

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 8 juli 2021 met nummer RvVb-A-2021-1187

in de zaak met rolnummer 1920-RvVb-0865-A

Verzoekende partij

**Johan VAN AUTREVE**

vertegenwoordigd door advocaat Jo GOETHALS met woonplaatskeuze te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151 B bus 41

Verwerende partij

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

met woonplaatskeuze te 9000 Gent, Gouvernmentstraat 1

Tussenkomende partijen

**1. SOGENT** (Stadsontwikkeling Gent)

vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

**2. BOPRO SUSTAINABLE INVESTMENTS nv**

**3. DE MIDDENSTIP nv**

**4. SUSTAINABLE DEVELOPMENT MATTERS nv**

vertegenwoordigd door advocaat Dio VAN RENNE met woonplaatskeuze te 9040 Gent, Antwerpsesteenweg 298

**5. HAROLD KINDT PROJECT MANAGEMENT bv**

vertegenwoordigd door advocaat David LUST met woonplaatskeuze te 8755 Ruiselede, Knokstraat 19

## **I. Voorwerp van het beroep**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 augustus 2020 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 juni 2020, waarmee aan de eerste, tweede en vijfde tussenkomenende partij (hierna: de aanvragers) een verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein.

De verwerende partij heeft het bestuurlijk beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 13 juli 2017 ingewilligd.

Het project ligt in 9050 Gentbrugge aan de Bruilofstraat *zn* en heeft als kadastrale omschrijving afdeling 22, sectie B, nummers 157/e2-z-f2-l-n-w-h2-k2-x, 159/d3, 198/d4-c4 en deel nr. 168/k.

## **II. Rechtspleging**

De verwerende partij bezorgt het administratief dossier en dient een antwoordnota in. De tussenkomenende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting en de verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 juni 2021.

Advocaat Jo GOETHALS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Isabelle VERHELLE voert het woord voor de eerste tussenkomenende partij.

Advocaat Dio VAN RENNE voert het woord voor de tweede, derde en vierde tussenkomenende partij.

Advocaat Kathleen COEN *loco* advocaat David LUST voert het woord voor de vijfde tussenkomenende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

### III. Feiten

1.

Op 8 februari 2017 vragen de eerste, tweede en vijfde tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning aan voor het verkavelen van een terrein gelegen in 9050 Gentbrugge aan de Bruilofstraat *zn.*

De verkaveling beoogt de realisatie van een 300-tal woningen en voorziet op vier locaties ook niet-residentiële functies zoals handel, kantoren, diensten of horeca. Er worden zowel loten voor eengezinswoningen, schakelwoningen als meergezinswoningen voorzien. In het centrale gedeelte, dat ongeveer 1 hectare groot is, wordt een nieuw openbaar park ingericht. De ambitie van het project is om een duurzame voorbeeldwijk te realiseren volgens de principes van het "ecowijkconcept". Het project wordt ook opgevat als autovrije wijk, waarbij het verkeer uit het park is geweerd en parkeren vrijwel volledig ondergronds wordt voorzien met een inrit aan de rand.

De percelen liggen in woongebied (gewestplan 'Gentse en Kanaalzone').

Het openbaar onderzoek loopt van 6 maart 2017 tot en met 5 april 2017. De verzoekende partij dient een bezwaarschrift in.

De brandweer (Brandweerzone Centrum) adviseert op 14 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 24 maart 2017 gunstig.

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 4 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 7 april 2017 gunstig met aandachtspunten.

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken adviseert op 13 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

Farys adviseert op 27 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeenteraad beslist op 28 juni 2017 over de zaak van de wegen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 juli 2017 een verkavelingsvergunning aan de aanvragers.

Tegen die beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 31 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 november 2017 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 21 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 december 2017 gedeeltelijk gegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. Het bouwrijp maken van het terrein en het rooien van bomen wordt uitgesloten uit de vergunning en de vergunning geldt niet als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en de terreinaanlegwerken die hieraan vooraf gaan.

2.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 februari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 december 2017.

Met het arrest van 23 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1240 vernietigt de Raad deze beslissing en beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij.

De Raad oordeelt dat de destijds bestreden beslissing intern tegenstrijdig is gemotiveerd. Er wordt als voorwaarde opgelegd dat het brandweeraadvies moet worden nageleefd, terwijl dit advies opmerkingen bevat over het openbaar domein dat wordt uitgesloten uit de vergunning. Er kan niet worden tegemoetgekomen aan dit advies, minstens is de opgelegde voorwaarde onvoldoende precies aangezien niet blijkt welke voorwaarden uit het brandweeraadvies moeten worden nageleefd. Verder wordt vastgesteld dat in de destijds bestreden beslissing lasten zijn opgelegd met betrekking tot het openbaar domein die niet kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvragers en afhankelijk worden gemaakt van een bijkomende beoordeling door een overheid.

3.

De administratieve beroepsprocedure wordt hernomen.

De tweede, derde en vierde tussenkomende partij dienen op 9 december 2019 een nota met gewijzigde plannen in. Deze wijzigingen houden in:

- er wordt grotendeels gewerkt met een buffersysteem voor het hemelwater, in plaats van de oorspronkelijke infiltratiesystemen;
- de ligging en breedte van paden is gewijzigd;
- de bestaande te behouden, en nieuw aan te planten bomen op de site zijn verduidelijkt op plan;
- alle grondgebonden woningen krijgen een eigen septische put;
- de ligging van ondergrondse nutsleidingen volgt de aangepaste ligging van wegen/paden;
- enkele parkeer-, laad- en loszones en afvalstraatjes worden aangepast.

De brandweer (Brandweerzone Centrum) adviseert op 14 januari 2020 voorwaardelijk gunstig.

Farys adviseert op 21 januari 2020 voorwaardelijk gunstig.

De gemeenteraad beslist op 23 maart 2020 om de wijzigingen aan de zaak van de wegen, die voortvloeien uit de gewijzigde plannen voor de inrichting van het openbaar domein, goed te keuren.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 april 2020 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

De hoorzitting vindt plaats op 5 mei 2020.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 juni 2020 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verwerende partij verklaart het beroep op 18 juni 2020 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden.

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. Tussenkomst**

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 oktober 2020 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De tweede, derde en vierde

tussenkomen partij verzoeken met een aangetekende brief van 30 oktober 2020 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De vijfde tussenkomen partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 november 2020 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent hen met beschikkingen van 25 november 2020 de toelating om tussen te komen in de debatten.

## **V. Onderzoek van de middelen**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van:

- artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO;
- de artikelen 4.7.12 en 4.7.20 VCRO *juncto* het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken);
- artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- artikel 4.2.25 VCRO en het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen (hierna: Decreet Gemeentewegen);
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en,
- het zorgvuldigheidsbeginsel en het onpartijdigheidsbeginsel.

De verzoekende partij bekritiseert de tijdens de beroepsprocedure bijgebrachte planaanpassingen. Ze stelt vooreerst dat de planaanpassingen zijn ingediend op initiatief van de aanvragers en dat zij geen wettige toepassing kunnen maken van artikel 4.3.1, §1 VCRO. Uit een letterlijke lezing van deze bepaling volgt immers dat het initiatief moet komen van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Er is volgens de verzoekende partij ook geen sprake van beperkte planaanpassingen. De aanpassingen voorzien een volledige wijziging van het concept van de afwatering. Een verkeerd concept van afwatering kan een impact hebben op de buurt. Uit de hydrografische

nota blijkt dat hiervoor twee jaar studiewerk vereist was. Wat de septische putten betreft, wijst de verzoekende partij erop dat bij het aanvraagdossier een document was gevoegd waarin stond dat septische putten in de voortuinen niet mogelijk zijn zonder een niet aangewezen, te complex pompsysteem, terwijl er nu zonder verantwoording toch septische putten worden geplaatst, zonder pompsysteem. Ook het gegeven dat er vier adviesinstanties opnieuw om advies zijn verzocht en een nieuwe gemeenteraadsbeslissing is genomen over de zaak van de wegen, wijst op essentiële wijzigingen. Ze wijst er verder op dat de omwonenden niet op de hoogte zijn gebracht van de nieuwe adviezen en dat niet blijkt welke voorwaarden worden opgelegd in het advies van Farys.

Volgens de verzoekende partij wordt ook "*out of the blue*" opgelegd dat blokken 16 en 17 minder bouwlagen mogen hebben dan aangevraagd. De gewijzigde plannen voorzien ook in een gewijzigde voortuinstrook bij bepaalde loten, zodat de loten wel degelijk zijn aangepast. In de rechtspraak van de Raad is er al eerder op gewezen dat het wijzigen van de oppervlakte van de bouwpercelen en de bestemming niet als een beperkte aanpassing van de plannen kan worden beschouwd. Dit is hier het geval aangezien het openbaar domein wordt verlegd met de planaanpassingen.

