

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

**nr. A/2014/0596 van 26 augustus 2014
in de zaak 1213/0506/SA/4/0473**

In zake: de bvba **DE NIEUWE VOORHAVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Truus VANDENDURPEL
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. AG STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Henry VAN BURM
kantoor houdende te 9000 Gent, Cyriel Buyssestraat 12
waar woonplaats wordt gekozen

2. de stad GENT, vertegenwoordigd door het college van burgemeester
en schepenen

3. het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 maart 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap

Ruimtelijke Ordening, afdeling Oost-Vlaanderen van 1 februari 2013, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een bouwblok opgedeeld in drie autonome delen met in het totaal 72 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin, een deels semi-ondergrondse parking, een deels ondergrondse parking en een gemeenschappelijke dakkamer op één bouwblok.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Gent, Voorhavenlaan 'Kaai 24' zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, zonder nummer (terrein van voormalige loods 24, ten noorden van loods 23).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Truus VANDENDRUEPEL die loco advocaten Bert ROELANDTS en Sofie RODTS verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Bart VANLEE die loco advocaat Henry VAN BURM verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Annelies LEEMANS die loco advocaat Sylvie KEMPINAIERE verschijnt voor de tweede en derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

1.

AG STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT verzoekt met een aangetekende brief van 28 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 23 juli 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

De tussenkomende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

2.

De stad GENT, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 29 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 23 juli 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij zet uiteen dat zij een belanghebbende is in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, aangezien het aangevraagd project die heeft geleid tot de bestreden beslissing gesitueerd kan worden in haar planologisch beleid over de "invulling van de Voorhaven site". De uiteenzetting van de verzoekende partij overtuigt.

De tussenkomende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

3.

3.1

Het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN van de stad GENT verzoekt met een aangetekende brief van 29 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 23 juli 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

3.2

Een beschikking waarbij een tussenkomende partij wordt toegelaten tot de debatten betreft een voorlopige beschikking en belet niet dat bij een beoordeling ten gronde het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk wordt bevonden.

3.3

De derde tussenkomende partij steunt zijn belang op artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO, met name als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

De bestreden beslissing werd genomen binnen de bijzondere procedure, zoals bedoeld in artikel 4.7.26 VCRO. Artikel 4.7.26, §1 VCRO bepaalt dat een vergunning binnen de bijzondere procedure wordt afgeleverd door hetzij de Vlaamse regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar, hetzij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen is in de bijzondere procedure geen vergunningverlenend bestuursorgaan en de derde tussenkomende partij kan derhalve zijn belang niet steunen op artikel 4.8.11, § 1, 2° VCRO.

3.4

De derde tussenkomende partij stelt nog dat zij een adviesverlenende instantie is in de bijzondere procedure.

Artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 6° VCRO bepaalde, vóór het werd vervangen bij artikel 4 van het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden :

“§ 1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

(...)

6° de bij het dossier betrokken adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, § 4, 2°, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.”

Na de inwerkingtreding van de wijziging door het vermeld artikel 4 van het decreet van 18 november 2011 (29 december 2011) luidde deze bepaling als volgt :

“§ 1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

(...)

6° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap, waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, § 4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.”

Luidens artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 6°, van de VCRO, vóór het werd vervangen bij artikel 4 van het decreet van 18 november 2011, kon het college van burgemeester en schepenen als een bij het dossier betrokken adviserende instantie aangewezen krachtens artikel 4.7.26, § 4, 2°, van de VCRO, een beroep instellen bij de Raad. Sinds de inwerkingtreding van het voormelde artikel 4 van het decreet van 18 november 2011, dat artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 6°, van de VCRO verving, kan het college van burgemeester en schepenen dat niet langer.

De inhoud van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 6° VCRO wordt overgenomen in artikel 4.8.11, eerste lid, 6°, van de VCRO, zoals vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012.

3.5

Bij arrest van 5 februari 2013 nr. A/2013/0037 heeft de Raad de volgende prejudiciële vraag gesteld aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 6° VCRO in de versie vóór de wijziging ervan bij het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, voor zover het toelaat dat de adviserende instanties behorende tot een Vlaams departement of Vlaams agentschap via de betrokken leidend ambtenaar of bij diens afwezigheid diens gemachtigde, een vordering tot schorsing en/of vernietiging kunnen indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, terwijl die bepaling niet in een vorderingsrecht voorziet voor het College van burgemeester en schepenen dat overeenkomstig artikel 4.7.26, § 4, 2° VCRO wordt aangeduid als adviserend orgaan binnen de bijzondere procedure en in die hoedanigheid ook advies heeft verleend ?”

3.6

Het Grondwettelijk Hof heeft deze prejudiciële vraag beantwoord in het arrest nr. 32/2014 van 27 februari 2014 en overwoog onder meer:

B.10.1. Vóór het werd vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012, bepaalde artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3°, van de VCRO :

« § 1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

[...]

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing; »

De inhoud van die bepaling wordt overgenomen in artikel 4.8.11, eerste lid, 3°, van de VCRO, zoals vervangen bij het voormelde artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012.

B.10.2. Op grond van de voormelde bepaling kan de gemeente beroep instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen wanneer ze rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een volgens de bijzondere procedure genomen vergunningsbeslissing. Dat is met name het geval wanneer de bestreden vergunningsbeslissing het beleid van de gemeente doorkruist, wat kan blijken uit het feit dat het college van burgemeester en schepenen, als adviserende instantie in de bijzondere procedure, een ongunstig advies heeft verleend of voorwaarden heeft geformuleerd die niet in de vergunning werden opgenomen.

B.10.3. Artikel 57, § 3, 9°, van het Vlaamse Gemeentedecreet bepaalt :

« Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor :

[...]

9° het vertegenwoordigen van de gemeente in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen en beslissingen over het in rechte optreden namens de gemeente, met behoud van artikel 193 ».

Artikel 193 van het Vlaamse Gemeentedecreet, waarnaar die bepaling verwijst, bepaalt :

« § 1. Het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigt de gemeente in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen en beslist om op te treden in rechte namens de gemeente.

De gemeenteraad kan beslissen om deze bevoegdheden in de plaats van het college uit te oefenen. Wanneer een lid van het college zich bevindt in een situatie als beschreven in artikel 27, § 1, 1°, oefent de gemeenteraad deze bevoegdheden uit.

§ 2. Het college of, in voorkomend geval, de gemeenteraad kan hetzij een lid van het college, hetzij een personeelslid, hetzij een advocaat aanwijzen om namens de gemeente te verschijnen in rechte ».

Uit de combinatie van de voormelde bepalingen vloeit voort dat, wanneer een gemeente een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen wenst in te stellen, het college van burgemeester en schepenen optreedt als vertegenwoordiger van de gemeente.

B.10.4. Aangezien het college van burgemeester en schepenen, als vertegenwoordiger van de gemeente, een beroep kan instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, heeft het in B.3 vermelde verschil in behandeling geen onevenredige gevolgen ten opzichte van het nagestreefde doel.

Het feit dat de gemeente dient aan te tonen dat ze rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de beslissing met betrekking tot de bestreden vergunning, doet hieraan geen afbreuk, vermits die hinder of die nadelen onder meer

kunnen voortvloeien uit het feit dat het college van burgemeester en schepenen, als adviserende instantie in de bijzondere procedure, een ongunstig advies heeft verleend of voorwaarden heeft geformuleerd die niet in de vergunning werden opgenomen.

B.11. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.”

3.7

Aan artikel 4.8.11, § 1, eerste lid VCRO werd bij artikel 63 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° het college van burgemeester en schepenen voor vergunningen, afgegeven binnen de bijzondere procedure, op voorwaarde dat het tijdig advies heeft verstrekt krachtens artikel 4.7.26, § 4, eerste lid, 2°, of ten onrechte niet om advies werd verzocht.”

3.8

Uit de bespreking hiervoor volgt dat de derde tussenkomende partij zich op het ogenblik van het instellen van het verzoek tot tussenkomst niet kon beroepen op artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 6° of 7° VCRO. Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, zoals het luidde op het ogenblik van het verzoek, voorzag immers niet in een beroepsmogelijkheid voor het college van burgemeester en schepenen als adviserende instantie in de bijzondere procedure.

Uit het voorgaande volgt dat het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij onontvankelijk is.

IV. FEITEN

1.

Op 22 december 2011 dient de eerste tussenkomende partij bij de derde tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“twee loten voor de oprichting van meergezinswoningen”*.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het op 17 augustus 2001 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 23B ‘Meulestede - deel A’. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2012.

De derde tussenkomende partij verleent op 9 maart 2012 een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij onder een aantal voorwaarden en lasten.

Na administratief beroep beslist de verwerende partij op 26 juli 2012 om een verkavelingsvergunning te verlenen.

Met een arrest nr. A/2014/0596 van 26 augustus 2014 heeft de Raad de vordering tot vernietiging verworpen.

2.

Op 7 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een bouwblok opgedeeld in drie autonome delen met in het totaal 72 appartementen rond*

een gemeenschappelijke binnentuin, een gedeelte semi-ondergrondse parking, een gedeelte ondergrondse parkeergarage en een gemeenschappelijke dakkamer op één bouwblok”.

De aanvraag heeft betrekking op lot 1 en lot 2 van de vermelde verkavelingsvergunning die door de verwerende partij werd verleend op 26 juli 2012.

De bouwpercelen zijn gelegen in het beschermde stadsgezicht ‘Tolhuis en Voorhaven’ goedgekeurd bij ministerieel besluit van 20 november 1996.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 september 2012 tot en met 3 oktober 2012, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling archeologie adviseert gunstig op 8 september 2012.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Monumenten, Stads- en Dorpsgezichten adviseert op 14 september 2012 gunstig. Het advies luidt onder meer als volgt:

“ ...

De aangevraagde werken hebben betrekking op de bouw van een nieuwbouwwolume op de plaats van de voormalige loods 24. De aangewezen bouwzone en het maximaal bouwwolume refereert naar de voormalige loods 24. De betonstructuur is duidelijk afleesbaar en volgt de ritmering van de naastliggende als monument beschermde loodsen. De gevels hebben een uitgesproken horizontale geleding. De nieuwe architectuur vormt geen fundamenteel conflict met de erfgoedwaarden die de basis vormen van de bescherming.

Vanuit bouweconomisch oogpunt zal het project gebruik maken van een open bouwput. De kasseien en tramsporen die zich in de zone van de open bouwput bevinden zullen vooraf genummerd en op plan aangeduid worden, alsook uitgehaald en gestockeerd gedurende de gehele werkperiode. Na de werken zullen ze op de juiste plaats worden teruggelegd.

...”

De derde tussenkomende partij verleent op 20 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

De verwerende partij beslist op 1 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het openbaar onderzoek

...

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

1. Functionele inpasbaarheid

Het voorzien in een woonbestemming is in overeenstemming met het bijzonder plan van aanleg. Het voorzien in een woonbestemming komt tegemoet aan de vraag naar bijkomende woongelegenheden als gevolg van een stijgend aantal inwoners.

Met betrekking tot de opmerking dat het meer aangewezen is om te voorzien in een park wordt opgemerkt dat er ter hoogte van de Londenstraat recent werd voorzien in de

aanleg van een park met een oppervlakte van ongeveer 1 ha. De stad Gent streeft een gebiedsdekkende actieradius van 400 m na voor de installatie van wijkparken. Onderzoek toont aan dat nagenoeg de volledige Meulestedewijk voldoet aan deze norm. Er is enkel een 'missing link' ter hoogte van de Leithstraat en de Glasgowstraat. Het thans onderontwikkeld en weinig toegankelijke binnengebied tussen beide straten heeft potentie als wijkpark en kan op termijn dan ook een oplossing bieden in de gebiedsdekking op wijkniveau. Hierbij wordt ook nog opgemerkt dat het bijzonder plan van aanleg dit binnengebied grotendeels inkleurt als 'zone voor openbaar groen'.

De vraag naar gemeenschapsvoorzieningen zoals een school is dan weer opmerkelijk in relatie tot de bezwaarschriften met betrekking tot mobiliteit, parkeren en verkeersdruk. Dergelijke gemeenschapsvoorzieningen hebben doorgaans een grotere impact op de mobiliteit dan een woningbouwproject.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

...

9. Parkeren en parkeerdruk:

De wijk is in volle ontwikkeling door o.a. de renovatie van de loodsen en de nieuwbouwprojecten. Daarbij worden verschillende woningen, kantoor- en handelsruimten gecreëerd. Deze projecten beantwoorden aan de in het BPA en RUP vooropgestelde bestemmingen. Het ruimtelijk structuurplan Gent toont ambitie om dit schiereiland verder te ontwikkelen als stedelijke woonomgeving, een gebied met een verscheiden woon- en werkgelegenheid.

Dergelijke nieuwe invullingen generen inderdaad een parkeer- en mobiliteitseffect op de omgeving.

Het algemeen principe bestaat er in dat bij een project wordt voorzien in de opvang van de parkeerbehoefte op eigen terrein. Het project Kaai 24 voorziet hierin door 79 parkeerplaatsen ondergronds en semi-ondergronds te voorzien.

Het gemiddeld autobezit van 2 wagens per gezin is ruim overdreven. Voor de marktconforme en bescheiden entiteiten (52) is een realistisch gemiddeld autobezit van 1,20 wagens per gezin een correctere inschatting. Voor de sociale wooneenheden (20) is een gemiddeld autobezit van 0,80 een meer realistisch cijfer. Dit maakt dat er voor 72 entiteiten moet voorzien worden in 79 parkeerplaatsen. De parkeerdruk van de bewoners wordt dan ook perfect opgevangen binnen het eigen project. Eventueel bezoek zal inderdaad parkeren in de omliggende straten wanneer dit bezoek gebruik maakt van de auto. De impact hiervan is echter te nuanceren.

De stad Gent bekijkt wel verschillende opties om het parkeren, in het bijzonder voor bezoekers, op te vangen. Dit sluit niet uit dat projectontwikkelaars de parkeerbehoefte van de gebruikers/bewoners van private projecten niet dienen op te vangen op eigen terrein.

Het stellen dat de projectontwikkelaar van Kaai 24 de parkeerdruk voor de loodsen 22 en 23 moet opvangen is niet correct. Evenmin door te eisen dat de stad Gent in zone 5 een initiatief moet ondernemen om het parkeren voor de loodsen op te lossen, o.a. omdat de stad Gent geen eigenaar.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

...

11. Strijdigheid met het BPA:

...

Het BPA laat toe om te voorzien in 3 of 4 bouwlagen. Aan een bouwlaag wordt een hoogte van minimum 2,70 m en maximum 3,20 m toegekend. De kroonlijst van een gebouw met 3 bouwlagen moet dan ook begrepen zijn tussen 8,10 m en 9,60 m. Bij 4 bouwlagen moet de kroonlijsthoogte begrepen zijn tussen 10,80 m en 12,80 m. Hierbij wordt de kroonlijsthoogte gedefinieerd als de afstand tussen het peil op de rooilijn en de bovenkant van de kroonlijst. Indien 4 bouwlagen worden voorzien mag een technische

verdieping worden voorzien welke maximaal 10 % van de dakoppervlakte inneemt. Het BPA stelt nergens dat de kroonlijsthoogte over de gehele lengte gelijk moet zijn.

Het gebouw (blok A) dient, rekening houdend met de dakkamer, beschouwd te worden als een gebouw met maximaal 4 bouwlagen. De dakkamer neemt als 4^{de} bouwlaag slechts 185 m² potentiële bouwoppervlakte in.

Het geheel heeft een maximale kroonlijsthoogte van 14,30 m terwijl het BPA bepaalt dat de bouwhoogte van 4 bouwlagen maximaal 12,80 m mag bedragen. Er wordt echter niet voorzien in een extra bouwlaag. Een afwijking op de afmetingen is dan ook aanvaardbaar en in overeenstemming met de bepalingen van art. 4.4.1 van VCRO.

Daar het BPA een bouwhoogte van minimum 3 of maximum 4 bouwlagen toelaat is er geen strijdigheid om binnen de afgebakende zone 4 een variërende hoogte te voorzien mits het aantal bouwlagen 3 of 4 bedraagt. Het voorzien in een gebouw met hoofdzakelijk 3 bouwlagen en plaatselijk een 4^{de} bouwlaag in functie van een dakkamer is dus perfect in overeenstemming met het BPA.

Het BPA voorziet het voorschrift: 'in principe zijn alle volwaardige gevel- en dakmaterialen toegelaten waarbij het geheel een kwalitatief architecturaal geheel dient te vormen in samenhang met de omgeving'.

De gekozen materialen (baksteen en beton) zijn op elkaar afgestemd, worden courant gebruikt en zijn volwaardig. Ze vormen samen een kwalitatief architecturaal uitgewerkt geheel. De samenhang met de ruime omgeving vertaalt zich enerzijds door het feit dat in de onmiddellijke zichtbare omgeving eveneens gebouwen in dergelijke materialen zijn opgetrokken.

Anderzijds is de typologie van de 19^{de} eeuwse oude loodsen zo sterk en karakteristiek dat het repetitief gebruik en kopiëren van stijl of materialen een verkeerd uitgangspunt is. Het gebouw Kaai 24 beoogt het doortrekken van het herkenbaar volume waarvan de hoofdvorm de langgerekte structuur en het ritme van de loodsen volgt, dit vanzelfsprekend in een eigentijdse architectuur en materiaalgebruik.

'Samenhang' lezen als dezelfde materialen gebruiken is niet correct. Het begrip 'architecturaal geheel' is belangrijker in het kader van de na te streven 'samenhang'. Vooral de inschaling in het geometrische grid van de bestaande loodsen maakt dat de inplanting van Kaai 24 gebeurt in samenhang met respect voor de omgeving. Er is dus geen strijdigheid met dit element van het BPA.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

...

13. Erfgoed: impact gebouw

Er is in eerste instantie gekozen voor een visuele eenheid met de loodsen (gelijkaardige breedte voor de watergevel als de loodsen). Ten tweede is er geopteerd voor hedendaagse strak drieledig gebouwconcept met doorgangen naar het centraal binnengebied via de drie andere gevels. Ten derde wordt gekozen voor een frequent gebruikt hedendaags materiaal. Dat de loodsen opgetrokken zijn uit staal, glas en aluminium vloeit voort uit de toenmalige tijdsgeest. Rekening houdend met het beschermd karakter van de loodsen is het logisch dat renovatie/restauratie van gebeurt met respect voor de oorspronkelijke materialisatie. De nieuwbouw dient zich in te schalen maar kan zich profileren met een hedendaagse architectuurtaal.

In het ontwerp is het nooit de bedoeling geweest om de dakkamer als een link te zien met de omliggende loodsen. Het maakt deel uit van de ontwerpfilosofie en vormt een meerwaarde voor de toekomstige bewoners.

De afstand van 23,5 m tussen het project en loods 23 is een uitgangspunt dat vastligt in het BPA door de zonering.

Het project schendt helemaal niet de goede ruimtelijke ordening, noch het beschermingsbesluit of het monumentendecreet omwille van de keuze van architectuur of materialen. In tegendeel het brengt op een hedendaagse wijze een meerwaarde

binnen de mogelijkheden van het BPA zonder in concurrentie te gaan met de beschermde loodsen.

Het bezwaar is dan ook ongegrond.

...

Historiek

Op 27/06/2012 verleende de Deputatie de verkavelingsvergunning voor 2 loten langs de Voorhavenlaan (onze ref. 5.00/44021/1810.0)

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag omvat het bouwen van een woonproject opgedeeld in drie bouwlagen voor private woningen, bescheiden woningen en sociale woningen.

Het bouwperceel is gelegen langs de Voorhavenlaan in de wijk Meulestede. Deze wijk wordt als schiereiland omgeven door de Voorhaven en het Gootdok. Het centrale deel van de wijk wordt gekenmerkt door een dense woonwijk met hoofdzakelijk gesloten rijwoningen in beperkte verwevenheid met kleinschalige detailhandel en horeca. De oostelijke zijde van de wijk heeft een actief industrieel maritiem karakter met hoofdzakelijk grootschalige loodsen. De westelijke zijde is voormalig industrieel maritiem gebied, gekenmerkt door een aantal reconversieprojecten.

Het bouwterrein, waar voorheen loods 24 stond, situeert zich tussen de Voorhavenkaai en de afsluiting, een beschermd hekwerk, dat de oude loodsensite afsluit van de Voorhavenlaan.

De aanvraag voorziet in de bouw van een project met 3 volumes rond een gemeenschappelijke binnenruimte. De 3 volumes bieden ruimte aan 72 woonentiteiten verdeeld over blok A met 33 marktconforme wooneenheden, blok B met 15 bescheiden en 4 marktconforme wooneenheden en blok C met 20 sociale wooneenheden waarvan 4 aangepast zijn voor rolstoelgebruikers.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, meer bepaald omdat: De verkavelingsvergunning bepaalt dat de kroonlijsthoogte maximaal 12,80 m mag bedragen wanneer er wordt voorzien in 4 bouwlagen terwijl het voorwerp van de aanvraag voorziet in kroonlijsthoogten van 13,38 m (laagste punt vlinderdak) en van 14,78 m (laagste punt hellend dak lift/trapvolume) en dit voor 4 bouwlagen.

De verkavelingsvergunning bepaalt dat de kroonlijsthoogte maximaal 9,60 m mag bedragen wanneer er wordt voorzien in 3 bouwlagen terwijl het voorwerp van de aanvraag voorziet in een kroonlijsthoogte van 10,98 m en dit voor 3 bouwlagen.

De aanvraag voorziet in een woonbestemming, wat in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften en tegemoetkomt aan de vraag naar bijkomende woongelegenheden als gevolg van een stijgend aantal inwoner.

Overwegende dat de plek waar vroeger loods 24 stond, door dit project legitiem terug wordt bebouwd. De hoofdvorm volgt de langgerekte structuur van de loodsen, echter in een eigentijdse architectuur. Architecturaal is het concept intelligent opgevat, als het bouwen rond een geometrisch streng afgelijnde rechthoek die de binnenruimte formeert. Er wordt voorzien in een sobere, eigentijdse architectuur, waarbij rekening wordt gehouden met de geometrische structuur van het grid dat gedefinieerd wordt door de nog bestaande loodsen.

Overwegende dat blok A, rekening houdend met de dakkamer, beschouwd dient te worden als een gebouw met maximaal 4 bouwlagen. Het geheel heeft een maximale

kroonlijsthoogte van 14,78m terwijl de verkavelingsvergunning bepaalt dat de bouwhoogte van 4 bouwlagen maximaal 12,80m mag bedragen. Er wordt echter niet voorzien in een extra bouwlaag. Een afwijking op de afmetingen is dan ook aanvaardbaar en in overeenstemming met de bepalingen van art. 4.4.1. van VCRO.

Daar de verkavelingsvergunning een bouwhoogte van minimum 3 of maximum 4 bouwlagen toelaat is er geen strijdigheid om binnen de afgebakende zone een variërende hoogte te voorzien mits het aantal bouwlagen 3 of 4 bedraagt. Het voorzien in een gebouw met hoofdzakelijk 3 bouwlagen en plaatselijk een 4^{de} bouwlaag in functie van een dakkamer is dus in overeenstemming met de verkavelingsvergunning.

Overwegende dat wordt voorzien in een mix van marktconforme, bescheiden en sociale appartementen. Hierdoor wordt op een tweeledige manier de gewenste sociale mix nagestreefd. Het ter beschikking stellen van een ruimte (dakkamer) betekent een toegevoegde waarde voor de wonentiteiten. Dergelijke ruimten zijn ook terug te vinden in 'cohousing'-projecten en zijn voor de woningen ruimtebesparende en functionele oplossingen.

De omsloten binnentuin met een oppervlakte van ca.1.400m², aangelegd als een hellende grasvlakte met hoogstammige bomen en doorsneden met functionele wandelpaden in geslepen gietasfalt, vormt een absolute meerwaarde voor de toekomstige bewoners.

De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden.

Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen.

Gelet dat er 3 schriftelijke bezwaren en 1 petitielijst werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Dat deze bezwaren in bovenstaande paragraaf werden behandeld en ongegrond verklaard.

Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van NV Waterwegen en Zeekanaal - Afdeling Bovenschelde. Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van VMM.

Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van Fluxys.

Gelet het gunstig advies van Onroerend Erfgoed.

Gelet dat Onroerend Erfgoed - Archeologie geen bezwaar uitte tegen de voorliggende aanvraag, onverminderd de vondstmelding.

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en 11 van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Gelet het bovenstaande wordt besloten dat de aanvraag, mits het strikt naleven van de onderstaande voorwaarden, in overeenstemming is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en voor vergunning in aanmerking komt.

Algemene conclusie

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, mits de onderstaande voorwaarden strikt worden nageleefd.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

...

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- **De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen:**

...

° In functie van de 20 sociale woonentiteiten in blok C moet er voorzien in 40 fietsparkeerplaatsen. Een dubbeldekparkeersysteem is niet aanvaardbaar.

° In functie van bezoekers moet er ook voorzien worden in een aantal fietsenstallingen. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan een hoog-laagsysteem waarbij meer fietsen kunnen gestald worden op een beperktere oppervlakte. Deze stalling wordt bij voorkeur ingeplant aan de hoofdingang.

° De bouwplaats is gelegen in het beschermd stadsgezicht 'de site Voorhavenlaan met inbegrip van de delen van de rails'. De omgeving (kasseien, rails, afsluiting e.d.) zal dus in zijn oorspronkelijke staat dienen te worden hersteld.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het attest van aanplakking dat de verzoekende partij voorlegt blijkt dat de bestreden beslissing op 27 februari 2013 werd aangeplakt.

Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld bij aangetekend schrijven van 29 maart 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

"...

II. HOEDANIGHEID EN BELANG

II.1. Wat betreft de bvba De Nieuwe Voorhaven

Verzoekende partij stelt het verzoek in als rechtspersoon die hinder of nadelen ondervindt ingevolge de beslissing (artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO).

Gelet op de complexiteit van het dossier, wordt voor het belang grotendeels verwezen naar wat verder in het verzoekschrift onder de titel IV "Voorafgaanden en nadere toelichting belang" wordt uiteengezet.

Samengevat komt het er op neer dat de verzoeker **rechtstreekse en onrechtstreekse nadelen** ondervindt door de verleende stedenbouwkundige vergunning, nu deze stedenbouwkundige vergunning de hoogwaardige vastgoedprojecten loods 22' en 'loods 23' van verzoeker (de verzoeker heeft deze beide loodsen in 2002 aangekocht - stuk 5; loods 22 is reeds gerenoveerd en deels verkocht; loods 23 moet nog gerenoveerd en verkocht worden - hieronder wordt een en ander zeer uitgebreid toegelicht), gelegen vlak

naast het vergunde nieuwbouwproject, onmogelijk maakt, hypothekeert of minstens ernstig in waarde doet verminderen.

*Vooreerst is het zo dat het bouwterrein een van de enige resterende opties is voor de realisatie van een parking die kan dienen voor de wagens van de bezoekers en bewoners van de loodsen 22 en 23. Het is immers zo - dit wordt ook verder uiteengezet - dat de stad Gent deze loodsen destijds heeft verkocht aan verzoekende partij met de verplichting deze te restaureren en te herbestemmen en in de wetenschap dat op deze locaties zelf geen parkeergelegenheid kon worden gecreëerd. Ook nadien bevestigde de stad Gent meermaals dat het onmogelijk is om op de site van loods 23 zelf een parking te realiseren (de stad Gent verkocht destijds ook enkel het beschermde gebouw zelf aan verzoeker, geen aanpalende grond). Met andere woorden belemmert de huidige stedenbouwkundige vergunning een oplossing voor de **parkeerproblematiek** waarmee de loodsen 22 en 23 geconfronteerd worden. Dit maakt zonder meer een ernstig nadeel uit in hoofde van de verzoeker. Een en ander wordt eveneens onder de Titel IV nader toegelicht.*

*Daarenboven voorziet de stedenbouwkundige vergunning de oprichting van een nieuwbouwappartement bestaande uit **drie massieve appartementsblokken**. Het gaat geenszins om een architecturaal hoogstaand project, passend in de archeologisch - industrieel beschermde omgeving. De gebruikte materialen passen niet in de omgeving. De parking wordt deels bovengronds voorzien. Dit is voor de verzoeker - die reeds jarenlang het **behoud van het erfgoedkarakter van de omgeving in al haar aspecten** nastreeft (zoals bijvoorbeeld het behoud van de authentieke kasseiverharding cf. uitspraak Raad van State nr. 188.905 van 17 december 2008) - onaanvaardbaar. Een dergelijk architecturaal laagwaardig project betekent een ernstige minwaarde voor de naastliggende (evenzeer in het beschermd dorpsgezicht gelegen) gebouwen van verzoeker.*

Het belang in hoofde van de verzoeker kan overigens niet ernstig betwist worden. Verzoeker heeft zich verzet tegen de verlening van de voorafgaandelijke verkavelingsvergunning. In dit kader werd het belang in hoofde van verzoeker nimmer betwist (stuk 26: nota's stad Gent en AGSOB). Zodoende moet ook aangenomen worden dat verzoeker het vereiste belang heeft bij de betwisting van de verleende stedenbouwkundige vergunning ter uitvoering van de verkavelingsvergunning.

III. RUIMTELIJKE SITUERING VAN HET BOUWTERREIN

*De bestreden vergunning heeft betrekking op de gronden van de voormalige loods 24, gelegen **centraal** binnen de Voorhaven site te Gent (zie ook stuk 28):*

...

De Voorhaven-site is gelegen binnen het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', maar valt niet binnen een deelplan van dit GRUP.

*De gronden van de voormalige loods 24 - waarop de bestreden verkavelingsvergunning betrekking heeft - vallen binnen het toepassingsgebied van het **BPA Meulestede - deel B nr. 23B** (stuk 4) en liggen volgens dit BPA in een '**gemengde woonzone**' (**zone 4: roze**). De zone rondom de voormalige loods 24 is bestemd tot 'zone voor openbaar domein met recreatieve inrichting' (zone 18: geel).*

De ganse site van de voorhaven (inclusief de gronden van voormalige LOODS 24 = het verkavelde terrein) ligt binnen het beschermd dorpsgezicht 'Tolhuis' en 'Voorhaven', met inbegrip van de rails en het hekwerk (MB 20 november 1996) (zie ook stuk 29)).

...

Daarenboven wordt het verkavelde terrein in alle windrichtingen omgeven door **verschillende geklasseerde monumenten**:

- Ten zuiden: loods 22 en 23/havenkranen 15 en 22/ loods 20 (met schippers- en brandpomp)
- Ten westen: de droogdokken van de Wiedauwkaai
- Ten noorden: loods 26
- Ten oosten: beschermd hekwerk en wachterslokaal

...

Voor het bouwterrein leverde de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 26 juli 2012 een verkavelingsvergunning af (stuk 30). De huidige stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op de loten 1 en 2 van deze verkaveling.

Verzoeker heeft met betrekking tot deze verkavelingsvergunning een procedure ingesteld bij Uw Raad, gekend onder de rolnummer 1213/0039/SA/4/0032. In het verzoekschrift van 14 september 2012 wordt toegelicht dat de verleende verkavelingsvergunning om verschillende redenen een kennelijk onwettig karakter heeft (stuk 31). Momenteel heeft Uw Raad zich nog niet uitgesproken over de wettigheid van de verleende verkavelingsvergunning.

IV. VOORGAANDEN en NADERE TOELICHTING BELANG

Voor een goed begrip van het dossier dient het ruimer kader van de ontwikkeling ter hoogte van de voorhaven te worden geschetst. Verzoeker is immers een van de betrokken hoofdparters en oorspronkelijk initiatiefnemer van de ontwikkeling van dit project 'DE NIEUWE VOORHAVEN'.

Op 9 september 2002 werd – na twaalf jaar lopende onderhandelingen - tussen de stad Gent, de bvba DE NIEUWE VOORHAVEN (= de verzoeker) en de 'DE GENTSE VOORHAVEN' (hierna: 'DE GENTSE VOORHAVEN') een verkoopovereenkomst afgesloten (stuk 5), waarbij beide private partners de loodsen aankochten en waarbij zowel de kopers als de verkoper zich opzichts elkaar tal van verbintenissen aangingen in functie van het realiseren van dit stadsontwikkelingsproject.

In een eerste fase diende de renovatie en herbestemming van de loods 22 te worden gerealiseerd. In een tweede fase werd voorzien in een gelijkaardige renovatie van naastgelegen loods 23, waarbij verzoeker door de stad Gent contractueel werd verplicht om binnen 6 maanden na de realisatie van de LOODS 22 een bouw aanvraag in te dienen voor loods 23 (p. 10 stuk 5):

'De tweede fase van het project betreft de realisatie van de bedrijfs- en woonfunctie in loods 23 (drieëntwintig), zoals aangeduid op voornoemd faseringsspan(bijlage 3), ingekleurd in blauw en aangeduid met fase II.

De kopers verbinden er zich toe ten laatste binnen de zes maanden na voltooiing van de eerste fase van het project een bouw aanvraag in te dienen voor de tweede fase. (...).'

Van belang is nog te vermelden dat de 'DE GENTSE VOORHAVEN' een volledig afzonderlijke vennootschap is van een derde, die zich niet inlaat met de ontwikkeling van loods 22 en loods 23 en er materieel niet bij betrokken is.

Voor de renovatie en herbestemming van loods 22 werd reeds in 2003 een eerste stedenbouwkundige vergunning verleend. Op 4 september 2008 werd een nieuwe stedenbouwkundige vergunning verleend (stuk 6) voor een aangepast ontwerp. De werken zijn inmiddels uitgevoerd en het gebouw is in gebruik.

In de stedenbouwkundige vergunning van 4 september 2008 (voor loods 22) werden 30 (tijdelijke) parkeerplaatsen voorzien onder de luifel van loods 22 en 21 tijdelijke parkeerplaatsen in loods 23, dit in afwachting van een definitieve (ondergrondse) parkeervoorziening voor het globale project.

Initieel was het de bedoeling om een zeer grote parkeervoorziening te realiseren onder het door de andere PPS-partner, 'DE GENTSE VOORHAVEN', ter hoogte van loods 20 te realiseren outletcenter (artikel 6, p. 12 stuk 5):

'De Stad Gent zal conform de grote lijnen van het voorontwerp met betrekking tot de omgevingsaanleg van de Voorhaven, aan diezelfde Voorhaven een verhard plein realiseren op het terrein van de vroegere loods 21 (eenentwintig) tussen loods 20 (twintig) en 22 (tweëntwintig), aangeduid op bijgevoegd plan in bijlage 4 met raster en aanduiding 'plein'. De kopers zullen een parkeerterrein aanleggen ten behoeve van het outletcenter, aangeduid op voornoemd plan met de aanduiding 'parking verkoopcenter P1' en ingekleurd binnen de zwarte stippellijn in okergeel.

De Stad Gent en de kopers zeggen mekaar principieel toe dat de voorbeschreven terreinen mutueel gebruikt kunnen worden om er wagens te parkeren. De frequentie van het mutueel gebruik, alsmede de procedure tot aanvraag van het wederzijds gebruik en de andere voorwaarden zullen deel uitmaken van een aparte overeenkomst.'

Ter zake kan ook worden verwezen naar p. 8 van overeenkomst (stuk 5) waarin wordt gestipuleerd dat ter hoogte van het outletcenter ca. 700 parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd, parking die uiteraard vooral in het weekend zou worden gebruikt. Het valt ook op dat de stad Gent in deze overeenkomst voor de loodsen 22 en 23 geen enkele contractuele verbintenis oplegt voor het voorzien van parkeerplaatsen. Immers, de noodzaak hiertoe voor de loodsen 22 en 23 vond de Stad Gent verwaarloosbaar in vergelijking met het outletcenter. Bovendien zouden tijdens weekdays overdag veel plaatsen beschikbaar zijn aan het outletcenter.

Na verloop van tijd werd door de 'DE GENTSE VOORHAVEN' evenwel eenzijdig en zonder overleg met de eerste verzoeker, afgezien van de realisatie van het geplande outletcenter, daarin - spijs alle dwingende contractuele bepalingen daarrond - op vandaag vooralsnog bijgetreden door de stad Gent, die voor dit deel van het stadsontwikkelingsproject een RUP ('RUP nr. 143 Voorhaven') opmaakte voor de bouw van een woningbouwproject en daarbij eenzijdig de 700 parkeerplaatsen schrapte. Het valt dan ook op dat de Stad Gent pas grote aantallen ondergrondse parkeerplaatsen is beginnen eisen van verzoeker van zodra er (eenzijdig!) werd afgezien van het outletproject (met parking).

Ondanks het feit dat deze contractueel nooit voorzien was en onmogelijk te realiseren was in de beschermde loodsen 22 en 23 (die verkocht werden zonder enige aanpalende grond), diende dus plots een parkeeroplossing op een andere locatie op of onder het openbaar domein te worden voorzien. Ter zake overwoog het college in de stedenbouwkundige vergunning van 4 september 2008 het volgende (stuk 6):

*'Op het inplantingsplan worden 30 parkeerplaatsen voorzien onder de luifel aan de oostzijde van het gebouw. Deze parkeerplaatsen worden voorzien voor de kantoren en de diensten die op de gelijkvloerse verdieping worden ingericht. In loods 23 worden 21 tijdelijke parkeerplaatsen voorzien voor de lofts in loods 22. De parkeerplaatsen voor de loods kunnen slechts tijdelijk bovengronds worden toegestaan aangezien de open ruimte voor de loodsen maximaal moet gevrijwaard blijven. Deze open ruimte maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht met enkele zeer beeldbepalende elementen waaronder de spoorlijnen en het hekwerk. **De parkeerdruk die de inrichting van de loodsen creëert, dient in de toekomst bij voorkeur opgevangen te worden in ondergrondse parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden bovengronds en in loods 23 tijdelijk toegestaan omdat de bouwheer op eigen terrein over onvoldoende mogelijkheden beschikt om ondergronds parkeren te organiseren.***

In het kader van de verdere ontwikkeling van deze omgeving zal moeten gezocht worden naar een oplossing voor de algemene verkeersproblematiek van deze omgeving. Zodra binnen dit kader een permanente oplossing voor het parkeren wordt gerealiseerd, moeten de tijdelijke parkeerplaatsen verdwijnen en moet de parkeerdruk van de functies in loods 22 binnen deze permanente oplossing geïntegreerd worden.'

Er werd door de stad Gent dus expliciet gesteld dat in een latere fase een ondergrondse parkeervoorziening diende te worden gerealiseerd en dat verzoeker op eigen terreinen hiertoe geen (eigen) mogelijkheden heeft. Dit laatste was het logische gevolg van de bewuste keuze van de stad Gent om de private delen van dit project zo beperkt mogelijk te houden (lees: quasi samenvallend met de gevels van de loodsen 22 en 23).

Ook in tal van andere documenten herhaalde de stad Gent telkenmale dat een definitieve oplossing voor het parkingprobleem diende gezocht te worden in de aanleg van een ondergrondse parking, terwijl eenieder het er over eens was (en is) dat de private constructies van de loodsen 22 en 23 zich alvast niet lenen tot ondergronds parkeren.

Een overzicht:

-In de verkoopovereenkomst van 2002 (stuk 5) staat dat de stad Gent de omgevingsaanleg van het openbaar domein dient uit te voeren overeenkomstig de grote lijnen van het voorontwerp omgevingsaanleg "Nieuwe Voorhaven" (Abscis, in opdracht van de Stad Gent o stuk 7). In dit ontwerp (stuk 7) staat met betrekking het parkeren uitdrukkelijk het volgende:

'Parkeren kan in de woonstraat gewoon langs de stoep, doch met prioriteit voor bewoners (...) terwijl de loodsen 22 en 23 over een 80-tal parkeerplaatsen kunnen beschikken langs de bestaande afsluiting. ... Ter hoogte van de loodsen 22 en 23 parkeren de wagens van de nieuwe bewoners / gebruikers / bezoekers zich onder de bomen. (lees : platanen aan te planten in een groenstrook van gras en wilde bloemen langs de afsluiting uit baksteen en ijzersmeedwerk).'

-Aankoopakte van 9 februari 2002 (p. 12 punt 6 - stuk 5):

'De stad Gent zal conform de grote lijnen van het voorontwerp met betrekking tot de omgevingsaanleg van de Voorhaven, aan diezelfde Voorhaven een verhard plein realiseren op het terrein van de vroegere loods 21 (...) De Stad Gent en de kopers zeggen mekaar principieel toe dat de voor beschreven terreinen mutueel gebruikt kunnen worden om er wagens te parkeren. De frequentie van het mutueel gebruik, alsmede de procedure tot aanvraag van het wederzijds gebruik en de andere voorwaarden zullen deel uitmaken van een aparte overeenkomst.'

-Verslag van 9 oktober 2002 projectwerkgroep De Nieuwe Voorhaven (p. 3 - stuk 9):

'Parking aan loods 22 & 23: ondergrondse parking ter beschikking stellen tussen loods 22 en 23 of tussen de loodsen en het hekwerk'.

-Dit werd bevestigd in een verslag van 13 november 2002 van dezelfde projectwerkgroep (p. 6 - stuk 10):

"De BVBA vraagt schriftelijk om verwerving van de mogelijkheid voor de aanleg van een ondergrondse parking (...)",

-In een verslag van 13 januari 2003 (p. 2, stuk 11) werd erkend dat het privaat deel van de loodsen bewust miniem werd gehouden, waardoor de projectontwikkelaar te weinig private grond over heeft om aan de parkeernormen van de dienst stedenbouw te voldoen

-Uit het verslag van 11 november 2003 van de projectgroep De Nieuwe voorhaven (p. 2 - stuk 16) blijkt dat zou worden voorzien in een concept van ondergrondse parkeerplaatsen onder loods 24 (publiek domein) mits uitwerking van een PPS-constructie door het AG SOB.

-De projectgroep maakte geen principieel bezwaar tegen het toekennen van een concessie aan de eerste verzoeker voor het aanleggen van ondergrondse parkeerplaatsen en bevestigde in een later verslag van 12 januari 2004 (p. 4 punt 7 - stuk 12):

"Het AG SOB moet zorgen voor een concessie, zodat Valvekens (d.i. de zaakvoerder van 'DE NIEUWE') ondergrondse parkeerplaatsen kan realiseren".

-Het college van burgemeester en schepenen bevestigde op 29 januari 2004 (stuk 8) "dat er op het openbaar domein daarenboven in de zone voor recreatieve herinrichting (zone tussen de loodsen 22, 23 en afgebroken loods 24 en het hekwerk aan de Voorhavenlaan) plaats voorzien wordt voor een aantal openbare parkeerplaatsen, zodat bezoekers ruimte vinden om te parkeren. In het verkoopcontract werd aangegeven : "de omgevingsaanleg zal conform de grote lijnen van het voorontwerp gebeuren". Volgens de huidige inschattingen zullen dat 80 publieke parkeerplaatsen zijn."

*En verder: "(...) Daar u in de onmogelijkheid bent deze bovengronds te stallen (tenzij in de loodsen zelf), is het ondergronds stallen een goede oplossing." Belangrijk is nog dat het college van burgemeester en schepenen in een schrijven van 29 januari 2004 uitdrukkelijk het volgende meedeelde aan de aanvrager (stuk 8): **'Onder geen beding is het de intentie van het stadsbestuur uw toekomstige aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning van loods 23 te vertragen'**.*

-In haar verslag van 16 februari 2004 bevestigde de projectgroep De Nieuwe Voorhaven (p. 3, stuk 13) vervolgens dat er juridisch onderzoek zou worden uitgevoerd betreffende het vestigen van een erfpachtconcessie (voor ondergronds parkeren) tussen de loodsen 22 en 23.

-De principiële benadering wordt ook in de stedenbouwkundige vergunning 4 september 2008 loods 22 (p. 5 - stuk 6) hernomen: "De parkeerdruk die de inrichting van de loodsen creëert, dient in de toekomst bij voorkeur opgevangen te worden in ondergrondse parkeerplaatsen."

-Op 18 april 2005 besliste de projectgroep De Nieuwe Voorhaven als volgt (p. 3, stuk 14): "AG SOB neemt het werk op zich voor de desaffectatie van de gronden. Evenwel desaffecteert (akte) de stad de gronden aan Dirk Valvekens."

-Bij brief van 28 april 2005 herinnerde de eerste verzoeker het AG SOB (stuk 15) eraan dat in november 2003 werd beslist om de gronden tussen loodsen 22 en 23 te desaffecteren met het oog op oprichten en verkoop van een ondergrondse parking door Nieuwe Voorhaven.

Nadat loods 22 was afgewerkt, diende verzoeker, conform de haar opgelegde contractuele verplichtingen (zie hoger) maar evenzeer met het oog op de broodnodige rendabilisering van haar project, op 7 september 2011 een aanvraag in tot het bekomen van een **stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie, de verbouwing en de herbestemming van loods 23**, dit naar het model van de inrichting en restauratie van de eerder vergunde loods 22.

Gelet op de hele voorgeschiedenis (met o.a. het gegeven dat de stad Gent de loodsen 22 en 23 verkocht aan verzoekende partij, zonder omliggende grond en in de wetenschap dat op die locaties zelf geen parkeermogelijkheid kon worden voorzien), de diverse voorbesprekingen en de voornoemde contractuele verplichtingen (tot restauratie en herbestemming) was verzoeker dan ook zeer verrast dat het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2011 deze vergunningsaanvraag **weigerde en wel o.a. omwille van het gebrek aan parkeergelegenheid om eigen terrein** (stuk 18). Tegen deze beslissing werd door de verzoeker beroep ingesteld bij de deputatie. Dit beroep werd ook door de deputatie verworpen (stuk 19).

De hoger geschetste houding van de stad Gent wordt zeer betreurd en is zelfs manifest onredelijk, zeker waar door de stad in de weigeringsbeslissing wordt aangegeven dat het frappant is dat door de aanvrager geen parkeeroplossing is aangereikt.

Vaststelling is enerzijds dat jarenlang door de stad zelf is bevestigd dat onder het openbaar domein diende te worden geparkeerd (zie hoger). Anderzijds werd door verzoeker al even lang aangedrongen op een concreet voorstel van en initiatief door de stad Gent (temeer gelet op haar contractuele verplichtingen in die zin). Diverse keren, ook in de aanloop naar het indienen van onderhavig bouwdoossier (loods 23), werd door de verzoeker gevraagd om minstens over dit item **overleg te** kunnen plegen. Dit overleg werd steeds afgewimpeld. Talloze vragen bleven onbeantwoord. Niettemin zag verzoeker zich geplaatst voor een dwingende contractuele bepaling (zie hoger) om de aanvraag voor loods in te dienen (dit zelfs op het gevaar of aan de stad Gent een schadevergoeding (per dag vertraging) te moeten betalen (p. 10 stuk 5): "Wanneer kopers in gebreke zouden blijven binnen voorgeschreven termijnen de bouwvergunning aan te

vragen en/of de werken aan te vangen, zullen kopers per kalenderdag vertraging aan de Stad een forfaitair bedrag van 10 000 BEF (tienduizend Belgische frank), hetzij thans 247,89 € (tweehonderd zevenenveertig euro negenentachtig cent) betalen.'

Vermits verzoeker zich aan haar contractuele verplichtingen wenste te houden en het rendement van haar ontwikkeling niet in het gedrang wenste te zien komen, werd de voorliggende aanvraag voor loods 23 ingediend, **met daaraan toegevoegd een voorstel tot ondergronds parkeren op het openbaar domein.**

Kortom, enerzijds werd verzoeker zowel juridisch als economisch-financieel - verplicht een bouwaanvraag in te dienen en blijkt uit alle stukken dat de verzoeker onmogelijk op eigen terrein parkeerplaatsen kan voorzien en tegelijk weigert de stad Gent mee te werken om uitvoering te geven aan haar eigen voorstellen (nl. om parkeerplaatsen op/onder haar domein aan te leggen), dit alles ondanks een eerdere schriftelijke bevestiging dat de stad Gent de renovatie van loods 23 onder geen enkel beding zou vertragen.

In het licht van deze parkeerproblematiek (t.t.z. het blijven vooruitschuiven door de stad van de door haar zelf aangekondigde oplossing), werd de stad Gent reeds aangemaand (stuk 20) om als **tijdelijke oplossing**:

- het onbebouwde terrein van loods 21 ter beschikking te stellen om als bovengrondse parking te kunnen dienen
- het braakliggend terrein van loods 24 te beschikking te stellen en in te richten als tijdelijke bovengrondse parking
- de parkeerplaatsen van loods 22 aan te leggen (contractuele verbintenis stad Gent) en aan te vullen met parkeerplaatsen tegen het hekwerk ter hoogte van loods 23
- de vergunning voor de 30 tijdelijke parkeerplaatsen onder de luifel van loods 22 te bestendigen (deze vergunning is verleend door de stad Gent op 2 augustus 2010 evenwel slechts voor een termijn van 5 jaar - stuk 21).

Dat inmiddels is gebleken dat - ondanks bovenstaande - de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ingevolge positief advies van de stad Gent met betrekking tot de gronden van de voormalige loods 24 een stedenbouwkundige aflevert voor appartementen en daardoor ook op die locatie een parkeeropvang voor loods 23 teloor gaat, tart dan ook alle verbeelding.

Verzoeker kan dan ook niet anders dan vaststellen dat de stad Gent zich van elke contractuele verplichting en eerdere gemaakte beloftes onttrekt, en gaandeweg alle gronden die nog beschikbaar zijn om een (tijdelijke) parking te voorzien, voorbehoudt voor andere - door haarzelf te ontwikkelen projecten en zo de (contractueel voorziene) ontwikkeling van loods 23 verder hypothekeert. Vanzelfsprekend heeft verzoeker dan ook een belang bij de huidige procedure. Indien de bestreden vergunning wordt vernietigd, bestaat de mogelijkheid dat er een globale ontwikkeling wordt voorzien die wel rekening houdt met de beschermde omgeving en de nodige parkeergelegenheid voor de ganse buurt en de loodsen 22 en 23 biedt.

...

De eerste tussenkomende partij werpt volgende exceptie op:

“ ...

Uw Raad oordeelde in arrest S/2013/0233 dd. 8 oktober 2013 in de parallellel zaak, ingesteld door de vzw De Voorhaven dat de voorwaarden van het voorhanden zijn van een 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' niet was vervuld en motiveerde desbetreffend:

...

Deze motivering kan verder worden doorgetrokken bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partij om een procedure in te stellen: het louter poneren van een eigen visie omtrent een stedenbouwkundig project volstaat niet om een belang te staven.

Bovendien betreft de aangevoerde parkeerproblematiek een problematiek die de verzoekster zelf heeft gecreëerd (ingevolge het niet voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein).

...

De tweede tussenkomenende partij werpt volgende exceptie op:

"...

Het zogenaamde nadeel is de parkeerproblematiek en het behoud van het erfgoedkarakter van de omgeving.

De tussenkomenende partij verwijst naar haar uiteenzetting bij de MTHEN waaruit blijkt:

- dat parkeerproblematiek van de verzoekende partij op haar eigen terreinen moet opgelost worden en niet op terreinen van derden;

- het erfgoedkarakter en aantasting van een coherent dit wordt door de verzoekende partij niet bewezen.

De verzoekende partij omschrijft haar belang "als het onmogelijk maken van twee hoogwaardige projecten:

- voor loods 22: dit proejct is echter reeds afgewerkt en verkocht, verzoekende partij kan hier geen nadeel aantonen;

- voor loods 23:

het parkeerprobleem is een door de verzoekende partij zelf gecreëerd probleem is, vooral omwille van het opdrijven van het programma en omdat verzoekende partij zelf geen enkele parkeerplaats voorziet heeft op eigen terrein, wat nochtans perfect mogelijk is omdat uit de laatste bouwaanvraag blijkt dat verzoekende partij en bijkomende bouwlaag wilt realiseren;

wat betreft het erfgoednadeel: op pagina 25 (bij MTHEN) geeft verzoekende partij toe dat de minwaarde (m.b.t. de erfgoedwaarde) voor de verzoekende partij enkel zou slaan op het feit dat een coherente ontwikkeling van de ganse site wordt verhinderd door het Kaai 24-project: niet alleen toont de verzoekende partij niet aan op welke wijze een coherente ontwikkeling zou verhinderd worden, maar evenmin toont de verzoekende partij dat een niet-coherente ontwikkeling zou kunnen aanleiding geven tot een minwaarde;

bovendien geeft verzoekende partij zelfs niet aan wat dan wel zou moeten verstaan worden onder een "coherente" ontwikkeling van de site.

Verzoekende partij heeft dus geen belang.

...”

De verwerende partij sluit zich bij de exceptie van de tweede tussenkomende partij aan en stelt nog:

“ ...

Wat dit belang betreft, sluit de verwerende partij zich uitdrukkelijk aan bij de uiteenzetting van de tussenkomende partijen in deze procedure (alsook in de procedure tegen de verkavelingsvergunning).

Daarenboven komen de aangevoerde nadelen overeen met deze aangevoerd bij het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. De verwerende partij verwijst dan ook naar de uiteenzetting bij dit onderdeel verder in deze antwoordnota.

De verzoekende partij beschikt niet over een belang. De vordering tot schorsing en nietigverklaring is niet ontvankelijk.

...”

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...

Dienaangaande moeten volgende punten nogmaals in de verf gezet worden:

- Het belang in hoofde van de verzoeker werd in het kader van procedure omtrent de verkavelingsvergunning nimmer betwist (stuk 26)

- De verzoeker is eigenaar van twee beschermde monumenten (in loods 22 reeds een groot gedeelte verkocht) gelegen in de onmiddellijke omgeving van het vergunde nieuwbouwproject kaai 24;

- De verzoeker is van oordeel dat het vergunde project een negatieve weerslag heeft op haar eigen projecten, zowel op het vlak van parkeren en mobiliteit als op het vlak van erfgoed

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Artikel 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad.

Het gegeven dat een partij werd toegelaten tot de administratieve beroepsprocedure belet niet dat een partij slechts een ontvankelijk beroep indient bij de Raad indien het voldoet aan de vereisten die worden bepaald in de hiervoor aangehaalde artikelen.

De omvang van het gerechtelijk debat ten aanzien van het belang van een verzoekende partij wordt bepaald door de omschrijving ervan in het verzoekschrift. Met een aanvullende of gewijzigde omschrijving van het belang in de wederantwoordnota kan derhalve geen rekening worden gehouden.

Het komt aan een verzoekende partij toe om in haar omschrijving in het verzoekschrift haar belang in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO voldoende aannemelijk te maken.

2.

Uit de omschrijving van het belang door de verzoekende partij zoals die kan worden afgeleid uit het verzoekschrift, blijkt dat zij zich in essentie beroept op twee nadelige gevolgen van de bestreden beslissing:

- (1) het terrein van de “niet meer bestaande loods 24” is één van de enige resterende opties voor de realisatie van een parking die kan dienen voor de projecten op de percelen van de loodsen 22 en 23 en belemmert dus een oplossing van de parkeerproblematiek voor die percelen;
- (2) het aangevraagd project is geen architecturaal hoogstaand project, passend in de archeologische-industriële beschermde omgeving.

3.

Uit de uiteenzettingen in het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij in 2002 twee loodsen heeft aangekocht van de stad Gent in de site van de Gentse Voorhaven, met name de zogenaamde ‘loods 22’ en ‘loods 23’.

De ‘loods 22’ zou volgens eigen zeggen van de verzoekende partij reeds zijn gerenoveerd en deels verkocht.

Een stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie, verbouwing en herbestemming van de ‘loods 23’ werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent geweigerd op 22 december 2011. In administratief beroep werd de aanvraag vervolgens geweigerd door de verwerende partij.

De beide loodsen zijn naast elkaar gelegen en ‘loods 23’ paalt aan het bouwperceel van de bestreden vergunning. Dit bouwperceel betreft het perceel van de niet meer bestaande ‘loods 24’.

4.

De verzoekende partij heeft het nadeel hiervoor vermeld onder (1) ook aangevoerd als beroepsargument tegen de beslissing in eerste administratieve aanleg. In de bestreden beslissing wordt daaromtrent overwogen dat de parkeerproblematiek voor het project van de aanvraag op het eigen terrein wordt opgelost en dat de verzoekende partij dat ook behoort te doen.

Het is de Raad niet duidelijk hoe een verkavelingsvergunning voor een perceel gelegen naast het perceel van de ‘loods 23’ van de verzoekende partij, dat niet de eigendom is van de verzoekende partij, een oplossing kan betekenen voor de voorgehouden parkeerproblematiek van de projecten van de verzoekende partij voor de loodsen 22 en 23, tenzij de eigenaar van het bouwperceel van

de bestreden vergunning zich op de één of andere manier zou hebben geëngageerd of verbonden om in te staan of te zorgen voor parkeerplaatsen.

De verzoekende partij houdt in haar argumentatie voor dat de stad Gent zich zou hebben geëngageerd/verbonden inzake de parkeerproblematiek voor de projecten van de loodsen 22 en 23.

Daargelaten de vraag of de verzoekende partij dit terecht beweert, moet vastgesteld worden dat zij in elk geval dergelijk engagement/verbintenis niet aantoonde ten aanzien van het bouwperceel van de bestreden vergunning. Zij houdt enkel voor dat de stad Gent zou hebben vastgesteld dat zij de parkeerproblematiek niet zou kunnen oplossen op de eigen terreinen en dat het initieel de bedoeling was om een parkeerterrein aan te leggen op de terreinen van de vroegere loods 21.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de bewering van het zich engageren/verbinden door de stad Gent inzake de parkeerproblematiek voor de projecten van de loodsen 22 en 23 één zaak is, en het verlenen van een verkavelingsvergunning door de verwerende partij aan de eerste tussenkomende partij een andere zaak is.

Het nadeel dat de verzoekende partij beweert te leiden vloeit niet voort uit het feit dat aan de eerste tussenkomende partij een verkavelingsvergunning is verleend voor het terrein van de vroegere loods 24, doch uit het feit dat de verzoekende partij op eigen terreinen niet zou kunnen voorzien in parkeermogelijkheden voor de loodsen 22 en 23, desgevallend uit het feit dat een initieel voorzien project voor parkeerplaatsen niet is gerealiseerd en desgevallend uit het niet nakomen van de door de verzoekende partij beweerde engagementen/verbintenissen door de stad Gent.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de bestreden beslissing een belemmering vormt voor de oplossing van de beweerde parkeerproblematiek voor de loodsen 22 en 23.

5.

De verzoekende partij voert verder aan dat het in de bestreden beslissing vergund project geen architecturaal hoogstaand project betreft, passend in de archeologische-industriële beschermde omgeving, hetgeen een ernstige minwaarde zou betekenen voor de naastliggende gebouwen van de verzoekende partij. Verzoekende partij stelt daarbij dat zij reeds jarenlang “het behoud van het erfgoedkarakter van de omgeving in al haar aspecten” nastreeft.

Het belang dat erin bestaat om het historisch erfgoed te verdedigen is in beginsel een belang dat niet te onderscheiden valt van het algemeen belang en voldoet derhalve niet aan de vereiste van een persoonlijk belang. De verzoekende partij maakt door haar omschrijving in het verzoekschrift ook niet aannemelijk dat zij in casu wel over een persoonlijk belang zou beschikken. Voor haar persoonlijke betrokkenheid bij het “erfgoedkarakter van de omgeving” verwijst ze enkel naar een arrest nr. 188.905 van de Raad van State dat betrekking zou hebben op “het behoud van de kasseiverharding”. Uit dit arrest blijkt echter dat het niet werd ingesteld door de verzoekende partij, maar wel door twee buurtbewoners en dat met die hoedanigheid werd rekening gehouden bij het beoordelen van het belang.

Een minwaarde van eigen gebouwen ten gevolge van een vergunningsbeslissing kan vanzelfsprekend een nadeel uitmaken in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO. De uiteenzetting van de verzoekende partij is echter beperkt tot het poneren van een eigen visie, die zodanig algemeen wordt geformuleerd en niet concreet wordt uiteengezet in het licht van het

aangevraagde project en de beschermde omgeving, dat de geponeerde visie zelfs niet aannemelijk wordt gemaakt.

Dit is des te meer het geval nu blijkt dat de eigen visie van de verzoekende partij staat tegenover (1) het gunstig en onderbouwd advies van het Agentschap bevoegd voor monumenten en stads- en dorpsgezichten en (2) de onderbouwde visie van de verwerende partij in de bestreden beslissing, opgenomen in de bespreking van de bezwaren onder de titel “Erfgoed : impact gebouw”, dat het aangevraagde project het beschermingsbesluit niet schendt. De verzoekende partij laat deze visies compleet buiten beschouwing bij de omschrijving van haar belang.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij in de omschrijving van haar belang in het verzoekschrift niet aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

- Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Nathalie DE CLERCQ