Openbare Werken, verder uitbreiden door te stellen dat artikel 4.7.23, §1 VCRO geschonden is omdat de verwerende partij *“rekening hield met een laattijdig opgemaakt verslag van de PSA (na de hoorzitting)”*.

In de wederantwoordnota stelt de verzoekende partij eveneens dat de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel schendt *“nu zij de beroepers niet opnieuw hoorde nadat dit nieuwe verslag tot stand kwam waarin conclusies werden getrokken omtrent een advies waar de beroepers voor/op de hoorzitting nog geen kennis konden van nemen en zij derhalve niet konden betrekken in hun betoog”*.

Ook een als ambtshalve aan te duiden middel moet in het in het inleidend verzoekschrift worden ontwikkeld om de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen. Dat is hier echter niet geval. Een onderzoek van het administratief dossier vóór het instellen van de vordering van de Raad had aan het licht gebracht dat 1) de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar twee verslagen heeft opgesteld en 2) dat het tweede verslag melding maakt van het advies van de Dienst Mobiliteit en Openbare Werken.

De schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO, in zoverre het betrekking heeft op nemen door de verwerende partij van haar beslissing *“op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar”* en de motiveringsplicht die daaruit voor de deputatie voortvloeit, wordt als onontvankelijk verworpen.

Anders is het gesteld met het door de verzoekende partijen ingeroepen schending van hun hoorrecht.

Reeds in hun inleidend verzoekschrift stellen zij het volgende onder randnummer 62 tot 64: *“Noch de verzoekende partijen, [.....] hadden kennis van alle gegevens die de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag heeft betrokken. [.....] De verzoekende partijen anderzijds had de*

*gelegenheid moeten krijgen om kennis te nemen van het advies van de Dienst Mobiliteit en Openbare werken om in het licht daarvan indien nodig haar beroepschrift aan te vullen en opnieuw gehoord te worden. Bovendien is er niet voldaan aan de vereisten van de formele motiveringsplicht: wanneer de beslissing verwijst naar het advies van een adviserend orgaan, waarbij de tot beslissen bevoegde overheid zich aansluit, dient de belanghebbende kennis te krijgen van de volledige inhoud van dit advies. In casu werd niet voldaan aan deze voorwaarde”.*

Uit voormeld citaat blijkt dat de verzoekende partijen reeds in hun inleidend verzoekschrift een schending van het hoorrecht hebben ingeroepen.

De verwerende partij heeft zich hiertegen verweerd: zij stelt dat voldaan is aan de formele motiveringsplicht want het advies is integraal opgenomen in de bestreden beslissing. Zij stelt tevens dat de verzoekende partijen sinds het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wisten dat er nog een advies van de Dienst Mobiliteit en Openbare Werken zou volgen, maar dat zij niets hebben ondernomen om het dossier nog in te zien of het daags na de hoorzitting ontvangen advies op te vragen.

Ook de tussenkomen partij stelt dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst naar het betreffende advies. Verder stelt zij dat de verzoekende partijen, zodra het advies kenbaar was, nog steeds een nota had kunnen opstellen alvorens de verwerende partij een week later haar beslissing nam.

De ingeroepen ‘schending van het hoorrecht’ is dan ook ontvankelijk.

### 3.4

Op de zitting van 24 mei 2016 werd de behandeling van de vordering uitgesteld naar de zitting van 7 juni 2016 onder meer om de verwerende partij toe te laten het proces-verbaal van de hoorzitting van 18 februari 2014 neer te leggen.

Uit dit proces-verbaal van de hoorzitting blijkt niet dat de verzoekende partijen op de hoorzitting van 18 februari 2014 op enig ogenblik een voorbehoud hebben geformuleerd omtrent het aangekondigde (zie eerste verslag provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 februari 2014) advies van de Dienst Mobiliteit en Openbare Werken. Op deze hoorzitting werd ook niet aangegeven, althans niet volgens het proces-verbaal van de hoorzitting, dat een nieuwe hoorzitting zou georganiseerd worden na ontvangst van voormeld advies van de Dienst Mobiliteit en Openbare Werken. Uit het proces-verbaal van de hoorzitting blijkt enkel dat de vertegenwoordiger van de Stad Gent een vraag heeft gesteld over het (nog te ontvangen) advies. Voorspelbaar is dat zal geantwoord zijn dat dit op die datum (18 februari 2014) nog niet ontvangen was.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO voorziet dat de betrokken partijen, zoals de beroepsindiener, op hun verzoek door de verwerende partij worden gehoord. Een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO is niet aan de orde nu niet betwist kan worden dat de verzoekende partijen werden gehoord. Hun aanwezigheid op de hoorzitting van 18 februari 2014 staat vast.

Wanneer evenwel de hoorplicht door een norm zoals artikel 4.7.23, §1 VCRO is voorgeschreven, maar de inhoud ervan nog niet nader is bepaald door een uitvoeringsbesluit, wordt het optreden van de overheid getoetst aan de verplichtingen die het bestuur op grond van het algemeen beginsel van de hoorplicht moet nakomen. Aan deze hoorplicht is voldaan wanneer wie vraagt om gehoord te worden, beschikt over alle essentiële gegevens en documenten waarover ook de verwerende partij beschikt op het ogenblik dat deze laatste beslist over het administratief beroep.

Het staat vast dat de verzoekende partijen kennis hadden van het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 februari 2014 en dat zij van dit verslag kennis hebben kunnen nemen vóór de hoorzitting van 18 februari 2014, minstens houden de verzoekende partijen het tegendeel niet voor. In dit eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt uitdrukkelijk vermeld dat het advies van de Dienst Mobiliteit en Openbare Werken nog wordt opgevraagd om bij de beoordeling te betrekken. Het mobiliteitsaspect wordt voorlopig gunstig geadviseerd, maar uitsluitel zal door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar slechts kunnen gegeven worden na ontvangst van het advies van voormelde dienst.

Van de verzoekende partijen die kennis nemen van een dergelijk verslag waarin een gunstig advies wordt verstrekt over de mobiliteit 'onder voorbehoud' van ontvangst van een opgevraagd advies, en die zelf bezwaren en grieven heeft ingediend omtrent mobiliteit mag de nodige alertheid verwacht worden om na de hoorzitting inzage te nemen van het dossier. Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van het bestuur biedt daartoe alle mogelijkheden. Zij dienden zich tevens bewust te zijn dat een nieuwe hoorzitting niet zou georganiseerd worden aangezien op de hoorzitting – dit blijkt toch niet uit het proces-verbaal van de hoorzitting – enig uitstel werd verleend noch werd gevraagd, noch werd enig voorbehoud geformuleerd in verband met het noch te ontvangen advies.

De Raad stelt tot slot vast dat de verzoekende partijen tot op heden niet aanduiden welke argumenten zij nog nuttig hadden kunnen ontwikkelen op een bijkomende zitting of in een bijkomende nota. De Raad merkt immers op dat de verzoekende partijen ten onrechte ervan uitgaan dat het hoorrecht mondeling 'moet' gebeuren. Het horen kan immers ook schriftelijk gebeuren zodat de verzoekende partijen, mochten zij na de hoorzitting het dossier op een alerte en adequate wijze verder hebben opgevolgd, hun visie op het advies ook schriftelijk aan de verwerende partij konden meedelen.

De ingeroepen schending van het hoorrecht wordt verworpen.

4.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b), bepaalt dat een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een vergunning voorwaarden opleggen om de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Daartoe was, volgens de regelgeving van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, vereist dat die voorwaarden niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen én dat de aanpassing van de plannen enkele betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

“ ...

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

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke*

*elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

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

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*...*

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 zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

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

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.

5.

De verzoekende partijen stellen ten onrechte dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen kennis zou hebben van voormeld advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken, beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid Oost-Vlaanderen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkte in zijn verslag van 3 februari 2014 immers op dat het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken was opgevraagd, maar nog moest worden ontvangen en het advies uitsluitend omtrent het mobiliteitsaspect zou brengen.

Na de hoorzitting van 18 februari 2014 stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog een verslag op, waaruit blijkt dat kennis wordt genomen van het advies van het departement

Mobiliteit en Openbare Werken en daaromtrent een standpunt innam. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog in zijn verslag onder meer:

“ ...

*Dit advies is niet van die aard dat het een weigering van de stedenbouwkundige vergunning verantwoordt”*

[...]

*Uit het advies van Mobiliteit en Openbare Werken blijkt dat mits het nemen van milderende maatregelen –zoals verwoord in het MOBER (blz. 38) – de te verwachten hinder kan worden beheerst: De duurzaamheidstoets (i.c. de modal split met een autoaandeel van 50%) kan – gezien het aantal voorziene parkeerplaatsen en fietsenstallingen ) - worden beschouwd als een noodzakelijke voorwaarde om de bestudeerde mobiliteitseffecten van het project (o.a. naar parkeerdruk) als ‘aanvaardbaar’ te beschouwen. Een formeel engagement vanwege de werkgever omtrent het ‘actieplan’ flankerende maatregelen (target 2016) (blz. 38) is nodig.*

*Het mobiliteitsaspect van voorliggend project kan dan ook gunstig worden beoordeeld.*

...”

De bestreden beslissing neemt de motivering van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na hoorzitting woordelijk over.

Het middelonderdeel mist voor zover ervan uitgegaan wordt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen kennis van voormeld advies zou hebben genomen, feitelijke grondslag.

De bestreden beslissing citeert een deel van het advies (bladzijde 5 en 32 van de bestreden beslissing). Het advies kon door de verzoekende partijen in het kader van openbaarheid van bestuur dan ook worden opgevraagd en is afdoende kenbaar gemaakt. De verzoekende partijen bekritiseren de motieven van voormeld advies niet, noch beweren ze dat het advies onzorgvuldig tot stand zou zijn gekomen.

De verzoekende partijen doelen kennelijk tevens op de schending van de formele motiveringsplicht waar zij aanvoeren dat er sprake is van tegenstrijdigheid tussen de motieven van de bestreden beslissing waarin een ‘formeel’ engagement vanwege de werkgever omtrent het actieplan ‘flankerende maatregelen’ als voorwaarde opgelegd wordt maar dat verder in de bestreden beslissing niet als voorwaarde wordt opgenomen.

De bestreden beslissing bepaalt daaromtrent:

“ ...

### 2.7 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediende plannen, mits te voldoen aan de volgende bijzondere voorwaarden: [...]*

### Mobiliteit

*Het advies van 19 februari 2014 van Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid, Oost-Vlaanderen moet worden nageleefd. Het 'actieplan' flankerende maatregelen (target 2016) is stipt uit te voeren. [...]*

### 3. Besluit

*Artikel 1: De derdenberoepen worden verworpen. Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden :*

[...]

### Mobiliteit

*Het advies van 19 februari 2014 van Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid, Oost-Vlaanderen moet worden nageleefd.*

...

Van een strijdigheid in motieven is evenwel geen sprake, aangezien het advies van 19 februari 2014 van departement Mobiliteit en Openbare Werken, beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid Oost-Vlaanderen waarvan de bestreden beslissing stelt dat het moet worden nageleefd, voorziet:

“ ...

*Het MOBER bevat alle nodige onderdelen. Op basis van voorliggende nota kan de conclusie dat er geen verkeersproblemen worden verwacht, in het bijzonder op de rotonde Verenigde Natieslaan/Watersportlaan (blz. 37), echter niet worden onderschreven. Mits het nemen van de milderende maatregelen zoals verwoord in het MOBER (blz. 38) – kan de te verwachten hinder kan worden beheerst:*

- *De duurzaamheidstoets (i.c. de modal split met een autoaandeel van 50%) kan – gezien het aantal voorziene parkeerplaatsen en fietsenstallingen ) - worden beschouwd als een noodzakelijke voorwaarde om de bestudeerde mobiliteitseffecten van het project (o.a. naar parkeerdruk) als ‘aanvaardbaar’ te beschouwen.*
- *Een formeel engagement vanwege de werkgever omtrent het ‘actieplan’ flankerende maatregelen (target 2016) (blz. 38) is nodig voorafgaand aan het volledig operationeel zijn van de site met 700 arbeidsplaatsen.*

...”

Uit de voorwaarde van het naleven van voormeld advies zelf volgt dat enerzijds de duurzaamheidstoets als een noodzakelijke voorwaarde wordt opgelegd om de bestudeerde mobiliteitseffecten als aanvaardbaar te beschouwen, en anderzijds – voorafgaand aan het volledig operationeel worden van de site – een formeel engagement van de werkgever omtrent het actieplan ‘flankerende maatregelen’, zoals voorzien in het mobiliteitseffectenrapport, wordt opgelegd. De motivering in de bestreden beslissing dat het ‘actieplan’ flankerende maatregelen stipt moet worden uitgevoerd, is niet in tegenstrijd met de opgelegde voorwaarde van het naleven van het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken, beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid Oost-Vlaanderen.

Het mobiliteitseffectenrapport stelt volgende flankerende maatregelen voor:

“ ...

***Flankerende maatregelen*** ondersteunen en verhogen het effect van ‘harde’, infrastructurele maatregelen in het kader van de duurzame mobiliteit.

*Een aantal flankerende maatregelen worden reeds door de werkgever toegepast. Het betreft:*

***Een volledige terugbetaling van het openbaar vervoerabonnement*** aan de personeelsleden die met het openbaar vervoer naar het werk komen.

*Het toekennen van een fietsvergoeding* aan personeelsleden die met de fiets naar het werk komen (tot 0,22 EUR/km fiscaal vrijgesteld).

*Er zijn een aantal poolwagens beschikbaar waarmee dienstverplaatsingen kunnen gebeuren. Op die manier hoeven werknemers niet met de wagen naar het werk te komen.*

Momenteel wordt door de werkgever een **actieplan** opgemaakt om de beoogde **reductie aan parkeerplaatsen** te realiseren. Dit beleid is vandaag nog niet volledig uitgestippeld (target 2016) maar volgende elementen worden bekeken:

Vorm van **betalend parkeren** invoeren.

Rekening houdend met **bepaalde categorieën van werknemers** voor wie een parkeerplaats noodzakelijk is: zwangere vrouwen, mensen met een fysieke beperking, ...

Onderzoek naar een systeem in overleg met de NMBS en **Blue-Bike nationaal** voor Securex uit de rollen. Dit met als doel om mensen vanuit andere zetels de kans te geven om met de trein naar de hoofdzetel in Gent te komen. Dit moet het aantal bezoekers met de wagen vanuit andere vestigingen reduceren.

Verder uitrol van het **Thuiswerken** en de aanpassing van de infrastructuur in dit verband.

Volgende flankerende maatregelen kunnen aanvullend door de werkgever toegepast worden:

- Multimodale **bereikbaarheidsinformatie** (bus- en treinverbindingen en frequenties, fietsroutes naar de omliggende (deel)gemeenten, fietsroute naar het treinstation,...) om werknemers en bezoekers te informeren over de bereikbaarheid van de site Watersportbaan met alle vervoerswijzen. Bijzondere aandacht dient hierbij te gaan naar nieuwe werknemers en werknemers die in kader van de herinrichting verhuizen naar de site. Het is aan te bevelen om de ‘getroffen’ werknemers vooraf een **duurzaam reisadvies aan te bieden voor hun woon-werktraject**. Een verhuis is immers een ideaal moment om werknemers een nieuwe gewoonte aan te leren.
  - Het **rekruteren van personeel uit de nabije omgeving**. Dit verkort de verplaatsingsafstand en – tijd. Personeel dat binnen een straal van 5km woont, kan gemakkelijker gemotiveerd worden om met de fiets naar het werk te komen. Hierdoor kunnen parkeerplaatsen uitgespaard worden.
- ...” (cfr. p. 38 MOBER als bijlage bij de bestreden beslissing stuk 22).

Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat uit deze passage blijkt dat het ‘engagement’ van Securex als werkgever reeds in deze flankerende maatregelen vervat zit. Het mobiliteitseffectenrapport wordt volgens een kopie van het administratief dossier wel degelijk als een bijlage bij de bestreden beslissing aangemerkt.