De planaanpassingen hebben daarenboven ook tot doel om leemten in de aanvraag op te vullen. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar konden de plannen niet worden gewijzigd, omdat de oorspronkelijk ingediende aanvraag te onduidelijk was en het niet uit te sluiten is dat planaanpassingen niet beperkt zouden zijn. Het college van burgemeester en schepenen parafraseerde vervolgens het standpunt van haar stedenbouwkundige ambtenaar. De planaanpassingen mogen niet dienen om een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Uit het dossier blijkt duidelijk dat de aanvraag onduidelijk was.

Er wordt volgens de verzoekende partij ook ten onrechte gesteld dat de rechten van derden niet worden geraakt en dat er geen sprake is van een aantasting van de bescherming van de mens of het milieu.

De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij ook gebrekkig gemotiveerd. Er wordt niet gemotiveerd dat het gaat om een beperkte wijziging, noch dat de planaanpassingen niet tot doel zouden hebben een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De verzoekende partij heeft hier evenwel op gewezen tijdens de beroepsprocedure. De verwerende partij oordeelde bovendien in de eerdere, vernietigde, beslissing dat een nieuwe vergunningsaanvraag zou moeten worden ingediend voor het openbaar domein en de hieraan voorafgaande terreinaanlegwerken. De verwerende partij motiveert haar gewijzigde visie niet.

De verzoekende partij voert verder aan dat uit de nota van de tweede, derde en vierde tussenkomende partij van 12 december 2019 blijkt dat een nieuwe aanvraag wordt ingediend voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. Door het loskoppelen van de stedenbouwkundige vergunning van de verkavelingsvergunning wordt evenwel een verkeerde lezing gegeven aan artikel 4.2.17 VCRO. De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor het bouwrijp maken van het terrein, maar er kan niet terloops afzonderlijk een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor de terreininrichting worden aangevraagd. Bovendien, als de aanvragers een nieuwe, van de oorspronkelijke aanvraag afwijkende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag indienen, worden ze geacht impliciet afstand te doen van de oorspronkelijke aanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd wanneer het gaat om essentiële planaanpassingen of aanpassingen om onduidelijkheden of onvolkomenheden te verhelpen. De verwerende partij is niet bevoegd. Ook het Besluit Openbare Onderzoeken is geschonden aangezien het betrokken publiek belang had om van de wijzigingen kennis te nemen en standpunt te geven.

Volgens de verzoekende partij komen de wijzigingen zelfs neer op de noodzaak van een nieuwe watertoets. Door er zomaar vanuit te gaan dat de Vlaamse Milieumaatschappij met een gewijzigd concept akkoord gaat, wordt de omvang van de wijziging opnieuw geminimaliseerd.

Het gegeven dat het gaat om een nieuwe aanvraag heeft ook implicaties voor de wettigheid van de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen. Ondertussen is immers het Decreet Gemeentewegen in werking getreden, terwijl deze beslissing is gebaseerd op artikel 4.2.25 VCRO. De beslissing van de gemeenteraad moet dan ook op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing worden gelaten. Uit het feit dat het gaat om een nieuwe aanvraag volgt ook een schending van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingsvergunning). Uit de nota van 12 december 2019 van de tweede, derde en vierde tussenkomende partij blijkt dat zo goed als het volledige verkavelingsdossier is gewijzigd. Het gaat dan ook niet over louter gewijzigde plannen. Onder het mom van het indienen van beperkte planaanpassingen kan niet het gehele aanvraagdossier worden gewijzigd.



De verzoekende partij voert tot slot nog een schending van het onpartijdigheidsbeginsel aan. Er wordt immers de indruk gegeven dat alles al geregeld is, doordat in de brief van de aanvragers van 12 december 2019 staat dat de aanpassingen en dergelijke al zijn doorgesproken met de bevoegde diensten en instanties. Uit het dossier blijkt niet wat de eigen inbreng was van de verwerende partij. Men heeft duidelijk overgenomen wat de aanvragers hebben “voorbereid”.

2.

De verwerende partij citeert de beoordeling in de bestreden beslissing waarin is gemotiveerd dat de aanpassingen een beperkt karakter hebben. De verzoekende partij toont volgens haar het tegendeel niet aan. De afwatering van het project is een belangrijk aspect, maar het gaat hier over een technische wijziging van het afwateringssysteem op advies van Farys. Er wordt in plaats van infiltratie met een wadi nu gewerkt met ondergrondse bufferbuizen en met een technisch andere uitvoering met hetzelfde resultaat. De verzoekende partij kan en zal van de wijzigingen geen gevolgen ondervinden. Verder is voor elke grondgebonden woning voorzien in een eigen septische put in plaats van een collectieve septische put, ook op advies van Farys. Dit is eveneens een niet-essentiële bouwtechnische aanpassing zonder gevolgen voor de verzoekende partij.

De verzoekende partij toont geen verband aan tussen het eventueel verstoppert van leidingen en gevolgen voor de buurt, noch hoe hieruit zou volgen dat het gaat om een essentiële aanpassing. Ook aan de wegen, paden en laad- en loszones worden enkel kleine aanpassingen gedaan in functie van opmerkingen van de brandweer en de groendienst. Het voorwerp en het algemene concept van de aanvraag is hetzelfde gebleven en ook het uitzicht en de algemene kenmerken van het project worden niet aangetast. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de bescherming van mens en milieu. De wijzigingen zijn beperkt gelet op de omvang van het project, de technische aard van de aanpassingen en de minieme omvang ervan.

Het gegeven dat er nieuwe adviezen en een nieuwe beslissing van de gemeenteraad zijn opgevraagd, volgt uit het feit dat er rekening is gehouden met het vernietigingsarrest van de Raad en de aanleg van het openbaar domein en de terreinaanlegwerken ditmaal niet uit de aanvraag zijn gesloten. De gemeenteraadsbeslissing bevestigt overigens dat de wijzigingen beperkt zijn.

De verwerende partij motiveert eveneens dat de wijzigingen van het aantal bouwlagen op lot 4 beperkt is. Bij de beoordeling van een verkavelingsaanvraag is het gebruikelijk dat de

voorschriften over bijvoorbeeld de bouwhoogte nog gewijzigd worden. De opgelegde voorwaarde komt bovendien ook tegemoet aan de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek en de verzoekende partij zal hiervan geen enkel nadeel ondervinden. De Raad heeft in het vernietigingsarrest bovendien al geoordeeld dat deze wijziging beperkt is en de voorwaarde wettig is. Ook wat betreft de wijzigingen aan de voortuinstroken van loten 13 en 17 overtuigt de verzoekende partij niet. Het gaat louter om een onbeduidende correctie van de grens van het openbaar domein in navolging van de opmerking hierover in de gemeenteraadsbeslissing uit 2017.

De verwerende partij wijst erop dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gemeenteraad van oordeel zijn dat het gaat om beperkte planaanpassingen. De wijzigingen verduidelijken en corrigeren bovendien enkel bepaalde aspecten van de aanvraag, aangezien er al van in het begin voorzien is in een regenwaterafvoer, septische putten en dergelijke. Deze zijn nu enkel in overeenstemming gebracht met de geuite opmerkingen en adviezen. De verzoekende partij toont niet aan dat leemten of vaagheden door de wijzigingen worden opgevuld. Het is bovendien niet onjuist of kennelijk onredelijk dat de verwerende partij in het kader van een herstelbeslissing tot een andere beoordeling komt, rekening houdend met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest en de gewijzigde plannen.

Er wordt ook geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor de terreininrichting en er is geen sprake van een nieuw ingediende aanvraag. Enkel de beperkte wijzigingen aan de aanvraag worden opnieuw beoordeeld. Er is evenmin sprake van een schending van het onpartijdigheidsbeginsel. De verzoekende partij beperkt zich tot misplaatste insinuaties en ongefundeerde verwijten.

3.

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het middel. De verzoekende partij zet niet uiteen hoe de aanpassingen aan het openbaar domein haar enig nadeel zouden kunnen toebrengen.

Ten gronde is er volgens de eerste tussenkomende partij wel degelijk sprake van beperkte planaanpassingen en de bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd. De verwerende partij steunt onder meer op de aard en de omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van derde belanghebbenden en de opmerkingen van de adviesinstanties. De verzoekende partij zal van de aanpassingen geen impact ondervinden. De gewijzigde plannen komen tegemoet aan enkele onduidelijkheden met betrekking tot de technische uitvoering van het ontwerp en aan opmerkingen uit adviezen.

Ook de nieuwe gemeenteraadsbeslissing stelt dat er sprake is van beperkte wijzigingen van de plannen. Het feit dat er een nieuwe beslissing is genomen door de gemeenteraad en er nieuwe adviezen zijn verleend, betekent niet dat er essentiële wijzigingen zijn doorgevoerd. Aangezien het openbaar domein is verduidelijkt, moest de gemeenteraad worden samengeroepen over de zaak van de wegen. Niets verhindert bovendien dat onduidelijkheden in graad van beroep worden duidelijk gemaakt door middel van aangepaste plannen. De term "onduidelijkheid" wijst op opheldering, niet op een leemte.

De eerste tussenkomenende partij zet verder uiteen dat er geen sprake is van een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de terreininrichting. De verzoekende partij erkent dit bovendien zelf, aangezien ze de oude versie van artikel 4.3.1, §1 VCRO in aanmerking neemt. De aanvraag is enkel verduidelijkt op het vlak van het openbaar domein binnen de verkaveling. Dit aspect was al vanaf het begin een onderdeel van de aanvraag. Het valt dan ook niet in te zien hoe artikel 4.2.17 VCRO fout is geïnterpreteerd. Ook de beweerde onbevoegdheid van de verwerende partij is niet aangetoond. Aangezien de verzoekende partij ook niet duidelijk aanduidt welke bepaling van de artikelen 4.7.12 tot 4.7.20 VCRO is geschonden, is haar kritiek ook onontvankelijk.

De verzoekende partij toont ook geen schending van het onpartijdigheidsbeginsel aan. De beweringen van de verzoekende partij worden niet concreet gestaafd.

4.

De tweede, derde en vierde tussenkomenende partij wijzen erop dat de verzoekende partij zich baseert op de versie van artikel 4.3.1, §1 VCRO, die geldig was op het ogenblik van het indienen van de oorspronkelijke aanvraag en dus erkent dat er geen sprake is van een nieuwe aanvraag. De aanleg van het openbaar domein zat al vanaf het begin in de aanvraag en is hieruit nooit verdwenen.

Er is sprake van beperkte planaanpassingen in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO. De verwerende partij heeft concreet onderzocht en gemotiveerd dat voldaan is aan artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO. De parlementaire voorbereiding, noch het artikel zelf beperken overigens het initiatief van een planaanpassing tot het vergunningverlenende bestuursorgaan. De aanvragers kunnen ook zelf het initiatief nemen. Dit wordt bevestigd in rechtspraak van de Raad.

Ze wijzen erop dat het concept van het afwatersysteem niet volledig veranderd is, maar een andere uitvoering kreeg met dezelfde uitkomst. Het feit dat deze aanpassingen grondig bestudeerd werden en nog zijn besproken of goedgekeurd door de bevoegde instanties betekent niet dat de aanpassingen niet beperkt zouden zijn. Het opvragen van nieuwe adviezen ging ook niet uit van de tussenkomen partijen, maar van de verwerende partij. Deze nieuwe bevraging strekt bovendien tot voordeel van de verzoekende partij, aangezien ze nu weet dat de aanpassingen zijn getoetst en goedgekeurd. De verzoekende partij was sinds de nota van 12 december 2019 op de hoogte van de gewijzigde plannen en kon ook zelf de aanvullende adviezen opvragen.

Wat betreft de voorwaarde om minder bouwlagen te voorzien op blokken 16 en 17, wijzen ze op de beoordeling hierover door het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg om te stellen dat deze niet uit het niets wordt opgelegd. Een reductie in de hoogte van twee blokken kan de belangen van de verzoekende partij niet schaden en is in het licht van de schaal van het project ook geen essentiële wijziging, minstens niet voor de burens. Ze lichten verder toe dat de aanpassing van de grenzen van het openbaar domein een precisering is, die volgt uit de gemeenteraadsbeslissing van 26 juni 2017. De verzoekende partij kan geen belangenschade ondervinden. Deze precisering werd overigens al opgelegd in de beslissing van de verwerende partij van 14 december 2017.

De planaanpassingen dienen niet om de leemte van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft gewezen op onduidelijkheden, maar heeft niet uitdrukkelijk gesteld dat planaanpassingen zijn uitgesloten. Om de onduidelijkheden weg te werken zijn enkel technische verduidelijkingen doorgevoerd: het concept en het voorwerp van de aanvraag zijn niet gewijzigd. De verzoekende partij kan op dit punt ook geen belangenschade ondervinden. Ze onderbouwt het beweerd gevaar op overstrooming van de buurt nergens en beperkt zich tot vaagheden en algemeenheden. De verwerende partij motiveert in dat verband terecht dat de adviezen van de Vlaamse Milieumaatschappij en de provinciale dienst Integraal Waterbeleid konden blijven gelden voor het aangepaste ontwerp. De extra studie van de waterhuishouding geeft bovendien antwoorden op de vragen van Farys en de Vlaamse Milieumaatschappij en biedt de garantie dat een waterproblematiek uitblijft.

De verzoekende partij kan in redelijkheid niet voorhouden dat de bestreden beslissing geen motivering bevat over het beperkt karakter van de planaanpassingen. De toepassingsvoorwaarden van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO zijn onderzocht. In tegenstelling tot de eerder vernietigde beslissing liggen er planaanpassingen voor en diende de verwerende partij haar gewijzigd standpunt niet te motiveren.

Volgens de tweede, derde en vierde tussenkomen partij is er ook geen sprake van een nieuwe vergunningsaanvraag, die losgekoppeld zou zijn van de verkavelingsvergunning. Uit de nota van 12 december 2019 blijkt dat gewijzigde plannen zijn ingediend met betrekking tot het openbaar domein om tegemoet te komen aan het vernietigingsarrest van 23 juli 2019. Aan de verwerende partij werd dan ook gevraagd om de verkavelingsvergunning opnieuw te verlenen en deze vergunning nu wel te laten gelden als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en de hieraan voorafgaande terreinaanlegwerken. Er is dan ook geen sprake van een impliciete afstand van de oorspronkelijke vergunningsaanvraag. Aangezien er geen sprake is van een nieuwe vergunningsaanvraag was ook het Decreet Gemeentewegen niet van toepassing.

Gelet op wat voorafgaat was de verwerende partij wel degelijk bevoegd en bestond er geen verplichting om een nieuw openbaar onderzoek te organiseren. Ze benadrukken nog dat de verzoekende partij in kennis is gesteld van de nota van 12 december 2019. Er ligt ook geen schending voor van het Besluit Dossiersamenstelling, aangezien beperkte planaanpassingen tot gevolg kunnen hebben dat een aantal dossierstukken ook beperkt moeten worden aangepast.

Ze wijzen er nog op dat een voorbespreking van dergelijke grootschalige projecten met de bevoegde diensten gebruikelijk is en de planaanpassingen tegemoetkomen aan hun opmerkingen, zodat dit contact ook logisch is. Deze besprekingen zijn in alle openheid gecommuniceerd. De verzoekende partij heeft de mogelijkheid gehad haar standpunten te laten gelden, zowel schriftelijk als mondeling.

5.

De vijfde tussenkomen partij treedt het standpunt van de verwerende partij in haar antwoordnota bij. Met verwijzing naar rechtsleer stelt ze verder dat het opleggen van voorwaarden kan gebeuren zowel op initiatief van de overheid als de aanvrager. De planaanpassingen hebben wel degelijk een beperkt karakter en dit is omstandig gemotiveerd in de bestreden beslissing.

6.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat het voorwerp van een aanvraag "in de achterkamers" niet fundamenteel kan worden gewijzigd, zonder dat het betrokken publiek hierover standpunt kan innemen. Aangezien aanvullende studies of andere

beslissingen nodig waren voor de planaanpassingen zijn deze niet beperkt. Volgens de verzoekende partij is het geheel van de plannen fundamenteel gewijzigd.

Ze stelt verder dat artikel 4.2.17 VCRO wel degelijk is geschonden. Een onderdeel van de vergunning is immers uitdrukkelijk uitgesloten uit de vergunning en de aanvragers vragen duidelijk om dat onderdeel er terug in op te nemen. De Raad heeft niet bevolen om het openbaar domein terug opnieuw in de plannen te duwen.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.1

De verzoekende partij voert in essentie aan dat er geen sprake is van beperkte planaanpassingen in de zin van artikel 4.3.1 VCRO en dat de bestreden beslissing op dit vlak gebrekkig gemotiveerd is. Bovendien hebben de aanvragers in wezen een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

#### 1.2

De eerste tussenkomende partij betwist het belang bij het middel van de verzoekende partij omdat de verzoekende partij niet concreet aantoont hoe de aanpassingen aan het openbaar domein haar kunnen benadelen.

Een verzoekende partij heeft in beginsel slechts belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

De voorwaarden van artikel 4.3.1, §1 VCRO op basis waarvan een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is, beogen de bescherming van de belangen van derden, in dit geval de verzoekende partij, doordat ze 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 planaanpassingen hebben onder meer betrekking op de waterhuishouding van het project. De verzoekende partij heeft als omwonende belang bij de aangevoerde schending van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de voor dat gebied geldende stedenbouwkundige voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen. Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO:

“... ”

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 mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening is een uitzonderingsregeling en moet restrictief geïnterpreteerd worden. De parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid stelde dat “(...) *uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een*

voorwaarde (...)” (*Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, 2011/1, 116 en 128). Deze finaliteit werd niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Met de decreetswijziging van 2014 blijkt het de bedoeling van de decreetgever geweest om in het kader van ‘oplossingsgericht’ vergunnen het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid te laten om beperkt aangepaste plannen te vergunnen 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 evenwel in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de parlementaire voorbereiding bij het wijzigingsdecreet van 2014 blijkt dat de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bedoelde ‘beperkte’ aanpassingen moeten beschouwd worden als “kleine aanpassingen” en dus niet-essentieel mogen zijn.

Een planwijziging zal dan ook maar toelaatbaar zijn voor zover het duidelijk is dat de beperkte planwijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

De beoordeling van het beperkt en dus niet essentieel karakter van de aanpassingen moet concreet gebeuren, onder meer op basis van de aard en omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van belanghebbende derden, de bezwaren of opmerkingen die ter zake zijn geuit door de betrokken adviesinstanties, enzovoort.

3.

De tweede, derde en vierde tussenkomende partij hebben op 12 december 2019 een aangepast ontwerp ingediend voor het openbaar domein en de samenhangende technische nutswerken. Het aangepast ontwerp omvat de volgende wijzigingen:

- er wordt grotendeels gewerkt met een buffersysteem voor het hemelwater, eerder dan de oorspronkelijke infiltratiesystemen;
- de ligging en breedte van paden werd gewijzigd;
- de bestaande te behouden, en nieuw aan te planten bomen op de site werden verduidelijkt op plan;
- grondgebonden woningen krijgen allen een eigen septische put;



- de ligging van ondergrondse nutsleidingen volgt de aangepaste ligging van wegen/paden;
- aanpassing aan enkele parkeer-, laad- en loszones en afvalstraatjes;
- de bouwhoogte op lot 4 wordt aangepast van respectievelijk 5 en 4 bouwlagen naar 4 en 3 bouwlagen. Het gedeelte met 1 bouwlaag blijft ongewijzigd.

De verwerende partij legt ook onder meer volgende planaanpassingen op als vergunningsvoorwaarden:

- het aantal woningen op lot 20B wordt aangepast naar 3;
- het maximaal aantal woningen op lot 18 wordt aangepast naar 13;
- blok 16 moet afbouwen naar drie bouwlagen richting Bruiloftstraat en linkse perceelgrens;
- de vierde bouwlaag van blok 17 moet teruggetrokken gerealiseerd worden ten opzichte van de Bruiloftstraat.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing als volgt dat er sprake is van beperkte planaanpassingen in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO:

“... ”

Deze aanpassingen hebben als doel tegemoet te komen aan de in de adviezen uitgebrachte negatieve opmerkingen die de reden waren om de infrastructuurwerken uit de oorspronkelijke vergunning te sluiten.

Er dient te worden nagegaan of deze aanpassingen voldoen aan de vereisten ex artikel 4.3.1. §1 VCRO zoals die gold ten tijde van de aanvraag.

Artikel 4.3.1. §1 VCRO bepaalde dat een beperkte aanpassing van de plannen mogelijk is als:  
(...)

1. De aanpassingen gebeurden om wille van technische opmerkingen. Zij zijn deels niet zichtbaar. Die zaken die zichtbaar zijn, zoals een afwateringssysteem zonder wadi's en de enigszins gewijzigde ligging en profilering van wegen/paden, kunnen geen afbreuk doen aan de bescherming van mens en milieu. Het afwateringssysteem is immers een andere uitvoering met eenzelfde uitkomst. De verhardingen zijn ten opzichte van het oorspronkelijk ontwerp verminderd, hetgeen enkel gunstig kan zijn voor het milieu.

2. De aanpassingen zijn precies ingegeven omwille van negatieve opmerkingen in (voor het overige wel gunstige) adviezen. Het afwateringssysteem werd aangepast overeenkomstig de opmerkingen van FARYS. De wegen/paden en laad- loszones werden aangepast omwille van opmerkingen van de brandweer en de stedelijke groendienst.

De verbeterde aanduiding van te behouden en nieuwe bomen moet aanzien worden als een precisering van de aanvraag, niet als een aanpassing.

3. Er valt niet in te zien hoe deze aanpassingen enige inbreuk kunnen inhouden aan de rechten van derden. Zij blijven in essentie technisch van aard. Ze bevinden zich grotendeels intern aan het project en raken het uitzicht of de werking van het project, gezien vanaf het standpunt van een derde partij, niet.

Gelet op bovenstaande, en gegeven de grotendeels technische aard van de aanpassingen, dient te worden geoordeeld dat de aanpassingen evident als beperkte planaanpassingen moeten worden aanzien.

De totaliteit van het project, de werking van het project en de grootte van openbare ruimtes blijft ongewijzigd door de voorgestelde aanpassingen.

Enkel het anders uitgevoerde afwateringssysteem, en de aangepaste wegen/paden zijn zichtbaar, en hebben enige potentiële ruimtelijke impact. Deze ruimtelijke impact is miniem in vergelijking met het oorspronkelijk ontwerp. De grasvlaktes van de voorziene wadi's blijven bestaan, maar zullen nu eenvoudigweg vlak zijn, in plaats van een beperkte depressie in het maaiveld. De aangepaste wegen/paden blijven dezelfde verbindingen maken, met hetzelfde traject, zij het dat dit traject hier en daar licht is verschoven en de verharding kleiner is gedimensioneerd. In de grootte van het voorliggende project is dit een te verwaarlozen ingreep die in essentie geen wijziging inhoudt.

Wat de rechtmatigheid van de voorwaarde bij de vergunning van het college betreft, die niet geraakt worden door de voorgestelde planaanpassing, blijft het volgende gelden:

De voorwaarde waarin het aantal bouwlagen op lot 4 van resp. 5 en 4 bouwlagen naar 4 en 3 bouwlagen wordt gebracht geschiedt om tegemoet te komen aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Er mag in dit verband niet veronachtzaamd worden dat het hier gaat om verkavelingsvoorschriften en niet reeds om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met nauwkeurige plannen van de op te richten gebouwen, in welk geval het schrappen van een bouwlaag wél een fundamentele (en dus niet toe te passen) wijziging zou zijn. Ook kan hier het belang van appellanten in vraag worden gesteld nu zij toch maar moeilijk een nadeel kunnen ondervinden van deze vermindering van het aantal bouwlagen, integendeel.

(...)

De voorgestelde planaanpassingen voldoen aan al de gestelde decretale vereisten en zijn opportuun. Op basis van deze plannen is het mogelijk een vergunning te verlenen.

...”

#### 4.1

Volgens de verzoekende partij kan een beperkte planaanpassing overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO niet uitgaan van de aanvrager.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, heeft het gegeven dat artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat ‘het vergunningverlenende bestuursorgaan’ de vergunning kan

afleveren 'met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen' niet tot gevolg dat de aanvrager de op te leggen planaanpassing niet zelf kan indienen. De bepaling moet (in de versie die hier van toepassing is) zo worden begrepen dat het de mogelijkheid biedt aan het vergunningverlenende bestuursorgaan om de plannen zelf beperkt aan te passen of om de plannen beperkt te laten aanpassen door de aanvrager.

#### 4.2

De verzoekende partij voert verder aan dat er geen sprake is van "beperkte" planaanpassingen in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO en dat de planaanpassingen dienen om tegemoet te komen aan leemten in het aanvraagdossier.

De verzoekende partij verduidelijkt niet concreet welke leemte het aanvraagdossier bevat. Het gegeven dat het oorspronkelijke technische ontwerp onduidelijkheden bevatte, waaraan de planaanpassingen tegemoet komen, brengt op zich niet met zich mee dat het aanvraagdossier lacuneus is. Het wordt door de partijen niet betwist dat in het aanvraagdossier een technisch ontwerp aanwezig was. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan door haar betoog te steunen op de vermelding van de "onduidelijkheden" in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de vergunningsbeslissing in eerste aanleg. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, hebben de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen ook niet gesteld dat de plannen niet konden worden aangepast omwille van deze onduidelijkheden. Deze hebben wel de bedenking gemaakt dat niet met zekerheid kan worden gesteld dat de nodige "aanpassingen van het plan aan de opmerkingen geen fundamentele wijziging zal betekenen voor de inrichting van het openbaar domein".

Het feit dat in eerste aanleg en in de beslissing van de verwerende partij van 14 december 2017 geen vergunning is verleend voor de inrichting van het openbaar domein omwille van deze onduidelijkheden, brengt daarenboven op zich niet met zich mee dat hieraan niet tegemoet kan worden gekomen door planaanpassingen. Minstens maakt de verzoekende partij het tegendeel niet aannemelijk. De beslissing om al dan niet voorwaarden op te leggen, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, om een aanvraag, die de verwerende partij op zich onverenigbaar acht met de geldende stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening, alsnog in overeenstemming te brengen met het recht, behoort immers tot het wezen van de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

### 4.3

Het is wel zo dat de aanpassingen die nodig zijn om de inrichting van het openbaar domein, die uit de vorige vergunning was gesloten, alsnog te kunnen vergunnen, enkel kunnen worden doorgevoerd rekening houdende met het geldende decretale kader van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de motieven in de bestreden beslissing niet volstaan om te besluiten dat er sprake is van “beperkte” planaanpassingen, niet in het minst wat betreft het gewijzigde afwateringsconcept.

De verzoekende partij wijst er terecht op dat het concept van afwatering volledig is gewijzigd: het oorspronkelijk ontwerp voorziet in regenwaterafvoer met infiltratiemogelijkheid op de site in een centrale wadi, terwijl het aangepast ontwerp voorziet in een centraal buffersysteem bestaande uit ondergrondse bufferbuizen met een vertraagde afvoer op de bestaande riolering. Het hoeft niet gezegd te worden dat de waterhuishouding uiteraard een belangrijk onderdeel is van een dergelijk omvangrijk project, dat voorziet in een 300-tal woonentiteiten met een openbaar domein van +/- 1,9 hectare.

Naast een volledige wijziging van het afwateringsconcept omvatten de wijzigingen ook onder meer het aanpassen van de breedte en materialen van interne wegen, het aanpassen van het “Gantoisepad”, het aanpassen van het tracé van de nutsleidingen en het voorzien van een septische put per grondgebonden woning. Ook het aantal woningen op loten 18 en 20B worden aangepast, net zoals de bouwhoogte op lot 4 en het aantal bouwlagen van blok 16.

Gelet op de concrete omstandigheden kan de verwerende partij in redelijkheid niet voorhouden dat de (zichtbare) aanpassingen in het licht van de grootte van het project als een te verwaarlozen ingreep kunnen worden beschouwd. Eenzelfde vaststelling geldt voor de overweging dat de aanpassingen, waaronder het anders uitgevoerde afwateringssysteem, vanaf het standpunt van een derde partij niet zou raken aan het uitzicht en de werking van het project. De waterhuishouding heeft wel degelijk betrekking op de werking van het project en de verzoekende partij is als omwonende gebaat bij een gedegen waterhuishouding. In dat verband moet overigens worden opgemerkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf aangeeft dat het openbaar domein ook beschikbaar zal zijn voor omwonenden zodat het project meer verbonden wordt in het stedelijk weefsel.

Ook het gegeven dat de aanpassingen in hoofdzaak technisch van aard zijn, volstaat op zich niet om te oordelen dat de aanpassingen beperkt zijn, net zomin als de loutere stelling dat de aanpassingen zich intern aan het project bevinden.

Gelet op de aard van de planaanpassingen moet worden vastgesteld dat er sprake is van een essentiële wijziging van de aanvraag, zoals die werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en werd beoordeeld door het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg. Het gegeven dat met deze aanpassingen tegemoet gekomen wordt aan opmerkingen en/of adviezen doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

De planaanpassingen zijn in strijd met artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

5.

De verzoekende partij houdt ook voor dat uit de nota van de tweede, derde en vierde tussenkomende partij van 12 december 2019 blijkt dat ze een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag hebben ingediend, die losgekoppeld is van de oorspronkelijk ingediende verkavelingsvergunningsaanvraag en hiermee een verkeerde lezing wordt gegeven aan artikel 4.2.17 VCRO.

Uit artikel 4.2.17, §1, eerste lid VCRO volgt dat een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft de handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, indien deze handelingen al zijn opgenomen in de verkavelingsaanvraag, voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

De verzoekende partij kan niet worden bijgetreden. In de (vernietigde) beslissing van 14 december 2017 oordeelt de verwerende partij dat op grond van het aanvraagdossier de verkavelingsvergunning niet kan gelden als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein. De aanvragers hebben, na het vernietigingsarrest van 23 juli 2019, aangepaste plannen ingediend en vragen de verwerende partij dat op grond van deze gewijzigde plannen de verkavelingsvergunning ditmaal wel geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en de voorafgaande terreinaanlegwerken.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat er louter gewijzigde plannen zijn ingediend en de aanvragers geen nieuwe, afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag hebben

ingediend. Met de bestreden beslissing wordt een verkavelingsvergunning verleend, die ditmaal ook als stedenbouwkundige vergunning geldt voor wat betreft de handelingen die de verkaveling bouwrijp maken. Het gegeven dat de verkavelingsvergunning nu wel geldt als stedenbouwkundige vergunning voor het openbaar domein brengt geen schending van artikel 4.2.17 VCRO met zich mee.

Gelet op het feit dat er geen sprake is van een nieuwe vergunningsaanvraag, kan de verzoekende partij ook niet worden bijgetreden waar ze stelt dat de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen met toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten.

6.

De verzoekende partij beroept zich ten slotte nog op een schending van het onpartijdigheidsbeginsel.

Het onpartijdigheidsbeginsel in hoofde van de verwerende partij als orgaan van het actief bestuur, waarborgt zowel de persoonlijke onpartijdigheid van haar leden die een beslissing nemen als haar structurele onpartijdigheid op het vlak van de organisatie, het verloop van de procedure en het tot stand komen van haar beslissingen. Opdat er sprake zou kunnen zijn van een schending van het onpartijdigheidsbeginsel, is het voldoende dat diegene die onpartijdig moeten optreden, naar buiten een schijn van partijdigheid hebben gewekt, met andere woorden door hun gedragingen een gewettigde twijfel hebben doen ontstaan over hun geschiktheid om het dossier op een onpartijdige manier te behandelen.

De verzoekende partij brengt geen voldoende concrete en precieze elementen aan op basis waarvan kan worden besloten dat de verwerende partij niet met de vereiste onpartijdigheid heeft geoordeeld. Het gegeven dat de verwerende partij eensluidend oordeelt met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar brengt geen partijdigheid met zich mee. Het feit dat de aanvragers de planaanpassingen hebben doorgesproken met de bevoegde diensten en instanties kan evenmin worden aangewend om de verwerende partij, die vervolgens een vergunning verleent overeenkomstig de planaanpassingen, een schijn van partijdigheid aan te wijzen.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van:

- de artikelen 4.2.22 en 4.2.23 VCRO;
- artikel 4 van het Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingsvergunning;
- de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en,
- het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt, met verwijzing naar de artikelen 4.2.22 en 4.2.23 VCRO en rechtspraak van de Raad, dat het overdragen van de eigendom van projectpercelen niet betekent dat alle daarmee samenhangende rechten van de aanvrager ook zijn overgenomen, waaronder het recht op aantekenen van een beroep.

Artikel 3 van het Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingsvergunning bepaalt dat, in het geval de aanvrager niet de eigenaar is, het bewijs moet worden voorgelegd dat de eigenaar met de aanvraag instemt. Uit het dossier blijkt dat er een verandering is in eigenaarschap, maar er blijkt geen dergelijk akkoord. Een aanvraag kan niet vormloos worden overgedragen. Gelet op het overdragen van de eigendom, de onduidelijkheid van het belang van de aanvrager en het ontbreken van de goedkeuring van de eigenaar, is er geen grond meer om nog een vergunning te verlenen.

2.

De verwerende partij betwist het belang bij het middel van de verzoekende partij, aangezien ze op geen enkele wijze is geschaad door de eventuele wijziging in de eigendomssituatie, minstens wordt dit niet aannemelijk gemaakt.

De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partij nalaat om de eigendomssituatie van de percelen in de aanvraag en de wijzigingen die hieraan zouden gebeurd zijn toe te lichten. Op het ogenblik van het indienen van de aanvraag was voldaan aan de vereisten gesteld in artikel 3, §1 van het Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingsvergunning. Geen enkele bepaling vereist dat er lopende de vergunningsprocedure nieuwe stukken moeten worden voorgelegd bij een wijziging van de eigendomssituatie.

3.

Volgens de eerste tussenkomende partij is er geen sprake van een middel in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit en is het middel onontvankelijk. Het betoog van de verzoekende partij is heel algemeen geformuleerd, er wordt zowel verwezen naar artikel 3 als artikel 4 van het Besluit Dossiersamenstelling Verkaveling en de aangevoerde bepalingen uit de VCRO lijken het middel zelfs eerder te ondersteunen. Ook het belang bij het middel ontbreekt, aangezien de verzoekende partij niet uiteenzet op welke wijze ze wordt benadeeld door een eigendomsoverdracht.

Ten gronde wijst de eerste tussenkomende partij erop dat de rechtspraak waarop de verzoekende partij haar betoog steunt, betrekking heeft op een beroepsindienaar met zakelijke rechten. Hiervan is geen sprake in voorliggende zaak. Deze arresten hebben bovendien betrekking op een oude versie van artikel 4.8.16 VCRO. De eerste tussenkomende partij stelt verder niets te maken te hebben met een eventuele eigendomsoverdracht. Het is bovendien niet verboden om gronden over te dragen tijdens een lopende aanvraag. Ze wijst nog op de tussenkomst van de vijfde tussenkomende partij als aanvrager van de vergunning.

Ze benadrukt dat er geen nieuwe vergunningsaanvraag is ingediend en er enkel gewijzigde plannen zijn ingediend naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad. Ook wordt de volledigheds- en ontvankelijkheidsbeslissing niet betwist en liggen de nodige goedkeuringen van de eigenaars voor.

4.

De tweede, derde en vierde tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van het middel. De verzoekende partij omschrijft niet voldoende duidelijk welke regelgeving of beginsel ze geschonden acht, of om welke reden. Ze heeft evenmin belang bij het middel aangezien het niet blijkt dat de aangevoerde schendingen voor de verzoekende partij een nadelige impact kunnen hebben.

De artikelen 4.2.22 en 4.2.23 VCRO zijn niet geschonden en de verzoekende partij toont ook niet aan hoe deze bepalingen zouden worden geschonden door de bestreden beslissing.

Ze wijzen er verder op dat de rechtspraak waarnaar de verzoekende partij verwijst, betrekking heeft op de aanvrager van de vergunning als beroepsindienaar, terwijl in voorliggend geval het beroep is ingesteld door de verzoekende partij als derde belanghebbende.



Ze lichten toe dat er een verandering in de eigendomssituatie heeft plaatsgevonden, wat in alle transparantie is gecommuniceerd. De initiële vergunningsaanvraag is ingediend door de eerste tussenkomende partij en ECOWIJK nv in oprichting, toen vertegenwoordigd door de tweede tussenkomende partij en de vijfde tussenkomende partij. Deze nv is uiteindelijk nooit opgericht. Tijdens de vorige vernietigingsprocedure voor de Raad werd enkel de derde tussenkomende partij, dochter van de tweede tussenkomende partij, op 9 maart 2018 grondeigenaar van het private gedeelte van het bestreden project. De verkavelingsvergunning ging daarbij vormeloos over naar de nieuwe eigenaar, de derde tussenkomende partij. Op 9 maart 2018 is een opstalrecht verleend aan de vierde tussenkomende partij. Zij zal de actueel resterende opstallen afbreken en de nieuwe opstallen realiseren. Omwille van deze eigendomsverwerving zijn de derde en vierde tussenkomende partij tussengekomen.

De tweede, derde en vierde tussenkomende partij zien niet in welke volmachten nog hadden moeten worden ingediend. Ze benadrukken dat het nog steeds gaat om dezelfde vergunningsaanvraag en geen nieuwe aanvraag is ingediend. Het is hen bovendien niet duidelijk waarom de verzoekende partij voorhoudt dat het belang van de aanvrager onduidelijk is en er geen grond meer zou zijn om de vergunning te verlenen.

5.

De vijfde tussenkomende partij wijst erop dat geen enkele van de door de verzoekende partij aangehaalde bepalingen vereist dat de dossieraanvraag moet worden aangepast wanneer de eigendomssituatie wijzigt. Ter ondersteuning van haar standpunt wijst ze op rechtspraak van de Raad. Tijdens de vergunningsprocedure is er geen discussie gerezen over de uitvoering van de vergunning door de huidige eigenaar. De vijfde tussenkomende partij stelt ook geen betwisting te voeren over het actuele eigenaarschap van de derde tussenkomende partij.

Volgens de vijfde tussenkomende partij moet de vergunningverlenende overheid de eigendomstitel van de aanvrager niet opvragen en moet dit geen deel uitmaken van het dossier. Artikel 3 van het Besluit Dossiersamenstelling Verkaveling heeft enkel betrekking op de dossiersamenstelling bij het indienen van de aanvraag en niet op een latere wijziging van de eigendomssituatie.

Het ingediende bezwaar over het niet oprichten van ECOWIJK nv is gemotiveerd weerlegd door het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg en door de verwerende partij.

6.

De verzoekende partij stelt dat haar middel klaar en duidelijk is, wat ook blijkt uit het feit dat hierop ten gronde wordt ingegaan door de andere partijen. De verzoekende partij benadrukt dat het middel de onwettigheid van de bestreden beslissing aanvoert omdat het aanvraagdossier in strijd met het Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingen is aangepast. Enkel een vergunning kan worden overgedragen en het overdragen van de aanvraag is niet geregeld, noch toegestaan.

Uit rechtspraak van de Raad en de Raad van State blijkt dat de eigenaar niet gelijk is te stellen met de aanvrager en het veranderen van grondeigenaar dus niet betekent dat de nieuwe eigenaar ook de nieuwe aanvrager is, met bijhorende rechten.

De verzoekende partij stelt belang te hebben bij het middel aangezien ze de vernietiging van de bestreden beslissing nastreeft en de procedure is voorgeschreven op straffe van nietigheid. De bestreden beslissing is onwettig omdat er nieuwe aanvragers zijn.

Wat de door haar geciteerde rechtspraak betreft, wijst ze erop dat het onderscheid tussen de "aanvrager" en de "zakelijk gerechtigde" van belang is en deze termen niet mogen worden verward. Het gegeven dat een goed mag worden overgedragen tijdens een vergunningsprocedure, betekent niet dat de aanvrager kan veranderen. In feite zijn tijdens de vergunningsprocedure nieuwe stukken toegevoegd door totaal andere partijen.

Ze wijst er verder op dat het gegeven dat in de bestreden beslissing de aanvragers niet zijn aangepast, niet betekent dat geen rekening had moeten worden gehouden met de gewijzigde positie van de aanvragers. Het niet wijzigen van de aanvragers in de bestreden beslissing lijkt bovendien haar standpunt te bevestigen dat de aanvragers niet kunnen wijzigen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij en de eerste, tweede, derde en vierde tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van het middel omdat het onvoldoende duidelijk is.

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en van de ingeroepen middelen moet bevatten. Een ontvankelijk middel bestaat uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop de verwerende partij die schendt. Het komt de

verzoekende partij in het kader van haar stelplicht toe zulks duidelijk aan te geven, zodat de rechten van verdediging van de andere procespartijen niet worden geschonden.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt afdoende dat volgens haar het aanvraagdossier in strijd met artikel 3 van het Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingsvergunning is aangepast doordat de eigendom van projectpercelen tijdens de vergunningsprocedure is gewijzigd (en de "aanvraag" niet kan worden overgedragen). De vraag of de aangevoerde schending van het Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingsvergunning kan worden aangenomen, behoort tot de beoordeling van de gegrondheid van het middel.

2.

De eerste, tweede, derde en vierde tussenkomenende partij betwisten ook het belang van de verzoekende partij bij het middel.

Een verzoekende partij heeft in beginsel slechts belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

De verzoekende partij voert aan dat artikel 3 van het Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingsvergunning is geschonden omdat tijdens de vergunningsprocedure projectpercelen van eigenaar zijn veranderd en de aanvraag niet kan worden overgedragen.

De verzoekende partij is geen eigenaar van de te verkavelen percelen, noch aanvrager van de bestreden vergunning, zodat niet kan worden ingezien welk belang ze bij het aangevoerde middel kan doen gelden.

3.

Artikel 3, §1, 2° van het Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingsvergunning bepaalt:

"Art. 3. §1. Het dossier van de aanvraag voor een nieuwe verkavelingsvergunning bevat minstens de volgende stukken:

(...)

2° als de aanvrager geen eigenaar van het goed is, een document waaruit blijkt dat de aanvrager door de eigenaar gemachtigd is;"

Het wordt door de partijen niet betwist dat, op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, de aanvragers eigenaar waren van het onroerend goed waarop de bestreden verkavelingsvergunning betrekking heeft en bijgevolg was voldaan aan voormelde bepaling.

Het volstaat dat op het ogenblik van het indienen van de aanvraag voldaan is aan artikel 3, §1, 2° van het Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingsvergunning. Anders dan de verzoekende partij lijkt voor te houden, kan het gegeven dat later in de vergunningsprocedure projectpercelen zijn gewijzigd van eigenaar, geen schending meebrengen van voormelde bepaling.

Daargelaten de vaststelling dat de verzoekende partij geen belang kan doen gelden bij het middel, moet worden vastgesteld dat haar kritiek juridische grondslag mist en de ingeroepen schending niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

4.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van:

- artikel 4.2.19 VCRO;
- de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en,
- het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt vast dat de planaanpassingen bij elke grondgebonden woning een septische put voorziet om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Ze merkt evenwel op dat er bij de aanvraag een studie was gevoegd, waarin staat dat deze oplossing technisch niet mogelijk is. De beoordeling in de bestreden beslissing hierover is onbegrijpelijk, minstens blijkt niet waarom het mogelijk is om septische putten te plaatsen. In de mate dat er sprake is van een voorwaarde, is deze onwettig aangezien de vergunning niet uitvoerbaar is. Uit de bestreden beslissing blijkt dat er een advies of goedkeuring van Farys is vereist.

De verzoekende partij uit verder kritiek op de opgelegde voorwaarde om de parkeernorm aan te passen naar “minimaal” 0,8 parkeerplaatsen per woning. Er wordt niet aangegeven in welke richting deze norm kan worden bijgesteld. Aangezien de parkeernorm nog kan worden bijgesteld, wordt de vergunning ook afhankelijk gesteld van een nieuwe vergunning die deze norm kan bijstellen. Minstens is de bestreden beslissing tegenstrijdig gemotiveerd. Ze wijst erop dat het gaat om een essentieel element in de beoordeling van de parkeerdruk.

2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot de septische putten dat in de door de verzoekende partij aangehaalde studie nergens wordt gesteld dat het technisch onmogelijk is om bij elke grondgebonden woning een septische put te voorzien, enkel dat het aangeleverde conceptuele ontwerp niet optimaal was. De verwerende partij moest dan ook niet motiveren waarom het voorzien van individuele putten mogelijk is. De aanvragers hebben de plannen gewijzigd aan de voorkeur van de verwerende partij en het advies van Farys. De motivering in de bestreden beslissing is afdoende, niet foutief en niet onredelijk. Er valt niet in te zien waarom er nog een bijkomend advies of goedkeuring van Farys nodig is.

Wat de parkeernorm betreft, licht de verwerende partij toe dat het gaat om een minimumnorm voor bewoners en deze in latere aanvragen voor de stedenbouwkundige handelingen geëvalueerd zal worden in functie van de flankerende maatregelen die hierbij voorzien worden. Deze norm is gebaseerd op de minimumwaarden uit de parkeerrichtlijnen van de stad Gent en is in overeenstemming met het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken. Er is dan ook geen bijkomende verkavelingsvergunning nodig. De bestreden beslissing is niet tegenstrijdig of onvoldoende gemotiveerd.

De bewering van de verzoekende partij dat er te weinig parkeerplaatsen worden voorzien, blijft beperkt tot opportuïteïtskritiek.

3.

De eerste tussenkomende partij stelt over de septische putten dat de hydraulische nota waarnaar de verzoekende partij verwijst, is geschrapt en bijgevolg niet relevant meer is. Ze stelt verder vast dat er in de bestreden beslissing geen voorwaarde is opgenomen over de septische putten, zodat er geen sprake kan zijn van een onwettige voorwaarde. Het is volgens de eerste tussenkomende partij ook niet duidelijk waarom nog een goedkeuring van Farys is vereïst, die overigens voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd.

Over de parkeernorm merkt ze op dat deze norm al is behandeld in het vernietigingsarrest van 23 juli 2019, waarin de kritiek van de verzoekende partij ongegrond is verklaard. De parkeernorm is na dit vernietigingsarrest niet gewijzigd, zodat het middelonderdeel ongegrond is. De opgelegde voorwaarde werkt aanvullend en aanvullingen hierover zijn niet tegenstrijdig met de opgelegde minimumnorm.

4.

De tweede, derde en vierde tussenkomenende partij zetten over de septische putten uiteen dat het voorzien van een septische put voor elke grondgebonden woning tegemoet komt aan het advies van Farys, de initieel opgelegde voorwaarde in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg en de stedenbouwkundige verordening van de stad Gent. Ze wijzen erop dat uit een meer gedetailleerde studie, tot op het uitvoeringsniveau, blijkt dat deze wijziging mogelijk is en ook is gecommuniceerd door de aanvragers. De initiële hydraulische nota is geschrapt. Er is een advies van Farys, zodat er geen bijkomend advies of goedkeuring is vereist. Er is bovendien geen voorwaarde opgelegd over de septische putten.

Wat de parkeernorm betreft, stellen ze dat deze niet is aangepast en zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partijen de mogelijkheid tot bijstelling ervan hebben erkend en bestendigd. Ook in het vernietigingsarrest van 23 juli 2019, dat gezag van gewijsde heeft, is de kritiek van de verzoekende partij op deze parkeernorm niet gegrond bevonden. De bestreden beslissing gaat uit van een logisch, pragmatisch en realistisch standpunt inzake mobiliteit.

5.

De vijfde tussenkomenende partij stelt aangaande de septische putten dat uit het advies van Farys hierover geen onduidelijkheid of onuitvoerbaarheid blijkt. De bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd en er is geen bijkomend advies nodig van Farys.

Ook aangaande de parkeernorm is de bestreden beslissing omstandig gemotiveerd. De parkeerrichtlijnen worden uitvoerig toegelicht en er is geen sprake van enige onduidelijkheid.

6.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat de bestreden beslissing met betrekking tot de septische putten niet duidelijk is. De aanvragers vragen om een voorwaarde te schrappen, maar de verwerende partij stelt dat hiervoor een akkoord van Farys nodig is. Uit het advies van Farys blijkt ook dat er slechts gebouwd kan worden na een voorafgaande

goedkeuring, maar ze stelt zich de vraag over wat. Er zal uiteindelijk nog een goedkeuring nodig zijn door Farys, zodat de vergunning op zich niet uitvoerbaar is.

Wat betreft de parkeernorm wijst ze er verder op dat het gaat om een nieuwe en bovendien gewijzigde beslissing, zodat er geen sprake is van een gezag van gewijsde. De verzoekende partij benadrukt dat de bestreden beslissing dubbelzinnig is gemotiveerd, door een norm op te leggen die evenwel nog naar boven of onder kan worden bijgesteld.

De verzoekende partij licht verder toe niet te hebben aangevoerd dat er bijzondere voorwaarden zijn gekoppeld aan de septische putten, enkel dat het concept dat in eerste instantie niet mogelijk bleek, dit nu wel is. In de bestreden beslissing wordt een voorwaarde vermeld die de verwerende partij niet wil aanpassen zonder akkoord van Farys. De verzoekende partij stelt vast dat er een nieuw advies zou zijn opgeladen, zonder datum, maar waaruit blijkt dat geen definitief akkoord is en de vergunning afhankelijk is van een goedkeuring van Farys.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.1

De verzoekende partij uit vooreerst kritiek op de planaanpassing die de oorspronkelijk voorziene collectieve septische put vervangt door een individuele septische put voor elke grondgebonden woning. Ze werpt vooreerst op dat in de hydraulische nota, die gevoegd was bij de initiële vergunningsaanvraag, staat dat dit technisch onmogelijk is.

In de bij de aanvraag ingediende hydraulische nota staat evenwel niet dat het voorzien van individuele septische putten onmogelijk is, enkel dat *“het onmogelijk is om te voldoen aan de richtlijnen voor minimale helling en minimale dekking van de afvalwaterleidingen zonder gebruik te maken van pompen”* en *“het gebruik van pompen zou het DWA-stelsel complexer maken en zou bovendien zorgen voor een bijkomend energieverbruik wat niet overeenstemt met het algemeen duurzaamheidsprincipe”*.

Deze kritiek mist dan ook feitelijke grondslag.

##### 1.2

De verzoekende partij uit vervolgens kritiek op volgende overweging uit de bestreden beslissing:

“ ...

Het verzoek tot schrapping van de voorwaarde is mede gebaseerd op een nota dd. 3 oktober 2017 van Hydroscan, zijnde het bureau dat voor de gehele projectsite de hydraulische nota heeft opgemaakt.

De bestreden voorwaarde is gebaseerd op het advies van Farys, het is thans niet opportuun de voorwaarde te wijzigen zonder het akkoord van Farys.

...”

In de mate de verzoekende partij de onwettigheid van de opgelegde voorwaarde over de septische putten aanvoert, moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing geen dergelijke vergunningsvoorwaarde oplegt.

Verder moet worden vastgesteld dat de geciteerde overwegingen betrekking hebben op de in de initieel ingediende aanvraag voorziene collectieve septische put voor de individuele loten. Naar aanleiding van het advies van Farys van 27 april 2017, waarin stond dat om in overeenstemming te zijn met artikel 11 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een septische put moet worden voorzien per individuele woning of appartementsblok en hierop alle toiletten moeten worden aangesloten, legde het college van burgemeester en schepenen in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg als voorwaarde op dat per individuele woning of appartementsblok een septische put moet worden voorzien. De tweede en vijfde tussenkomen partij hebben in hun nota's in het kader van de vernietigde beslissing van 14 december 2017 gevraagd voormelde voorwaarde te schrappen.

Naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad van 23 juli 2019 zijn gewijzigde plannen ingediend die onder meer voorzien in een individuele septische put per grondgebonden woning. De verwerende partij oordeelt dat de gewijzigde plannen tegemoetkomen aan de opmerkingen van Farys. Anders dan de verzoekende partij aanvoert, blijkt uit de bestreden beslissing ook niet dat er nog een bijkomend advies of goedkeuring nodig zou zijn van Farys, aangezien deze opmerking betrekking heeft op de (gedateerde) vraag van de aanvragers om niet te moeten voorzien in een individuele septische put.

Waar de verzoekende partij in haar wederantwoordnota voor het eerst opwerpt dat uit het advies van Farys van 2020 blijkt dat “*Farys expliciet eist dat er maar kan gebouwd worden na een voorafgaande goedkeuring*”, geeft ze een andere invulling aan de kritiek die ze heeft uiteengezet in het verzoekschrift. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze voor het eerst in de wederantwoordnota worden aangevoerd. De verzoekende partij



maakt immers niet aannemelijk dat ze deze kritiek niet reeds in haar verzoekschrift kon ontwikkelen, en het wordt evenmin aangevoerd dat deze kritiek raakt aan de openbare orde.

## 2.1

De verzoekende partij uit vervolgens kritiek op de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde die bepaalt dat *“de parkeerratio bewoners [...] minimum 0,8 p.p./woning [dient] te bedragen”*.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing onder meer als volgt wat betreft de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op het vlak van mobiliteit en het opleggen van deze voorwaarde:

“... ”

Het aantal parkeerplaatsen voor bewoners wordt berekend met een parkeerratio van 0,6 p.p./woning, voor bezoekers wordt uitgegaan van een parkeerratio van 0,1 p.p./woning.

De stad Gent werkt sinds januari 2015 met parkeerrichtlijnen (zie ‘Parkeerplan Gent 2020 – Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto’ op de website van de stad Gent). De stad Gent kiest beleidsmatig voor sturende richtlijnen die bepalen hoeveel autoparkeerplaatsen een ontwikkelaar mag/moet voorzien bij nieuwe ontwikkelingen. De richtlijnen zijn sturend en niet vraagvolgend, in die zin dat ze juist streven naar een lager autobezit dan het huidige autobezit. De richtlijnen laten de ontwikkelaar nog steeds een zekere mate van flexibiliteit toe: er is een minimum richtlijn, voor veel zones ook een maximum waartussen ontwikkelaars een zekere mate van vrijheid hebben. Bovendien zijn afwijkingsmogelijkheden voorzien.

Het verkavelingsvoorstel baseert zich op de minimumrichtlijnen van het parkeerplan voor een ‘gele zone’ (= zone die doorgaans net buiten de R40 ligt), en kan door het voorzien van bijkomende fietsenstallingen en autodeelplaatsen bovendien afwijken van de minimumrichtlijn en een lagere parkeerratio realiseren.

Mits beperkte aanpassing door het optrekken van de parkeerratio voor bewoners naar 0,8 p.p./woning en het toepassen van volgende flankerende maatregelen (zoals vooropgesteld in de mobiliteitsnota) kan de vooropgestelde norm als minimum aanvaard worden:

(...)

individuele fietsenstallingen voor woningen met private tuin.

- collectieve fietsenstallingen voor collectieve woningen en appartementen, bij voorkeur bovengronds.
- de fietsenstalling wordt steeds dichterbij de woonst voorzien dan de autostaanplaatsen.
- er worden 10 % meer fietsenstallingen voorzien dan opgenomen in de parkeerrichtlijnen.

- een voldoende aanbod aan deelwagens.
- het voorzien van faciliteiten om de goederen (kleine boodschappen en leveringen) comfortabel tot aan de woonst te brengen (vb. verhuiskarren).
- de bezoekersparkeerplaatsen (ratio 0,1/we) worden ondergronds gratis aangeboden, zolang de openbare plaatsen bovengronds ook gratis zijn.

De verkavelingsaanvraag kan in deze fase niet voldoende harde garanties bieden voor de effectieve uitvoering van allemaal deze flankerende maatregelen. Rekening houdend met dit gegeven én met de nood aan monitoring en eventuele bijstelling indien de ambities uit de mobiliteitsnota (vb. autobezit en hypothese verkeersgeneratie van de niet-residentiële functies) niet gehaald worden, zal de parkeernorm in de stedenbouwkundige voorschriften uitgedrukt worden als een minimumnorm.

Aangezien niet alle flankerende maatregelen kunnen afgetoetst worden in de stedenbouwkundige aanvraag, dient in de stedenbouwkundige voorschriften te worden aangevuld dat bij elke aanvraag een mobiliteitsnota moet worden toegevoegd waarin wordt aangetoond hoe de flankerende maatregelen zijn vormgegeven. De fietsenstallingen en hun ligging ten opzichte van de autostaanplaatsen zal kunnen afgeleid worden uit de aanvragen en zal tevens een beoordelingscriterium vormen m.b.t. de effectieve doorvertaling van de flankerende maatregelen in de plannen. De fietsparkeernorm ligt vast in de voorschriften en zal ook kunnen getoetst en afgedwongen worden.

...”

## 2.2

Uit de geciteerde beoordeling blijkt duidelijk dat er een minimumnorm wordt opgelegd wat betreft het aantal parkeerplaatsen voor bewoners. De verwerende partij licht in dat verband toe dat er onvoldoende harde garanties zijn voor de effectieve uitvoering van de flankerende maatregelen, dat in het kader van de vergunningsaanvraag voor de stedenbouwkundige handelingen een mobiliteitsnota moet worden ingediend en dat er nood is aan monitoring en bijstelling indien de ambities uit de mobiliteitsnota niet gehaald worden.

Anders dan de verzoekende partij dit ziet, betekent het gegeven dat wordt voorzien in een minimumnorm niet dat de bestreden vergunning afhankelijk zou worden gesteld van een nieuwe vergunning. De opgelegde voorwaarde is op zichzelf uitvoerbaar.

Een minimumnorm is bovendien een ondergrens, zodat de verzoekende partij niet kan worden bijgetreden waar ze stelt dat niet is aangegeven in welke richting de bijstelling kan worden gegeven. Er is dan ook geen sprake van een tegenstrijdige motivering.

3.

Het middel wordt verworpen.

## **VI. Kosten**

De kosten van het beroep komen ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Wanneer daarom wordt gevraagd kan de Raad ook een rechtsplegingsvergoeding toekennen aan de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. In dat geval omvatten de kosten van het beroep ook de toegekende rechtsplegingsvergoeding. (artikel 21, §7 en artikel 33 DBRC-decreet).

De kosten van het beroep, met inbegrip van de door de verzoekende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van de verwerende partij.

Het is passend om de kosten van de tussenkomst ten laste van de tussenkomende partijen te laten. Ze beslissen zelf om in de procedure tussen te komen, zodat ze ook instaan voor hun eigen kosten. Anders bestaat het risico dat de tussenkomst de inzet van de procedure verzwaart voor de verzoekende en de verwerende partij.

## VII. Beslissing

1. Het verzoek tot tussenkomst van SOGENT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van BOPRO SUSTAINABLE INVESTMENTS nv, DE MIDDENSTIP nv en SUSTAINABLE DEVELOPMENT MATTERS nv is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van HAROLD KINDT PROJECT MANAGEMENT bv is ontvankelijk.
4. De bestreden beslissing wordt vernietigd.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het bestuurlijk beroep van (onder meer) de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
6. De kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, komen ten laste van de verwerende partij.
7. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, blijven ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 8 juli 2021 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT