

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 mei 2025 met nummer RvVb-A-2425-0781

in de zaak met rolnummer 2324-RvVb-0585-A

Verzoekende partijen

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

vertegenwoordigd door Mr. Sander KAÏRET met
woonplaatskeuze te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128

Verwerende partij

**de provincie OOST-VLAANDEREN, vertegenwoordigd door
de deputatie van de provincieraad**

met woonplaatskeuze te 9000 Gent, Charles de Kerchovelaan
189

Tussenkomen
partijen

1. **CENTRUM ALGEMEEN WELZIJNSWERK OOST-
VLAANDEREN vzw**
2. [REDACTED]

vertegenwoordigd door Mrs. Robin SLABBINCK en Judith DE
WIT met woonplaatskeuze te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. Voorwerp van het beroep

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging in het digitaal loket op 25 maart 2024 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2024, waarmee aan de tussenkomende partijen een omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen en exploiteren van het Multifunctioneel Centrum Muide (omgevingsnummer: OMV_2023013665).

De verwerende partij heeft het bestuurlijk beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Gent van 15 juni 2023 niet ingewilligd.

Het project ligt in 9000 Gent aan de Manchesterstraat 4 en Meulesteedsesteenweg 184 en heeft als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, perceelnummers 3405V, 3405X en 0 (openbaar domein).

II. Rechtspleging

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 februari 2025.

Advocaat Sander KAÏRET voert het woord voor de verzoekende partijen. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Judith DE WIT voert het woord voor de tussenkomende partijen.

III. Feiten

Op 7 februari 2023 vragen de tussenkomende partijen een omgevingsvergunning aan voor het bouwen en exploiteren van het Multifunctioneel Centrum Muide gelegen in Gent aan de Manchesterstraat 4 en Meulesteedsesteenweg 184.

Het gaat om een nieuwbouwcomplex met daarin een crisisopvang, vluchthuis en opvang voor dak- en thuislozen. Het gaat in totaal om 32 verblijfsentiteiten die worden ondersteund door collectieve ruimtes.

De panden aan Manchesterstraat 4 (perceelnr. 3405X) worden gesloopt. Daarna worden vijf nieuwe gebouwen opgetrokken. Het grootste gebouw centraal op de projectsite is het hoofdgebouw en vormt 'het hart van het centrum'. Het heeft drie bouwlagen en een plat dak. Dit gebouw sluit zich als een kloostertypologie rond een centrale binnentuin (het 'Binnenhof'). Het gebouw heeft een totale breedte van ca. 25,37 m en zet aan op 12,90 m van de rechter

zijperceelgrens. Het heeft een totale bouwdiepte van 33,00 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 10,78 m t.o.v. het straatpeil. Dit gebouw springt 6,44 m tot 7,20 m terug van de straat (en de rooilijn), net als de kerk.

Links van en aansluitend op het hoofdgebouw bevindt zich een tweede gebouw met drie volwaardige bouwlagen en een vierde teruggetrokken bouwlaag. Dit tweede gebouw krijgt de morfologische identiteit van een 'groot herenhuis'. De voorbouwlijn van dit gebouw bevindt zich op de rooilijn. Dit gebouw is 9,91 m breed en maximum 15,17 m diep. De kroonlijst bevindt zich op een hoogte van 10,78 m t.o.v. het straatpeil.

Links naast het 'groot herenhuis' komt een nieuw gebouw dat de plaats inneemt van de te slopen gebouwen in de Manchesterstraat. Dit gebouw heeft drie bouwlagen en een plat dak en krijgt de architecturale en morfologische identiteit van een 'huis'. Het 'huis' bevindt zich aan de rooilijn van de Manchesterstraat, heeft een gevelbreedte van 8,44 m en een maximale bouwdiepte van 9,55 m. De kroonlijst situeert zich op een hoogte van 10,78 m t.o.v. het straatpeil.

Tussen het 'groot herenhuis' en het 'huis' bevindt zich ter hoogte van de rooilijn een open trap- en liftstructuur die beide panden ontsluit. Aan de straatzijde krijgt deze structuur een open gevel en wordt gelezen als een gebouw met twee bouwlagen. De kroonlijst bevindt zich op een hoogte van 7,34 m t.o.v. het straatpeil.

Achteraan de doorsteek tussen de kerk en het hoofdgebouw bevindt zich een kleiner bouwvolume dat samen met de zijkapel van de kerk, als een poort, de toegang tot de grote tuin markeert. Dit kleine gebouw krijgt van de architecten de morfologische identiteit van 'een poortgebouwtje'. Dit gebouw heeft een bouwlaag en een dakkoepel, het is 4,05 m breed en max. 5,74 m diep. De kroonlijst en de nok van dit gebouw bevindt zich respectievelijk op een hoogte van 4,10 m en 5,62 m t.o.v. het straatpeil.

Het vijfde bouwvolume betreft 'het paviljoen' aan de grote tuin. Dit gebouw met een bouwlaag en een plat dak bevindt zich achter het hoofdgebouw, ca. 33,28 m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn en aansluitend op de linker scheidingsmuren, nl. de tuinmuren van de huizen gelegen aan de Dukkeldamstraat. Het gebouw is max. 9,14 m breed en max. 26,62 m diep. De kroonlijst bevindt zich op een hoogte van 4,10 m t.o.v. het straatpeil. Centraal op het plat dak bevinden zich drie lichtkoepels met een hoogte tot 5,62 m t.o.v. het straatpeil.

Er worden vijf buitenruimtes gecreëerd door de positionering en inplanting van de vijf gebouwen: een 'voorhof', een 'binnentuin', een 'binnenhof', een 'parvis' en een 'grote tuin'.

Om het project te realiseren worden de scheidingsmuren met aangelanden aan Dukkeldamstraat 6 en 16 beperkt gewijzigd en opgehoogd met 39 cm.

Voor de exploitatie worden diverse warmtepompen, koelinstallaties en airco's geïnstalleerd. Daarnaast zal er in de berging in de kelder ook een voorraad aan schoonmaakproducten (met gevarenpictogram) worden opgeslagen die geschat wordt op ca. 100 l. Op de site komt ook een transformator van 250 kVA, die niet indelingsplichtig is.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'. Dat plan bepaalt geen stedenbouwkundige voorschriften die relevant zijn voor de aanvraag.

De percelen liggen in een zone voor stedelijk woongebied met een indicatieve zone voor woongroen (gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stedelijk wonen', deelgebied Gent Centrum -Dukkeldamstraat).

Een klein deel van het project ligt ook in zone Z1 ('woonzone'- gesloten bebouwing) en Z15 ('zone voor koeren en tuinen') van het BPA 'Meulestede' nr. 23B. Volgens het onderliggende gewestplan liggen de percelen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde (gewestplan 'Gentse en Kanaalzone').

Op vraag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt de aanvraag op 28 februari 2023 aangevuld met enkele bijkomende plannen (projectinhoud V2).

Tijdens het openbaar onderzoek dat loopt van 18 maart 2023 tot en met 13 april 2023 dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Nadat ze eerst een projectinhoud V3 hebben overgemaakt en vervolgens weer ingetrokken, dienen de tussenkomende partijen op 3 mei 2023 projectinhoud V4 in. De wijzigingen betreffen de tekeningen en nota's in verband met het hemelwater.

Het college van burgemeester en schepenen van Gent verleent op 15 juni 2023, op eensluidend advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 6 juni 2023, een

omgevingsvergunning aan de tussenkomende partijen. Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 13 juli 2023 bestuurlijk beroep aan bij de verwerende partij.

De eerste tussenkomende partij dient op 6 oktober 2023 een toelichtende nota in.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert op 30 oktober 2023 om de beroepen niet in te willigen en de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

De hoorzitting vindt plaats op 7 november 2023. Daags nadien dienen de verzoekende partijen nog een replieknota in.

De provinciale omgevingsambtenaar start op 9 november 2023 een administratieve lus. Hij stelt dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moet worden, omdat er tijdens dat onderzoek in eerste aanleg onvoldoende is aangegeven dat:

- de aanvraag afwijkt van het geldende BPA, dat voor een klein deel van de site nog van toepassing is;
- en dat deze afwijking en de toepassing van artikels 4.4.1, §1 en 4.4.9/1 VCRO mee voorwerp uitmaakt van het openbaar onderzoek.

Het nieuw openbaar onderzoek wordt georganiseerd van 17 november 2023 tot en met 17 december 2023. De verzoekende partijen dienen opnieuw een bezwaarschrift in. De eerste tussenkomende partij laadt op 3 januari 2024 een repliek op dit bezwaarschrift op in het Omgevingsloket.

De verwerende partij verklaart het beroep op 8 februari 2024 ongegrond en verleent de omgevingsvergunning onder voorwaarden en volgens de gewijzigde projectinhoud V4.

Dat is de bestreden beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van:

- de artikelen 4.4.1 en 4.3.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO);
- de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “Meulestede” nr. 23B;
- artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet);
- de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In het eerste onderdeel van het middel stellen ze dat de verwerende partij onterecht aanneemt dat er beperkt kan worden afgeweken van het BPA omdat een beperkt deel van het projectgebied in dat BPA ligt. De bestreden beslissing is volgens hen onwettig waar ze een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO aanvaardt. De overweging dat het “onlogisch” zou zijn dat de grenslijn tussen het RUP en het BPA doorheen bestaande bebouwing loopt, is volgens hen niet alleen onterecht maar ook in elk geval niet dienstig of relevant voor de toepassing van dit artikel.

In het tweede onderdeel argumenteren ze dat de bestreden beslissing onjuist en kennelijk onredelijk oordeelt dat er sprake is van een beperkte afwijking is op het vlak van:

- de zonebezetting van koeren en tuinen, die 95,7% is in plaats van maximaal 25%;
- de onverharde oppervlakte voor koeren en tuinen, die 4,3% bedraagt in plaats van minimaal 50%;
- de 45°-regel die niet is gevolgd en de dakvorm die plat is in plaats van hellend.

De afwijkingen op de toegelaten zonebezetting en de onverharde oppervlakte voor koeren en tuinen zijn duidelijk niet beperkt. De zonebezetting van 95,7% is bijna het vierdubbele van het maximaal toegestane, en de afwijking van de onverharde oppervlakte is zelfs een vertienvoudiging. De afwijkingen zijn volgens de verzoekende partijen dus zo groot dat het niet kan gaan om beperkte afwijkingen.

2.

De verwerende partij citeert als repliek de beoordeling van de afwijking van het BPA in de bestreden beslissing en meent dat ze uitgebreid gemotiveerd heeft waarom die afwijking aanvaard kan worden. In de bestreden beslissing wordt duidelijk aangegeven welke specifieke ruimtelijke en planologische omstandigheden de afwijkingen verantwoorden. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat die motivering onjuist, kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

3.

De tussenkomende partijen stellen allereerst dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel omdat ze niet aangeven hoe een vernietiging op grond van dit middel hen tot voordeel kan strekken. Gelet op de specifieke feitelijke en planologische gegevens is een afwijking van het BPA volgens de tussenkomende partijen immers absoluut toelaatbaar, ongeacht de rechtsgrond die de verwerende partij toepast. Dat blijkt volgens hen duidelijk uit de motieven van de bestreden beslissing, die spreekt van een materiële vergissing bij de opmaak van het RUP. Een uitermate klein gedeelte van het perceel 3405X, en dus ook een miniem gedeelte van het bestaand gebouw valt immers buiten het RUP en dus nog steeds onder toepassing van het RUP. Dit leidt tot een praktisch onwerkbaar en onwenselijke situatie. Als er geen afwijking op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO wordt toegestaan, kan er volgens de tussenkomende partijen nog steeds worden afgeweken van de bepalingen van het BPA op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO. Het BPA is immers aanvullend en meer dan vijftien jaar oud, en deze bepaling vereist geen beperkt karakter van de afwijking. De tussenkomende partijen merken ook op dat het RUP werd opgemaakt om achterhaalde BPA's te vervangen. Uit de toelichtingsnota van het RUP blijkt volgens hen duidelijk de bedoeling om de volledige projectsite onder toepassing van de voorschriften te brengen. Het kan dus niet de bedoeling geweest zijn om een onwerkbaar klein gedeelte van het perceel (en zelfs van het gebouw) als woonbestemming te behouden. Zelfs als de Raad de bestreden beslissing vernietigt op grond van dit middel, zal er volgens de tussenkomende partijen gewoon opnieuw een afwijking op de voorschriften van het BPA worden toegestaan.

Ten gronde wijzen ze erop dat amper 2,2% van de projectsite binnen de contouren van het BPA valt. Hiervan valt 7 m² binnen de zone voor koeren en tuinen. De overige 72 m² valt binnen de woonzone voor gesloten bebouwing. De verwerende partij merkt volgens hen terecht op dat het gaat om een materiële vergissing bij de opmaak van het RUP. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt ontegensprekelijk dat de gevraagde afwijkingen van het BPA beperkt zijn. Volgens de tussenkomende partijen weerhoudt niets de verwerende partij ervan om de beperkte oppervlakte van het projectgebied binnen de contouren van het

BPA in rekening te brengen bij de beoordeling hiervan. Een andere interpretatie zou ertoe leiden dat er geen enkele afwijking mogelijk is, omdat de kleinste afwijking zich op deze uitermate beperkte oppervlakte zich automatisch vertaalt in een numeriek “grote” afwijking. In de interpretatie die de verzoekende partijen voorstaan zou het hoofdgebouw grotendeels voorzien moeten worden van een plat dak (overeenkomstig het RUP), en het beperkt resterende deel zou een hellend dak moeten hebben (conform het BPA). Dit is volgens de tussenkommende partijen evident een onwenselijke situatie. Een strikte interpretatie impliceert een volledige uitholling van de wettelijk voorziene mogelijkheid om beperkte afwijkingen toe te staan op stedenbouwkundige voorschriften overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO. De verzoekende partijen tonen volgens de tussenkommende partijen niet aan dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat er op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kan worden afgeweken van het BPA. De verwerende partij heeft volgens haar deugdelijk gemotiveerd waarom de afwijkingen beperkt zijn in de zin van dit artikel.

3.

De verzoekende partijen stellen dat ze uiteraard alle belang hebben om de schending van de voorschriften in verband met het open en groen karakter van het perceel op te werpen, omdat ze hierdoor ernstige hinder zullen ondervinden. Het gedeelte van het gebouw dat onder toepassing van het BPA valt paalt aan de woning en tuin van de eerste verzoekende partij. In plaats van een eengezinswoning wordt het project daar volgens hen veel te dicht ontwikkeld door het plaatsen van een groot bouwblok. De verzoekende partijen stellen dat de tussenkommende partij geen vergunningverlenende of plannende overheid is en zich dus moet schikken naar de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Als ze wil dat er op een andere grondslag wordt afgeweken van die bepalingen zal ze een nieuw aanvraagdossier moeten indienen en zal de bevoegde overheid zich moeten buigen over het eventueel verzoek tot afwijking. Het is volgens hen in elk geval onjuist dat de beperkte oppervlakte van de zone binnen het BPA onwerkbaar of onwenselijk is. Een zone voor koeren en tuinen is volgens de verzoekende partijen net zeer wenselijk om te vermijden dat hun tuinen en woningen worden dichtgebouwd met een megalomaan bouwproject.

Ten gronde wijzen de verzoekende partijen erop dat de tussenkommende partijen de bestreden beslissing niet kunnen aanvullen met een motivering achteraf. Ze zijn immers niet de bevoegde overheid. De redenering dat de beperkte oppervlakte van het projectgebied binnen het BPA verantwoordt dat er in dit gebied onbeperkt wordt afgeweken van de BPA-voorschriften vindt volgens hen nergens steun, en al zeker niet in artikel 4.4.1, §1 VCRO. Hoewel er rekening gehouden mag worden met het gegeven dat maar een beperkt gedeelte van de aanvraag binnen het BPA ligt, is dit geen maatstaf of toets die in dit geval kan verantwoorden waarom

er “beperkt” kan worden afgeweken van de voorschriften van het BPA. Net voor grotere projecten is het veel makkelijker om in open ruimte of groen te voorzien in het gedeelte van het projectgebied dat binnen het BPA valt. De verwerende noch de tussenkomende partijen gaan volgens de verzoekende partijen concreet in op de inhoud van het middel. Ze betwisten namelijk niet dat een zonebezetting van koeren en tuinen van 95,7% en een onverharde oppervlakte voor koeren en tuinen van 4,3% geen beperkte afwijkingen van het BPA zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat een klein gedeelte van het perceel niet ligt binnen het RUP ‘Stedelijk wonen’- deelgebied Gent Centrum- Dukkeldamstraat (hierna: het RUP). Voor een stuk van het perceel aan de Manchesterstraat geldt immers nog het BPA ‘Meulestede’ nr. 23B (hierna: het BPA).

De verzoekende partijen voeren in dit middel aan dat de verwerende partij onwettig toepassing maakt van artikel 4.4.1 VCRO om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dat BPA. De afwijkingen die ze toestaat zijn volgens de verzoekende partijen immers niet “beperkt”.

2.

De tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van het middel. Volgens hen hebben de verzoekende partijen geen persoonlijk belang bij de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel.

De tussenkomende partijen stellen immers dat er een materiële vergissing is gebeurd waardoor een gedeelte van het projectgebied niet is opgenomen in het RUP. Uit de toelichtingsnota van het RUP blijkt dat het de bedoeling was om de volledige projectsite op te nemen. Bovendien kan het volgens hen nooit de bedoeling geweest zijn om deze onwerkbare en onwenselijke situatie te doen ontstaan. Een afwijking op het BPA is dus volgens de tussenkomende partijen volstrekt toelaatbaar, los van de rechtsgrond die de verwerende partij daarvoor aanwendt. Ook als de Raad de bestreden beslissing vernietigt op grond van dit middel, zal de verwerende partij opnieuw een afwijking op het BPA toestaan en kunnen de verzoekende partijen dus geen voordeel genieten van een vernietiging op grond van dit middel.

Een onwettigheid geeft aanleiding tot een vernietiging als de partij die ze aanvoert wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid (artikel 35, lid 3, 1° DBRC-decreet). Een

verzoekende partij heeft dus in beginsel belang bij een middel als de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld, dan wel als de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen.

De verzoekende partijen voeren in dit middel aan dat de verwerende partij ten onrechte toepassing maakt van artikel 4.4.1 VCRO om een afwijking van de voorschriften van het BPA toe te laten. Als de Raad de bestreden beslissing zou vernietigen op grond van dit middel, kan dit de verzoekende partijen een voordeel opleveren omdat de verwerende partij dan een nieuwe beslissing moet nemen en de mogelijkheid bestaat dat ze de vergunning (deels) weigert. Los van de vraag of de uitsluiting van een gedeelte van het project uit het RUP een wenselijke of werkbare situatie is, maken de tussenkomende partijen immers niet aannemelijk dat de verwerende partij in elk geval “gewoon opnieuw een afwijking” kan toestaan op de voorschriften van het BPA of waarom het “*de facto* de voorschriften van het RUP zijn die de stedenbouwkundige voorschriften op de projectsite bepalen”. De mogelijkheid dat de verwerende partij na vernietiging de omgevingsvergunning kan weigeren, levert de verzoekende partijen wel degelijk een voordeel op. De eigendommen van de verzoekende partijen grenzen aan het projectgebied en bovendien paalt dit gedeelte van het aanvraagperceel aan de woning van de eerste verzoekende partij. De verzoekende partijen hebben dan ook belang bij hun middel over de onwettige toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

3.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Een stedenbouwkundig voorschrift betreft (onder meer) een reglementaire bepaling opgenomen in een bijzonder plan van aanleg (artikel 1.1.2, 9° en 13°, b) VCRO) of in een ruimtelijk uitvoeringsplan (artikel 1.1.2, 13°, a) VCRO).

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de perken waarbinnen het vergunningverlenend bestuur in een vergunning afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften. Het bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen

afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van de verordening. Als afwijkingsregeling moet artikel 4.4.1, §1 VCRO restrictief worden uitgelegd en toegepast.

Uit de parlementaire voorbereiding (VL. PARL., 2008-2009, nr. 2011/1, 136, nrs. 430 en 431) blijkt verder dat de afwijking afgemeten moet worden aan de toepasselijke voorschriften en dat geen afbreuk mag gedaan worden aan essentiële gegevens. De maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat, is het stedenbouwkundig voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee.

De Raad kan in het kader van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht slechts nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake niet kennelijk te buiten is gegaan en in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

3.2

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dat betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke overwegingen over de goede ruimtelijke ordening de verwerende partij zich heeft gesteund. Op die manier kan de Raad nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. Daarbij beoordeelt hij of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan rechtmatig, en dus niet kennelijk onredelijk, tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de overheid elke beslissing zorgvuldig voorbereidt en met kennis van zaken beslist. De verwerende partij moet de feitelijke en juridische aspecten van een dossier dan ook afdoende onderzoeken en zich hierbij steunen op concrete feiten die werkelijk bestaan en zorgvuldig zijn vastgesteld.

De verwerende partij beschikt over een discretionaire beoordelingsruimte. Dat betekent dat er verschillende zienswijzen mogelijk zijn. Alleen een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een beslissing is dan ook alleen kennelijk onredelijk als de Raad vaststelt dat de beslissing zo afwijkt van het

normale beslissingspatroon, dat geen enkel ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot hetzelfde besluit zou komen.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing het volgende over de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO:

“ ...

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

...

-Het perceel is grotendeels gelegen in het gebied van het op datum van 27 juni 2017 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ‘Stedelijk Wonen’, deelgebied Gent Centrum – Dukkeldamstraat.

- Een klein gedeelte van het perceel, nl. het gedeelte gelegen langs de Manchesterstraat, bevindt zich niet binnen de contouren van het RUP. Dit gedeelte is gelegen in het gebied van het op datum van 17 augustus 2001 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) ‘Meulestede’ nr. 23B. Het perceel is over een bouwdiepte van 10 m vanaf de rooilijn bestemd als woonzone (gesloten bebouwing), daarachter als zone voor koeren en tuinen.

...

2.4.3 De juridische toets

...

Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) ‘Meulestede’ nr. 23B

Zoals hoger vermeld dient een klein gedeelte van het project, nl. ± 2,2 % van de oppervlakte van het terrein, aan de voorschriften van dit BPA getoetst te worden. Het gaat om een driehoekig gedeelte dat schuin doorheen de te slopen woning Manchesterstraat 4 loopt.

Dit gedeelte bevindt zich volgens het bestemmingsplan van het BPA in een 10 m diepe zone Z1 ‘woonzone (gesloten bebouwing)’, gevolgd door een zone Z15 ‘zone voor koeren en tuinen’, waarin een zonebezetting van maximum 25 % toegelaten is.

Noch de aanvrager, noch de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg (het CBS) hebben rekening gehouden met het feit dat een gedeelte van het perceel nog binnen de contouren van dit BPA ligt.

In fase van beroep heeft het CBS wél een toetsing aan de voorschriften van het BPA gedaan (zie rubriek 1.9.3).

Voor wat de bestemming betreft staan de BPA-voorschriften in de zone Z1 als hoofdbestemming enkel wonen en gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau toe, doch geen gemeenschapsuitrustingen op stedelijk niveau.

Handel, diensten en kantoren zijn er als nevenbestemming op het gelijkvloers toegestaan. Voorbeelden van gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau zijn: lager onderwijs, kleuter- en peutertuin, kinderdagverblijven, bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, dienstencentrum, politie, post, cultuur, jeugdvoorzieningen,

Voorbeelden van gemeenschapsuitrustingen op stedelijk niveau zijn: middelbaar en hoger onderwijs, bioskoop, museum, cultureel centrum, politie, spoorwegstation, ziekenhuizen, sportinfrastructuur zoals zwembaden en sporthallen, parkeergebouwen, administraties, technische diensten, magazijnen van de overheid,

Het (gedeelte van het) gebouw binnen de contouren van het BPA bevat een daklozenopvang met 6 studio's en één tweeslaapkamerappartement, alsook op het gelijkvloers een verblijfsvoorziening voor de provinciale wacht.

Dergelijke voorzieningen staan niet op de lijst van mogelijke voorbeelden van gemeenschapsuitrustingen op buurniveau, maar evenmin op de lijst van mogelijke voorbeelden van gemeenschapsuitrustingen op stedelijk niveau.

Geen van beide lijsten is limitatief.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het hier om een gemeenschapsuitrustingen op buurniveau gaat.

In het beroepschrift wordt vermeld dat de bouwdiepte van 10 m in zone Z1 niet gerespecteerd wordt.

Dit is foutief, de bovenverdiepingen hebben een bouwdiepte van 9,55 m, conform de aanpalende bebouwing.

De gelijkvloerse verdieping is eveneens 9,55 m diep, maar aansluitend op deze bouwdiepte bevindt zich een overdekte fietsenberging (louter bestaande uit een eenvoudig smal afdakje) die dus grotendeels in de zone voor koeren en tuinen gesitueerd is.

Dit is in principe niet strijdig met de BPAvoorschriften, mits o.a. de norm van zonebezetting (25 %) niet overschreden wordt.

Het gedeelte gelegen binnen het BPA heeft een oppervlakte van ± 79 %.

Hiervan bevindt zich slechts een driehoekig gedeelte van ± 7 m² in de zone voor koeren en tuinen.

Dit gedeelte wordt voor ca. 6,7 m² ingenomen door de fietsenberging (afdak), de overige 0,3 m² is onbebouwd.

De norm van zonebezetting (25 %) is dus overschreden.

Ook aan het voorschrift waarin bepaald wordt dat minimum 50 % van de zone (dus $\pm 3,5$ m²) onverhard moet blijven is dus niet voldaan.

De liftkoker waarnaar in het beroepschrift verwezen wordt (als '4e bouwlaag') bevindt zich net binnen het gedeelte van het terrein dat in het RUP 'Stedelijk Wonen' ligt, en dus m.a.w. net buiten het gedeelte van het perceel dat nog binnen de contouren van het BPA valt.

Deze liftkoker steekt bovendien slechts beperkt boven de kroonlijsthoogte (3 bouwlagen) uit en betreft hoegenaamd geen 4 e bouwlaag.

De voorschriften (kolom 8) bepalen dat de hoofdbouw de 45°-regel moet naleven t.o.v. de achterste perceelgrens.

De achtergevel heeft een hoogte van 10,80 m en dient zich dus op minimum 10,80 m afstand van de achterste perceelgrens te bevinden.

De achterste perceelgrens loopt schuin t.o.v. de voor- en achtergevellijn.

Het grootste deel van de achtergevel bevindt zich buiten het BPA.

Het gedeelte van de achtergevel binnen het BPA bevindt zich op het ondiepste gedeelte van het terrein.

De afstand tot de achterste perceelgrens bedraagt links $\pm 4,85$ m en rechts (op scheiding RUP – BPA) ± 6 m.

Tenslotte bepalen de BPA-voorschriften (conform aanduiding op bestemmingsplan) dat de hoofdbouw een hellend dak moet hebben, terwijl de hoofdbouw een plat dak heeft.

Er zijn in totaal dus 4 strijdigheden met de BPA-voorschriften:

- zonebezetting koeren en tuinen is $\pm 95,7$ % i.p.v. max. 25 %;
- onverharde opp. zone voor koeren en tuinen is $\pm 4,3$ % i.p.v. min. 50 %;
- 45°-regel is niet gevolgd;
- dakvorm is plat i.p.v. hellend.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloeterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Vooreerst wordt in de toelichtende nota namens de vergunninghouder van 6 oktober 2023 terecht opgeworpen dat het niet volledig opnemen van het perceel Manchesterstraat 4 in het RUP 'Stedelijk Wonen' een materiële vergissing moet betreffen.

Er is geen enkele deugdelijke reden denkbaar waarom de grenslijn tussen RUP en te behouden BPA diagonaal doorheen een bestaande woning zou lopen die op dat moment bovendien reeds tot de site behoorde, opgenomen in het RUP.

Een gevolg hiervan is dat het gedeelte dat binnen het BPA valt nog slechts een zeer klein en onpraktisch (driehoekig) gedeelte in de zone voor koeren en tuinen heeft van ± 7 m² groot.

Het is logisch dat de betrokken fietsenberging – geen afgesloten gebouw, maar louter een eenvoudig afdakje – in de hoek van het perceel opgetrokken wordt, aansluitend op de onbebouwde gedeelten die zich meer centraal op de site bevinden.

Op projectniveau wordt het onverhard en groen aandeel met vlag en wimpel behaald.

De afwijking in zake bezetting en onverhard gedeelte is zeer beperkt indien uitgedrukt in vierkante meter, nl. ± 5 m² inzake bezetting en 3,2 m² inzake onverharde ruimte, en dit op een site van in totaal 3.617,35 m² groot.

Zoals hoger aangetoond zijn platte daken aanvaardbaar op de site en in de onmiddellijke omgeving, logischerwijze kan hiervoor een afwijking toegestaan worden binnen het marginaal kleine gedeelte van het terrein dat zich nog in het BPA bevindt.

Het afwerken van de 3 bouwlagen met een hellend dak (zoals wel toegestaan in het BPA) zou voor de omwonenden enkel nadelig zijn inzake aantasting privacy en ontnemen zonlicht. Het linker gebouw – deels in BPA en deels in RUP – heeft een achtergevel van ± 9 m breed die zich

gemiddeld op ± 8 m afstand van de achterste perceelgrens bevindt (loodrecht op midden achtergevel gemeten).

De achtergevel bevindt zich binnen de zone voor hoofdbebouwing én sluit qua bouwlijn perfect aan op de achtergevel van de links aanpalende woning, die een gelijkvloerse achterbouw heeft en dan een vijfhoekige achtertuin waarvan slechts een klein gedeelte achter het bouwperceel gelegen is.

De impact van de afwijking op deze achtertuin is dus beperkt.

De afwijking kan toegestaan worden, zeker nu in de beroepsfase een openbaar onderzoek in verband met deze afwijking werd georganiseerd.

...”

5.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de aanvraag gedeeltelijk binnen de contouren van het BPA valt en dat dit gedeelte dan ook aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit plan getoetst moet worden.

Bij die toetsing stelt ze vast dat de aanvraag op vier punten afwijkt van die voorschriften:

- de zonebezetting in de zone voor koeren en tuinen is $\pm 95,7$ %, terwijl de voorschriften maar een maximale bezetting van 25 % toelaten;
- de onverharde oppervlakte in deze zone bedraagt $\pm 4,3$ % terwijl de voorschriften minstens 50 % vereisen;
- de 45°-regel is niet gevolgd;
- de dakvorm is plat in plaats van hellend.

De verzoekende partijen richten de uiteenzetting van hun kritiek op de eerste twee afwijkingen, die volgens hen duidelijk geen beperkt karakter hebben.

De redenen waarom de verwerende partij deze afwijking van de voorschriften aanvaardbaar acht zijn de volgende:

- Er is geen enkele deugdelijke reden denkbaar waarom de grenslijn van tussen het RUP en het BPA door een bestaande woning loopt, die al op de site stond toen die werd opgenomen in het RUP. Het is dus een materiële vergissing dat het perceel aan de Manchesterstraat 4 niet mee werd opgenomen in het RUP;
- Het resultaat is een zeer klein en onpraktisch gedeelte van het projectgebied, dat op een logische manier wordt ingevuld;

- De afwijking in de bezette en verharde oppervlakte is zeer beperkt wanneer ze wordt uitgedrukt in vierkante meter en vergeleken met de totale oppervlakte van de projectsite.

6.

De verzoekende partijen voeren terecht aan dat noch het gegeven dat er een “materiële vergissing” zou zijn gebeurd bij de opmaak van het RUP, noch de vaststelling dat de aanvraag een logische invulling zou geven aan een “onpraktisch” restgebied relevant is. Door een praktische verklaring te geven voor de afwijking, toont de verwerende partij immers nog niet aan dat ze beperkt is in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

De stelling dat de afwijking beperkt is omdat het gedeelte van de aanvraag dat binnen de contouren van het BPA ligt, zeer beperkt is in verhouding met de grootte van de site, kan evenmin een geldig motief vormen voor de afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO. De afwijking moet immers worden gemeten aan de toepasselijke voorschriften van het BPA, en niet aan de grootte van het projectgebied. De maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat, is immers het stedenbouwkundig voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee.

In het voorliggend geval is de discrepantie tussen het stedenbouwkundig voorschrift en de aanvraag zeer groot: de zonebezetting voor koeren en hoven bedraagt 70,7 % meer dan hetgeen het BPA maximaal toelaat en de onverharde oppervlakte in deze zone is slechts 4,3 % terwijl de voorschriften minstens 50 % vereisen. In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij niet concreet, pertinent en overtuigend dat die grote discrepantie in dit geval als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO voor vergunning in aanmerking komt.

Het middel is gegrond.

B. Tweede en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.1

De verzoekende partijen voeren in het tweede middel de schending aan van:

- artikel 2 en 3 Motiveringswet;

- de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de hoorplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze stellen in dit middel dat de verwerende partij geen rekening houdt met de bezwaren en opmerkingen in hun replieknota na het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar. Die nota werd tijdig en op correcte wijze ingediend en ook nog eens mondeling toegelicht op de hoorzitting. De overweging waarmee de verwerende partij de argumentatie afwimpelt, noemen de verzoekende partijen een nietszeggende stijlclausule.

De verzoekende partijen stellen dat ze in de replieknota de volgende relevante en concrete elementen hebben aangevoerd:

“1. De strijdigheid met het BPA en het onwettig doordrukken van een afwijking in toepassing van art. 4.4.1 VCRO voor het eerst in graad van administratief, niettegenstaande geen afwijking cfr. art. 4.4.1 VCRO werd gevraagd en gemotiveerd in het aanvraagdossier. Evenmin werd dergelijke afwijking beoordeeld door het CBS in eerste aanleg.

...

2. Het gebrek aan beslissing van de gemeenteraad m.b.t. de wegenis en openbaar domein.

...

3. De kennelijk onjuiste aanname dat A) bijkomende parkeerplaatsen voorzien zouden worden, en B) dat amper 2 parkeerplaatsen (laat staan 0) zouden volstaan om de parkeerdruk van dergelijk grootschalig project op te vangen.

...

4. In replieknota wordt terecht aangehaald dat in het verslag van de POA vooral de nadruk wordt gelegd op het hoofdgebouw, maar niet concreet wordt ingegaan op de elementen aangevoerd in het beroepschrift, oa. onder verwijzing naar de maquette van het project waaruit duidelijk naar voren komt dat verzoekende partijen geconfronteerd worden met directe inkijk (uit meer dan 20 ramen) vanuit de nieuwe bouwvolumes in hun woningen en tuinen.

...”

1.2

De verwerende partij antwoordt dat de argumenten van de verzoekende partijen worden besproken in rubriek 1.8 van de bestreden beslissing, en weerlegt in de motivering die daarop volgt in vanaf rubriek 2.1 van de bestreden beslissing. Ze benadrukt dat ze niet alle beroepsargumenten afzonderlijk en uitputtend moet weerleggen. Het volstaat immers dat ze duidelijk en concreet de redenen opgeeft die haar tot haar beslissing hebben gebracht.

1.3

Volgens de tussenkommende partijen kunnen de verzoekende partijen niet ernstig stellen dat de verwerende partij kennis heeft genomen van deze argumenten of dat ze er geen rekening mee heeft gehouden.

Naar aanleiding van de eerste opmerking paste de verwerende partij immers de administratieve lus toe en organiseerde ze, op uitdrukkelijke vraag van de tussenkommende partijen, een nieuw openbaar onderzoek. De tussenkommende partijen toonden in hun replieknota na de hoorzitting ook omstandig aan dat er geen beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen noodzakelijk is. De verwerende partij sloot zich in de bestreden beslissing aan bij deze argumentatie. Over de mobiliteitsimpact herhalen de verzoekende partijen enkel hun beroepsgrief en nemen ze een tegengesteld standpunt in dan dat van de provinciale omgevingsambtenaar. Ook het aspect van de parkeerplaatsen werd uitdrukkelijk beoordeeld door de verwerende partij. Tot slot vormt de repliek van de verzoekende partijen over de goede ruimtelijke ordening louter een herneming van hun beroepsgrief.

De tussenkommende partijen menen dan ook dat zowel zij als de verwerende partij uitdrukkelijk hebben geantwoord op de bijkomende argumenten uit de replieknota. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt volgens hen ook afdoende waarom ze niet worden gevolgd. Het betoog van de verzoekende partijen dat er met hun repliek geen rekening gehouden is, mist dan ook feitelijke grondslag. Nadat de verwerende partij kennis heeft genomen van alle standpunten, belet niets haar om de visie van de provinciale omgevingsambtenaar te volgen en zich daarbij aan te sluiten. De tussenkommende partijen stellen dat het aan de verzoekende partijen toekomt om aan te tonen dat de replieknota argumenten bevat die niet toelaten dat de verwerende partij zich beperkt tot zich aansluiten bij het verslag.

1.4

De verzoekende partijen herhalen dat de overwegingen uit de bestreden beslissing die de verwerende partij aanhaalt een loutere herneming zijn van het standpunt van de provinciale omgevingsambtenaar. Verder erkent de verwerende partij enkel dat ze aan het verslag niets meer heeft toegevoegd dan de standaardclausule dat “de repliek van de verzoekende partijen niet van die aard is dat ze leidt tot een gewijzigd standpunt”. Dat er op vraag van de tussenkommende partijen een nieuw openbaar onderzoek is georganiseerd, is volgens de verzoekende partijen naast de kwestie. Dat openbaar onderzoek werd ten andere voornamelijk georganiseerd omdat niemand in eerste administratieve aanleg had opgemerkt dat de aanvraag ook deels gelegen is in een BPA waarmee het strijdig is. Het nieuwe openbaar onderzoek was dus vooral een poging om het dossier alsnog te vergunnen, hoewel het volgens

de verzoekende partijen bij aanvang ontvankelijk en onvolledig verklaard moest worden. Voor zover de tussenkommende partijen verwijzen naar hun replieknota, benadrukken de verzoekende partijen dat het hen niet toekomt om de beslissingen van de verwerende partij te motiveren, laat staan dat de standpunten in hun nota's kunnen gelden als motieven voor de bestreden beslissing. Voor het overige verwijzen de verzoekende partijen naar de uiteenzetting van hun middel in het verzoekschrift.

2.1

De verzoekende partijen voeren in het vierde middel de schending aan van:

- artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO;
- artikel 2 en 3 Motiveringswet;
- de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In dit middel stellen ze dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onjuiste en onredelijke manier beoordeeld is, en dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is.

Ze verwijzen allereerst naar de argumenten over het aspect mobiliteit die ze uiteenzetten in hun replieknota en in hun bezwaarschrift tijdens het tweede openbaar onderzoek. Ze hekelen dat de bestreden beslissing niet ingaat op de vaststelling dat er geen parkeerplaatsen bijkomen en zelfs plaatsen verdwijnen. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij kennelijk onredelijk en zonder enige feitelijke objectieve of concrete grondslag beweert dat de personen die in de accommodaties verblijven quasi geen behoefte hebben aan parkeerplaatsen en ook geen bezoekers ontvangen die met de auto komen. Hetzelfde vinden de verzoekende partijen van de motivering dat het personeel zou worden aangezet om de wagen thuis te laten en dat de tussenkommende partij “klaarblijkelijk ernstige inspanningen” zou doen om onnodig autogebruik te ontmoedigen. Ze benadrukken dat het gaat om een grootschalig complex, met 38 werknemers waarvan er nu al acht aangeven dat ze met de auto naar het werk komen. Bovendien wordt er geen rekening gehouden met hulpverleners, bezoekers, leveranciers, poetsdiensten, etc. De bestreden beslissing gaat niet in op de concrete argumenten van de verzoekende partijen en besluit onterecht dat er twee bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien terwijl het saldo van de parkeerplaatsen negatief is. De verwerende partij sluit zich volgens de verzoekende partijen aan bij de beweringen van de tussenkommende partij uit de “nota mobiliteit” die niet op een behoorlijke mobiliteitstoets of

studie steunt. De verzoekende partijen stellen dat de site bovendien zeer slecht bereikbaar is met het openbaar vervoer.

De verzoekende partijen leveren ook een kritiek op de beoordeling van de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten. Ze stellen dat ze in hun beroepschrift zeer concrete argumentatie hebben ontwikkeld over verlies aan privacy door rechtstreekse inkijk, overlast en verlies aan zonlicht. De overwegingen in de bestreden beslissing verantwoorden volgens hen niet waarom het ruimtelijk verantwoord zou zijn om bouwvolumes in tweede en zelfs derde bouworde pal tegen de achtertuinen van de verzoekende partijen in te planten. Er wordt enkel een beoordeling gemaakt van de hinder van het hoofdgebouw. Er zijn echter vijf gebouwen, waarvan verschillende met raampartijen die rechtstreeks inkijken in de tuinen en leefruimtes van de verzoekende partijen. De buitenruimtes en een multifunctionele zaal worden bovendien ingeplant pal tegen de perceelsgrens. Aan de tuinmuur met de verzoekende partijen wordt er bovendien een grote fietsenstalling ingericht. Hoewel de verzoekende partijen de hinderaspecten uitvoerig beschreven in het beroepschrift, maakt de verwerende partij geen beoordeling van de hinder van alle gebouwen.

2.

De verwerende partij herinnert aan het marginaal toetsingsrecht van de Raad. Ze stelt dat de verzoekende partij er niet in slagen om aannemelijk te maken dat haar visie onjuist, kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

3.

Ook de tussenkomenende partijen beginnen hun betoog met een verwijzing naar het marginaal toetsingsrecht van de Raad. Ze stellen dat de verzoekende partijen er niet van overtuigen dat de verwerende partij de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. Ze verwijten de verzoekende partijen dat die de Raad trachten te verleiden tot een opportunistische beoordeling.

De tussenkomenende partijen stellen dat alle opmerkingen van de verzoekende partijen omstandig zijn weerlegd tijdens de administratieve beroepsprocedure. Ze zeggen dat ze gedurende die procedure meermaals uiteengezet hebben waarom er geen bijkomende parkeerplaatsen nodig zijn om de parkeerdruk op eigen terrein op te vangen. Ze verwezen daarbij naar het uitgebreid vooroverleg hierover met de verschillende relevante diensten, de ontwerprichtlijnen van de dienst Stedenbouw en ruimtelijke planning en de mobiliteitsnota. Uit dit alles blijkt volgens de tussenkomenende partijen dat er geen nood is aan parkeerplaatsen op de huidige locatie. Voor noodgevallen, en voor laden en lossen, zijn er toch nog twee

parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Ook het college van burgemeester en schepenen heeft in eerste aanleg bevestigd dat er geen bijkomende parkeerdruk ontstaat door het project. De tussenkomende partijen stellen dat ze ook de kritiek van de verzoekende partijen in hun beroepschrift over de parkeerdruk hebben weerlegd. Rekening houdend met deze opmerkingen en in lijn met de beoordeling van de gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de provinciale omgevingsambtenaar omstandig gemotiveerd waarom het voorziene aantal parkeerplaatsen aanvaardbaar is. De provinciale omgevingsambtenaar houdt daarbij ook rekening met het verdwijnen van de openbare parkeerplaatsen door de aanleg van een parkeervrije zone voor de brandweertoegang. De argumentatie van de verzoekende partijen in repliek op dit verslag kan volgens de tussenkomende partijen niet overtuigen.

Ook de argumenten van de verzoekende partijen over de visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten zijn volgens de tussenkomende partijen al uitvoerig weerlegd in hun toelichtende nota en replieknota, het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar en de bestreden beslissing. De verzoekende partijen sturen volgens hen aan op een opportuniteitsbeoordeling. Ze verliezen bovendien uit het oog dat het “huis”, het “grote herenhuis” en het “paviljoengebouw” zo zijn ingeplant dat de verzoekende partijen hiervan redelijkerwijs geen inkijk kunnen ondervinden. Het is volgens de tussenkomende partijen dan ook logisch dat de verwerende partij deze elementen niet meeneemt in haar beoordeling. De opstanden van de daklichten van het paviljoen zijn middels een vergunningsvoorwaarde beperkt tot 0,5 m boven de kroonlijsthoogte en de zijkanten van deze daklichten worden uitgevoerd in een niet-lichtdoorlatend materiaal om geen inkijk toe te laten.

4.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de verwerende partij geen enkel inhoudelijk verweer voert. Het middel valt volgens hen geenszins gelijk te stellen met loutere opportuniteitskritiek. De verzoekende partijen stellen immers dat ze zeer concreet de onjuiste feiten hebben opgelijst en dat de kennelijk onredelijke motieven geen steun vinden in enige feitelijke objectieve en/of concrete grondslag. Verder hekelen ze dat de tussenkomende partijen proberen om de motieven van de bestreden beslissing aan te vullen met de inhoud van hun schriftelijke uiteenzetting. De tussenkomende partijen zijn geen vergunningverlenende overheden en het komt hen niet toe om beslissingen van de deputatie te motiveren. Ze komen bovendien niet verder dan een verwijzing naar eigen eenzijdige stukken zoals de mobiliteitsnota, die (zoals de verzoekende partijen in het middel uiteenzetten) op geen enkele behoorlijke mobiliteitstoets of studie is gebaseerd. Uit die nota blijkt alleen dat het CAW ervoor kiest om geen parkeerplaatsen aan te leggen omdat dit een verkeerd signaal zou geven aan de medewerkers. De keuzes en wensen van het CAW beletten volgens de verzoekende

partijen nog niet dat de mobiliteitsimpact objectief bekeken moet worden en dat er reële parkeernood is. Verder herhalen ze dat de bestreden beslissing geen motieven bevat over de impact van de vijf andere gebouwen dan het hoofdgebouw.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen bekritisieren in het vierde middel de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de mobiliteits- en hinderaspecten en de visueel-vormelijke aspecten.

De verzoekende partijen stellen in het tweede middel dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met hun replieknota, omdat ze haar beslissing eensluidend heeft genomen met het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar zonder aandacht voor de kritieken in de replieknota.

2.1

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

De verwerende partij heeft een ruime beoordelingsbevoegdheid wanneer ze onderzoekt of een aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In haar beoordeling moet ze duidelijk aangeven op welke motieven ze haar beslissing steunt. Daarbij moet ze rekening houden met de relevante, in de omgeving bestaande toestand en met de aandachtspunten en criteria die relevant zijn voor het aangevraagde project (artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO).

Het toezicht van de Raad is beperkt. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij de feitelijke gegevens correct vaststelt en of ze op basis daarvan niet kennelijk onredelijk of foutief beslist. De Raad kan zelf geen eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening maken in de plaats van de verwerende partij.

2.2

Een vergunningsbeslissing moet op afdoende manier de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt (artikel 2 en 3 Motiveringswet). De motiveringsplicht verplicht de verwerende partij niet om puntsgewijs de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te beantwoorden. De omvang van

de motiveringsplicht is afhankelijk van de inhoud, het belang, de pertinentie en de gedetailleerdheid van de aangevoerde bezwaren.

Ook betekent een replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan niet eensluidend met het verslag kan beslissen. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.

3.

Na het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar dienen de verzoekende partijen een replieknota in waarin ze onder meer aanvoeren dat de aanvraag strijdt met de goede ruimtelijke ordening, en meer bepaald op het vlak van:

- mobiliteit: het project omvat niet voldoende parkeerplaatsen;
- visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten: er is directe inkijk vanuit de nieuwe bouwvolumes, en er zal geluidshinder en lichthinder zijn van het multifunctioneel gebouw en de gemeenschappelijke buitenruimtes.

4.1

De bestreden beslissing bevat de volgende overwegingen in verband met het aspect mobiliteit:

“ ...

Mobiliteit

Het project betreft het oprichten van een crisisopvang, vluchthuis en opvang voor dak- en thuislozen met in totaal 32 verblijfsentiteiten, enkele collectieve ruimten en ondersteunende functies zoals kantoren. Het project voorziet in 2 bovengrondse parkeerplaatsen voor auto's, alsook in 77 fietsstelplaatsen, verspreid over diverse locaties op het terrein.

Geen enkel plan van aanleg, uitvoeringsplan en/of verordening voorziet in stedenbouwkundige voorschriften over het verplicht aantal te voorziene parkeerplaatsen m.b.t. voorliggende locatie. De Stad Gent beschikt wel over een 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden doorgaans als beoordelingskader gehanteerd om te bepalen hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. Deze richtlijnen zijn geenszins verordenend. Dat er voldoende fietsstelplaatsen worden voorzien staat buiten kijf. Het komt de vergunningverlenende overheid toe om te beoordelen of voorliggende aanvraag, gelet op de concrete feitelijke omstandigheden, in voldoende autoparkeerplaatsen voorziet. De aanvraag bevat een mobiliteitsnota dd. 16/12/2022 waarin het lage aantal autoparkeerplaatsen verantwoord wordt. In deze nota wordt vooreerst

verwezen naar de ontwerprichtlijnen voor de CAW-site (12 juni 2020) opgemaakt door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning van de stad Gent, welke als volgt luiden:

“Gemotoriseerd vervoer wordt zoveel mogelijk geweerd op de site, tenzij een inrit naar de parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen moeten opgevangen worden binnen het potentieel bouwveld (zie schema: zwarte arcering). De gebouwen worden op zo een wijze ontworpen dat een minimum aan (brandweer)wegen noodzakelijk is, de evacuatie wordt zoveel mogelijk langs de voorzijde georganiseerd. Om de bereikbaarheid van de brandweer langs de Meulesteedsesteenweg te garanderen moet bij de inplanting van de nieuwbouw maximum 10 m afstand gehouden worden van de rand van de rijweg. Indien uit ontwerpend onderzoek blijkt dat het wenselijk is om ook dieper in het perceel te bouwen, dan kan dit alleen voor functies die niet bereikbaar moeten zijn voor de hulpdiensten of ander gemotoriseerd vervoer. Alle mogelijke ontsluitingen (toegangen, laden en lossen, brandweerwegen, ...) vallen buiten de zone van de groene binnentuin.”

In voorliggend project brengt CAW Oost-Vlaanderen de activiteiten van 3 locaties in Gent samen: het gemengd opvangcentrum voor dak- en thuislozen in de Bomastraat, het crisiscentrum ‘De Schelp’ in de Elyzeesevelden en het vluchthuis (geheim adres). Geen enkele van deze locaties bevat op heden parkeerplaatsen. De personen die tijdelijk in de accommodaties verblijven hebben quasi geen behoefte aan parkeerplaatsen. De mobiliteitsnota stelt hieromtrent het volgende:

“Cliënten hebben eigenlijk zo goed als nooit een eigen wagen ter beschikking, laat staan dat deze op de site zou moeten geparkeerd staan. In de uitzonderlijke gevallen dat dit al voorkomt, worden die cliënten naar ons opvangcentrum op de Hundelgemsesteenweg (Home Prins Albert) doorgestuurd, waar we parkeerruimte hebben op ons eigen terrein.”

Het gaat ook om mensen die doorgaans geen of weinig bezoek ontvangen, laat staan bezoekers die met de auto komen.

Inzake personeel wordt o.a. het volgende gesteld:

“Uit navraag bij de personeelsdienst blijkt er op dit moment geen vraag, nood noch behoefte aan parkeerplaatsen is voor medewerkers: van de 38 medewerkers, geven er slechts 6 aan dat ze zich (deels) met de auto van en naar het werk verplaatsen. Gelet op het feit dat zowel het crisiscentrum als het vluchthuis in een 24/7 rotatiesysteem georganiseerd zijn, zullen er zelfs dan nooit 6 medewerkers tegelijk met de auto naar de site komen.”

Daarnaast wordt ook duidelijk aangegeven op welke manier het CAW haar personeel aanzet om de wagen thuis te laten en om met de fiets naar het werk te komen. Hierbij werden ook nieuwe maatregelen genomen na de opmaak van een mobiliteitsanalyse om het fietsverkeer verder aan te sporen.

Zo werden de voorwaarden m.b.t. terugbetaling van het openbaar vervoer uitgebreid (treinabonnement 100 % terugbetaald, Lijnabonnement 75 %), werden de randvoorwaarden voor fietsers verbeterd (beveiligde fietsenstalling met oplaadpunten voor elektrische fietsen, douches voor personeel, meerdere dienstfietsen – ook elektrische – ter beschikking op alle locaties), werd voorzien in Bluebike abonnementen om de verplaatsing tussen treinstations en

de werklocaties te verbeteren, alsook in Cambio abonnementen, werd telewerken gepromoot,

De aanvrager doet klaarblijkelijk ernstige inspanningen om onnodig autogebruik te ontmoedigen door een positief beleid te voeren op de alternatieven (voornamelijk openbaar vervoer en fiets) en heeft een 'mobiliteitsbeslissingsboom' in haar intern mobiliteitsbeleid geschreven met nog extra maatregelen. In 2020 werd bovendien een interne reorganisatie doorgevoerd waarbij de standplaatsen van de medewerkers geoptimaliseerd werd en verdeeld in werkingsgebieden, waarvan Gent er één is. Door zo te voorkomen dat medewerkers in meerdere delen van de provincie moeten gaan werken, wordt opnieuw in verplaatsingen bespaard.

Er kan aldus worden aanvaard dat 2 bovengrondse parkeerplaatsen volstaan om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. De vergunningsaanvrager heeft dit op omstandige wijze aangetoond én zich hierbij gebaseerd op de wensen van Stad Gent (zie hogervermelde ontwerprichtlijnen) die eveneens gericht zijn op een toekomstig auto-ontradend beleid in de stedelijke omgeving. Dit is een valabele beleidsoptie waar diverse belangen tegenover elkaar worden opgewogen met oog voor een duurzaam en toekomstgerichte mobiliteitsvisie. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zoveel mogelijk beperken heeft een ontradend effect om met de auto naar het werk te komen en stimuleert werknemers om in te zetten op zachte mobiliteit.

Om de site toegankelijk te maken voor brandweerwagens wordt ook het openbaar domein beperkt gewijzigd. Het betreft een gedeelte langs de Meulesteedsesteenweg, dichtbij de rechterzijperceelgrens met de kerk. Er dient een parkeervrije zone voor toegang brandweerwagens gecreëerd te worden. Hiervoor gaan een 2-tal openbare parkeerplaatsen verloren, een bestaande groenzone op het uiteinde van deze parkeerplaatsen wordt over een lengte van ± 2,5 m uitgebreid. Hiertegen bestaan geen bezwaren.

...”

4.2

De verzoekende partijen zetten doorheen de administratieve procedure uiteen dat het project onvoldoende parkeerplaatsen bevat voor de werknemers, bewoners, bezoekers en externe hulpverleners. Ze wezen er ook op dat de site slecht bereikbaar is voor openbaar vervoer en dat er voor het project zelfs bestaande parkeerplaatsen worden geschrapt.

In hun verzoekschrift zetten ze nog uiteen dat het kennelijk onredelijk is om aan te nemen dat de personen die in de accommodaties verblijven “quasi geen behoefte” hebben aan parkeerplaatsen, en dat ze geen bezoekers zouden ontvangen die met de auto komen. Ze hekelen ook de overweging dat het personeel wordt “aangezet” om de wagen thuis te laten en dat de “aanvrager klaarblijkelijk ernstige inspanningen doet om onnodig autogebruik te ontmoedigen”. Er wordt volgens hen ook geen rekening gehouden met bezoekers, leveranciers, poetsdiensten, ...

4.3

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing een uitvoerige motivering over de mobiliteitsaspecten. Ze overweegt daarbij onder meer dat er geen parkeernorm geldt en dat ook uit de ontwerprichtlijnen voor de site blijkt dat gemotoriseerd verkeer op de site geweerd wordt. Na een uitvoerige bespreking van de mobiliteitsnota besluit de verwerende partij dat de tussenkommende partijen omstandig aantonen dat twee bovengrondse parkeerplaatsen volstaan om de parkeerdruk op te vangen en dat ze zich hierbij ook baseren op de wensen van de stad Gent.

De kritiek van de verzoekende partijen op deze motieven overstijgt het niveau van de opportuïteitskritiek niet. Ze betwijfelen dat de cliënten, medewerkers en bezoekers van het complex geen behoefte zouden hebben aan bijkommende parkeerplaatsen. Daarmee plaatsen ze hun eigen mening tegenover die van de verwerende partij, zonder echter aan te tonen dat die onjuist, kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn. De verzoekende partijen stellen de conclusies van de mobiliteitsnota in vraag, maar laten na om met heldere, concrete en precieze argumenten aannemelijk te maken dat de beoordeling van de verwerende partij niet gebaseerd is op correcte gegevens of de redelijkheid overstijgt. Ze sturen hierbij in feite aan op een herbeoordeling door de Raad, die daarvoor niet bevoegd is.

4.4

Uit de bestreden beslissing blijkt alvast formeel dat de verwerende partij kennis heeft genomen van de replieknota van de verzoekende partijen en dat ze gehoord zijn op de hoorzitting. Onder rubriek “2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting” vat de verwerende partij immers de argumentatie uit die nota samen. Ze vervolgt deze samenvatting inderdaad met de vrij algemene stelling dat de replieken “geen gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciale omgevingsambtenaar verantwoorden”. De verzoekende partijen laten echter na om concreet te duiden welke argumenten uit hun replieknota ze in de bestreden beslissing niet beantwoord zien. Ze overtuigen dan ook niet dat de verwerende partij haar motiveringsplicht schendt.

5.1

De bestreden beslissing bevat de volgende motieven over de visueel-vormelijke aspecten:

“ ...

Bezwaren appellanten

De woningen van appellanten bevinden zich links t.o.v. het project (gezien vanaf de Meulesteedsesteenweg). De woning Manchesterstraat 6 paalt met de rechterzijgevel tegen de te slopen woning op het perceel en de vervolgens op deze locatie op te richten nieuwbouw van 3 bouwlagen met plat dak, de achtertuin van deze woning bevindt zich met een klein gedeelte achter het bouwperceel. De woning Dukkeldamstraat 12 paalt met haar achterbouw en achtertuin tegen het op te richten paviljoen. De woning Dukkeldamstraat 10 behoudt met haar achtertuin enkele meters afstand van het bouwperceel (paviljoen) doordat de achtertuin van nr. 12 deels achter deze van nr. 10 ligt.

...

Appellanten stellen dat de omvang en functie van het project zullen zorgen voor 'een enorme belasting van de woonwijk'. Het betreft hier van oudsher een terrein dat bestemd is voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, palend aan de parochiekerk Sint-Theresia van Avilla. Aanvankelijk was hier een klooster gevestigd, dat later als meisjesschool gebruikt werd. Uit de historiek (zie rubriek 1.4) blijkt dat reeds in 1991 een verbouwing vergund werd i.f.v. een 'centrum voor residentieel welzijnswerk', en dat ten tijde van de sloping van de gebouwen (2014) hier reeds een opvangcentrum voor dak- en thuislozen gevestigd was. De thans gevraagde bestemming is er dus niet vreemd. Zowel de bestemming, het aantal bouwlagen, als het bebouwingspercentage voldoen ruim aan de voorschriften van het voormalig BPA (waarin het terrein grotendeels bestemd was als zone voor gemeenschapsvoorzieningen) en aan deze van het huidig vigerend RUP. BPA's en RUP's representeren de plaatselijke goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de specifieke randvoorwaarden van de betrokken percelen. Ze vormen bovendien een rechtsbasis voor alle belanghebbenden. Daarenboven wordt er meer groen en open ruimte tussen de diverse gebouwen voorzien dan er in het RUP gevraagd wordt. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 3.617 m², waarvan er ± 1.218 m² of dus ca. 1/3de bebouwd wordt. Dit is een eerder lage bebouwingsgraad voor stedelijk gebied, zelfs in de wetenschap dat ongeveer de helft van de terreinoppervlakte in binnengebied ligt. Ook wordt de verharding tot een absoluut minimum beperkt, waardoor er dus heel wat ruimte voor groen overblijft. Aldus kan worden geconcludeerd dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel door het te verwezenlijken programma en functie niet wordt overschreden. Appellanten stellen dat de inplanting van het hoofdgebouw, inspringend t.o.v. de rooilijn, onaanvaardbaar is omdat dit tot inkijk en zon- en lichtverlies zou leiden voor de omwonenden. Het hoofdgebouw wordt op 6,44 m tot 7,20 m afstand opgetrokken van de rooilijn, iets dichterbij dus dan de naastgelegen kerk die op ca. 8,5 m van de rooilijn staat. De voortuin wordt volledig groen aangelegd, met o.a. een wadi en hoogstammige bomen. Het terugspringen t.o.v. de rooilijn geschiedt op vraag van Stad Gent (in haar ontwerprichtlijnen) met als doelstelling enerzijds meer lucht en ruimte te geven aan de straat en de smalle voetpaden en anderzijds de visibiliteit van de kerk te verhogen. De inplanting is ingegeven vanuit een idee van het creëren van een meerwaarde voor de buurt en verbetert de algemene ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De hoofdbouw sluit zich als een kloostertypologie rond een centrale binnentuin. De breedte bedraagt ca. 25,37 m, de totale bouwdiepte bedraagt 33,00 m, vergelijkbaar met de bouwdiepte

van de naastgelegen kerk (deze kerk werd enkele jaren terug verkocht en herbestemd tot 'privé staanplaats voor historisch waardevolle auto's', al zou deze bestemming naar verluidt niet uitgevoerd worden). De gevraagde bouwdiepte van de hoofdbouw is aanvaardbaar. Het is door de diepere inplanting positief dat geen teruggetrokken bouwlaag bovenop de 3 bouwlagen hoge hoofdbouw gevraagd wordt, niettegenstaande de RUP-voorschriften dit wel toestaan. De hoofdbouw bevindt zich op ruim 9 m afstand van de dichtstbij gelegen tuinen van de burens, waaronder de tuin van de woning Manchesterstraat 6. Voor de tuin van de woning Dukkeldamstraat 12 gaat het om een schuine afstand van ruim 10 m, voor de tuin van de woning Dukkeldamstraat 10 gaat het om een schuine afstand van ruim 17 m. De achterbouwen van de woningen van appellanten bevinden zich op ± 16 m (Manchesterstraat 6) en ± 22 m afstand (Dukkeldamstraat 10 en 12), hun hoofdbouwen bevinden zich op nog ruimere afstand. Dergelijke afstanden zijn aanvaardbaar in verstedelijkt gebied. De eventuele hinder inzake inkijk en ontnemen dag- en/of zonlicht is niet van die aard dat de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschreden wordt. Het aantal ramen in de noordgevel van het hoofdgebouw (= uitgevend richting appellanten) wordt bovendien tot een minimum beperkt, het gaat om 3 smalle ramen op de 1e verdieping en 3 smalle ramen op de 2e verdieping. De inkijk door deze ramen naar de percelen van appellanten gebeurt onder een schuine hoek, hetgeen de eventuele hinder nogmaals reduceert.

Bovendien voorziet de aanvraag ook in de aanplant van hoogstammige bomen met het oog op het bijkomend garanderen van de privacy van de omwonenden. De op te richten hoofdbouw bevindt zich ongeveer ten zuiden van de woningen en tuinen van appellanten. De schaduwstudie die bij de aanvraag gevoegd werd toont aan dat de te verwachten schaduw op de buurpercelen beperkt is, enkel in de late herfst en vroege winter (als de zon het laagst staat) kan er iet of wat schaduwhinder zijn.

De aanvrager verklaart in haar toelichtende nota van 6 oktober 2023 dat zij uitdrukkelijk akkoord is met de door het CBS opgelegde bijzondere voorwaarden, zoals het terugbrengen van de opstand van de daklichten op het paviljoen van 1,53 m tot 0,50 m boven de kroonlijsthoogte. Dit zal de schaduwvorming nog bijkomend beperken. Voor wat de eventuele geluidshinder betreft, zoals van warmtepompen, wordt verwezen naar rubriek 2.5.2. – bespreking milieuhygiënische aspecten.

...

5.2

In de bestreden beslissing gaat de verwerende partij uitgebreid in op de visueel-vormelijke aspecten en de hinder die kan ontstaan door de inplanting van het hoofdgebouw. Zoals de verzoekende partijen terecht opmerken, wijdt de verwerende partij echter geen enkel motief aan de overige gebouwen. Nochtans hebben de verzoekende partijen in de loop van de administratieve procedure aangegeven dat ze ook hinder vrezen te ondervinden door deze gebouwen en de buitenruimtes. Het gaat dan volgens hen onder meer om inkijk, licht- en geluidsoverlast. In hun replieknota stelden de verzoekende partijen al dat de provinciale

omgevingsambtenaar bij zijn beoordeling van de visueel-vormelijke aspecten en de hinder eigenlijk alleen het hoofdgebouw in ogenschouw neemt. In het licht van die pertinente bezwaren en opmerkingen klemmt het dat ook in de bestreden beslissing de focus enkel ligt op dat hoofdgebouw en er geen motieven terug te vinden zijn waaruit blijkt dat de verwerende partij is nagegaan of ook de andere onderdelen van het complex mogelijk hinder met zich mee kunnen brengen. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen voorhouden, is het geenszins “evident” dat er aan dit relevant en te beoordelen aspect geen aandacht besteed wordt. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat verwerende partij zorgvuldig is nagegaan of ook de overige gebouwen en de buitenruimtes op de site geen onaanvaardbare hinder veroorzaken. De bestreden beslissing is dan ook niet afdoende gemotiveerd.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van:

- artikel 4 en 9 van het Verdrag van 25 juni 1998 betreffende toegang tot informatie, inspraak in besluitvorming en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden (hierna: Verdrag van Aarhus);
- “het openbaar onderzoek als substantiële pleegvorm”.

Ze zetten uiteen dat ze tijdens het openbaar onderzoek in het inzageloket de stukken alleen hebben kunnen raadplegen in een volstrekt onbewerkbare vorm, met een hinderlijk watermerk, en zonder mogelijkheid tot printen, opslaan, kopienamen of het openen van een werkbaar bestand. De verzoekende partijen noemen dit een onredelijke belemmering voor de toegang tot de informatie voor het publiek en onrechtstreeks ook een beperking van het recht op toegang tot de rechter. Ze verwijzen naar artikel 4 van het Verdrag van Aarhus, dat bepaalt dat milieu-informatie beschikbaar gesteld moet worden aan het publiek, inclusief het verstrekken van afschriften van feitelijke documentatie. De verzoekende partijen betogen dat ook de stukken waarop kennelijk geen auteursrecht rust, enkel raadpleegbaar waren met een watermerk omwille van zogenaamd auteursrecht. Het dossier bevat geen motieven die zouden verantwoorden waarom alle stukken slechts in die vorm ter beschikking gesteld zijn en de toegang ertoe ernstig bemoeilijkt werd. De verzoekende partijen herinneren eraan dat de

formaliteit van het openbaar onderzoek een substantiële pleegvorm is. Ze stellen dat het hen onmogelijk gemaakt is om zonder ernstige belemmering inzage te nemen in de stukken van het dossier en geïnformeerd hun opmerkingen en bezwaren te uiten. De verwerende partij noch het college van burgemeester en schepenen konden met de nodige kennis van zaken oordelen.

2.

De verwerende partij repliceert dat het niet duidelijk is wat haar verweten wordt. De verzoekende partijen hebben tijdens de beroepsprocedure nooit opmerkingen gemaakt over de hindernissen die ze zouden hebben ondervonden bij het raadplegen van de stukken. Uit de beroepschriften blijkt volgens de verwerende partij zelfs dat ze zich een goed beeld hebben kunnen vormen van alle stukken. Ze werpt op dat de verzoekende partijen niet voldoen aan hun stelplicht omdat ze zich beperken tot algemeenheden en ook voor de Raad niet verduidelijken welke stukken ze niet hebben kunnen raadplegen of welke stukken onleesbaar zouden zijn. Het lijkt de verwerende partij sterk dat het ontbreken van een zoek- of bewerkfunctie in die documenten zou strijden met het Verdrag van Aarhus.

3.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij dit middel. Die hebben tijdens de twee openbare onderzoeken en de beroepsprocedure steeds inzage gehad in het volledige aanvraagdossier en hebben hun recht op inspraak op een zinvolle manier kunnen uitoefenen. De tussenkomende partijen stellen dat ze met hun kritiek op de werking van het inzageloket niet aantonen in welk opzicht hun belangen zijn geschaad of welk persoonlijk voordeel ze kunnen halen uit de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel.

Volgens de tussenkomende partijen is het inzageloket er net gekomen om de inspraakmogelijkheden van de burger te verbeteren. Burgers kunnen nu immers de volledige omgevingsvergunning, inclusief architecturale plannen, digitaal raadplegen. De verzoekende partijen hebben dus ontegensprekelijk de mogelijkheid gehad om alle relevante documenten digitaal te raadplegen en hadden toegang tot alle relevante informatie, zodat ze ten allen tijde op een ernstige manier hun inspraakrecht konden benutten. Volgens de tussenkomende partijen maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat er documenten ontbreken in het aanvraagdossier, terwijl het wel aan hen is om dat te staven aan de hand van stukken. Dat er welbepaalde beperkingen zijn aan het gebruik van het inzageloket is evident en is verantwoord. De tussenkomende partijen stellen dat het weinig ernstig is om te beweren dat het recht op milieu-informatie geschonden is of het openbaar onderzoek uitgehold werd, louter

omdat de documenten niet konden worden opgeslagen, geprint of bekeken zonder watermerk. De verzoekende partijen tonen minstens niet aan dat dit op de een of andere manier gevolgen zou hebben voor de wettigheid van de bestreden beslissing. De tussenkomende partijen merken tot slot op dat de verzoekende partijen de vermeende schending van artikel 9 van het Verdrag van Aarhus niet verder toelichten.

4.

De verzoekende partijen antwoorden dat het niet gaat om enkele stukken die ontbraken, maar om alle stukken die volstrekt onbewerkbaar waren en overdrukt met een watermerk, zonder mogelijkheid tot afdrukken of zoeken. Ze stellen dat het niet aangetoond moet worden dat de verwerende partij daarvoor verantwoordelijk is. Het vast staat volgens hen wel vast dat hun toegang tot de informatie en dus ook hun toegang tot de rechter daardoor belemmerd is. Ze wijzen er ook op dat het vroegere artikel 35, lid 3, 3° DBRC-decreet vernietigd is door het Grondwettelijk hof, zodat het niet relevant is dat ze deze argumenten nog niet opwierpen in hun bezwaar of administratief beroepschrift.

Verder stellen ze dat ze hun belang bij het middel niet verloren zijn nu ze er ondanks de belemmeringen in geslaagd zijn om een bezwaarschrift in te dienen tijdens het openbaar onderzoek. Het is geenszins evident of verantwoord dat alle documenten in het aanvraagdossier onbewerkbaar waren, omdat een deel van het aanvraagdossier bestaat uit documenten waarop geen auteursrecht rust. Ze merken nog op dat het inzageloket op dit punt ondertussen is aangepast, en dat de stukken nu wel bewerkbaar zijn, uitgezonderd de plannen waarop auteursrecht rust.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in dit middel in essentie dat hun toegang tot informatie onredelijk belemmerd is, omdat ze tijdens het openbaar onderzoek de stukken in het inzageloket alleen konden raadplegen in een onbewerkbare vorm met een watermerk, zonder mogelijkheid tot printen, opslaan of kopiëren.

2.

Luidens artikel 6, lid 2 van het Verdrag van Aarhus wordt het betrokken publiek in een vroegtijdig stadium van een milieubesluitvormingsprocedure en op een adequate, tijdige en doeltreffende wijze geïnformeerd over onder meer:

- de voorgestelde activiteiten en de aanvraag,
- de aanvang van de procedure,
- de mogelijkheden van publieke inspraak,
- waar de relevante informatie voor het publiek ter inzage gelegd is,
- bij welke overheidsinstantie vragen of opmerkingen ingediend kunnen worden en
- het feit dat de activiteit het voorwerp is van een milieueffectrapportage.

Artikel 9, derde lid van het Verdrag verplicht elke verdragspartij om, aanvullend op de in de voorgaande leden van dat artikel bedoelde herzieningsprocedures, te waarborgen “dat leden van het publiek, wanneer zij voldoen aan de eventuele in haar nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechtelijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu”.

3.

De verzoekende partijen verduidelijken in hun verzoekschrift niet hoe ze in hun belangen geschaad zouden zijn doordat ze bij de inzage van het aanvraagdossier tijdens het openbaar onderzoek de dossierstukken enkel konden raadplegen met een watermerk, en ze niet konden printen, opslaan en kopiëren. Ze beperken zich tot een algemene en theoretische uiteenzetting, zonder concreet te duiden hoe deze manier van raadpleging hen zou hebben belemmerd of zelfs verhinderd om op effectieve manier kennis te nemen van de stukken van het aanvraagdossier.

Uit de gegevens van het dossier blijkt bovendien dat de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend. Het bezwaarschrift van de eerste verzoekende partij bevat uittreksels uit de plannen in het aanvraagdossier. Ook het beroepschrift van de verzoekende partijen bevat diverse uittreksels uit het aanvraagdossier. In het licht van deze vaststellingen overtuigen de verzoekende partijen niet dat ze belang hebben bij het gegrond bevinden van het middel. Ze voldoen niet aan hun stelplicht om uiteen te zetten hoe de aangeklaagde onwettigheid hen zou hebben benadeeld.

Het middel wordt verworpen.

D. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van:

- artikel 31 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet);
- artikel 11 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen (hierna: Gemeentewegendecreet);
- artikel 2 en 3 Motiveringswet;
- de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze stellen dat een gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen nodig was omdat de aanvraag betrekking heeft op de aanleg, minstens de wijziging van een gemeenteweg. Er worden immers een aantal aanpassingen aan het openbaar domein aangevraagd, waaronder het schrappen van drie parkeerplaatsen, groenaanleg op openbaar domein en infrastructuurwerken die volgens de verzoekende partijen wijzigingen impliceren aan de wegenis, inclusief de zate, en al zeker aan de breedte en de uitrusting ervan. De verzoekende partijen stellen dat er een parkeervrije zone wordt ingericht, het fietspad en voetpad worden opgebroken en verlegd, waarbij onder andere het fietspad minstens lokaal wordt versmald. Ze verwijzen naar de plannen “snede 2 nieuwe toestand” en “snede 2 bestaande toestand”. In de bestaande toestand meet de parkeerstrook 212 cm, het fietspad 138 cm en het voetpad 142 cm. In de nieuwe toestand is er voetpadmateriaal van 228 cm, een fietspad van 122cm en een voetpad van 142 cm. De verzoekende partijen stellen dat de bevoegdheid van de gemeenteraad zich uitstrekt tot fiets- en voetgangersverbindingen met een openbare bestemming. Het fietspad wordt gewijzigd, minstens versmald en er wordt een toegangsweg met een hellingsgraad aangelegd op openbaar domein. Die weg zal een openbaar gebruik kennen omdat de tuin en fietsenstallingen zijn opengesteld voor het publiek. Het was volgens de verzoekende partijen dus nodig dat de gemeenteraad eerst een beslissing nam over de zaak van de wegen. Het gebrek hieraan maakt de bestreden beslissing onwettig.

2.

De verwerende partij antwoordt dat deze grief tijdens het tweede openbaar onderzoek werd aangehaald, en dat ze die heeft verworpen in de bestreden beslissing. Er is volgens haar geen sprake van een wijziging van de rooilijn. De breedte van de weg wordt immers niet aangepast.

3.

Ook de tussenkommende partijen merken op dat de verzoekende partijen dit argument al hebben opgeworpen in hun replieknota na het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar. Ze verwijzen dan ook naar hun eigen replieknota na de hoorzitting. Daarin haalden ze onder meer een arrest aan van de Raad, waarin die verduidelijkt dat de bedding van de weg moet beschouwd worden als dat deel van de openbare weg dat wordt ingericht om de normale doorgang van (al dan niet gemotoriseerd) vervoer te verzekeren. Het gaat met andere woorden om het berijdbare gedeelte van de weg. De tussenkommende partijen argumenteren dan ook dat de parkeerplaatsen niet behoren tot de bedding van de weg, en er dus ook geen sprake is van een aanpassing van de breedte van de bedding van de weg. Bovendien gaat het om loutere verfraaiings- en uitrustingswerkzaamheden. Volgens de tussenkommende partijen wordt de breedte of het tracé van de weg niet gewijzigd. Ze verwijzen naar de parlementaire voorbereiding en de geest van het gemeentewegendecreet en stellen dat het bijzonder verregaand zou zijn om de gemeenteraad te moeten samenroepen voor de loutere schrapping van twee parkeerplaatsen.

4.

De verzoekende partijen benadrukken dat ze in het middel niet aanvoeren dat de rooilijn formeel gewijzigd moet worden. Wel tonen ze, verwijzend naar de concrete plannen, aan dat de breedte van de fiets- en voetgangersverbinding wordt gewijzigd en dat er een toegangsweg met openbaar gebruik wordt aangelegd. Waar de tussenkommende partijen stellen dat de breedte van de weg niet wordt aangepast gaan ze voorbij aan de inhoud van de plannen, waaruit duidelijk blijkt dat onder andere het fietspad lokaal wordt versmald. Ze merken ook op dat de andere partijen geen verweer voeren over de aanleg van de nieuwe wegenis met openbaar gebruik.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betogen dat het project de aanleg, minstens de wijziging van een gemeenteweg omvat. Volgens hen was er dan ook een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen nodig.

2.1

Artikel 8 Gemeentewegendecreet bepaalt dat niemand een gemeenteweg kan aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad.

Artikel 31, §1 Omgevingsvergunningsdecreet luidt:

“§ 1. Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.”

Artikel 32, §6 Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt:

“Een vergunning voor aanvragen met aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan pas verleend worden na goedkeuring over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg door de gemeenteraad overeenkomstig artikel 31.

Als de gemeenteraad de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing niet heeft goedgekeurd, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd”.

Artikel 65 Omgevingsvergunningsdecreet luidt:

“Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat en de bevoegde overheid vaststelt dat de gemeenteraad daarover geen beslissing heeft genomen, roept de gouverneur op verzoek van de deputatie, de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt. De rechtsbescherming met betrekking tot die voorwaarden en lasten is dezelfde als die met betrekking tot de vergunning.

De gemeente bezorgt de beslissing van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg aan de bevoegde overheid binnen zestig dagen na de samenroeping door de gouverneur.”

Artikel 66, §6 Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt:

“§ 6. Een vergunning voor aanvragen met aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in beroep pas verleend worden na de goedkeuring van de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg door de gemeenteraad, met toepassing van artikel 31.

Als de gemeenteraad de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing niet heeft goedgekeurd, of als de Vlaamse Regering de beslissing heeft vernietigd met toepassing van artikel 31/1, wordt de omgevingsvergunning in beroep geweigerd.”

Uit deze bepalingen volgt dat een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen noodzakelijk moet voorafgaan aan de afgifte van een omgevingsvergunning die de aanleg van een gemeenteweg omvat.

Artikel 11 Gemeentewegendecreet bepaalt dat gemeenten de ligging en de breedte van de gemeentewegen op hun grondgebied vastleggen in gemeentelijke rooilijnplannen, ongeacht de eigenaar van de grond. Volgens artikel 12, §2 Gemeentewegendecreet kan de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg met toepassing van artikel 31 Omgevingsvergunningsdecreet worden opgenomen in een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, voor zover die wijziging past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden. Die mogelijkheid geldt voor zover het aanvraagdossier een ontwerp van rooilijnplan bevat dat voldoet aan de bij en krachtens dit decreet gestelde eisen op het vlak van de vorm en inhoud van gemeentelijke rooilijnplannen of voor zover het een grafisch plan met aanduiding van de op te heffen rooilijn bevat.

2.2

De in het Omgevingsvergunningsdecreet gebruikte begrippen “*gemeenteweg*” en “*wijziging van een gemeenteweg*” moeten begrepen worden zoals ze gedefinieerd worden in het Gemeentewegendecreet (zie artikel 69 e.v. Gemeentewegendecreet).

Artikel 2, 6° van het Gemeentewegendecreet definieert een gemeenteweg als *“een openbare weg die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt, ongeacht de eigenaar van de grond”*.

Artikel 2, 2° van het Gemeentewegendecreet definieert het *“beheer van een gemeenteweg”* als *“het onderhoud, de vrijwaring van de toegankelijkheid en de verbetering van een gemeenteweg, alsook de nodige maatregelen tot herwaardering van in onbruik geraakte gemeentewegen”*. In de Memorie van Toelichting wordt hierover onder meer het volgende verduidelijkt:

“– Beheer van een gemeenteweg

Het beheer omvat zowel het onderhoud, de vrijwaring van de toegankelijkheid als de verbetering van de gemeentewegen. Dat houdt dus onder meer (niet-limitatief) in:

- de verharding van de wegen en de wijziging of het herstel ervan, met het oog op de verkeersveiligheid en de toegankelijkheid;
- het aanbrengen van openbare verlichting en nutsleidingen, met inbegrip van maatregelen voor een adequate waterhuishouding;
- het aanbrengen van de beplantingen langs de weg, alsook van verkeerstekens en verkeersremmende maatregelen;
- de nodige maatregelen tot heropening en herwaardering van in onbruik geraakte gemeentewegen.” (VL. PARL., 2018-2019, 1847, nr. 1, 15)

Artikel 2, 12° van het Gemeentewegendecreet definieert een *“wijziging”* van een gemeenteweg als *“de aanpassing van de breedte van de bedding van een gemeenteweg, met uitsluiting van verfraaiings-, uitrustings- of herstelwerkzaamheden.”*

In de parlementaire voorbereiding wordt daarover gesteld (VL. PARL. 2018-19, nr.1847/1, 16):

“Er wordt ook een definitie opgenomen van ‘verplaatsing’ en ‘wijziging’ van een gemeenteweg: (...)

- een wijziging betreft een loutere aanpassing van de breedte van de gemeenteweg, zonder dat de ligging van de doorgang op het onroerend goed verandert.

Zoals verder in het voorstel van decreet wordt verduidelijkt, is zowel voor een wijziging als voor een verplaatsing een rooilijnplan vereist. Verfraaiings-, uitrustings- of herstelwerkzaamheden vallen niet onder de definitie van een ‘wijziging’. Er is bijgevolg ook geen (wijziging van een) rooilijnplan vereist voor de wijziging van de verharding of de verharde oppervlakte binnen de rooilijn, het voorzien van aanplantingen, waterafvoer of verlichting en dergelijke meer.”

Uit voorgaande bepaling en toelichting volgt dat de “aanpassing van de breedte van de bedding van de gemeenteweg” wordt beschouwd als een wijziging van een gemeenteweg waarvoor de voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad is vereist, tenzij dit kadert in verfraaiings-, uitrustings- of herstelwerkzaamheden.

Artikel 2, 9° van het Gemeentewegendecreet definieert een rooilijn als *“de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vastgesteld in een rooilijnplan. Als een rooilijnplan ontbreekt, is de rooilijn de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen”*.

3.

De aanvraag omvat het vervangen van een bestaande parkeerstrook op het openbaar domein door een inrit naar de “parvis” (de zone tussen de kerk en het nieuwe hoofdgebouw). Volgens de beschrijvende nota gaat het om de volgende werken:

“ ...

In de bestaande situatie bevinden zich ter plaatse van de nieuwe inrit naar de parvis een parkeerstrook aan de straat. Geparkeerde voertuigen op deze strook zouden de toegang van de brandweerwag en met inachtneming van de benodigde draaicirkels (binnenstraal 11m, buitenstraal 15m) verhinderen. Een zone van 46m² openbaar domein dient hiertoe te worden aangepast, waarvan 7m² als groenaanleg wordt uitgevoerd. Plannen en sneden werden uitgewerkt en bijgevoegd aan het dossier.

De zone die de brandweerwag nodig heeft om vanuit beide richtingen de parvis op te kunnen rijden, wordt voorgesteld om naar leesbaarheid in ander materiaal uit te voeren. Een voetpaduitstulping wordt deels aangelegd in grasdallen in functie van infiltratie van hemelwater. Ter plaatse van de zone voor binnenrijden van de brandweerwag wordt een verlaagde boordsteen toegepast. Antiparkeerpaaltjes zijn volgens overleg met de Stad Gent noodzakelijk tegen foutparkeerders. De paaltjes worden h.o.h. op een afstand van 3m geplaatst en zijn van het type flexpaal. Ook wordt het plantenvak maximaal uitgebreid en afgetopt op 1m om geen scherp driehoekig stuk groen te hebben. De inrit, met uitzondering van het fietspad, wordt aangelegd in voetpadmateriaal betonstraatstenen 22x22cm. De zone tussen de straat en het fietspad wordt in lichte helling gelegd. Tussen het openbaar domein en het private domein wordt een ID1 boordsteen voorzien als visuele afbakening.

...”

4.

De tweede verzoekende partij voerde al in haar bezwaar tijdens het openbaar onderzoek aan dat er volgens haar sprake is van de aanleg dan wel wijziging van een gemeenteweg en dat

er dus een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen vereist is. De verzoekende partijen herhalen dit argument in hun replieknota op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat een aanpassing aan het openbaar domein wordt gevraagd:

“ ...

Om de site toegankelijk te maken voor brandweerwagens wordt ook het openbaar domein beperkt gewijzigd. Het betreft een gedeelte langs de Meulesteedsesteenweg, dichtbij de rechterzijperceelgrens met de kerk. Er dient een parkeervrije zone voor toegang brandweerwagens gecreëerd te worden. Hiervoor gaan een 2-tal openbare parkeerplaatsen verloren, een bestaande groenzone op het uiteinde van deze parkeerplaatsen wordt over een lengte van ± 2,5 m uitgebreid.

...”

De bestreden beslissing legt enkele vergunningsvoorwaarden op met betrekking tot het openbaar domein, die gelijkkluidend zijn met de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, onder meer:

“ ...

Er wordt slechts één oprit met een breedte bepaald door de draaicirkels van de brandweer op het openbaar domein toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De overige strook dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein. Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit en de aanpassing van het openbaar domein aangelegd worden en de bestaande oprit t.h.v. het kruispunt Manchesterstraat en Meulesteedsesteenweg opgebroken worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

...”

De stelling van de verzoekende partijen dat hiertoe een gemeenteraadsbesluit vereist is, wordt als volgt weerlegd in de bestreden beslissing:

“ ...

Stellen dat in deze een gemeenteraadsbeslissing noodzakelijk is nu het openbaar domein gewijzigd wordt is niet ernstig. Van een wijziging van de rooilijn is geen sprake. Het is in deze procedure dan ook niet noodzakelijk dat de gemeenteraad zich uitspreekt over de aanpassingen aan het openbaar domein.

...”

5.

De verzoekende partijen herhalen in hun verzoekschrift grotendeels de argumenten die ze doorheen de administratieve procedure uiteenzetten. Ze gaan daarbij niet concreet in op de overwegingen in de bestreden beslissing, waarin de verwerende partij stelt dat er geen sprake is van een wijziging van de rooilijn.

De verzoekende partijen tonen ook in hun verzoekschrift niet aan dat er met de bestreden beslissing een omgevingsvergunning wordt verleend die de wijziging van een gemeenteweg inhoudt in de zin van artikel 2, 12° van het Gemeentewegendecreet, met name een aanpassing van de breedte van de bedding van een gemeenteweg. Uit de plannen in het aanvraagdossier blijkt immers dat het bestaande fietspad en voetpad van de weg worden opgebroken en opnieuw aangelegd. Uit de snedes, waarnaar de verzoekende partijen zelf ook verwijzen, blijkt echter ook dat de breedte van de weg hetzelfde blijft. Hoewel het fietspad daarbij iets wordt versmald ten voordele van een bredere strook in “voetpadmateriaal”, blijft de breedte van de weg ongewijzigd en wordt er niet geraakt aan de rooilijn. In die omstandigheden maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat een voorafgaand besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen noodzakelijk was.

6.

Evenmin slagen de verzoekende partijen erin aan te tonen dat er door het aanleggen van een toegangsweg naar de tuin en fietsenstallingen een openbare weg ontstaat en dat dit de aanleg van een gemeenteweg is. Ze komen in feite niet verder dan de overweging dat “tuin en verschillende ruimtes op de site open gesteld kunnen worden voor de buurt” en het citeren van rechtspraak over het openbaar karakter van (gemeente)wegen. Aan de hand van dat weinig concreet betoog overtuigen de verzoekende partijen niet dat er een weg ontstaat die niet louter voor bestemmingsverkeer wordt gebruikt maar ook werkelijk een publiek gebruik kent en als de aanleg van een gemeenteweg in aanmerking moet worden genomen.

7.

Het middel wordt verworpen.

V. Indeplaatsstelling

Gelet op de verwerping van het derde en vijfde middel is er geen grond om in te gaan op de vraag van de verzoekende partijen om gebruik te maken van de substitutiebevoegdheid van de Raad.

VI. Beslissing

1. De bestreden beslissing wordt vernietigd.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het bestuurlijk beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De kosten van het vernietigingsberoep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken op 8 mei 2025 door de zesde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Julie SUYS

Karin DE ROO