Een ‘engagement’ van de werkgever betreft niet meer dan een verbintenis van de werkgever omtrent het actieplan flankerende maatregelen. De memorie van toelichting bij het ontwerp van het decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen – en handhavingsbeleid licht toe (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 117):

“ ...

76. De ontwerptekst omvat het principe dat de aanvrager minstens zelf stappen moet kunnen ondernemen om de voorwaarde te verwezenlijken; het vervullen van de voorwaarde mag niet volledig en enkel aan de wil van “derden” overgelaten worden. De aanvrager moet redelijkerwijs démarches kunnen ondernemen met het oog op de verwezenlijking van de voorwaarden, zoniet wordt afbreuk gedaan aan het beginsel dat de

*vergunning op zich de uitvoering van de vergunde handelingen moet mogelijk maken (zie ook volgend randnr.).*

*Daarbij mag niet zo ver worden gegaan als in een ouder arrest waarin de Raad van State oordeelde dat aan de voorwaarden die worden opgelegd in het kader van een vergunning voor het exploiteren van een terrein, moet kunnen worden voldaan door de enkele wil van de exploitant zelf. In casu had de vergunningverlenende overheid als voorwaarde opgelegd bepaalde installaties te verplaatsen naar een terrein dat eigendom was van een derde.*

*Men mag van de aanvrager aldus verwachten dat hij een overeenkomst sluit met een derde om de vooropgestelde voorwaarde te kunnen verwezenlijken. F. DE PRETER stelt terecht "dat de vergunningverlenende overheid zich niet heeft in te laten met het eigendomsstatuut van de grond en de aanwezigheid van zakelijke rechten. Vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van deze rechten. Indien de vergunningverlenende overheid zich niet dient in te laten met de vraag of de aanvrager van de vergunning wel eigenaar is van het goed waarvoor de vergunning wordt gevraagd, heeft de vergunningverlenende overheid zich ook niet in te laten met de vraag of hij gerechtigd is de voorwaarden na te leven".*

*Het is evenwel niet mogelijk om een vergunning afhankelijk te maken van een voorwaarde die in hoofde van de aanvrager een "fait du prince" uitmaakt. Men kan een vergunning voor een bedrijfsgebouw bvb. niet afhankelijk stellen van de opschortende voorwaarde dat de vergunde werken eerst kunnen worden aangevat na een bestemmingswijziging van de aanpalende gronden in agrarisch gebied naar een zone bestemd voor bedrijven. De aanvrager heeft immers geen uitstaans met de daartoe benodigde planprocessen.  
..."*

De Raad dient vast te stellen dat het aangaan van een eenzijdige verbintenis wel degelijk door eigen toedoen van de aanvrager kan worden gerealiseerd.

De verzoekende partijen tonen in hun betoog niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, a) VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° en 3°, artikel 2.6, artikel 2.6.2 en 2.6.4 van het bijzonder plan van aanleg (hierna: BPA) nummer 32, artikel 4.4.1, §1 VCRO en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het materiële motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel:

De verzoekende partijen stellen dat het project voor een deel binnen de contouren van het BPA nummer 3 'Bisschop Triestlaan' gelegen is, en meer bepaald in zone die bestemd is voor groepswoningen en waar onder meer groen wordt voorzien voor de woonbuurt. Zij verwijzen naar artikel 2.6 van het BPA waar voorzien wordt dat wonen de hoofdbestemming moet vormen en minstens 80 % van de bruto-vloeroppervlakte (bvo) moet bezetten. De overige 20% mag ingenomen worden door andere bestemmingen. In het kantoorproject wordt het deel gelegen in het BPA verhard.

Volgens de verzoekende partijen schendt de aanvraag artikel 2.6 van het BPA nu de hoofdbestemming in die zone geen betrekking heeft op de bestemming wonen. Bovendien geldt volgens de verzoekende partijen ook artikel 2.6.4 van het BPA waarin bepaald wordt dat de



woningen moeten gericht worden op een waardevol aangelegde en beplante buitenomgeving met beplantingen aangelegd als woongroen.

De verzoekende partijen houden voor dat de reeds voorziene bebouwing van de zone 'groepswoningen' in het BPA buiten het projectengebied geenszins sprake is van een waardevol aangelegde en beplante buitenomgeving met beplantingen als woongroen. De binnen het projectgebied gelegen zone die benut wordt als verharde zone voldoet niet aan deze voorwaarde. Zij verwijzen naar de bezwaren waarbij verzuchtingen geuit worden tot het behoud van openbaar groen voor de straat.

De verzoekende partijen menen dat een afwijking op het BPA niet mogelijk is gelet op de bepalingen van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Afwijkingen kunnen immers niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bestreden beslissing de overeenstemming met de bestemming van het BPA heeft beoordeeld. Zij citeert vervolgens uit de bestreden beslissing.

Zij stelt dat het enkel gaat om een kleine driehoek die grenst aan de bestaande sociale woningbouw langsheen de Charles Andrieslaan die ongemoeid wordt gelaten.

Volgens de verwerende partij lezen de verzoekende partijen artikel 2.6.4 van het BPA verkeerd: dit artikel betekent niets meer dan dat het uitzicht vanuit de wooneenheden die richting moet aannemen dat de bewoners uitkijken op de plek waar beplantingen komen. De verwerende partij wijst erop dat de sociale woningbouw reeds gerealiseerd is en niets te maken heeft met de aanvrager zodat dit artikel niet ter zake is.

3.

De tussenkommende partij verwijst naar de analyse van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over het kleine gedeelte van het projectgebied dat binnen het BPA valt, waarin duidelijk gesteld wordt dat daar geen gebouw wordt opgetrokken, noch ondergronds, noch bovengronds.

Samenvattend stelt zij dat de aanvraag geen betrekking heeft op die betreffende driehoek. Zij beklemtoont dat er in die driehoek geen aanmerkelijke reliëfwijziging zal plaatsvinden en dat deze ook niet zal benut worden voor het parkeren van voertuigen of het opslaan van materialen.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen geen verdere argumenten toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen betogen in essentie dat de aanvraag voor het deel dat gelegen is binnen de contouren van het BPA nummer 32 'Bisschop Triestlaan', strijdig is met de voorschriften van artikel 2.6 en artikel 2.6.4 van dat bijzonder plan van aanleg omdat er verharding voorzien wordt in functie van het kantoorproject. Op die wijze wordt er niet voldaan aan de voorwaarde van groepswoningbouw, noch van het gericht zijn van de woningen binnen de projectzone op een waardevol aangelegde en beplante buitenomgeving met beplantingen aangelegd als woongroen. Een afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO zou niet mogelijk zijn omdat een afwijking op bestemmingsvoorschriften niet mogelijk is.

2.

De verzoekende partijen laten na uiteen te zetten in welke zin de bestreden beslissing een schending uitmaakt van het door hen aangevoerde artikel 2.6.2 van het BPA nummer 32 'Bisschop Triestlaan' (betrekking hebbend op de bouwhoogte). In zoverre het middel betrekking heeft op dit artikel is het onontvankelijk.

3.

3.1

De verzoekende partijen hebben op verzoek van de Raad, een afschrift van het bijzonder plan van aanleg nummer 32 'Bisschop Triestlaan' bezorgd.

De toegelaten bestemmingen in de zone voor groepswoningen (artikel 2.6) zijn:

*"Deze zone is bestemd groepswoningen die deel uitmaken van een samenhangend woonproject. Wonen vormt de hoofdbestemming en moet min. 80% van de bvo innemen. Andere bestemmingen mogen samen en ook afzonderlijk niet meer dan 20% van de bvo van deze zone innemen.  
Ondergrondse parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten in functie van het project zelf*

*Tabel 5: Toegelaten bestemmingen in de zone voor groepswoningen*

<i>bestemming</i>	<i>voorschrift</i>
<i>wonen</i> <i>eengezinswoningen</i> <i>meergezinswoningen</i> <i>kamerwoningen</i>	<b><i>hoofdbestemming, minimum 80% van bvo</i></b> <i>niet toegelaten</i> <i>toegelaten</i> <i>toegelaten</i>
<i>handelszaken</i> <i>diensten en kantoren</i> <i>reca</i> <i>nachtbars en aanverwante</i> <i>activiteiten</i> <i>bedrijven</i> <i>hotels</i> <i>gemeenschapsvoorzieningen</i>	<i>toegelaten tot max. 20% van bvo</i> <i>toegelaten tot max. 20% van bvo</i> <i>toegelaten tot max. 20% van bvo</i> <i>niet toegelaten</i>  <i>toegelaten tot max. 20% van bvo</i> <i>toegelaten tot max. 20% van bvo</i> <i>toegelaten tot max. 20% van bvo</i>

Artikel 2.6.4 van voormeld bijzonder plan van aanleg bepaalt:

*"Architectuur en welstand*

*De woningen moeten gericht worden op een waardevol aangelegde beplante buitenomgeving met beplantingen aangelegd als woongroen."*

"Woongroen" wordt volgens de 'gehanteerde begrippen' (artikel 1.3) gedefinieerd als *"collectief groen in de onmiddellijke omgeving van een woonblok."*

Artikel 2.1.3 voorziet wat betreft de 'specifieke algemene bepalingen' bovendien:

*"Kleine nutsvoorzieningen behorende tot de normale uitrusting van het gebied zoals elektriciteits- en gaskabines, telefooncellen, pompgemalen e.a. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft."*

### 3.2

De Raad stelt vast, aan de hand van de foto's opgenomen in het dossier van de verzoekende partijen en het grafisch plan bij het BPA, dat de zone 'groepswoningen', gelegen onmiddellijk naast het kantoorproject van de tussenkomende partij, volledig gerealiseerd is. Het gaat dus om een bestaande situatie die een rechtsgrond heeft gekregen en overgenomen werd in het BPA. Uit de foto's blijkt tevens dat het sociale woningblok aan de Charles Andrieslaan een buitenomgeving heeft met groenbeplantingen. Het behoort niet tot de taak noch tot de bevoegdheid van de Raad om te oordelen of deze beplante buitenomgeving kan beschouwd worden als 'waardevol'. Wel is duidelijk dat de groenaanleg in de onmiddellijke omgeving van het sociale bouwblok is aangelegd.

De verzoekende partijen laten evenwel na hun stelling dat de *"zone buiten het projectgebied is geenszins sprake van een waardevol aangelegde en beplante buitenomgeving met beplantingen aangelegd als woongroen"* concreet te bewijzen. Louter het tegendeel beweren van wat zelf op foto's wordt getoond en zonder dat enige stukken worden meegedeeld met betrekking tot de vergunningstoestand van de sociale woningblokken, is niet voldoende overtuigend.

In de bestaande situatie van het sociale woningblok werd het 'driehoekje' dat nog deel uitmaakt van de zone 'groepswoningen' maar eigendom is van de tussenkomende partij niet opgenomen in de groenaanleg. De verharding naar de Martelaarslaan bestond wellicht al op het ogenblik dat het BPA werd aangenomen en goedgekeurd.

### 4.

Uit het inplantingsplan nieuwe toestand (BA 2/18), het rioleringsplan (niveau -1) (BA 3/18), het ontwerp omgevingsaanleg (BA 4/18) en het beplantingsplan omgevingsaanleg (BA 5/18) moet worden afgeleid dat in de bewuste zone ondergronds een aansluiting op de bestaande riolering wordt voorzien, en de zone voorts zal worden aangelegd als *'verstevigd gazon, berijdbaar door rolstoelgebruikers en brandweerwagens'*. Op het inplantingsplan, het ontwerp omgevingsaanleg en het beplantingsplan wordt de brandweerweg en draaicirkel aangeduid. Aan de rand van het perceel wordt een buffer van lage hagen en hoge hagen, siergras en een paar stroken waterdoorlatende klinkers voorzien.

De stelling van de verzoekende partijen dat het betreffende 'driehoekje' louter verhard wordt, dient dan ook gerelativeerd te worden in functie van de concrete gegevens van het aanvraagdossier.

### 5.

De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met voormeld BPA als volgt:

“ ...

*Zoals reeds uiteengezet in rubriek 1.1 bevindt zich slechts een klein gedeelte van het terrein (ca. 1,6 % ervan) binnen het gebied van het op datum van 27 mei 2003 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Bisschop Triestlaan' nr. 32. Het betreft een driehoekig perceelsgedeelte op de hoek van de Martelaarslaan met de Charles Andrieslaan, aansluitend bij de appartementsgebouwen langs de Charles Andrieslaan. Dit perceelsgedeelte is op het bestemmingsplan van het BPA ingekleurd als 'zone voor groepswoningen', tezamen met de gronden waarop de sociale appartementen langs de Charles Andrieslaan staan. Op het betrokken perceelsgedeelte wordt geen gebouw opgetrokken, noch ondergronds, noch bovengronds.*

*Het op te richten kantoorgebouw situeert zich dus volledig buiten het gebied van het BPA en is derhalve niet in strijd met de voorschriften van het BPA.*

...”

De verwerende partij besliste dus dat – aangezien op het betrokken perceelsgedeelte geen gebouw wordt opgetrokken – de aanvraag in overeenstemming is met het bijzonder plan van aanleg.

Daargelaten de vaststelling dat de verzoekende partijen het motief dat in de betrokken zone geen gebouw wordt opgetrokken niet bekritisieren, tonen de verzoekende partijen verder niet aan dat in de zone voor groepswooningen de bestaande sociale woonblokken nog niet de vereiste 80% van de bvo hebben ingenomen in de zin van artikel 2.6 BPA waardoor het resterend ‘driehoekje’, eigendom van de tussenkommende partij, nog zou moeten bestemd worden voor de hoofdbestemming ‘wonen’, dan wel dat de in de betreffende zone voor groepswooningen ook reeds de 20% bvo zou bereikt zijn voor wat betreft de overige toegelaten functies als bijvoorbeeld diensten en kantoren. De verzoekende partijen tonen ook niet aan dat de voorziene constructies, zoals opgelijst onder randnummer 4, in het licht van de specifieke algemene bepalingen van artikel 2.1.3 van het bijzonder plan van aanleg niet zouden zijn toegelaten.

6.

Een schending van het bijzonder plan van aanleg nummer 32 ‘Bisschop Triestlaan’ kan niet worden aangenomen.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO, artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO en de schending van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen verwijzen naar de voorwaarde die het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent in haar beslissing had opgenomen en dit tengevolge van bezwaren hun bezwaren:

*“ Om de impact t.o.v. de aanpalende burelen te verminderen wordt in bijzondere voorwaarde bij deze vergunning opgelegd om de hoogte van deze gelijkvloerse bouwlaag ter hoogte van de bestaande tuinmuur van het appartementsgebouw te verlagen tot 4m t.o.v. de binnenvloerplaat.”*

Tijdens de administratieve beroepsprocedure hebben de verzoekende partijen gewezen op het feit dat dergelijke wijziging betrekking heeft op wijzigingen die een nieuwe aanvraag met het vereiste openbaar onderzoek rechtvaardigen. De verzoekende partijen wijzen erop dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel was dat zo’n wijziging niet meer kan beschouwd worden als ‘kennelijk bijkomstig’, maar omdat de ambtenaar meende dat de verlaging van de muur dan toch niet nodig was omdat de tuinmuur niet paalt aan een kwalitatieve tuinstrook en/of terras, doch enkel aan garageboxen, adviseerde hij gunstig en verleende de verwerende partij de vergunning.

De verzoekende partijen stellen echter dat de verhoging van de gemene muur betekent dat de bewoners van de residentie Chopin op onduidelijke wijze worden beroofd van licht, uitzicht en bezonning. De huidige koermuur en hoogte van de garages bedraagt nu 2,5 meter en wordt verhoogd tot 5,90 meter, wat een equivalent is van twee bouwlagen en dit over een bouwdiepte van ongeveer 50 meter. Het (zon)licht van de begane grond en (het terras van) de eerste verdieping

zal reeds vanaf de vroege namiddag ontnomen worden. Op een diepte van 7,5 meter van de perceelsgrens wordt het gebouw al opgetrokken tot 10 meter (equivalent van 3 bouwlagen). De verzoekende partijen die in de residentie Chopin wonen zullen achteraan beroofd worden van een open zicht en zich volledig ingesloten voelen door het aanzienlijk optrekken van de bestaande muur. De leefbaarheid en het gebruiksgenot wordt aangetast. Ook de lichten en zichten op de eerste verdieping van de residentie worden volledig ontnomen, want ook daar worden ze omringd door de hoge muur.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de thans bestaande inval van zonlicht bijna volledig wordt weggenomen. De bij de aanvraag gevoegde schaduwstudie toont aan dat de tuinen van de aanpalende woningen en de terrassen van de residentie Chopin in maart reeds vanaf 16 uur volledig in de schaduw zullen liggen. Ook in juni wordt er zonlicht ontnomen bij de verzoekende partijen. Zij voegen zelf ook een lichtstudie bij hun bundel overtuigingsstukken.

De verzoekende partijen besluiten dan ook dat er sprake is van een disproportionele vermindering van zoninval, lichtinval en (open) zicht. Zij menen dat de bestreden beslissing niet expliciet noch impliciet met al deze elementen heeft rekening gehouden. De verwerende partij kon niet in alle redelijkheid tot het besluit komen dat de uitvoering van de te vergunnen werken geen schade toebrengt aan de goede ruimtelijke ordening, gelet op de ongewone en onaanvaardbare hoogte van de gemene muur en de impact van het mastodonte gebouwencomplex, rekening houdend met de plaatselijke toestand en de te verwachten (licht)hinder voor de omgeving.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de mogelijke hinderlijke elementen grondig werden onderzocht. Zij wijst erop dat de verwerende partij de aanvraag alleen heeft kunnen beoordelen op basis van de schaduwstudie die bij de aanvraag werd gevoegd en deze studie toont niet anders aan dan wat er door haar in de bestreden beslissing werd vastgesteld. De elementen die door de verwerende partij in rekening werden gebracht, met name het feit dat er geen tuinen of terrassen op de binnenkoer liggen, maar enkel garages, én dat de hoger gelegen leefruimtes en/of terrassen die achteraan uitkijken op deze koer niet kunnen getroffen worden door schaduw omdat de muur daarvoor niet hoog genoeg is (5,20 meter) liggen aan de basis van de bestreden beslissing. Deze beoordeling is volgens de verwerende partij een opportuniteitsbeoordeling die niet kennelijk onredelijk is en die afdoende gemotiveerd is.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de betreffende tuinmuur paalt aan de noordwestelijke zijde van het appartementsgebouw en dat de binnenkoer geen kwalitatieve tuinstrook is of uithangend terras maar een verharde manoeuvreerruimte voor de achterliggende garageboxen. Zij stelt dat de betreffende tuinmuur momenteel reeds geborduurd is met hoogstammig groen zodat er *de facto* een afsluiting is van 5,20 meter en zelfs hoger.

De tussenkomende partij verklaart tevens dat de lichten en zichten vanuit de eerste verdieping volkomen blijven bestaan: het is niet zo dat het gebouw van Securex volledig rond de binnenkoer zal worden gebouwd! Het uitzicht op de tuinmuur met hoogstammig groen erachter wordt enkel veranderd door een scheidingsmuur die veel steviger is.

De tussenkomende partij bespreekt vervolgens de schaduwstudie om te besluiten dat deze studie aantoont dat er nagenoeg niets wijzigt qua schaduwinval, rekening houdend met de bestaande toestand. Hoogstens wordt de binnenkoer iets sneller, en dan nog slechts ten dele, voorzien van schaduw.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij de voorwaarde die het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent had opgelegd in verband met de te verminderen hoogte van de tuinmuur, heeft geschrapt en daardoor van oordeel lijkt te zijn dat de opgehoogde tuinmuur niet hinderlijk is. Zonder dat de verzoekende partijen afbreuk wensen te doen aan hun bezwaar inzake lichthinder wijzen zij erop dat het gebouw ook een gevoel van ingeslotenheid en claustrofobie zal wekken, niet alleen op het gelijkvloers maar ook op de eerste verdieping gezien de hoogte van de geplande muur.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen betogen in essentie dat de scheidingsmuur van '5,90m' kennelijk strijdig is met de goede ruimtelijke ordening omdat die muur de verzoekende partijen op kennelijk onredelijke wijze van licht, uitzicht en bezonning berooft, en het gebouw een ingesloten gevoel zal opwekken. De schaduwstudie die zij bij het dossier voegen (stuk 13 bundel verzoekende partijen) zou aantonen dat in maart de tuinen van de aanpalende woningen en terrassen vanaf 16u volledig in de schaduw liggen.

2.

Zoals reeds gesteld behoort het 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 zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan dan ook slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij gekant is tegen het vergund project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het

aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

3.

De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de 'scheidingsmuur' als volgt;

*" ...*

*De beoordeling van deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden, behalve voor wat het aspect 'bouwhoogte' in punt A (bouwwolume) betreft.*

*Er kan immers niet als voorwaarde opgelegd worden dat de bestaande scheidingsmuur met het appartementsgebouw Martelaarslaan 447-465, thans 2,50 m hoog, maar tot hoogte 4,00 m i.p.v. hoogte 5,20 m mag opgetrokken worden. Hierop wordt verder ingegaan in de rubriek 'de juridische aspecten'. Kwestieuze tuinmuur paalt aan de zijde van het appartementsgebouw op het gelijkvloers niet aan een kwalitatieve tuinstrook en/of aan een terras, doch enkel aan garageboxen en de bijhorende verharde manoeuvreerruimte, zodat de woonkwaliteit van het appartementsgebouw niet ernstig wordt geschaad, voor dakterrassen op de 1e verdieping is een scheidingsmuur van 5,20 m hoog niet hinderlijk. [...]*

*Het nieuw op te richten kantoorgebouw wordt tegen de blinde zijgevel van het appartementsgebouw Martelaarslaan 447-465 opgetrokken.*

*Dit appartementsgebouw heeft een bouwdiepte van ± 12,8 m, daarachter bevindt zich een tuinstrook — bestaande uit garages en manoeuvreerruimte — die ± 13,5 m diep is en langsheen de zijdelingse perceelsgrens met onderhavig terrein afgesloten is door middel van een tuinmuur van 2,50 m hoog.*

*De plannen voorzien in het optrekken van een kantoorgedeelte van 1 bouwlaag hoog tegen deze tuinmuur, hetzij met hoogte 5,20 m, waardoor de tuinmuur dus met 2,70 m moet opgehoogd worden over een lengte van ± 13,5 m. Het college van burgemeester en schepenen heeft hieromtrent de volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: "De hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag, ter hoogte van de bestaande tuinmuur van het appartementsgebouw dient verlaagd te worden tot 4 m t. o. v. de binnen vloerplas (zie plan)".*

*In haar beroepschrift stelt advocaat Griet Cnudde dat dit een wijziging betreft die een nieuwe aanvraag met het vereiste openbaar onderzoek rechtvaardigt.*

*Artikel 4.3.1, § 1 VCRO heeft betrekking op het opleggen van voorwaarden en het wijzigen van bouwplannen, en luidt als volgt: "... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken."*

*De hierboven vermelde voorwaarde heeft geen betrekking op een 'kennelijk bijkomstige zaak', maar betreft een ingrijpende wijziging die ook een wijziging van de plannen noodzaakt, daar het niet louter gaat om het minder hoog optrekken van de scheidingsmuur,*

*maar ook om het deels (1,20 m) verlagen van een gedeelte van de gelijkvloerse kantooruimte.*

*Bovendien gaat het hier om plannen die aan een openbaar onderzoek werden onderworpen, zodat door het wijzigen van de bouwplannen na dit onderzoek een vormvereiste van het openbaar onderzoek geschonden zou worden (zie o.a. arrest nr. A/2012/0047 van 8 februari 2012 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen).*

*Zoals hierboven uiteengezet kan en hoeft de betrokken voorwaarde niet hernomen worden. Kwestieuze tuinmuur paalt aan de noordwestelijke zijde van het appartementsgebouw op het gelijkvloers niet aan een kwalitatieve tuinstrook en/of aan een terras, doch enkel aan garageboxen en de bijhorende verharde manoeuvreerruimte, zodat de woonkwaliteit van het appartementsgebouw -mede gelet op de oriëntatie ervan en van voorliggend project- niet ernstig wordt geschaad, voor de terrassen op de 1<sup>e</sup> verdieping is een scheidingsmuur van 5,20 m hoog niet hinderlijk.*

*...*

De bestreden beslissing overweegt dus dat de tuinmuur met 2,70 meter opgehoogd moet worden, paalt aan de noordwestelijke zijde van het appartementsgebouw op het gelijkvloers, niet aan een kwalitatieve tuinstrook of terras paalt maar enkel aan garageboxen, en voor de dakterrassen op de eerste verdieping een scheidingsmuur van 5,20 meter hoog niet hinderlijk is, zodat de hoogte van de scheidingsmuur van 5,20 meter de woonkwaliteit van het appartementsgebouw niet ernstig schaadt.

Zoals uit de plannen bij de vergunningsaanvraag blijkt is de scheidingsmuur geen 5,90 meter hoog zoals de verzoekende partijen beweren, maar wel 5,20 meter, en mist het middel op dit punt feitelijke grondslag.

De Raad kan slechts vaststellen dat de scheidingsmuur volgens de plannen inderdaad een 'noordgevel' betreft en dat de verzoekende partijen de motieven van de bestreden beslissing op dit punt in wezen niet tegenspreken.

De verzoekende partijen maken het zogenaamde gevoel van kennelijk onredelijke vermindering van lichtinval, uitzicht en bezonning niet aannemelijk door uitsluitend te verwijzen naar een schaduwstudie – die tijdens de beroepsprocedure door de tussenkomende partij zelf werd aangebracht om de toestand na 16u weer te geven – terwijl die schaduwstudie slechts betrekking heeft op de impact op bezonning en lichtinval na 16u. De verzoekende partijen laten de schaduwstudie – gehecht als bijlage aan de bestreden beslissing – met voor 21 maart, 21 juni en 21 september 2016 schaduwweerslag om 9u, 12.30u en 16u en waarop te zien is dat om 9u en 12.30u géén schaduw te verwachten valt, ten onrechte volledig buiten hun betoog.

De verzoekende partijen komen in hun kritiek niet verder dan het vooropstellen van een andere visie van de beoordeling in de bestreden beslissing. Dit volstaat niet voor het succesvol aanvoeren dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt. De verzoekende partijen tonen in hun betoog niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel wordt verworpen.



## **VIII. TEN LASTE LEGGING VAN DE KOSTEN**

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad evenwel kennelijk zonder meer verzoekt om „*in bijkomende orde en in voorkomend geval*” de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van gemeenschappelijke kas VERZEKERINGSKAS ARBEIDSONGEVALLEN – SECUREX is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 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 op 2 augustus 2016 door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,                      voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS