

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1071
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0093/SA

Verzoekende partijen	1. mevrouw Griet CASTELEYN 2. mevrouw Inge LEENDERS 3. de vzw Eenheidscomité 192^{ste} FOS DE WOUW vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de nv GAELENS vertegenwoordigd door advocaat Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

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

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

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 4 meergezinswoningen op de percelen gelegen te 9050 Gentbrugge, Gentbruggekoeter/Jules Van Biesbroeckstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 21, sectie A, nummers 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 5E2, 5E3, 5F3, 9B en 12F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 december 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 26 januari 2016 toe in de debatten.

De Raad willigt met een arrest van 15 maart 2016 met nummer RvVb/S/1516/0802 de vordering tot schorsing in.

De tussenkomende partij en de verwerende partij dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient het administratief dossier in. De verwerende partij stelt in haar verzoek tot voortzetting dat haar nota uit de schorsingsprocedure tevens geldt als antwoordnota. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

Op de zitting van 16 mei 2017 stelt de kamervoorzitter de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de zitting van 30 mei 2017.

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

Advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partijen.

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

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

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

III. FEITEN

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

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

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

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

Farys (bedrijfsnaam voor operationele activiteiten van TMVW) brengt op 18 februari 2015 een ongunstig advies uit. Naast de vaststelling dat het ingediende concept niet is uitgewerkt “conform de afspraken zoals gemaakt in het verleden met de Stad Gent en FARYS, worden opmerkingen gemaakt over de locatie van een aantal septische putten, het ontbreken van een dakenplan, de onduidelijkheid over hoe het infiltratieoppervlak van het infiltratiebekken werd bepaald, de uiteenlopende resultaten van de infiltratieproeven, de minimale diepte infiltratie op de plaats van het toekomstige infiltratiebekken, de onmogelijkheid de oppervlakte van de infiltratievoorziening te

controleren en de daaruit volgende onmogelijkheid om het opvangvermogen na te gaan, het grondwaterniveau dat mogelijks zelfs tot het maaiveld kan komen, het ontbreken van een berekening van de gracht, de onduidelijkheid over het pomphuis.

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

“ ...

Integraal Waterbeheer

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

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

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

Milieu

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

Ruimtelijke ordening en technische bepalingen

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

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

herstellingswerken van ambtswege op kosten en risico's van de verkrijger worden uitgevoerd.

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

Beslissing

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

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 27 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening **WOONDICHTHEID**

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

Binnen grootstedelijke gebieden wordt een minimale dichtheid van 25 woningen per ha voorgeschreven (cfr. ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en ruimtelijk structuurplan Gent). Gelet op de (lagere) dichtheid in de omgeving en de ligging aan de rand van het natuurgebied, wordt voor deze locatie als richtlijn ook een dichtheid van 25 woningen/ha meegegeven. Deze dichtheid wordt berekend op de oppervlakte van de percelen gelegen in het woongebied. In de andere gewestplanbestemmingen (in casu zone voor gemeenschapsvoorzieningen), kunnen immers geen private woningen worden gerealiseerd. Het ontwerp voorziet enkel een bebouwing binnen het woongebied, de 65 woongelegenheden resulteren in een dichtheid van 29,9 woningen/ha. Dit is iets hoger dan vooropgesteld, maar mits er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen het ontwerp, is deze dichtheid nog aanvaardbaar.

WOONPROGRAMMA

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

...

BOUWVOLUMES

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

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

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

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

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

GROENVOORZIENINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

...

INPLANTING VAN INFRASTRUCTUREN

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

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

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

PRIVAAT KARAKTER VERSUS OPENBARE WEGENIS EN SAMENHANG MET TUBEL-SITE

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

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

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

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

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

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

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

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

...

Conclusie

Ongunstig, gelet op volgende argumenten:

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

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

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

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

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

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

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 1 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 juli 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

De goede ruimtelijke ordening

...

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

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

Het terrein bestaat voornamelijk uit natte weilanden met centraal enkele bijgebouwen zoals bergplaatsen, garages, een schuilhok, Het terrein bevat rechts een doorgang van

minimum 10 m breed naar de Gentbruggekouter. Rechts paalt het terrein over de ganse diepte aan de Tubel-site, d.i. een leegstaande fabrieksterrein waarvoor ook plannen bestaan (ingediend door nv Taft) om deze te ontwikkelen in functie van een woonproject. Links paalt het terrein aan een smalle, halfverharde weg (verlengde Jules van Biesbroeckstraat).

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

Daarna wordt voorzien in het oprichten van 4 meergezinswoningen van 3 bovengrondse bouwlagen hoog met plat dak (bovenste bouwlaag iets teruggetrokken). In totaal worden 65 appartementen voorzien.

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

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

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

Samen met het college wordt gesteld dat het te betreuren valt dat in huidige aanvraag van dergelijke ontwikkeling wordt afgestapt en er geen samenwerking met de ontwikkelaar van de Tubel-site meer is. De bestreden beslissing vermeldt dat de nv Taft gelijktijdig met onderhavig project een aanvraag tot verkaveling van haar terrein heeft ingediend en zich wel aan de eerdere afspraken heeft gehouden. In huidig beroepschrift wordt opgeworpen dat de ontwikkeling van het aanpalende terrein een 'uiterst onzekere gebeurtenis' betreft, en dat dit des te meer geldt nu de nv Taft haar verkavelingsaanvraag op 12 mei 2015 heeft ingetrokken.

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

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

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

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

Het ontwerp voorziet in 65 appartementen, dit resulteert in een woondichtheid van ± 30 woningen per hectare voor wat betreft het gedeelte van het terrein, gelegen in woongebied. Binnen grootstedelijke gebieden wordt een woondichtheid van ca. 25 woningen per hectare vooropgesteld.

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

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

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

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

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

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

...

Na de hoorzitting van 14 juli 2015 beslist de verwerende partij het beroep op 27 augustus 2015 in te willigen en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De watertoets

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

De aanvraag wordt getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en

aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan. Het project is gedeeltelijk gelegen in effectief overstromingsgebied (noordelijk deel). Het gebied stroomt af naar de Zeeschelde (beheer W&Z).

Hemelwater

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

Algemeen geplande toestand

- Waterdoorlatende grondverharding of natuurlijke infiltratie (1.753 m²)

– Niet-waterdoorlatende grondverharding (1.820,4 m²)

– Nieuwe platte daken:

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

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

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

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

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

Hoogspanningscabine: 19,36 m².

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

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

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

Hemelwaterput en groendak (GSV+ABR):

Hemelwaterput:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Groendak:

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

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

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

De hoogspanningscabine wordt omwille van veiligheidsredenen vrijgesteld van het plaatsen van een groendak. Het dak wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

De overloop van de hemelwaterputten, de terrassen en het groendak, dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening (GSV):

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

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

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

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

Volgens de rekentool die verstrekt wordt door het CIW mag de bouwheer door het hoog aangetoond nuttig hergebruik de aan te sluiten verharde oppervlakte verminderen met

3.400 m². De verharde oppervlakte die dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening bedraagt 1.642,17 m². De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 41.054,25 liter en een oppervlakte van 65,69 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 784.600 liter en een oppervlakte van 3.203 m².

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

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

Conform de verordening moeten de gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen. Dit is niet gebeurd. Het is onduidelijk hoe het infiltratieoppervlak van het infiltratiebekken werd bepaald. Daarom dient voldaan aan volgende voorwaarde:

Conform de GSV moet de infiltratievoorziening een inhoud hebben van 41.054,25 liter en een infiltratieoppervlakte van 65,69 m². Gezien de waterproblematiek van het gebied, wordt er gevraagd om de infiltratievoorziening te dimensioneren op de volledige nieuwe verharde oppervlakken, zijnde een infiltratievoorziening met een inhoud van 127.554,25 liter en een infiltratieoppervlakte van 204,10 m². Volgens het aanvraagdossier is deze capaciteit op het terrein beschikbaar.

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

Voor het aspect gewijzigd afstromingsregime, wordt er volgens het watertoets-besluit verwezen naar het advies van de waterbeheerder. Uit overleg met W&Z is gebleken dat het wateroverlastprobleem niet, afkomstig is uit de Zeeschelde. Uit het aanvraagdossier, en dit wordt ook ondersteund door W&Z, blijkt dat de wateroverlast wordt veroorzaakt door de huidige staat van het grachtenstelsel en een plaatselijke/periodieke mindere infiltratiecapaciteit van de ondergrond.

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

...

FARYS werd om advies gevraagd uitsluitend met betrekking tot het nieuwe, voorliggende project. De eerder gemaakte afspraken zijn hier niet aan de orde, terwijl het evenzeer vast staat dat een adviserende instantie geen gewijzigde invulling van het project kan opleggen. Het besluit van het advies dat het ontwerp ongunstig wordt geadviseerd omdat het "volledig afwijkt van de gemaakte afspraken" is dan ook foutief en naast de kwestie.

Bovendien werden alle maatregelen, zoals gevraagd door FARYS in het kader van de vorige verkavelingsaanvraag, voorzien in de voorliggende aanvraag. Deze maatregelen worden in het advies van de Milieudienst als afdoende beoordeeld.

De NV GAELENS heeft een technische nota gevoegd in verband met de technische elementen aangehaald in dit advies. In deze nota werd het ongunstige advies weerlegd.

De bevoegdheid van FARYS is om de voorliggende aanvraag op zich te beoordelen. Het is niet de taak van een adviserende instantie om alternatieven te onderzoeken of voor te stellen. Door de aanvraag te toetsen aan eerder gemaakte afspraken omtrent een volledig ander project, werd de aanvraag op een onzorgvuldig en foutieve wijze beoordeeld en heeft FARYS haar adviseringsbevoegdheid overschreden.

Het standpunt van FARYS kan dan ook niet worden gevolgd. Bovendien is dit advies niet bindend.

...

De goede ruimtelijke ordening

...

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

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

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

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

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

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

In totaal worden 65 appartementen voorzien.

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

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

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

Deze argumentatie wordt bijgetreden.

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

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

lintbebouwing aan de Gentbruggekouter terwijl de kleinere bouwblokken A en D afgestemd zijn op de kortere voorliggende lintbebouwing.

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

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

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

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

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

Het ontwerp voorziet in 65 appartementen, dit resulteert in een woondichtheid van 29,9 woningen per hectare voor wat betreft het gedeelte van het terrein, gelegen in woongebied. Binnen grootstedelijke gebieden wordt een minimale woondichtheid van 25 woningen per hectare vooropgesteld, hetgeen hier voorgesteld wordt ligt in deze grootteorde.

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

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

De dakverdiepingen van de 4 bouwblokken worden gerealiseerd onder de vorm van een teruggetrokken bouwvolume, hetgeen dezelfde ruimtelijke impact heeft als een hellend dak. De nokhoogte van alle voorliggende woningen aan de Gentbruggekouter 17 m tot 19 m. De dakvolumes van de lintbebouwing aan de Gentbruggekouter hebben een grotere footprint t.o.v. de onderliggende bouwlaag, doordat ze hoger en breder zijn en ook ruimere dakuitbouwen voorzien.

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

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

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

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

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

De voorliggende vergunningsaanvraag voorziet een private toegangsweg op het terrein, met een private in- en uitrit aan de Gentbruggekouter. Over het private karakter van deze ontsluiting kan geen discussie bestaan, nu het terrein wordt afgesloten met een poort en de brievenbussen aan de straatzijde worden voorzien. Ook het college erkent het private statuut van deze toegangsweg. Het is een weldoordachte keuze van de bouwheer om een zuivere private ontsluitingsweg te voorzien. Er werd gestreefd naar een woonproject met zo weinig mogelijk terreinbezetting. Door op het terrein louter compacte woonvormen (gestapelde woningen) te voorzien, wordt de vereiste verharding tot een absoluut minimum beperkt.

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

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

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

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

Om die reden wordt door appellant een alternatieve inplanting voorzien op ruimere afstanden van deze woningen. Hiervoor is slechts een uiterst beperkte aanpassing van de plannen vereist is. Deze aanpassing komt tegemoet aan de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek en brengen kennelijk de rechten van derden niet in het

gedrang, wel integendeel. Deze plannen zijn dus vergunbaar op grond van artikel 4.3.1, § 1 VCRO.

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

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

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

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

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

Dit is de bestreden beslissing.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent alsook de stad Gent, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, vorderen met een aangetekende brief van 23 oktober 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0124/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), *juncto* de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan dat de aangepaste plannen die werden ingediend bij het beroepschrift bezwaarlijk aanzien kunnen worden als beperkte aanpassingen. Zij steunen zich hiervoor onder meer op het feit dat in graad van administratief beroep het college gevraagd is geweest hierover een standpunt in te nemen. Het aangepaste plan bevat volgens de verzoekende partijen volgende wijzigingen:

- De schrapping van het tuinpaviljoen;
- Het gewijzigde traject van de doorrit;
- De afvalberging voor vuilnis (A en B) komen aan de andere zijde van de weg te liggen, nl. tussen de opstelplaats en de private tuin;
- Een aanpassing aan de infiltratiegracht;
- Een bijkomende infiltratieriool ter hoogte van Jules Van Biesbroeckstraat;
- De aanduiding van de te behouden esdoorns.

De verzoekende partijen geven aan dat de verplaatsing van de interne wegenis geenszins als een beperkte wijziging kan worden beschouwd, immers vormt deze wegenis een belangrijk onderdeel van de aanvraag. Ook de aanpassing aan de infiltratiegracht en –riool is een essentieel onderdeel, immers wordt met deze aanpassing tegemoet gekomen aan een legaliteitsbelemmering. Tot slot melden de verzoekende partijen nog dat ook een bijkomende technische nota wordt ingediend omtrent de infiltratie van de gracht en het noodpompstation.

2.

De verwerende partij stelt in haar nota met opmerkingen dat de aanpassingen op de plannen tegemoet komen aan de bezwaren, van onder meer de verzoekende partijen, die tijdens het openbaar onderzoek en de administratieve beroepsprocedure werden geformuleerd. Voorts geeft de verwerende partij aan dat de "*verduidelijkende plannen infiltratievoorzieningen*" en de "*aanvullende technische nota 14026/001 omtrent de infiltratie op het terrein*" in de bestreden beslissing terecht niet als aanpassingen van de aanvraag/plannen worden aangeduid, aangezien deze documenten slechts op duidelijke wijze opnieuw weergeven wat reeds uit de aanvraag gekend was. Nog stelt de verwerende partij dat bij de aanvraag onder meer reeds een "ontwerpnota waterhuishouding" en een "infiltratienota" zat vervat die alle nodige info ter zake reeds meedeelden. Dat deze zelfde gegevens ook nog eens op een verduidelikend plan worden weergegeven, kan bezwaarlijk als nieuwe informatie of een aanpassing van de aanvraag worden beschouwd. Tot slot geeft de verwerende partij nog aan dat de verzoekende partijen verkeerdelijk van oordeel zijn dat aan het ongunstig advies van Farys werd tegemoet gekomen door een wijziging van de plannen, zij stelt dat alle relevante en vermeende ontbrekende informatie immers reeds was terug te vinden op het plan 13/15 bij de aanvraag en in de "ontwerpnota waterhuishouding". De informatie die zich reeds in het aanvraagdossier bevond, wordt nogmaals veruitwendigd op een verduidelikend plan. Deze gegevens zijn dan ook niet nieuw en maken geen wijziging van de aanvraag uit.

3.

De tussenkomende partij stelt vooreerst dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel. Zo stelt de tussenkomende partij zich de vraag welk belang een vzw heeft bij het betwisten van zeer kleinschalige aanpassingen van de aanvraag op basis van een beperkt plan. Verder stelt zij ook dat de eerste en tweede verzoekende partij eveneens geen belang hebben bij het middel, daar de beperkte aanpassingen net doorgevoerd zijn om tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren.

Verder stelt de tussenkomende partij nog dat met de decreetswijziging van 4 april 2014 de mogelijkheid om plannen van de vergunningsaanvraag naar aanleiding van adviezen of bezwaren aan te passen expliciet werd verruimd. Zij verwijst hiervoor ondermeer naar de memorie van toelichting van voormelde decreetswijziging. Verder geeft de tussenkomende partij een opsomming van hetgeen gewijzigd werd, met name de schrapping van het tuinpaviljoen, de herinplanting van de voorziene afvalbergingen, het behoud van enkele esdoorns, de herinplanting van de interne wegenis en de ruimere groenbuffer, alsook de verduidelijking van de infiltratiegracht en –riool. De tussenkomende partij benadrukt dat dit minimale aanpassingen betreffen en stelt nog dat de rechtspraak en parlementaire voorbereiding waarnaar verzoekende partijen verwijzen achterhaald zijn gelet op voormelde decreetswijziging.

4.

In hun wederantwoordnota benadrukken de verzoekende partijen dat de aanpassingen geen beperkte aanpassingen zijn, en stellen dat omwille van de waterproblematiek de statutaire doelstellingen van de derde verzoekende partij in het gedrang worden gebracht. Tot slot verwijzen de verzoekende partijen naar hetgeen is uiteengezet in het verzoekschrift.

5.

De tussenkomende partij herbevestigt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar voorgaande standpunten.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen hebben belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor hen een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid hen heeft benadeeld.

De voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO op basis waarvan een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is, beogen met name de bescherming van de belangen van derden, in dit geval de verzoekende partijen, doordat zij enkel beperkte planaanpassingen toelaten, voor zover de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken en voor zover de wijzigingen kennelijk geen schending met zich brengen van de rechten van derden.

De verzoekende partijen betwisten dat de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO *in casu* toepassing kunnen vinden. De pertinentie van hun argumentatie maakt deel uit van een verder onderzoek ten gronde.

De verzoekende partijen hebben derhalve belang bij het aanvoeren van de onregelmatigheden zoals uiteengezet in hun eerste middel.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De verzoekende partijen stellen in feite dat het aangepaste plan dat werd ingediend essentiële wijzigingen bevat die niet door de verwerende partij voor de eerste maal in graad van administratief beroep konden worden beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing luidt als volgt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

[...]

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, 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.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

De voormelde bepaling wordt in de parlementaire voorbereiding als volgt toegelicht (*Parl.St. VI. Parl., 2013-2014, nr. 2371/1, 34*):

“...

Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

...”

Hieruit blijkt de bedoeling van de decreetgever om in het kader van oplossingsgericht vergunnen de mogelijkheid te bieden aan het vergunningverlenende bestuursorgaan om plannen beperkt aan te passen. Beperkte planaanpassingen kunnen worden toegelaten, voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen zullen in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

3.

De bestreden beslissing bevat volgende motivering inzake de planaanpassingen:

“ ...

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

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

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

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

...”

Verder blijkt uit de plannen dat de wegzate van de interne wegenis wordt verlegd ten einde tegemoet te komen aan de bezwaren van onder andere de verzoekende partijen.

4.

De vraag dient gesteld te worden of de wijzigingen beschouwd kunnen worden als een beperkte aanpassing, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Het volstaat hierbij niet dat de verzoekende partijen de wijzigingen bestempelen als ‘essentieel’ en zich verder beperken tot een opsomming van de betreffende wijzigingen.

Met betrekking tot de beoordeling of een bepaalde aanpassing een beperkte aanpassing van de plannen uitmaakt, beschikt de verwerende partij over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling of het in dit concrete dossier al dan niet gaat om een beperkte aanpassing van de plannen niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan 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 en dus niet kennelijk onredelijk tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat het onredelijk is om te oordelen dat een alternatieve inplanting van afvalbergingen, samenhangend met het deels verleggen van de interne wegenis, het behoud van esdoorns, de schrapping van het tuinpaviljoen, een beperkte planaanpassing uitmaakt. Daarenboven zijn de extra aanduidingen aangaande het infiltratiebekken een loutere verduidelijking ten aanzien van de initiële plannen en kunnen deze aanduidingen bezwaarlijk beschouwd worden als essentieel.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich gebaseerd heeft op de juiste feitelijke gegevens inzake de planaanpassingen, dat zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanpassingen beperkt zijn.

Bovendien komen de wijzigingen tevens tegemoet aan de bezwaren van de verzoekende partijen in het kader van het openbaar onderzoek, waar zij onder andere bezwaren uitten over een te dichte ligging van de interne wegenis tegen hun achterste perceelsgrenzen.

Het valt in redelijkheid niet in te zien hoe deze wijziging van het plan kennelijk een schending van de rechten van derden met zich kan brengen, of afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan.

Aangezien uit het voorgaande volgt dat de planaanpassingen voldoen aan artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, is geen organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vereist over de aangepaste plannen.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 5, 6, 7 en 8 decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 (DIWB), van artikel 5, §2, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, *juncto* de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen geven weer dat de bestreden beslissing stilstaat bij enerzijds het hemelwater en anderzijds de infiltratievoorziening. Wat de infiltratievoorziening betreft, wordt verwezen naar de infiltratiestudie en het voorziene infiltratie-/bufferbekken. Aan de hand van enkele berekeningen wordt vastgesteld welke verharde oppervlakten moeten aangesloten worden op de infiltratievoorziening / bufferbekken. Hiervoor baseert de beslissing zich op de infiltratienota, zoals gevoegd als bijlage 2 bij de beschrijvende nota uit de aanvraag. Deze baseert zich dan wellicht op de bijlage 1 “*nota 14062/002 – Verkaveling Scheldekouter – Ontwerpnota waterhuishouding*”. Volgens de verzoekende partijen maakt deze nota geen deel uit van de bestreden beslissing zodat de motivering hieromtrent onvoldoende is. Daarenboven zijn de analyses gebaseerd op gegevens die niet representatief zijn en een optimistisch scenario voorstellen. De verzoekende partijen voegen een nota toe waarin de betreffende documenten worden besproken en waaruit de vele onnauwkeurigheden en onjuistheden moeten blijken.

De verzoekende partijen geven onder meer aan dat in de bestreden beslissing wordt gesproken over een overdimensionering van het infiltratie- en bufferbekken. Deze voorziening heeft echter enkel betrekking op de infiltratie van water van (nieuwe) verharde oppervlaktes, een globale waterbalans ligt niet voor. Verder is onduidelijk aan de hand van welke concrete gegevens de capaciteit van de infiltratievoorziening werd berekend. De verzoekende partijen geven aan dat vertrokken wordt van grondwaterniveaus op basis van peilbuismetingen uit uitsluitend droge periodes en dat alle waarnemingen afkomstig zijn uit één relatief droog jaar (2013). Om te kunnen spreken over een overdimensionering van de infiltratie-/buffervoorziening, moet vaststaan dat er voldoende infiltratie in het gebied mogelijk is, nochtans wordt dit gebied als zeer nat en alluviaal gekenmerkt.

De verzoekende partijen geven verder aan dat de kaarten waar naar verwezen wordt onvolledig en niet accuraat zijn, immers blijkt uit waarnemingen duidelijk dat een groter gebied dan hetgeen aangeduid op de (overstromings)kaarten jaarlijks tijdens de wintermaanden blank staat. Dit wordt bevestigd in de bijlage 1 *“Ontwerpnota waterhuishouding”* onder punt 4.2 *“maximaal overstromingspeil”*, evenwel blijkt nergens uit dat met dit aspect in het dossier afdoende rekening is gehouden. Verder blijkt dat in het *“besluit watertoets”* wordt aangenomen dat infiltratie mogelijk is in vrijwel geheel de projectzone, hoewel uit de infiltratieproeven blijkt dat op 2 van de 5 locaties de doorlatendheid van de grond *“matig tot slecht”* is. Ook in het advies van Farys werd gewezen op de zeer uiteenlopende resultaten van de proeven die werden uitgevoerd.

Nog geven de verzoekende partijen aan dat de gebruikte grondwaterstanden niet representatief kunnen worden genoemd, aangezien gemeten is tijdens vooral droge en matig vochtige maanden zodat de natte tot zeer natte maanden niet in rekening zijn gebracht. Verder is de beoordeling in punt 4.2 *“maximaal overstromingspeil”* van de ontwerpnota waterhuishouding onjuist waar dit stelt dat de waterstagnatie slechts één dag duurde, hoewel grote delen van het terrein in de winter meerdere weken blank stonden. De verzoekende partijen stellen dat het niet duidelijk is of een infiltratieriool in het lager gelegen gebied achter de tuinen van de Gentbruggekouder afdoende zal zijn om het water in de lager gelegen gebieden te laten afstromen. Verder gaat het *“worstcase scenario”* uit van een grondwaterpeil van maximaal 6,00mTAW, daar waar de punten die jaarlijks blank staan hoger zijn gelegen, nl. op 6,30mTAW. Ook het uitgangspunt van een T20-composietbui kan bezwaarlijk als *“worst-case”* aanzien worden indien rekening wordt gehouden met de gevolgen van globale klimaatsverandering.

De verzoekende partijen wijzen verder nog op het feit dat twee lijnen van het overstromingsgebied niet correct staan ingetekend, zo stelde het college van burgemeester en schepenen reeds vast dat kleine delen van blok A en D en de omliggende verharding wel degelijk in overstromingsgevoelig gebied gelegen waren en dan ook diende gecompenseerd te worden, hetgeen niet was gebeurd. Dit aspect komt echter in de bestreden beslissing niet meer aan bod. Verder blijkt dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 5 §2, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, hetgeen ook reeds werd opgemerkt door Farys, waarbij ook wordt aangegeven dat het onduidelijk is hoe het infiltratieoppervlak van het infiltratiebekken wordt bepaald. Zonder dwarsdoorsneden van de infiltratievoorziening en zonder afmetingen van de infiltratievoorziening kan volgens Farys de oppervlakte van de infiltratievoorziening niet gecontroleerd worden. Het was zo onmogelijk om na te zien binnen hoeveel tijd deze zal leegstaan om een volgende bui op te vangen. Bij de bespreking van de bezwaren werd dit overgenomen door het college van burgemeester en schepenen en aanvaard. De bestreden beslissing gaat hier echter niet op in, enkel wordt een voorwaarde opgenomen in de bestreden beslissing die evenwel niet tegemoet komt aan de bepalingen van voormeld artikel. Ook op het aangepast plan ingediend op de hoorzitting blijkt niet dat de gegevens worden vermeld.

In zoverre de bestreden beslissing stelt het ongunstig advies van Farys niet te volgen, focust de beslissing zich enkel op het aspect waar het advies opmerkt dat het ingediende concept niet is uitgewerkt conform de afspraken zoals gemaakt in het verleden. Het advies formuleert nochtans verder wel concrete elementen over het ingediende dossier. Waarom het advies op dat punt niet wordt gevolgd is niet duidelijk. De loutere verwijzing naar een door de aanvrager ingediende nota, die geen deel uitmaakt van de bestreden beslissing, is onvoldoende om de beslissing op dit punt afdoende te motiveren.

Verder wijzen de verzoekende partijen op de link tussen de aanvraag en het project *“Zeeschelde Gentbrugge-Melle”* als uitvoering van een actie uit het bekkenbeheerplan van de Beneden-Schelde. Zij stellen dat met de uitvoering van deze werken het grondwaterniveau zal stijgen met 10 cm, hetgeen zal zorgen voor een mindere waterinfiltratie in de grond. Gelet op de verharding

en bebouwing die voorzien wordt, zullen deze werken een significant effect hebben. Nog wordt, volgens de verzoekende partijen, in de vergunde plannen een noodpomp voorzien die moet zorgen voor waterafvoer naar de Schelde, om deze pomp in werking te laten treden, is een lozingsvergunning/machtiging van W&Z nodig, dit wordt ook als voorwaarde opgenomen in het advies van W&Z. Evenwel ligt een akkoord nog niet voor, zonder dit akkoord van W&Z kon de overheid dan ook niet besluiten dat geen negatieve effecten zullen plaatsvinden door het project of dat deze effecten beperkt, hersteld of gecompenseerd zullen worden.

Tot slot stellen de verzoekende partijen nog dat uit de watertoets niet kan worden afgeleid dat er geen negatieve effecten zullen plaatsvinden door het project of dat deze effecten beperkt, hersteld of gecompenseerd zullen worden.

2.

In haar nota stelt de verwerende partij dat de aanvraag op correcte wijze werd getoetst aan de bepalingen van het decreet Integraal Waterbeleid, en dat ze daarmee terecht in overeenstemming werd geacht. Zij citeert vervolgens uit haar bestreden beslissing. Voorts geeft de verwerende partij aan dat haar beslissing gebaseerd is op de ontwerpnota 14062/002 waterhuishouding, de infiltratienota, het rapport watertoets en ook de technische nota van de nv Gaelens bij het advies van Farys van 20 februari 2015. Zij geeft verder ook aan dat de zogenaamde onduidelijkheden of fouten waarnaar de verzoekende partijen verwijzen helemaal niet onduidelijk of foutief zijn. Zo is de berekening van de infiltratie/buffervoorziening gebeurd aan de hand van de beschikbare gegevens uit de aanvraag die wel degelijk voldoende waren en waaruit terecht kon worden afgeleid dat er een overdimensionering van de infiltratievoorziening voorligt. Het standpunt van Farys is volgens de verwerende partij te streng. Noch legt artikel 5 §2, 3° van de gewestelijke verordening de verplichting op dat de vereiste gegevens van de infiltratievoorziening uitsluitend uit de plannen moet blijken, maar wel “uit het dossier en de plannen”. Het volledige dossier bevat volgens de verwerende partij alle vereiste gegevens omtrent de infiltratievoorziening, zodat een correcte berekening van de capaciteit en dimensionering van de infiltratievoorziening kon gebeuren. Ook werd nog een korte technische nota ingediend omtrent de infiltratie van de gracht en het noodpompstation, zodat de nodige berekeningsgegevens met zekerheid voorhanden waren. De verwerende partij stelt dat zij wel degelijk in de bestreden beslissing naar deze technische nota kon verwijzen ter weerlegging van het ongunstig advies van Farys, nu deze nota integraal deel uit maakt van het administratief dossier.

Verder geeft de verwerende partij nog aan dat de informatie die door de aanvrager werd aangedragen de officiële en meest recente kaarten voor watergerelateerde aanduidingen betreffen, zodat het feit dat de verwerende partij zich hier op heeft gebaseerd bezwaarlijk als onzorgvuldig kan worden beschouwd. Nog geeft de verwerende partij aan dat de berekeningen uitgaan van gemiddelden, waarvan de verzoekende partijen niet aantonen dat ze kennelijk onredelijke getallen en aantallen vertegenwoordigen. Voorts valt niet te verdedigen dat de watertoets uitsluitend op gegevens uit droge periodes of op louter positieve scenario's en uitgangspunten zou zijn gebaseerd. Zo geeft de verwerende partij aan dat de infiltratieproeven over het gehele terrein werden uitgevoerd, hetgeen tot verschillende resultaten heeft geleid die niet uitsluitend in het voordeel van de aanvrager waren. Voorts werd het grondwaterpeil gedurende één jaar opgemeten en werd er ook een tabel met de gemiddelde neerslag per maand opgesteld. Evident betreffen deze meetgegevens het jaar 2013, zijnde de periode voorafgaand aan de voorliggende aanvraag. In zoverre wordt aangenomen dat de “*worst-case-scenario's*” niet uitgaan van de allerslechtste mogelijkheden, maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat de verwerende partij door het aannemen van haar versie nalatig of onzorgvuldig is opgetreden doordat er een onaanvaardbaar grote discrepantie zou bestaan tussen deze scenario's en de “*worst cases*” die door de verzoekende partijen worden voorgehouden. Zo is de aftoetsing van de aanvraag aan het voorkomen van een T20-composietbui een algemeen aanvaardbare en zorgvuldige praktijk

zoals omschreven in de Code van Goede Praktijken. Dat eventueel ook in overstromingsgebied gebouwd wordt is niet onoverkomelijk, gelet op de voorwaarden die hieromtrent worden opgelegd.

Tot slot geeft de verwerende partij nog aan dat de watertoets een opportuniteitsbeslissing van de overheid is. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij deze opportuniteit op kennelijk onredelijke wijze zou hebben beoordeeld. De onderzoeken werden door ervaren studiebureaus uitgevoerd, de resultaten ervan maken integraal deel uit van het administratief dossier en de verwerende partij heeft deze elementen in haar beslissing beoordeeld en zorgvuldig afgewogen. Ook heeft ze daarbij voldoende rekening gehouden met mogelijke risico-situaties, zoals van een zorgvuldige overheid kan worden verwacht. Verder wijst de verwerende partij nog op het feit dat het advies van Waterwegen & Zeekanalen gunstig was, zodat zij er redelijkerwijze van kon uitgaan dat de aanwezigheid van de Schelde en het aangevraagde project geen onderlinge negatieve invloed zou hebben. De verwerende partij geeft ook aan dat de aanvrager een lozingsvergunning/pompmachtiging heeft aangevraagd, het verkrijgen van deze vergunning/machtiging werd opgenomen als voorwaarde in de bestreden beslissing. Het tweede middel is dan ook niet ernstig en is ongegrond.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de adviezen van W&Z, VMM en Aquafin allemaal gunstig waren en dat zij ter weerlegging van het negatieve advies van Farys en het weigeringsbesluit van het College verduidelijkende plannen heeft toegevoegd alsook een uitgebreide technische nota. De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen op geen enkele wijze concreet aantonen dat de beoordeling van de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk zou zijn. Nochtans rust de bewijslast dienaangaande op de verzoekende partijen. Voorts geeft de tussenkomenende partij aan dat de aanvraag verschillende waterbeheerswerken omvat die de toestand op het terrein aanzienlijk zullen verbeteren. Zo wordt aan de noord- en westzijde de bestaande gracht hersteld en terug volledig open gemaakt, wordt er aan de noordzijde van het terrein een grote WADI voorzien met een zeer grote infiltratiecapaciteit, zijn de verhardingen waterdoorlatend, wordt het regenwater op de dakoppervlakten opgevangen in regenwaterputten die overgedimensioneerd zijn en dienstig voor hergebruik en wordt de groenzone watercapterend ingericht.

Verder stelt de tussenkomenende partij dat de kritiek van de verzoekende partijen op de studies en berekeningen niet representatief en niet correct is. Bij de opmaak van de berekeningen werd wel degelijk rekening gehouden met intensieve buien volgens de code van goede praktijk conform de regels van Aquafin en werd gebruik gemaakt van het modeleringsprogramma "Infoworks" waarbij de berekeningen werden uitgevoerd op basis van representatieve buien T20 en T50. Nog stelt de tussenkomenende partij dat het foutief is dat enkel rekening werd gehouden met het meest positieve scenario, zo blijkt dat het jaar 2013 een gemiddeld jaar was en dat slechts 6 andere jaren tussen 2003-2014 meer neerslag vertonen. Daarnaast werden ook natte perioden in aanmerking genomen voor de berekeningen, met name de maand mei 2013. De grondwaterstand in die maand bedroeg 5,50m, terwijl de voorziene WADI een bodempeil van 5,30m heeft en uitvlakt naar een oeverpeil van 6,10m, in die maand zou de WADI dus slechts 20cm water bevatten. De WADI zorgt er dan ook voor dat het water voldoende kan worden opgevangen en dat er duidelijk nog een overschot zal zijn qua buffercapaciteit. Daarenboven bestaat het *worst case* scenario uit een uitzonderlijk natte maand waarbij het water staat tot 6 mTAW mét daarbovenop een uiterst zeldzame bui die slechts om de 20 jaar voorkomt, de verzoekende partijen interpreteren derhalve de *worst case* scenario verkeerd. Zelfs in deze combinatie zullen geen overstromingen meer plaatsvinden op en rond het bouwterrein.

In zoverre door de verzoekende partijen verwezen wordt naar het advies van Farys, merkt de tussenkomenende partij op dat Farys niet de bevoegde instantie is om de watertoets uit te voeren, maar dat het integendeel W&Z en VMM zijn die de aanvraag tevens gunstig adviseerden.

Bovendien is de tussenkomenende partij tegemoet gekomen aan de opmerkingen van Farys door onder meer een technische nota en verduidelijkende plannen toe te voegen bij het beroepschrift. Daar waar de verzoekende partijen stellen dat de impact van de aanvraag op het project “Zeeschelde Gentbrugge-Melle” niet werd onderzocht, beweert de tussenkomenende partij het tegendeel, en stelt nog dat voor het College beide projecten geen problemen zullen veroorzaken. Verder maakt de noodoverloop geen deel uit van de betrokken aanvraag. De tussenkomenende partij besluit door te stellen dat de verwerende partij haar watertoets heeft gesteund op verschillende objectieve stukken, gegevens en adviezen. Ook worden er voldoende maatregelen getroffen om potentiële wateroverlast te voorkomen. Tevens wijst de tussenkomenende partij er nog op dat zij in de winter van 2015, voor het schorsingsarrest, reeds een aantal waterbeheerswerken heeft uitgevoerd om de waterhuishouding in en rond het terrein te verbeteren. Zo werd aan de westelijke zijde van het terrein de gracht aangelegd alsook een WADI achteraan het terrein. De bijgevoegde foto's tonen duidelijk aan dat deze gracht en WADI effectief hun waterbufferende functie vervullen, de waterhuishouding is volgens de tussenkomenende partij aanzienlijk verbeterd, hetgeen ook de situatie van de omwonenden ten goede komt, zij voegt foto's toe om haar standpunt te staven.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat uit de door hen bijgebrachte foto's blijkt dat het terrein zeer nat is gebleven. In de maanden december, januari en februari stond de WADI zo goed als vol en strookt het plan in de schriftelijke uiteenzetting tevens niet met de ter plaatse vastgestelde realiteit. Gelet hierop volharden de verzoekende partijen in de stelling dat er geen voldoende infiltratiemogelijkheid is. Verder herbevestigen de verzoekende partijen hun eerdere standpunt.

5.

De tussenkomenende partij voegt in haar laatste schriftelijke nota nog extra foto's toe waaruit moet blijken dat de situatie op het terrein drastisch verbeterd is. Verder verwijst zij naar een “*plan bestaande toestand*” dat werd opgemaakt in antwoord op de wederantwoordnota en het niveau van de bodem over het volledige bouwterrein weergeeft. Hieruit blijkt dat de bouwzone van de nieuwe appartementen aanzienlijk hoger ligt dan de zone van de WADI, waardoor de functie van de WADI als infiltratievoorziening effectief wordt gegarandeerd, verder heeft de WADI als bodempeil 5,28m en als oeverpeil 6,10m en bedraagt het niveau ter hoogte van de grens met de woningen aan de Gentbruggekouter 6,10m. Rekening houdend met de berekende waterstanden betekent dit dat hun eigendom niet kan overlopen door het betrokken bouwproject, bovendien zijn de woningen zelf op een hoogte van 6,50m en hoger gelegen, waardoor er in geen geval wateroverlast kan ontstaan. In het jaar 2016 werd het waterpeil in de WADI maandelijks gemeten, hieruit is gebleken dat het waterpeil hoogstens 5,74m bedroeg en dat de maximumgrens van 6,10m niet werd bereikt, bovendien reikte het waterpeil de laatste maanden (september tot november 2016) onder 5,25m, zodat de WADI droog stond in deze periode. Uit deze vaststellingen blijkt dan ook dat het gunstige oordeel van de verwerende partij omtrent de watertoets in de praktijk correct en kennelijk redelijk blijkt te zijn. De verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan. Voor het overige herneemt de tussenkomenende partij haar standpunt uit haar schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen

moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motieven draagkrachtig moeten zijn.

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

2.

De formele motiveringsplicht, zoals deze voortvloeit uit de bepalingen van de Motiveringswet, en toegepast op het door de verzoekende partijen opgeworpen middel, houdt in dat de bestreden beslissing een afdoende formele motivering bevat inzake de watertoets.

De verwerende partij toetst in de beslissing het aangevraagde project aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan. Tevens wordt vastgesteld dat het project gedeeltelijk gelegen is in effectief overstromingsgebied (noordelijk deel).

Vastgesteld wordt dat het gebied afstroomt naar de Zeeschelde, waarvan het beheer toevertrouwd is aan Waterwegen en Zeekanaal. Met betrekking tot het hemelwater wordt genoteerd dat de bouwheer afval- en hemelwater scheidt. Het bouwproject wordt beoordeeld met betrekking tot haar waterdoorlatende en niet-waterdoorlatende grondverharding met betrekking tot de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater. Met betrekking tot de hemelwaterputten wordt vastgesteld dat deze correct overgedimensioneerd zijn met het oog op het overbruggen van drogere maanden. Tevens wordt vastgesteld dat een groendak wordt voorzien op alle daken die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater conform het bouwreglement om het water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg. Voorts stelt de verwerende partij vast dat conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening een afdoende waterinfiltratievoorziening voorzien wordt, waarbij het zeer ruim bemeten infiltratiebekken fungeert als een bufferbekken bij tijdelijk hoge waterstanden en dat de voorziene infiltratie/buffervoorziening voldoende gedimensioneerd is om ook het worst-case scenario te kunnen opvangen. De gegevens van de infiltratievoorziening worden als verduidelijkende voorwaarde opgelegd omdat deze niet op de plannen waren vermeld.

De verwerende partij verwijst voor wat betreft het gewijzigd afstromingsregime naar het advies van de waterbeheerder (Waterwegen en Zeekanaal). Hieruit blijkt dat de wateroverlast niet afkomstig is van de Zeeschelde maar van de staat van het grachtenstelsel en een plaatselijke periodiek mindere infiltratieproblematiek van de ondergrond. De verwerende partij verwijst naar de technische nota bijgevoegd door de NV Gaelens en stelt vast dat deze het ongunstig advies van Farys weerlegt. De verwerende partij oordeelt bovendien dat Farys haar adviseringsbevoegdheid te buiten gaat door de aanvraag op een onzorgvuldige en foutieve wijze te toetsen aan eerder gemaakte afspraken in het kader van een volledig ander project. Bovendien wordt vastgesteld dat de door de aanvraag voorziene maatregelen als afdoende beoordeeld zijn in het advies van de Milieudienst, en dat ten overvloede, het advies van Farys niet bindend is.

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

3.1

De “*nota 14062/002 – Verkaveling Scheldekouter – Ontwerpnota waterhuishouding*” maakt weliswaar geen deel uit van de bestreden beslissing, maar maakt wel integraal deel uit van het aanvraagdossier. De inhoud van deze nota was als zodanig bijgevolg gekend door de verzoekende partijen en is onderworpen geweest aan het openbaar onderzoek. De stelling van de verzoekende partijen dat de motivering niet volstaat omdat zij geen deel uitmaakt van de bestreden beslissing wordt niet bijgetreden. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de infiltratienota bij de beschrijvende aanvraag, waarvan de verzoekende partijen zelf aangeven dat deze gebaseerd is op de nota 1406/002.

3.2

De verzoekende partijen betwisten voorts de juistheid/onredelijkheid van deze nota en stellen dat de metingen die zijn uitgevoerd door de tussenkommende partij, en de daaruit volgende resultaten, te optimistisch en niet realistisch zijn, zodat met deze metingen geen rekening kan worden gehouden. De verzoekende partijen stellen dat het grondwaterniveau tijdens de wintermaanden 6,30mTAW bedraagt en verwijzen hiervoor naar een kaart met aanduidingen van de hoogteprofielen op de betrokken percelen alsook naar foto's waaruit blijkt dat de percelen blank staan.

3.3

De hamvraag is of de in de vergunning voorziene waterbeheersingsmaatregelen al dan niet afdoende zijn beoordeeld om de waterproblematiek op het betrokken perceel op te vangen, rekening houdend met de concrete situatie zoals deze blijkt uit het dossier en de voorliggende adviezen.

De tussenkommende partij wijst in dat verband op het geheel van de waterbeheersende maatregelen:

- Het herstel en opnieuw open maken van de grachten aan de noord- en westzijde;
- Het voorzien van een WADI met een zeer grote infiltratiecapaciteit;
- Het waterdoorlatend karakter van de verhardingen;
- De opvang van het regenwater in overgedimensioneerde regenwaterputten en;
- Het watercapterend karakter van de groenzone.

De verzoekende partijen spreken deze maatregelen niet ernstig tegen maar betwijfelen of deze de bestaande waterproblematiek nuttig kunnen verhelpen.

3.4

De verzoekende partijen geven in hun verzoekschrift aan dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met het feit dat 2 lijnen van het overstromingsgebied niet correct zijn ingetekend, zodat kleine delen van blok A en D wel degelijk in het overstromingsgevoelig gebied zijn gelegen, zodat de berekening van de infiltratie/buffervoorziening niet langer correct is. Echter blijkt dat het beroepschrift ingediend bij de verwerende partij een “*aanvullende technische nota op de weigering van de stedenbouwkundige vergunning*” bevat (stuk 29), waarbij onder meer wordt ingegaan op dit gegeven. Artikel 4.7.21 VCRO stelt dat de verwerende partij het dossier in haar geheel opnieuw onderzoekt en daarbij rekening mag houden met de toevoeging die de aanvrager doet in haar beroepschrift, zonder dat deze een substantiële wijziging van de aanvraag inhoudt. In deze technische nota wordt het gecompenseerd buffervolume bepaald op 644,2m³. Uit de bestreden beslissing blijkt het volgende:

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

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

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

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

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat het worst-case scenario waarnaar verwezen wordt in de bestreden beslissing bezwaarlijk kan aanzien worden als 'worst-case', daar het uit zou gaan van een T20-composietbui, blijkt uit de gegevens beschikbaar in het aanvraagdossier dat de verzoekende partijen uitgaan van een verkeerde lezing van dit worst-case scenario. Een T20-composietbui is, zoals de verzoekende partijen zelf stellen, een neerslagfenomeen dat gemiddeld één keer om de twintig jaar in het betrokken gebied voorkomt. Bovendien blijkt uit het geschetst worstcase scenario dat uitgegaan wordt van een samenloop van enerzijds een T20-composietbui te bestaan alsook een waterpeil van 6mTAW, waarbij het waterpeil over de volledige infiltratiezone stijgt tot 6,04mTAW.

3.5

De verzoekende partijen spreken niet tegen dat de woningen gebouwd worden op een hoogte van 6,50 meter en deze bijgevolg aanzienlijk hoger liggen dan het peil van de Wadi. Zelfs indien al zou moeten uitgegaan worden van de stelling van de verzoekende partijen dat de grondwaterstand op enkele plaatsen in een worst case kan stijgen tot 6,30 meter, maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat zich voor wat betreft de te bouwen woningen een ernstige waterproblematiek stelt, die niet oordeelkundig zou beoordeeld zijn door de verwerende partij. Ten overvloede blijkt uit de voorliggende gegevens, en onder meer het advies van NV Waterwegen en Zeekanaal dat de bestaande waterproblematiek in essentie te wijten is aan de slechte staat van het lokale grachtenstelsel, waarvoor in de bestreden beslissing is opgelegd dat de grachten moeten worden hersteld en opengemaakt. Tevens wordt voorzien in de aanleg van een bufferbekken.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de in de bestreden beslissing gehanteerde berekeningen met betrekking tot de infiltratievoorzieningen en bufferende werking van de voorziene of opgelegde maatregelen onvoldoende zijn om het worstcase scenario te kunnen opvangen. In de bestreden beslissing wordt afdoende aangetoond dat er meer dan voldoende infiltratiecapaciteit voorhanden is en dat het zeer ruim bemeten infiltratiebekken bovendien als een bufferbekken fungeert bij tijdelijk hoge grondwaterstanden.

Overigens wordt zulks, weze het *post factum*, bevestigd door de stukken die lopende de annulatieprocedure zijn bijgebracht waaruit een aanzienlijke verbetering van de situatie merkbaar is als gevolg van de reeds uitgevoerde (waterbeheers)werken.

De argumentatie van de verzoekende partijen kan in deze niet worden weerhouden.

3.6

Met betrekking tot de problematiek van de Zeeschelde stelt de verwerende partij in haar bestreden beslissing:

“Voor het aspect gewijzigd afstromingsregime, wordt er volgens het watertoets-besluit verwezen naar het advies van de waterbeheerder. Uit overleg met W&Z is gebleken dat het wateroverlastprobleem niet afkomstig is uit de Zeeschelde. Uit het aanvraagdossier, en dit wordt ook ondersteund door W&Z, blijkt dat de wateroverlast wordt veroorzaakt door de huidige staat van het grachtenstelsel en een plaatselijke/periodieke mindere infiltratiecapaciteit van de ondergrond.”

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij terzake foutief of kennelijk onredelijk oordeelt in het licht van het gunstig advies van de VMM en de NV Waterwegen en Zeekanaal.

3.7

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, houdt de verwerende partij bij de beoordeling van de watertoets in de bestreden beslissing wel degelijk rekening met het gegeven dat het perceel zich gedeeltelijk in effectief overstromingsgebied bevindt, en verwijst zij naar een mogelijk wateroverlastprobleem, veroorzaakt door de slechte staat van het grachtenstelsel, reden waarom zij, gezien de waterproblematiek, het opnieuw herstellen en openen van de grachten voorziet alsook een *worst case* scenario, doch hierbij vaststelt dat de overdimensionering van de infiltratievoorziening/bufferbekken voldoende capaciteit biedt.

Vermits uit de bestreden beslissing en de stukken van het administratief dossier blijkt dat 644, 2 m³ infiltratie/buffervoorziening vereist is, kon de verwerende partij terecht besluiten dat de infiltratie/buffervoorziening overgedimensioneerd is.

3.8

Artikel 5, §2, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bepaalt dat de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte aangesloten op de infiltratievoorziening aangegeven worden op de plannen.

De Raad stelt vooreerst vast dat aan de niet-naleving van deze bepaling geen sanctie verbonden is. Het niet vervuld zijn van één van de voorschriften van dit besluit volstaat echter op zich niet om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te besluiten, tenzij de vergunningverlenende overheid hierdoor de situatie verkeerd inschat of in dwaling wordt gebracht, en indien deze elementen beslissend zijn geweest bij het al dan niet toekennen van de bestreden vergunning.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij, gelet op de afwezigheid van een aanduiding van *“de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden in vierkante meter en de locatie en het niveau van de overloop”* op de plannen, tot een onzorgvuldige beoordeling is gekomen aangaande de buffer- en infiltratiecapaciteit. Bovendien wordt in de bestreden beslissing een bijkomende voorwaarde opgelegd met betrekking tot de gegevens van de infiltratievoorziening en de wijze waarop deze moet gedimensioneerd worden op de volledige nieuwe verharde oppervlakten, en waarbij wordt vastgesteld dat deze capaciteit op het terrein beschikbaar is.

3.9

In zoverre de verzoekende partijen aangeven dat het advies van Farys door de verwerende partij onvoldoende is weerlegd, stelt de Raad vast dat dit advies een niet bindend advies betreft en de

verwerende partij er in het licht van de op haar opgelegde motiveringsplicht niet toe gehouden is op elk argument te antwoorden. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dan dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. Om te voldoen aan haar motiveringsplicht moet de genomen vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de verwerende partij tot die beslissing is gekomen.

De Raad kan zich hierbij niet in de plaats stellen van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar 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 de bestreden beslissing is kunnen komen.

Het advies van Farys wordt in de bestreden beslissing als volgt weerlegd:

“FARYS werd om advies gevraagd uitsluitend met betrekking tot het nieuwe, voorliggende project. De eerder gemaakte afspraken zijn hier niet aan de orde, terwijl het evenzeer vast staat dat een adviserende instantie geen gewijzigde invulling van het project kan opleggen. Het besluit van het advies dat het ontwerp ongunstig wordt geadviseerd omdat het "volledig afwijkt van de gemaakte afspraken" is dan ook foutief en naast de kwestie. Bovendien werden alle maatregelen, zoals gevraagd door FARYS in het kader van de vorige verkavelingsaanvraag, voorzien in de voorliggende aanvraag. Deze maatregelen worden in het advies van de Milieudienst als afdoende beoordeeld. De NV GAELENS heeft een technische nota gevoegd in verband met de technische elementen aangehaald in dit advies. In deze nota werd het ongunstige advies weerlegd. De bevoegdheid van FARYS is om de voorliggende aanvraag op zich te beoordelen. Het is niet de taak van een adviserende instantie om alternatieven te onderzoeken of voor te stellen. Door de aanvraag te toetsen aan eerder gemaakte afspraken omtrent een volledig ander project, werd de aanvraag op een onzorgvuldig en foutieve wijze beoordeeld en heeft FARYS haar adviseringsbevoegdheid overschreden. Het standpunt van FARYS kan dan ook niet worden gevolgd. Bovendien is dit advies niet bindend. “

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de infiltratievoorzieningen beoordeeld werden op basis van de ontwerpnota 14062/002, de infiltratienota, het rapport watertoets en de technische nota van NV Gaelens bij het advies van Farys. De stelling van de verzoekende partijen dat de in deze documenten voorkomende gegevens onjuist zijn, blijft een eenzijdige aanname van de verzoekende partijen. De loutere verwijzing naar een door de verzoekende partijen bestelde studie doet hieraan geen afbreuk.

3.10

In zoverre de verzoekende partijen voorhouden dat de verwerende partij geen, of onvoldoende rekening heeft gehouden met het project “Zeeschelde Gentbrugge-Melle” daar zij geen eigen onderzoek heeft verricht naar de invloed en de effecten van het grondwaterniveau dat zal stijgen n.a.v. dit project en de voorliggende aanvraag, kunnen zij niet gevolgd worden in deze redenering. Immers blijkt uit het advies van de nv Waterwegen en Zeekanaal, dat tevens geciteerd wordt in de bestreden beslissing, het volgende:

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

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

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

Hieruit blijkt duidelijk dat de adviserende instantie waarvan het project “Zeeschelde Gentbrugge-Melle” uitgaat zelf geen problemen verwacht voor voorliggend project. Derhalve kon de verwerende partij zich bij dit advies aansluiten zonder nog een eigen onderzoek te moeten voeren.

3.11

Tot slot wijzen de verzoekende partijen op het feit dat een noodpomp wordt voorzien die moet zorgen voor waterafvoer naar de Schelde, hiervoor is echter een lozingsvergunning/machtiging van de nv Waterwegen en Zeekanaal nodig, hetgeen op heden niet voorligt. Echter blijkt uit het advies van de nv Waterwegen en Zeekanaal het volgende:

“Milieu

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

Deze vaststelling blijkt ook uit het aanvraagdossier en de beschrijvende nota, waar geen melding wordt gemaakt van deze noodpomp, hetgeen ook wordt bevestigd door de tussenkomende partij die in haar schriftelijke uiteenzetting aangeeft dat de noodoverloop geen deel uitmaakt van de betrokken aanvraag. Op de plannen wordt wel aanduiding gemaakt van de mogelijke aansluiting van een noodverbinding, maar uit het aanvraagdossier blijkt niet dat deze verbinding reeds deel uitmaakt van de aanvraag.

De opmerking van de verzoekende partij dat de noodpomp niet, of nog niet, kan functioneren omdat geen machtiging van de nv Waterwegen en Zeekanaal voorligt, is enkel pertinent indien zou blijken dat deze noodpomp noodzakelijk is in het kader van een *worst case* scenario. Uit wat voorafgaat blijkt dat zulks niet het geval is, minstens wordt dit door de verzoekende partijen niet aannemelijk gemaakt.

4.

Uit wat voorafgaat blijkt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de verwerende partij in haar motivering van de watertoets gebrekkig te werk is gegaan, noch dat zij bij de verwijzing naar het advies van Farys onzorgvuldig is geweest. Uit de totale lezing van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij op afdoende wijze de waterproblematiek heeft behandeld en het advies

van Farys heeft weerlegd. De verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat de verwerende partij op dat punt foutief of onzorgvuldig heeft geoordeeld.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, 4.7.23, §1, eerste lid en 4.7.21, §1 VCRO, van de artikelen 5.1.0 en 17.6.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 september 1977, van de artikelen 2 en 3 van Motiveringswet, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

In een eerste onderdeel van dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 1.1.4. en 4.3.1. VCRO; schending van de artikelen 5.1.0. en 17.6.2. van het Inrichtingsbesluit, van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen geven aan dat de verwerende partij, bij gebreke aan bijzondere voorschriften, dient uit te gaan van de bestaande toestand en hierbij rekening dient te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Zij gaan vervolgens in detail in op volgende aspecten:

- Woonprogramma/variatie in woonmix: de verzoekende partijen geven aan dat de bestreden beslissing onjuist en tegenstrijdig is wanneer deze stelt dat het project samen met de omgeving moet worden bekeken en dat dan kan worden vastgesteld dat er sprake is van een kwalitatieve mix. Het project betreft een groot woonproject van 65 woonentiteiten. De omvang van het project brengt de noodzaak aan een combinatie van één- en meergezinswoningen met zich mee. Het oprichten van dergelijke aantal appartementen in een gebied dat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in groepjes van aaneengeschakelde woningen, waarvan de hoofdgebouwen bestaat uit 2 bouwlagen en een dakvolume bestaat, brengt mee dat de omgeving naar woonaanbod sterk gewijzigd wordt. De vereiste van de woonmix, vereist door de grootschaligheid van het project, is volledig ingegeven vanuit volgende aspecten van de ruimtelijke ordening: de functionele inpasbaarheid en de visueel-vormelijke elementen. De verzoekende partijen geven aan dat de verwerende partij de huidige mix in de omgeving niet nagaat en benadrukt dat van een kwalitatieve mix slechts sprake is wanneer het project samen met de omgeving wordt bekeken. Voorts stellen zij dat de verwerende partij de 24 gelijkvloerse woonentiteiten ten onrechte kwalificeert als "*grondgebonden woningen*" om vervolgens te besluiten dat de aanvraag voldoet aan het bestuursakkoord of de beleidsvisie van de stad Gent.

- Woondichtheid: de verwerende partij weerlegt niet op afdoende wijze het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Immers stelt deze dat een hogere woondichtheid dan 25 woningen per hectare niet wenselijk is, daar waar de verwerende partij stelt dat 29,9 woningen per hectare in "*dezelfde grootteorde*" ligt.

- Schaal van het project/bouwvolumes: Volgens de verzoekende partijen maakt de verwerende partij geen eigen beoordeling van de aanvraag op dit punt, maar sluit zij zich in hoofdzaak aan bij

de beschrijvende nota van de aanvrager. Deze nota maakt echter geen deel uit van de bestreden beslissing zodat de formele motiveringsplicht op dit vlak reeds geschonden is. Om de integratie in de omgeving concreet te duiden, wordt verwezen naar een beperking van de “*footprint*” van de bebouwing omdat gestapelde woningen minder grondverslindend zouden zijn en door een beperking van de bouwhoogte en –lengte en beperking van de verhardingen. Tevens wordt gesteld dat rekening wordt gehouden met de bebouwing in de omliggende omgeving. Deze vaststellingen zijn volgens de verzoekende partijen tegenstrijdig. De verwerende partij blijft er van uitgaan dat de aanvraag eveneens 2 bouwlagen met dakverdieping betreft, dit is in strijd met de plannen, waar duidelijk 3 bovengrondse bouwlagen met plat dak worden voorzien. De verzoekende partijen benadrukken dat de footprint en afmetingen van de 4 goedgekeurde blokken allerm minst afgestemd zijn op de bebouwing aan de Gentbruggekoeter. Verder verantwoordt de verwerende partij niet op welke wijze zij de ligging aan de rand van de bebouwde kern en in de nabijheid van de groenpool wel in de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid heeft betrokken. Voor zover in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de bufferzone voor een kwalitatieve overgang zorgt naar de meersen en de Scheldezone, is deze bufferzone door zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als door het college als onvoldoende beschouwd.

- Interne wegenis: De ligging van de interne wegenis op 2 à 4 meter van de achterste perceelsgrens is te kort voor de frequent te gebruiken wegenis. Het stille karakter van de achtertuin wordt sterk aangetast, een houtboord van 2 à 4 meter lost dit probleem niet op. In de aangepaste plannen is het traject van de doorrit gewijzigd, de afvalbergingen worden alternatief ingeplant, echter wordt niet onderzocht of de afstand van plaatselijk 2 meter tot de achterste perceelsgrenzen aanvaardbaar is. Tevens wordt niet ingegaan op de suggestie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om een volwaardige groene buffer te voorzien.

- Aanleg private wegenis – wooneiland – ontsluiting: De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft aan dat het privaat inrichten van de site niet bijdraagt tot de verhoging van de leefkwaliteit van de buurt, integendeel ontstaat een afgesloten woonbuurt. De verwerende partij stelt dat dit wooneiland door de specifieke ligging achter de langs de voorliggende straat voorkomende bebouwing wordt gecreëerd. Echter gaat de verwerende partij hier volledig voorbij aan de creatie, door een private weg, afgesloten met houten poorten, van een volledig “*in zichzelf gekeerd wooneiland*”. Verder wijzen de verzoekende partijen nog op het feit dat de bestreden beslissing niet ingaat op de negatieve impact op de verkeersveiligheid van de aanwezigheid van 2 wegen op minder dan 50 meter van elkaar. Ook wordt voorbij gegaan aan een argument van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat stelt dat het privaat inrichten van de site niet bijdraagt tot een verhoging van de leefkwaliteit van de buurt.

- Geluidsoverlast: De verzoekende partijen geven aan dat het bezwaar van de derde verzoekende partij, dat stelt dat er een vrees bestaat dat de nieuwe inwoners klachten en problemen zullen hebben met de 250 spelende kinderen van het nabijgelegen scoutsterrein, wordt beantwoord met het gegeven dat de stad geen garanties kan bieden dat er geen klachten zullen komen en dat zij hoopt dat de kopers zich bewust zijn van de ligging van het scoutsterrein. In de aanvraag wordt geen enkele geluidsbarrière voorzien noch andere maatregel wordt voorzien, hetgeen volgens de verzoekende partijen getuigt van onzorgvuldig bestuur.

In een tweede onderdeel wordt de schending aangevoerd van artikel 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen verwijzen in hun tweede onderdeel naar de verstrengde motiveringsplicht voor de verwerende partij indien een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorligt. Zij stellen dat uit de beslissing niet kan worden afgeleid of de determinerende

motieven van dit verslag daadwerkelijk werden onderzocht zodat een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel voorligt. De verzoekende partijen benadrukken dat een motivering zich niet mag beperken tot het louter tegenspreken van het verslag maar dat moet duidelijk gemaakt worden waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te moeten volgen.

2.

De verwerende partij verwijst in haar nota met opmerkingen in de schorsingsprocedure uitvoerig naar haar bestreden beslissing en stelt dat verscheidene aandachtspunten en criteria van de goede ruimtelijke ordening reeds behandeld zijn bij het beantwoorden van de ingediende bezwaren. Zij wijst vervolgens op het feit dat de absolute stelling van de verzoekende partijen dat er een onvoldoende woonmix zou worden beoogd, geenszins correct is. Het project van zowel appartementen als gestapelde eengezinswoningen met private tuin heeft door zijn samenstelling wel degelijk enige vorm van differentiatie. De grondgebonden, gestapelde woningen beantwoorden aan de definitie van aanvaardbare en wenselijke gezinswoningen zoals in het bestuursakkoord van de stad Gent wordt geformuleerd. Zij herbevestigt tevens dat een woondichtheid van 29,9 woningen per hectare in dezelfde grootteorde ligt als een stedelijke woondichtheid van 25 woningen per hectare. In zoverre de beslissing hierbij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, is dit als een zeer beperkte afwijking te beschouwen die niet uitvoeriger moest gemotiveerd worden dan zij heeft gedaan in de bestreden beslissing. Met betrekking tot de schaal en de bijhorende bouwvolumes is de verwerende partij uitgegaan van de correcte feitelijke gegevens nu zij stelt dat de vier blokken alle twee bouwlagen tellen en een gedeeltelijke derde bouwlaag met plat dak. De vergunde gebouwen met drie bouwlagen zijn niet *“een stuk hoger”* dan de in de omgeving bestaande bebouwing, immers worden de dakverdiepingen van de vier blokken gerealiseerd onder de vorm van een teruggetrokken dakvolume, wat slechts dezelfde ruimtelijke impact heeft als een hellend dak. In zoverre de *footprint* van de aangevraagde gebouwen in vraag wordt gesteld, wijst de verwerende partij op het feit dat zij ter motivering mag verwijzen naar de vermelde beschrijvende nota, die integraal deel uitmaakt van het aanvraagdossier en gekend is bij alle partijen, maar tevens dat de inhoud en argumentatie ervan uitdrukkelijk is herhaald in de bestreden beslissing. Zij benadrukt dat rekening dient te worden gehouden met de op heden bestaande toestand en stelt dat zij, met betrekking tot de private ontwikkeling van de site, geen rekening kon en mocht houden met de al dan niet toekomstige ontwikkeling van de Tubel-site, welke een uiterst onzekere gebeurtenis is. De vergunning kon dan ook niet worden geweigerd op basis van het argument dat de aanvraag geen gezamenlijke, openbare ontsluiting van het geplande project op de Tubel-site beoogt, daarenboven was op het ogenblik van de aanvraag nog geen enkele sprake van een tweede ontsluitingsweg in de Gentbruggekuoter, aangezien voor de Tubel-site nog geen aanvraag werd ingediend. De verwerende partij wijst ook nog op het feit dat het huidig voorliggend project steeds dezelfde afgesloten ligging zou behouden. Tot slot stelt de verwerende partij nog dat de mogelijke geluidshinder vanwege de aanwezige naburige scoutsterreinen, terecht geen grond is geweest om de vergunning te weigeren. Immers betreft de geluidshinder een hypothetische kwestie en betreft het een subjectief recht dat voor de burgerlijke rechter moet ingeroepen worden.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat zij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kennelijk in haar beoordeling heeft betrokken en dat duidelijk is waarom zij er van afweek. Verder kan het verslag niet aanzien worden als een advies in de zin van artikel 4.7.16 §1, VCRO en is het een voorbereidende stap in de beroepsprocedure waarvan het besluit van de verwerende partij het eindresultaat is.

3.

De tussenkomen partij stelt dat de ingeroepen schending van artikelen 5.1.0 en 17.6.2 van het Inrichtingsbesluit onontvankelijk moet worden verklaard, aangezien deze schending niet wordt aangetoond.

De tussenkomen de partij weerlegt vervolgens alle aspecten van het eerste onderdeel die door de verzoekende partijen zijn ingeroepen.

- Woonprogramma: De tussenkomen de partij betwist het standpunt dat de Raad hanteert in haar schorsingsarrest en stelt dat de verwerende partij terecht heeft verwezen naar de beleidsvisie van de stad Gent wat de beoordeling van het woonaanbod betreft, net omdat het college dit ook had gedaan. De tussenkomen de partij geeft aan dat in het bestuursakkoord wordt erkend dat een gevarieerd woonaanbod voor gezinswoningen niet enkel betrekking heeft op het voorzien van de klassieke grondgebonden woningen, maar ook op gestapelde woningen met een eigen gelijkgrondse toegang en een tuinruimte (hetgeen in de betrokken vergunningsaanvraag wordt voorzien). Het is volgens de tussenkomen de partij dan ook redelijk (en logisch) dat de deputatie heeft verwezen naar de eigen bewoordingen van het bestuursakkoord van de stad Gent, om vast te stellen dat het weigeringsargument van het college op dat vlak onjuist en tegenstrijdig was met dit bestuursakkoord. De tussenkomen de partij verwijst vervolgens naar hetgeen zij reeds in haar beroepschrift had ontwikkeld, met name dat een bestuursakkoord geen verordenende kracht heeft en ook dat het bestuursakkoord niet strikt oplegt dat minstens 30% klassieke eengezinswoningen moeten zijn. In het bestuursakkoord wordt immers aangegeven dat ook meer moderne stedelijke varianten mogelijk zijn, als voorbeeld wordt gesteld *“grondgebonden woningen die in projecten van gestapelde woningen zijn opgenomen en beschikken over een gelijkgrondse toegang en een open groene tuinruimte”*. De huidige aanvraag voldoet volledig aan dit concept.

- Woningdichtheid: Een woningdichtheid van 29,9 woningen per hectare werd ook door het college aanvaard en de woningdichtheid van 25 woningen per hectare is een minimale woningdichtheid aldus de tussenkomen de partij.

- Schaal van het project: De tussenkomen de partij geeft vooreerst aan dat de verwerende partij niet gebonden is door de motivering vervat in de eerdere beslissing van het college. Tevens houdt de formele motiveringsplicht niet in dat wanneer zij zich in haar besluit niet aansluit bij die eerdere beslissing, zij verplicht is deze beslissing te weerleggen. Het volstaat dat het besluit duidelijk de redenen weergeeft die het andersluidende oordeel verantwoorden. De tussenkomen de partij benadrukt dat de verwerende partij tot haar oordeel is gekomen op basis van een zeer uitgebreid aanvraagdossier (beschrijvende nota en verschillende bijlagen), een uitgebreid beroepschrift van de tussenkomen de partij met 30 stukken én een aanvullende nota van de tussenkomen de partij na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Met betrekking tot het gabariet van de meergezinswoningen wordt gesteld dat de overeenstemming van de aanvraag met de ruimtelijke context op een zeer uitvoerige wijze werd gemotiveerd in de beschrijvende nota gevoegd bij het aanvraagdossier. Er werd bijzondere aandacht besteed aan de integratie in de omgeving van het bouwproject. Zo wordt de *footprint* van de bebouwing afgestemd op die van de omliggende lintbebouwing. De afmetingen van de bouwblokken B en C stemmen overeen met die van de lange lintbebouwing aan de Gentbruggekouter terwijl de kleinere bouwblokken A en D afgestemd zijn op de kortere voorliggende lintbebouwing. Ook wat betreft de bouwhoogtes werd de omliggende bebouwing als maat genomen. Zo bedraagt de nokhoogte van alle voorliggende woningen aan de Gentbruggekouter 17 m tot 19 m, terwijl de nokhoogte van de 4 voorziene bouwblokken daarentegen slechts 15,8 m – 16 m bedraagt. Met betrekking tot de derde bouwlaag van de bouwblokken voert de tussenkomen de partij aan dat de dakvolumes zich verhouden tot de dakvolumes van de omliggende bebouwing aan de Gentbruggekouter en dat de volumes van de woningen aan de Gentbruggekouter veel ruimer zijn dan deze van voorliggende aanvraag. Daarnaast worden de vier meergezinswoningen ook op zeer ruime afstand ingeplant ten aanzien

van de woningen aan de Gentbruggekoeter, waardoor eventuele hinder en inkijk voor die woningen wordt uitgesloten.

Verder voegt de tussenkomende partij nog toe dat bij het voorzien van de terrassen bewust aandacht is besteed aan de impact op de omgeving. In die zin worden er bij bouwblok C – dat het dichtste bij de woningen is gelegen – geen terrassen en dakterrassen voorzien die uitgeven op de woningen aan de Gentbruggekoeter. Ook bij bouwblok B wordt er aan die zijde van het gebouw geen dakterras voorzien. Bovenmatige inkijk is dan ook uitgesloten. Op basis van al deze argumenten heeft de verwerende partij terecht kunnen oordelen dat de aanvraag, ook wat de schaal betreft van het project, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Voorts benadrukt de tussenkomende partij nog dat ook voor een passende overgang is gezorgd naar de meersen.

Met betrekking tot de verhardingen op het terrein stelt de tussenkomende partij dat huidige aanvraag 35,28% minder verharding en bebouwing voorziet dan een vorige aanvraag. Daarnaast is de verharding van de wegenis ook waterdoorlatend.

Het gegeven dat de verwerende partij geen “eigen” beoordeling zou hebben gemaakt kan door de tussenkomende partij niet worden begrepen. Immers mag én moet de verwerende partij rekening houden met de argumentatie uit het beroepschrift en de bijgevoegde stukken en kan zij haar beoordeling baseren op deze argumentatie. De verwerende partij heeft wel degelijk alle relevante aspecten bij haar beoordeling betrokken.

- Interne wegenis: De tussenkomende partij geeft aan dat de verwerende partij de afstand van de interne wegenis en de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Gentbruggekoeter wel degelijk bij haar beoordeling betrokken. Zij heeft immers finaal een beperkt aangepast plan goedgekeurd waarbij een ruimere afstand wordt voorzien ten opzichte van de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Gentbruggekoeter en waardoor een ruimere groenbuffer wordt voorzien ten voordele van deze woningen. Dit blijkt uit de in het administratief dossier afgestempelde en vergunde plannen.

- Gezamenlijke ontsluiting met het aanpalende project TUBEL/TAFT: De tussenkomende partij geeft aan dat de verwerende partij de ligging van de ontsluitingsweg wel degelijk in haar beoordeling heeft betrokken. Zij stelt dat het standpunt van de Raad in het schorsingsarrest onjuist is. Verder geeft de tussenkomende partij aan dat het standpunt van het College van burgemeester en schepenen manifest onredelijk is wanneer zij eist dat er een gezamenlijke ontsluiting moet komen met het project TUBEL. Immers is er tot op heden nog steeds geen vergunningsaanvraag lopende en is de ontwikkeling van het aanpalende terrein uiterst onzeker. De tussenkomende partij geeft aan dat zij deze stelling ook reeds had ontwikkeld in haar beroepschrift en citeert vervolgens haar argumentatie. Hieruit blijkt onder meer dat de verkavelingsaanvraag voor het naastliggende terrein werd ingetrokken.

- Private wegenis: De tussenkomende partij geeft aan dat de verwerende partij het privaat karakter van de wegenis en de impact ervan wel degelijk heeft onderzocht. Dit onderzoek behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij en de kritiek van de verzoekende partijen is loutere opportuniteitskritiek. Door te voorzien in een private wegenis wordt de rust en verkeersveiligheid binnen de woonomgeving gegarandeerd.

- Geluidsoverlast: De tussenkomende partij geeft aan dat de bewerkingen van de verzoekende partijen op geen enkele wijze worden geconcretiseerd en ongegrond zijn. De bewering dat de meergezinswoning A “zeer dicht” bij het scoutslokaal ligt is foutief, aangezien de afstand tussen beide gebouwen minstens 35m bedraagt.

Met betrekking tot het tweede onderdeel geeft de tussenkomende partij aan dat op basis van een integrale lezing van de bestreden beslissing moet worden vastgesteld dat de verwerende partij op een voldoende en duidelijke wijze heeft aangegeven op welke motieven zij haar beslissing steunt.

4.

De verzoekende partijen geven in hun wederantwoordnota aan dat de verwerende en tussenkomende partij volledig voorbijgaan aan de inhoud van hun middelonderdeel met betrekking tot het woonprogramma en de variatie in de woonmix. Nogmaals bevestigen zij dat gelijkvloerse appartementen niet als grondgebonden woningen en evenmin als ééngezinswoningen kunnen worden aanzien. Met betrekking tot de schaal van het project en de bouwvolumes stellen de verzoekende partijen dat bezwaarlijk kan worden aangenomen dat aansluiting wordt gezocht op de bebouwing aan de Gentbruggekouter. Verder brengt de tussenkomende partij zelf bijkomende motieven bij aan de hand van bijkomend onderzoek. Het motief dat de maatgeving van de bouwblokken A en D afgestemd zijn op de kortere voorliggende lintbebouwing vindt geen steun in de feiten en getuigt van een kennelijke onzorgvuldige feitenvinding. De verzoekende partijen voegen hiervoor de nodige foto's toe. De maatgeving van de aangevraagde bouwblokken betreft 32,6 m of 44,6 m (lengte) op 19,2 m of 18 m op de gelijkvloerse en de eerste verdieping (breedte) en 11,65 m (op de tweede verdieping), met een kroonlijsthoogte van 15,8 m à 16 m. De zgn. "*kleinere*" blokken A en D zijn gebouwen waarvan de *footprint* en maatgeving een veelvoud vormen van de vier (ondergeschikt, twee) bestaande huizenblokken in de Gentbruggekouter. Verder stellen de verzoekende partijen dat het loutere gegeven dat de nokhoogte van de zadeldaken aan de Gentbruggekouter (17 m tot 19 m) wat hoger is dan de nokhoogte van de bouwblokken (15,8 m tot 16 m), niets afdoet van de vaststelling dat de ruimtelijke impact van het volume dat wordt ingenomen door een zadeldak kennelijk geringer is dan dat van een volwaardige bouwlaag. Tot slot geven de verzoekende partijen met betrekking tot de schaalgrootte nog aan dat, in zoverre de tussenkomende partij de zaak "*bijkomend heeft laten onderzoeken*" zij hierbij zelf het bewijs levert van een onzorgvuldige besluitvorming. Voor het overige voegen de verzoekende partijen niets toe in hun wederantwoordnota en verwijzen naar hetgeen in het schorsingsarrest is gezegd.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij verwijst in haar laatste nota in de eerste plaats naar hetgeen zij heeft uiteengezet in haar schriftelijke uiteenzetting. Zij geeft nogmaals aan dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing terecht heeft verwezen naar de beleidsvisie van de stad Gent en dat in het bestuursakkoord van de stad Gent zelf wordt erkend dat en gevarieerd woonaanbod voor gezinswoningen niet enkel betrekking heeft op het voorzien van de klassieke grondgebonden woningen, maar ook op gestapelde woningen met een eigen gelijkgrondse toegang en een tuinruimte, hetgeen in de betrokken vergunningsaanvraag wordt voorzien. Verder geeft de tussenkomende partij nog aan dat het college van burgemeester en schepenen de mix en de grootte van de appartementsgebouwen aanvaardbaar vindt. Ook geeft zij nog aan dat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota beweren dat "*kennelijk 4 van de 7 huizenblokken aan de Gentbruggekouter over het hoofd worden gezien*", waarbij een aantal foto's van Google Streetview worden toegevoegd. De tussenkomende partij weerlegt deze repliek en stelt dat de kritiek manifest onjuist is en gebaseerd op onjuiste gegevens. Immers werd tussen de twee afzonderlijke bouwblokken nrs. 39-41 en 45-51 een woning gebouwd, zodat dit één grootschalig geheel vormt. Ten tijde van de aanvraag, en in ieder geval ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing was deze woning reeds volledig opgericht, de beoordeling van de verwerende partij omtrent de *footprint* van de bebouwing, die afgestemd is op die van de voorliggende bebouwing is dan ook correct. De deputatie kon in alle redelijkheid oordelen dat de breedte van de

appartementengebouwen een aansluiting vindt met die van de 4 voorliggende bouwblokken aan de Gentbruggekoeter, zoals ook staat aangeduid op het ingediende inplantingsplan. Voor zover de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota aangeven dat de tussenkomen de partij zou aansturen tot het uitlokken van een bevoegdheidsoverschrijding in hoofde van de Raad in het kader van de beoordeling van de bouwhoogte en het teruggetrokken bouwvolume, stelt de tussenkomen de partij dat zij slechts de kritiek van de verzoekende partijen op zorgvuldige wijze heeft willen weerleggen. Voor het overige herbevestigt de tussenkomen de partij haar eerdere betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde het oprichten van 4 meergezinswoningen omvat die drie bouwlagen tellen, waarvan de derde bouwlaag gedeeltelijk teruggetrokken is met plat dak. In totaal worden 65 woonegelegenheden gecreëerd op een terrein gelegen achter een lintbebouwing van – volgens de beschrijving in de bestreden beslissing – “voornamelijk gekoppelde eengezinswoningen (telkens 5 à 9 aaneengesloten woningen) van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog langs de weg Gentbruggekoeter”. Het terrein situeert zich langs de Schelde en aan de rand van de bestaande woonkern alsook op ongeveer 100 meter van de groenpool ‘Gentbrugse Meersen’.

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

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

2.

Vooreerst dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen niet concreet uiteenzetten op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van artikel 5.1.0 en 17.6.2 van het Inrichtingsbesluit en van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ In zoverre een schending van deze bepaling en dit plan wordt aangevoerd is het middel niet ontvankelijk.

3.

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

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

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

4.

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

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing een omstandige beschrijving van het bouwperceel en de in de omgeving bestaande toestand. Tevens wordt verwezen naar de beschrijvende nota van de tussenkomen partij, die het project kadert in de omgevingscontext, en welke nota de verwerende partij expliciet bijtreedt en verder inhoudelijk concretiseert, waarna zij concludeert dat bij de opmaak van het aanvraagdossier werd rekening gehouden met de bebouwing in de omliggende omgeving waarvan de integratie wordt versterkt door een beperking van de *footprint* van de bebouwing door gestapelde woonentiteiten te voorzien die minder grondverslindend zijn, door een beperking van de bouwhoogte en bouwlengte van elk bouwblok en door een beperking van de verhardingen tot het strikt noodzakelijke (enkel een private in- en uitrit met kleinschalige parkeerhavens). De verwerende partij oordeelt dat de afmetingen van de bouwblokken B en C overeenstemmen met die van de lange lintbebouwing aan de Gentbruggekoeter terwijl de kleinere bouwblokken A en D afgestemd zijn op de kortere voorliggende lintbebouwing. Voor wat betreft de voorziene bouwhoogtes, bevestigt de verwerende partij dat de bestaande bebouwing in de omgeving als maat werd genomen voor de nieuwe bebouwing. De bouwhoogte spiegelt zich aan die van de bebouwing langs de Gentbruggekoeter, met name 2 bouwlagen en een zadeldak, met achteraan veelal grote uitbouwen op de verdiepingen. De verwerende partij oordeelt dat de aanvraag een opzichzelfstaand geheel vormt dat zelfstandig kan functioneren, wat aantoont dat het samen indienen van een aanvraag met een aanvraag voor het aanpalend terrein geen noodzaak is. Ook de private ontsluitingsweg wordt inhoudelijk beoordeeld en in overeenstemming bevonden met de goede ruimtelijke ordening.

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

5.

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

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

5.1

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

Artikel 4.3.1, §2, tweede lid VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het voorliggend project rekening houdt met de in de omgeving bestaande

toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in het eerste lid, mag in rekening brengen.

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

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

5.2.

In een eerste subonderdeel stellen zij dat de verwerende partij het woonprogramma en de variatie in woonmix foutief beoordeelt. Hierbij geven zij onder meer aan dat de verwerende partij ten onrechte de aanvraag in overeenstemming acht met het bestuursakkoord van de stad Gent, in het bijzonder de 30%-regel voor eengezinswoningen.

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

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

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

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

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

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

5.3.

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

“Het ontwerp voorziet in 65 appartementen, dit resulteert in een woondichtheid van 29,9 woningen per hectare voor wat betreft het gedeelte van het terrein, gelegen in woongebied. Binnen grootstedelijke gebieden wordt een minimale woondichtheid van 25 woningen per hectare vooropgesteld, hetgeen hier voorgesteld wordt ligt in deze grootteorde.”

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

“Het ontwerp voorziet in 65 appartementen, dit resulteert in een woondichtheid van \pm 30 woningen per hectare voor wat betreft het gedeelte van het terrein, gelegen in woongebied. Binnen grootstedelijke gebieden wordt een woondichtheid van ca. 25 woningen per hectare vooropgesteld.

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

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij onvoldoende aangeeft waarom de woondichtheid van 29,9 woningen per hectare te rechtvaardigen is op huidige locatie. Evenwel blijkt uit de lezing van de bestreden beslissing dat de verwerende partij zich in deze aansluit bij het college van burgemeester en schepenen. Immers maakt de verwerende partij zich in grote mate de behandeling van de bezwaren neergelegd in het openbaar onderzoek eigen. Uit de bespreking van deze bezwaren blijkt met name dat onder meer verwezen wordt naar een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare binnen grootstedelijk gebied:

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

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

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

5.4.

De verzoekende partijen geven in een derde subonderdeel aan dat de verwerende partij de schaal en het volume van de aanvraag ten aanzien van de omgeving onvoldoende heeft onderzocht en dat zij onterecht verwijst naar de beschrijvende nota van de aanvrager die geen deel uitmaakt van de bestreden beslissing en niet ter kennis van de verzoekende partij is gebracht. Inderdaad blijkt volgens de verzoekende partijen uit de bestreden beslissing het volgende:

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

Deze argumentatie wordt bijgetreden.

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

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

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

Deze argumentatie wordt bijgetreden.”

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

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

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

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

De omgeving wordt in de bestreden beslissing als volgt omschreven:

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

En ook:

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

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

De appartementsblokken worden verder als volgt omschreven:

“De blokken A en D + fietsenstallingen

De blokken hebben een diepte van 19,0 m (inclusief de terrassen) en 41,5 m lang (inclusief de terrassen).

De kroonlijsthoogte van de tweede bouwlaag bedraagt 6,1 m en de totale hoogte van het gebouw 9,9 m”

En:

“De blokken B en C+ fietsenstallingen

De blokken hebben een diepte van 19,2 m (inclusief de terrassen) en 53,3 m lang (inclusief de terrassen).

De kroonlijsthoogte van de tweede bouwlaag bedraagt 6,1 m en de totale hoogte van het gebouw 9,9 m”

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

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

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

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

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

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

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

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college. Het feit dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning heeft geweigerd, onder andere, omdat een volwaardige derde bouwlaag zou worden voorzien en de bouwhoogte een stuk hoger is dan de omliggende bebouwing, is niet relevant, nu door het administratief beroep van de verzoekende partijen de deputatie de aanvraag volledig herneemt. Het gegeven dat de verwerende partij in het kader van het ingestelde administratieve beroep tot een andere beslissing kan komen dan het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg is essentieel aan de devolutieve werking van het administratief beroep en kan op zich niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden. Om te voldoen aan de op haar rustende motiveringsplicht is de verwerende partij er wel toe gehouden haar beslissing des te preciezer en concreter te motiveren. Gelet op voorgaande citaten en weergaven uit de plannen, blijven de verzoekende partijen in gebreke aan te tonen dat de verwerende partij op onredelijke wijze tot haar besluit is gekomen dat de bouwvolumes inpasbaar zijn in de omgeving.

De verzoekende partijen stellen tenslotte dat de verwerende partij wel snel oordeelt dat er voldoende bufferzone rest tussen de aanvraag en de meersen & Schelde terwijl zowel het College van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zouden hebben geoordeeld dat de buffer onvoldoende was. De verzoekende partijen lichten dit aspect niet verder toe en beperken er zich toe te stellen dat gegeven deze ongunstige standpunten, de verwerende partij niet zonder verder motivering naar deze bufferzone kon verwijzen.

De Raad stelt evenwel vast dat het College van Burgemeester en Schepenen geen principiële bezwaren had tegen een ontwikkeling met de daarbij horende inname van aanwezige graslanden en stelde dat een voldoende brede groenzone overblijft die ruimtelijk aansluit en wordt ingericht in

relatie met de naastgelegen Gentbrugse meersen. Voor wat betreft het beweerdelijk negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt verwezen naar het volgende punt.

5.5

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

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

5.6

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

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

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

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

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

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

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

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

Nog wordt door de verzoekende partijen aangehaald dat de verwerende partij ten onrechte de aanwezigheid van 2 wegen op minder dan 50 meter niet betreft in haar beoordeling. Bij nader onderzoek blijkt dat de verzoekende partijen hiermee verwijzen naar de mogelijke ontwikkeling van de TUBEL-site. Echter blijkt uit de bestreden beslissing dat de aanvraag voor deze site werd ingetrokken door de nv Taft, zo staat op pagina 29 – samenvatting van het beroepschrift – te lezen: *"De vereiste om een globale ontsluitingsweg te voorzien, aangevraagd in 2 afzonderlijke aanvragen over 2 aparte terreinen, is dan ook een brug te ver en uiterst onredelijk. Dit geldt des te meer nu de nv Taft haar verkavelingsaanvraag voor het naastliggende terrein heeft ingetrokken. Er bestaat dus geen enkele duidelijkheid, laat staan zekerheid, hoe en wanneer dit terrein zal worden ontwikkeld."* in ieder geval tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk oordeelt door geen rekening te houden met een hypothetische mogelijkheid van ontwikkeling van een naastgelegen site noch maken zij overigens aannemelijk dat mogelijke andere ontwikkelingen in de toekomst onmogelijk gemaakt worden door de verleende vergunning..

5.7.

In een zesde subonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de bewoners van de appartementsblokken mogelijks klachten kunnen hebben over de scoutsactiviteit die op een naastgelegen perceel plaatsvinden. Door geen geluidsbarrière te voorzien in de bestreden beslissing heeft de verwerende partij, aldus de verzoekende partijen, onredelijk gehandeld. Evidenterwijze dient de verwerende partij een toekomstige, onzekere gebeurtenis niet te betrekken in haar beoordeling en kan ten deze geen onredelijkheid in haar hoofdte weerhouden worden. Uit niets blijkt dat het vergunde project zelf oorzaak kan zijn van de vermeende hinderaspecten. Bovendien gaan de verzoekende partijen klaarblijkelijk uit van de niet bewezen assumptie dat scoutsactiviteiten sowieso tot overlast zouden aanleiding geven. De tussenkomende partij wordt niet tegengesproken wanneer zij aangeeft dat de terreinen op 35 meter liggen van het dichtstbijzijnde woonblok. Ten overvloede maakt deze materie in voorkomend geval deel uit van een mogelijk handhavend optreden in het kader van een harmonieus samenlevingsmodel van buurtbewoners.

6.

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

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

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

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

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv GAELENS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 825 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH