

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0590 van 26 augustus 2014
in de zaak 1213/0039/SA/4/0032

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Sofie RODTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
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**

beide bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 september 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de derde tussenkomen partij van 9 maart 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 19 maart 2013 met nummer S/2013/0048 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

2.

Het schorsingsarrest van 19 maart 2013 met nummer S/2013/0048 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 26 maart 2013.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 5 april 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

3.

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, mevrouw Ann BRAL die 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 29 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 november 2012 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 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 27 november 2012 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.

Het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN van de stad GENT verzoekt met een aangetekende brief van 29 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 27 november 2012 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO.

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

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 22 december 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) 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 niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

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.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed – Onroerend Erfgoed brengt op 17 januari 2012 advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 29 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

**VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING
(DEEL 2 VAN HET ADVIES)**

1. Beschrijving van de omgeving, het terrein en het project

De aanvraag beoogt het verkavelen van een grond gelegen langsheen de Voorhavenlaan in de wijk Meulestede. Deze wijk wordt als schiereiland omgeven door de Voorhaven en het Grootdok. 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 van stukwerkers. De westelijke zijde is een voormalig industrieel-maritiem gebied, gekenmerkt door een aantal reconversieprojecten.

De aanvraag voorziet in het verkavelen van een terreindeel waar voorheen loods 24 stond.

Het te verkavelen perceel heeft een oppervlakte van $\pm 4.150 \text{ m}^2$. De langse zijde, evenwijdig aan de Voorhavenlaan en de Voorhaven heeft een lengte van 96,30 m.

Het te verkavelen perceel is thans braakliggend.

Het voorwerp van deze aanvraag voorziet in een verkaveling met 2 loten in functie van de bouw van een project met 3 volumes rond een gemeenschappelijke binnenruimte. De 3 volumes bieden ruimte aan maximaal 72 entiteiten.

De bouwheer geeft aan dat, in toepassing van het grond- en pandenbeleid, de sociale last wordt gerealiseerd in natura om na realisatie verkocht te worden aan een sociale huisvestingsmaatschappij.

Bijgevolg dient, naar aanleiding van recente arresten van de Raad van State, voorafgaandelijk aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een verkavelingsvergunning verleend te worden.

Binnen de verkaveling worden de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg Meulestede – deel A nr. 23B over genomen.

Rekening houdend met een maximaal aantal entiteiten bedraagt de woondichtheid ongeveer 173 woningen per ha.

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, zoals hoger omschreven.

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig te beantwoorden.

De aanvraag voorziet in het opdelen van een terreindeel in 2 loten in functie van de bouw van meergezinswoning middels 3 gebouwen.

Ingevolge recente arresten van de Raad van State, dient voorafgaandelijk aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een verkavelingsvergunning verleend te worden.

BPA

De aanvraag neemt de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg over als een kenmerk van een goede ruimtelijke ordening.

RSG

De aanvraag resulteert in een woondichtheid van 173 woningen per ha. Het ruimtelijk structuurplan Gent heeft de ambitie om het schiereiland uit te bouwen tot een stedelijke woonomgeving, een verscheiden en gemengd woon-werkgebied. Een vernieuwing van het woningenbestand, door middel van ondermeer sociale woningbouw, is een doel op zich en vormt mee de aanleiding tot deze herwaardering. In die context en rekening houdend met de open ruimte van het omliggende openbaar domein en de ontspanningsmogelijkheden binnen het stadspark langs de Voorhavenlaan is een dergelijke woondichtheid te verantwoorden. Tevens wordt opgemerkt dat het niet correct is om de woondichtheid op niveau van het perceel te berekenen. Een berekening van de woondichtheid op niveau van het perceel te berekenen. Een berekening van de woondichtheid op niveau van het woonblok, een straal van ± 200 m rond de voormalige loods 24, maakt duidelijk dat de woondichtheid ongeveer 45 woningen per ha bedraagt. Een dergelijke woondichtheid is te verantwoorden binnen de stedelijke omgevingscontext van het schiereiland.

RUIMTELIJK

Deze verkavelingsaanvraag heeft, middels een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, tot doel om een nieuwe invulling te geven aan de het terreindeel waar de voormalige loods 24 stond waardoor de ritmiek van de voormalige loodsen wordt hersteld.

Het concept met 3 bouwblokken maakt het geheel minder monoliet. Anderzijds wordt de visuele eenheid met de oude loodsen als beeld langs de kade gecreëerd door blok A over de totale lengte te voorzien.

WEGENS

In de verkaveling dient geen openbare wegenis voorzien te worden.

SOCIALE LAST

Rekening houdend met een project dat voorziet in 72 entiteiten bedraagt de sociale last minimaal 20%. De bescheiden last bedraagt 40% - de sociale last.

De bouwheer geeft aan dat er 20 sociale entiteiten worden gerealiseerd (=27,8 van het totale aantal entiteiten). De bescheiden last bedraagt hierdoor nog 40% - 27,8% = 12,20% of 9 entiteiten.

De sociale entiteiten worden voorzien in blok C. De 9 bescheiden entiteiten zullen voorzien worden in blok B.

De sociale last zal in natura worden gerealiseerd. Als garantie tot uitvoering van de sociale last moet het deelattest 1 deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

CONCLUSIE

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en voor vergunning vatbaar.

4. Openbaar onderzoek

Er diende geen openbaar onderzoek georganiseerd te worden.

5. De waterparagraaf

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Dit kan worden gecompenseerd door de plaatsing van hemelwaterputten, overeenkomstig de normen vastgelegd in het algemeen bouwreglement van de Stad Gent, en de verplichting om het nuttig gebruik van dit hemelwater maximaal te voorzien. Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit herbruikt hemelwater.

...

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

"...

*De verkavelingsvergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden**:*

- 1. Het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed – Onroerend Erfgoed moet stipt nageleefd worden. Dit betekent concreet dat in toepassing van het decreet archeologie de vondstmelding moet nageleefd worden.*
- 2. Het advies van Waterwegen en Zeekanaal NV, afdeling Bovenschelde moet stipt nageleefd worden (advies van 12 januari 2012 met kenmerk AB/2011/620).*
- 3. Het advies van TMVW moet stipt nageleefd worden (advies van 19 januari 2012 met kenmerk LVD/EG/RIO/DDA-1-061/0-19236).*
- 4. Het advies van IMEWO moet stipt nageleefd worden (advies van 3 januari 2012 met kenmerk AD 6421).*

*De volgende **lasten** worden opgelegd:*

LAST 1: Sociale last

De sociale last zal in natura worden gerealiseerd. Als garantie tot uitvoering van de sociale last moet het deelattest 1 deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Een sociale last zal worden uitgevoerd in natura (GPB art. 4.1.20 tot en met 4.1.24).

Voltooiing van de werken moet plaatsvinden binnen de vijf jaar na afgifte van de vergunning (in laatste administratieve aanleg), blijkens de voorlopige oplevering of het dagboek der werken.

De aanvrager is vrijgesteld van een financiële waarborg ter garantie van de realisatie van de sociale last (CBS dd. 15/12/2011).

De aanvraag beoogt de realisatie van 72 woontypes onder de vorm van meergezinswoningen (appartementengebouwen). Aangezien de gronden eigendom zijn van een Vlaamse semipublieke rechtspersoon, bedraagt het verplichte sociaal woonaanbod ten minste 20% en ten hoogste 40% van het totaal aantal woontypes (RSW art. 3).

Het te realiseren sociaal woonaanbod van deze aanvraag bedraagt ten minste 15 en ten hoogste 28 sociale woningen.

Blok C op lot 2 beoogt de realisatie van 20 sociale woningen, hetgeen voldoet aan de geldende norm.

Voor de beoogde realisatie van sociale huurwoningen moet de onderhandse verkoopsakte met een sociale woonorganisatie worden verleden binnen de vier maanden na voltooiing van de werken.

LAST 2: Last bescheiden wonen

Deze verkaveling heeft een last bescheiden wonen. Deze last bestaat uit 9 appartementen, voorzien op een deel van lot 1 (blok B) van de verkaveling. Hiervoor moet er, cfr. artikel 4.2.6 een aankoopoptie worden verleend ten bate van de stad. Het voorstel tot aankoopoptie wordt bij deze vergunning gevoegd of kan worden opgevraagd bij de stad. De verkavelingsvergunning mag niet worden gebruikt zolang de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend, niet is verleden. De aankoopoptie moet worden opgestuurd naar de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

...

Het decreet grond- en pandenbeleid bepaalt in artikel 4.2.1 een norm voor het bescheiden woonaanbod, zijnde 40% verminderd met het percentage dat in het reglement sociaal wonen wordt opgelegd.

Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag bedraagt maximum 15 bescheiden woontypes afhankelijk van hoeveel sociale woningen boven de minimum norm voor het sociale woonaanbod worden gerealiseerd. Voor het beoogde aantal van 20 sociale woningen volstaan de 9 bescheiden woontypes voorzien in deze aanvraag.

De vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 12 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 juni 2012 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 12 juni 2012 beslist de verwerende partij op 26 juli 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

2.1 De watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied beperkt is.

Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Dit kan worden gecompenseerd door de plaatsing van hemelwaterputten, overeenkomstig de normen vastgelegd in het algemeen bouwreglement van de stad Gent, en de verplichting om het nuttig gebruik van dit hemelwater maximaal te voorzien. Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit hergebruikt hemelwater.

De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

2.2 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (bpa) 'Meulestede – deel A' nr. 23B

Het te verkavelen terrein bevindt zich in een 'gemengde woonzone' (zone 4), met als hoofdbestemming 'wonen' en 'gemeenschapsuitrustingen op buurniveau'.

In het beroepschrift wordt vermeld dat het terrein ook deels in de 'zone voor openbaar domein met recreatieve herinrichting' zou liggen (in het gedeelte palend aan de kade), doch dit standpunt kan niet bijgetreden worden.

Het te verkavelen terrein bevindt zich exact in het verlengde van de loods nr. 23, zoals de 'gemengde woonzone' ook is aangeduid op het bestemmingsplan van het bpa.

Appellant steunt zich in zijn bewering op een grafische meting van de afstand tot de kade van het kanaal Gent-Terneuzen.

Grafisch gemeten is de 'gemengde woonzone' op het bpa ca. 46 m breed en 99 m lang, terwijl in het verkavelingsontwerp het te verkavelen terrein 'slechts' 43,10 m breed en 96,30 m lang is. Er kan dus in alle redelijkheid aanvaard worden dat het te verkavelen terrein volledig binnen de 'gemengde woonzone' gelegen is.

In de verkaveling worden de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgesomd in het bpa integraal overgenomen.

De aanvraag is derhalve niet strijdig met de voorschriften van het bpa.

...

B. Betreffende de dossiersamenstelling

Appellant beweert dat het aanvraagdossier geen stedenbouwkundige voorschriften bevat, en derhalve strijdig is met artikel 4.2.15, §2 van de codex, dat als volgt luidt:

...

De bundel 'aanvraag van een verkavelingsvergunning' bevat wel degelijk stedenbouwkundige voorschriften.

Deze voorschriften zijn in 2 kolommen weergegeven (linkerkolom bestaande uit 'toelichting' en rechterkolom bestaande uit 'verordenende stedenbouwkundige voorschriften'), conform het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning.

De voorschriften hebben betrekking op de inplanting van de gebouwen (art. 1), de bestemming, bouwdiepte, bouwhoogte en materialen (art. 2) en de aanleg van parkeerplaatsen (art. 3).

De aanvraag is dus geenszins strijdig met artikel 4.2.15, §2 van de codex.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1 §2 van de codex stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

...

De voorschriften van de verkaveling stemmen volledig overeen met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (bpa) 'Meulestede – deel A' nr. 23B, die, zoals hierboven vermeld, worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De verkaveling heeft tot doel een nieuwe invulling te geven aan het terreindeel waar oorspronkelijk de loods 24 stond, in het verlengde van de bestaande en als monument beschermde loodsen 22 en 23.

Het project bestaat uit 2 loten, die tezamen voorzien in de oprichting van 3 appartementsgebouwen rond een centrale en volledig afsluitbare buitenruimte.

Blok A is rechthoekig en wordt over de gehele lengte van het terrein evenwijdig met de Voorhavenkaai opgericht, de blokken B en C zijn L-vormig en bestrijken de andere hoekpunten van het terrein, zodanig dat de ritmiek van de voormalige loods 24 wordt hersteld en het geheel een visuele eenheid vormt met de bestaande loodsen 22 en 23.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden dat de voorgestelde woondichtheid te verantwoorden is binnen de stedelijke omgevingscontext. Ter vergelijking kan bijvoorbeeld verwezen worden naar de inmiddels afgewerkte loods 22, die ongeveer eenzelfde grondoppervlakte beslaat als onderhavig terrein en die herbestemd werd in functie van volgend bouwprogramma: 21 lofts (op één bouwlaag) en 17 ruimten voor handel en diensten. Hier zal blok A 3 bouwlagen bevatten en de blokken B en C elk 4 bouwlagen (zie motivatienota bij de aanvraag).

Voor het gehele project zal minimaal 1 parkeerplaats per woongelegenheden op eigen terrein voorzien worden, hetgeen voldoende is.

De aanvraag is om bovenvermelde redenen in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Appellant bestrijdt dit en voert hiervoor volgende 3 argumenten aan:

- het ontwerp bevat een teveel aan sociale woningen;*
- de op te richten gebouwen houden geen rekening met het erfgoedkarakter van de omgeving, enkel een architecturaal hoogstaand project dat stedenbouwkundig coherent en geïntegreerd is met de omliggende gebouwen en past binnen de beschermde, industrieel archeologische buurt is op deze unieke locatie op zijn plaats;*
- de aanvraag belet een oplossing voor de parkeer- en mobiliteitsproblematiek binnen de buurt, meer bepaald voor de projecten van appellant, zoals de herbestemming van de loodsen 22 en 23.*

Zoals uiteengezet in rubriek 2.4.2 voorziet het ontwerp in 20 sociale woonentiteiten (= 27,8 % van het totale aantal entiteiten), terwijl er hoe dan ook minimum 15 (= minimum 20 %) van dergelijke woonentiteiten noodzakelijk zijn om te voldoen aan de vereisten van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Dit is niet onredelijk, temeer omdat volgens dit decreet naast 'sociaal woonaanbod' ook moet voorzien worden in 'bescheiden woonaanbod', en beiden minimum 40 % van het totaal aantal woonentiteiten moeten bevatten, zijnde een voorwaarde waaraan maar nipt wordt voldaan in het verkavelingsontwerp.

Voor wat het aspect 'erfgoedkarakter' betreft werd hierboven reeds aangetoond dat de op te richten gebouwen qua ritmiek passend zijn in de omgeving.

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat "in principe alle volwaardige gevel- en dakmaterialen toegelaten zijn waarbij het geheel een kwalitatief architecturaal geheel dient te vormen in samenhang met de omgeving", deze bepaling staat ook in de voorschriften van het bpa vermeld.

Huidige aanvraag betreft enkel een verkavelingsproject en houdt dus geen architecturaal project in. De beoordeling van de architectuur, het materiaalgebruik, ..., van de op te richten gebouwen dient te gebeuren bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag om deze gebouwen op te richten.

De verwijzing naar een eerder ingediend bouwproject is in het kader van de beoordeling van huidig verkavelingsproject niet relevant, er dient immers een nieuw bouwproject ingediend te worden.

Appellant is van mening dat de stad Gent op haar gronden moet zorgen voor parkeer-gelegenheid in functie van de herbestemming van de loodsen 22 en 23, zijnde projecten die door de beroepsinsteller uitgevoerd werden/worden, de parkeerproblematiek m.b.t. deze loodsen wordt dus naar de overheid afgeschoven.

Voor de oprichting van huidig woonproject voorziet de verkaveling in de verplichte aanleg van minimum één parkeerplaats per woonentiteit op eigen terrein, in de beschrijvende nota van de aanvraag wordt vermeld dat zal worden voorzien in de aanleg van 79 parkeerplaatsen binnen de bouwzone.

De parkeerproblematiek wordt hier dus op eigen terrein opgelost, zoals ook de beroepsindiener behoort te doen. Er kan bezwaarlijk van AG SOB verwacht worden dat binnen dit woonproject ook nog eens een groot aantal parkeerplaatsen voorzien worden ten behoeve van de naastliggende privéprojecten van beroepindiener.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derde-beroepsinsteller niet voor inwilliging vatbaar is.

De verkavelingsvergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed - Onroerend Erfgoed moet stipt nageleefd worden; dit betekent concreet dat in toepassing van het decreet archeologie de vondstmelding moet nageleefd worden;*
- het advies van Waterwegen en Zeekanaal NV, afdeling Bovenschelde moet stipt nageleefd worden (advies van 12 januari 2012 met kenmerk AB/2011/620);*
- het advies van TMVW moet stipt nageleefd worden (advies van 19 januari 2012 met kenmerk LVD/EG/RIO/DDA-1-061/0-19236);*
- het advies van IMEWO moet stipt nageleefd worden (advies van 3 januari 2012 met kenmerk AD 6421).*

De volgende lasten worden opgelegd:

LAST 1: Sociale last

De sociale last zal in natura worden gerealiseerd. Als garantie tot uitvoering van de sociale last moet het deelattest 1 deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Een sociale last zal worden uitgevoerd in natura (GPB art. 4.1.20 tot en met 4.1.24).

Voltooiing van de werken moet plaatsvinden binnen de vijf jaar na afgifte van de vergunning (in laatste administratieve aanleg), blijkens de voorlopige oplevering of het dagboek der werken.

De aanvrager is vrijgesteld van een financiële waarborg ter garantie van de realisatie van de sociale last (CBS dd. 15/12/2011).

De aanvraag beoogt de realisatie van 72 woonentiteiten onder de vorm van meergezinswoningen (appartementengebouwen). Aangezien de gronden eigendom zijn van een Vlaamse semipublieke rechtspersoon, bedraagt het verplichte sociaal woonaanbod ten minste 20 % en ten hoogste 40 % van het totaal aantal woonentiteiten (RSW art. 3).

Het te realiseren sociaal woonaanbod van deze aanvraag bedraagt ten minste 15 en ten hoogste 28 sociale woningen.

Blok C op lot 2 beoogt de realisatie van 20 sociale woningen, hetgeen voldoet aan de geldende norm.

Voor de beoogde realisatie van sociale huurwoningen moet de onderhandse verkoopsakte met een sociale woonorganisatie worden verleden binnen de vier maanden na voltooiing van de werken.

LAST 2: Last bescheiden wonen

Deze verkaveling heeft een last bescheiden wonen. Deze last bestaat uit 9 appartementen, voorzien op een deel van lot 1 (blok B) van de verkaveling. Hiervoor moet er, cfr. artikel 4.2.6 een aankoopoptie worden verleend ten bate van de stad. Het voorstel tot aankoopoptie wordt bij deze vergunning gevoegd of kan worden opgevraagd bij de stad. De verkavelingsvergunning mag niet worden gebruikt zolang de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend, niet is verleden. De aankoopoptie moet worden opgestuurd naar de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, t.a.v. Kathleen De Zutter.

Het decreet grond- en pandenbeleid bepaalt in artikel 4.2.1 een norm voor het bescheiden woonaanbod, zijnde 40 % verminderd met het percentage dat in het reglement sociaal wonen wordt opgelegd.

Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag bedraagt maximum 15 bescheiden woonentiteiten afhankelijk van hoeveel sociale woningen boven de minimum norm voor het sociale woonaanbod worden gerealiseerd. Voor het beoogde aantal van 20 sociale woningen volstaan de 9 bescheiden woonentiteiten voorzien in deze aanvraag.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 2 augustus 2012 betekend aan de verzoekende partij.

Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 14 september 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

II. HOEDANIGHEID EN BELANG

Verzoekende partij stelt het verzoek in als rechtspersoon die hinder of nadelen ondervindt ingevolge de beslissing (artikel 4.8.16, eerste lid, § 1, 3° VCRO).

Gelet op de complexiteit van het dossier, wordt voor het belang grotendeels verwezen naar wat verder in het verzoekschrift onder de 'algemene en ruimtelijke situering' wordt uiteengezet.

Samengevat komt het er op neer dat de verzoeker rechtstreekse en onrechtstreekse nadelen ondervindt door de verleende verkavelingsvergunning, nu deze verkavelingsvergunning de hoogwaardige vastgoedprojecten 'loods 22' en 'loods 23' van de 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 de vergunde verkaveling, hypothekeert of minstens ernstig in waarde doet verminderen.

Vooreerst is het zo dat het terrein waarvoor thans een verkavelingsvergunning is verleend, 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. De stad Gent bevestigde ook 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 de verzoeker, geen aanpalende grond). Met andere woorden belemmert de huidige verkavelingsvergunning 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 onder de 'algemene en ruimtelijke situering' (titel III) + de 'Voorgaanden' (titel IV) nog nader toegelicht.

Daarnaast verhindert de huidige verkavelingsvergunning een coherente verdere invulling van de VOORHAVEN site (overzichtsfoto: stuk 28) beschermd als dorpsgezicht en voorzien van meerdere monumenten (stuk 29) (onder meer de loodsen 22 en 23). Ook het BPA (stuk 4) op basis waarvan de huidige aanvraag wordt ingediend, beschouwt de beschermde site als een geheel. De studie van ABSCIS uitgevoerd in opdracht van de stad Gent ("Voorontwerp omgevingsaanleg "De Nieuwe Voorhaven" van 22 december 1997 - stuk 7) had evenzeer betrekking op de ganse Voorhavensite. Door nu de verkavelingsvergunning te beperken tot een specifieke zone (zone 4) - die daarenboven gans centraal de beschermde site (zie stuk 29) gelegen is - wordt de algemeen erkende coherentie van de beschermde buurt volledig miskend. De verzoeker als eigenaar van de twee grote loodsen binnen de beschermde buurt wenst de coherentie en het industrieel erfgoedkarakter van de buurt te bewaren. Loods 22 is volledig gerenoveerd overeenkomstig de bestaande toestand en rekening houdende met het industrieel archeologisch beschermde karakter van de omgeving. Dit zal ook zo gebeuren met loods 23, van zodra de stedenbouwkundige vergunning is verleend. De bestreden verkavelingsvergunning die enkel betrekking heeft op zone 4 en niet op de overige nog niet ontwikkelde delen van de Voorhaven, doet de buurt verglijden in een '**patchwork van onsamenhangende initiatieven**' waardoor het waardevol, samenhangend, uniek industrieel archeologisch karakter van de buurt in een penneveeg wordt vernietigd. De huidige verkaveling staat een globale planinitiatief met betrekking tot de ganse voorhaven in de weg. Een dergelijk globaal planinitiatief is nochtans noodzakelijk gelet op de verbondenheid van de ganse site en de ligging binnen een beschermd stadsgezicht. De samenhangende site is overigens fysisch verbonden door het beschermde hekwerk dat vertrekt vanaf loods 20 en doorgaat tot loods 26 (stuk 29).

Daarenboven voorziet de verkavelingsvergunning de oprichting van **drie massieve appartementsblokken**. De bijhorende **uiterst vage verkavelingsvoorschriften** (zie tweede onderdeel van eerste middel hieronder) garanderen geenszins dat een architecturaal hoogstaand project, passend in de beschermde omgeving, zal worden opgericht. Op het vlak van materiaalgebruik wordt geen enkel concrete voorwaarde opgelegd, noch voor de daken, noch voor de gevels. Of de parkeerplaatsen ondergronds moeten voorzien worden (wat noodzakelijk is binnen een dergelijke beschermde omgeving), wordt evenmin gespecificeerd. Voor wat betreft het binnenplein wordt niet

bepaald hoeveel groen moet voorzien worden en op welke wijze het moet aangelegd worden. De verkaveling maakt aldus binnen een beschermd dorpsgezicht de oprichting van een **laagwaardig project** mogelijk. 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 cfr. uitspraak Raad van State nr. 188.905 van 17 december 2008) - onaanvaardbaar. Een dergelijk project betekent een ernstige minwaarde voor de naastliggende (evenzeer in het beschermd dorpsgezicht gelegen) gebouwen van de verzoeker.

4. Het belang in hoofde van de verzoeker kan overigens niet langer betwist worden.

Zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, met betrekking tot het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, met betrekking tot het juridictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij de Raad, duiden in essentie eenzelfde categorie belanghebbenden aan, namelijk: '...elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden...' ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO), dan wel ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing. Dit heeft tot gevolg dat wanneer het belang van de beroepers in het kader van de beroepsprocedure bij de deputatie niet werd betwist, dit niet langer kan gebeuren in het kader van de procedure voor de Raad voor Vergunningsbewistingen. (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO) (Rvvb 9 mei 2012, 5/2012/0105, p.7)

In het kader van de beroepsprocedure heeft geen enkele partij en evenmin de deputatie zelf, enig gebrek aan belang in hoofde van de verzoeker opgeworpen (stuk 26: nota's stad Gent en AGSOB). Dit kan dus niet meer gebeuren voor de Raad.

III. ALGEMENE EN RUIMTELIJKE SITUERING

5. 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 hoofdpartners en oorspronkelijk initiatiefnemer van de ontwikkeling van dit project 'DE NIEUWE VOORHAVEN'.

Dit **stadsontwikkelingsproject** - dat door middel van een **publiek-private samenwerking (PPS)** op poten is gezet - wordt reeds sedert de jaren '90 besproken en uitgewerkt door enerzijds de stad Gent en anderzijds de bvba DE NIEUWE VOORHAVEN (verzoeker) en de bvba DE GENTSE VOORHAVEN.

Gaandeweg kwam een project tot stand dat van de oude haven van de stad Gent een mooie en levendige buurt moet maken, met een mengeling van wonen, handel en diensten, kantoren, publieke functies,...

6. 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):

...

7. 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).*

8. 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). Daarenboven wordt het verkavelde terrein in alle windrichtingen omgeven door vier geklasseerde monumenten:

- Ten zuiden: loods 23
 - Ten westen: de droogdokken van de Wiedauwkaai
 - Ten noorden: loods 26
 - Ten oosten: beschermd hekwerk
- ...

De tweede en derde tussenkomende partijen werpen op:

“ ...

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

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

De parkeerproblematiek zal voor dit project volledig binnen het eigen bouwperceel worden opgevangen, het is niet aan deze ontwikkelaar (AG SOB) om de parkeerproblemen van een project toebehorende aan een andere eigenaar op te lossen. Verzoekende partij toont totaal niet welk nadeel ze zou hebben.

Het nadeel van de verzoekende partij ontstaat niet door de stedenbouwkundige vergunning.

Voor huidig project wordt volledig op het eigen terrein de parkeerproblematiek opgevangen, dit wordt trouwens niets betwist door de verzoekende partij.

Wat verzoekende partij eigenlijk wil is dat zijn parkeerproblematiek zou afgeschoven worden op de terreinen van huidige aanvrager.

Dit kan uiteraard niet.

Hoe dan ook, het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning heeft dus geen enkel nadeel t.a.v. de verzoekende partij.

De bestaande toestand van de verzoekende partij wordt niet veranderd.

Ondertussen is voor een reeks parkeerplaatsen langsheen loods 22 een vergunning toegekend aan de verzoekende partij.

Voor de projecten loodsen 22 en 23 dienen er andere oplossingen gezocht te worden. En dat de enige oplossing de terreinen aan Kaai 24 (voorwerp huidig betwisting) zouden zijn, is totaal onjuist. Zonder limitatief te zijn worden hierna een aantal mogelijke oplossingen opgesomd:

- de parkeerplaatsen op de eigen site van de verzoekende partij loods 23;
- onder de afgebroken loods 21 (openbaar domein, desnoods via een concessie);
- parkeerplaatsen rondom of tussen loods 20 t.e.m. 26 (de verzoekende partij moet alsdan een overeenkomst sluiten met de eigenaar van dit gedeelte), ondergronds, op maaiveld of in een parkeergebouw;

- ...

Er moeten dus onderhandelingen volgen tussen de verzoekende partij en de overheid die het omliggende openbaar domein beheert, over de wijze waarop binnen het openbaar domein (bovengronds, ondergronds, of in een parkeergebouw) geheel of gedeeltelijke oplossingen kunnen uitgewerkt worden om het parkeerprobleem van loods 22 en 23 aan te pakken, en dit in samenhang met een parkeerbeleid inzake publiek parkeren. Momenteel wordt hierover onderzoek gevoerd. Ook over de mogelijkheid om het terrein van ex loods 21 aan te wenden voor parkeren moet verder onderzoek uitsluitel brengen. De weigeringsbeslissing inzake de loods 23 is hoofdzakelijk ingegeven door het veel te grote programma dat indruist tegen het BPA (3 bouwlagen van 4.000 m² i.p.v. 2 lagen met weinig verkeerintensieve activiteiten).

Belangrijk is dat in de hoger vermelde beschikking van 01.06.12 het volgende werd overwogen:

“Dat er prima facie geen rechtsgrond bestaat thans bij urgentie een gebod aan verweerders tot ter beschikking stellen van parkings op te leggen”

De zogenaamde schending van het erfgoedkarakter en de zogenaamde aantasting van het coherent geheel wordt door de verzoekende partij niet bewezen. Dit blijkt uit het verweer bij de middelen hierna.

Verzoekende partij heeft dus geen belang.

...

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...

De tweede tussenkomende partij werpt (voor het eerst!) op dat de verzoekende partij niet over het rechtens vereiste belang zou beschikken om de vernietiging van de bestreden verkavelingsvergunning te vorderen, nu er geen causaal verband zou bestaan tussen de hinder en de uitvoering van de bestreden beslissing.

Het belang van verzoekende partij kan evenwel niet worden betwist.

Hierna zal worden aangegeven dat (1) deze exceptie niet meer kan worden ingeroepen in de huidige stand van de procedure en (2) er wel degelijk een causaal verband bestaat tussen de hinder die de verzoekende partij ondervindt en de bestreden beslissing.

- (1) Zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, met betrekking tot het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, met betrekking tot het jurisdictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij uw Raad, duiden in essentie eenzelfde categorie belanghebbenden aan, namelijk: ‘...elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden...’ ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO), dan wel ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing. Dit heeft tot gevolg dat wanneer het belang van de beroepers in het kader van de beroepsprocedure bij de deputatie niet werd betwist, dit niet langer kan gebeuren in het kader van de procedure voor Uw Raad (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO) (RvVb 9 mei 2012, nr. S/2012/0105, p.7; RvVb 18 april 2012, nr. S/2012/078, p.10).

De tweede tussenkomende partij lijkt hier geheel abstractie te maken van uw vaste rechtspraak ter zake. In het kader van de beroepsprocedure heeft geen enkele partij en evenmin de deputatie zelf, enig gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partij opgeworpen (stuk 26: nota's eerste en tweede tussenkomende partij). Dit kan bijgevolg niet meer voor het eerst gebeuren voor uw Raad in het kader van de annulatieprocedure, temeer nu men ook bij de behandeling van de schorsingsprocedure geen enkel voorbehoud heeft geformuleerd aangaande het belang van de verzoekende partij.

Het belang kan dus niet meer worden betwist.

- (2) *Voor zover uw Raad van oordeel zou zijn dat de tweede tussenkomende partij nog een exceptie van belang met goed gevolg zou kunnen invoeren, quod non, wenst de verzoekende partij bijkomend nog een aantal zaken nader in de verf te zetten, dit aansluitend bij hetgeen reeds werd aangehaald in het inleidend verzoekschrift en in antwoord op hetgeen door de tweede verzoekende partij wordt opgeworpen. Dat uw Raad een dergelijke nadere toelichting inzake de omschrijving van het belang in de wederantwoordnota aanvaardt, is reeds meermaals gebleken. Bij arrest van 22 maart 2011 werd bijv. aan een verzoekende partij de mogelijkheid gegeven om haar belang, dat aanvankelijk nogal vaag was omschreven, in een aanvullende nota verder te omschrijven (RvVb 22 maart 2011, nr. S/2011/0016, p. 7).*

In die zin is de verzoekende partij zo vrij nog op het volgende te wijzen:

Er is wel degelijk sprake van een causaal verband tussen de nadelen die de verzoekende partij zal ondervinden en de toekenning en uitvoering van de bestreden beslissing. Zoals reeds aangegeven in het initieel verzoekschrift is de hinder tweërlei van aard: (1) het naar de toekomst toe bestendigen en verzwaren van de parkeerproblematiek waarmee de verzoekende partij voor haar aanpalende terrein te kampen heeft en (2) het kapotmaken van het waardevol, samenhangend en uniek industrieel archeologisch karakter van de buurt, waarvoor de verzoekende partij kosten noch moeite heeft gespaard.

De voormelde hinderaspecten in hoofde van de verzoekende partij zullen zich enkel en alleen manifesteren door de uitvoering van de bestreden verkavelingsvergunning. In het inleidend verzoekschrift werd reeds geduid dat door eerste en tweede tussenkomende partij reeds jarenlang wordt erkend dat verzoekende partij op eigen terrein geen parkeerplaatsen kan voorzien en dat er door hen moest worden gezocht naar oplossingen elders in de Voorhavensite. Één van de weinige mogelijke, permanente oplossingen bestond in het voorzien van een ondergrondse parking (middels concessie) onder KAAI 24. Door de bestreden beslissing wordt zonder meer deze oplossing voor de erkende parkeerproblematiek van tafel geveegd (door de loutere stelling dat tussenkomende partij niet moet zorgen voor de opvang van de parkeernood van andere projecten).

De bestending van de parkeerproblematiek en het verkleinen van de kans om te komen tot een aanvaardbare, permanente oplossing is dus enkel en alleen te wijten aan de uitvoering van de bestreden verkavelingsvergunning van de eerste tussenkomende partij, zodat aan het bestaan van een causaal verband niet kan worden getwijfeld.

Ook wat het tweede hinderaspect betreft (omtrent het behoud van het architecturaal beschermde karakter van de omgeving), moet worden vastgesteld dat dit enkel en alleen dreigt op te treden bij het uitvoeren van de bestreden verkavelingsvergunning. Het is immers zo dat het beoogde woonbouwproject van de eerste tussenkomende partij (het oprichten van drie massieve appartementsblokken het woonbouwproject) dient te worden beschouwd als een laagwaardig project. Bij de voorliggende ontwikkeling wordt op geen enkele manier rekening gehouden met het archeologisch beschermd karakter van de sites. Het spreekt voor zich dat het voorschrift 'het materiaalgebruik van het gebouw dient een kwalitatief architecturaal geheel te vormen met de omgeving', alleszins niet kan volstaan. Nu men (al dan niet bewust?) heeft nagelaten om enige gedetailleerde voorschriften hieromtrent op te nemen, moet worden vastgesteld dat er op dit punt geen garanties voorliggen. Bovendien wordt elk globaal planinitiatief onmogelijk gemaakt, hetgeen nochtans van cruciaal belang is voor deze omgeving. Het voorgaande geldt des te meer nu de betreffende site uiterst centraal gelegen is binnen deze beschermde omgeving. De algemeen erkende coherentie van de beschermenswaardige buurt zal derhalve volledig worden miskend. De verzoekende partij betreurt dit alles ten zeerste.

Van belang hierbij is nog te vermelden dat verzoekende partij reeds gedurende vele jaren een zeer belangrijke rol speelt in de totale opwaardering van de site.

In 1990 was niemand geïnteresseerd in de Voorhaven. De heer Valvekens (thans bestuurder eerste verzoeker) kocht er (met 100% geleend geld) magazijnen van Stukwerkers (aan de New Yorkstraat) om ze om te bouwen tot lofts. In 1990 had het havenbedrijf een afbraakvergunning voor LOODSEN 22, 23 en 24. Naar aanleiding van de afbraak van LOODS 24 stapte de heer Valvekens naar het havenbedrijf en slaagde hij er in de LOODSEN 22 en 23 van de sloop te redden. Het spreekt dus voor zich dat de hele site de heer Valvekens reeds zeer lang (meer dan 23 jaar) na aan het hart ligt en dat hij reeds met succes een aantal zaken verwezenlijkte. Zo konden de LOODSEN 22 en 23 worden gered van de sloop en later – in 1996 – samen met de hele omgeving en nog een aantal andere monumenten worden beschermd.

Na 12 jaar onderhandelen werd de heer Valvekens (in de bvba DE NIEUWE VOORHAVEN) dan ook één van de betrokken hoofdpartners en oorspronkelijk initiatiefnemer van de ontwikkeling van het project 'DE NIEUWE VOORHAVEN'.

De verzoekende partij meent bijgevolg terecht te beschikken over een voldoende belang om de verleende verkavelingsvergunning bij uw Raad aan te vechten.

...

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 drie 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) door de verkavelingsvergunning te beperken tot het betrokken perceel wordt de algemeen erkende coherentie van de beschermde buurt volledig miskend;
- (3) de verkavelingsvergunning maakt de oprichting van een laagwaardig project mogelijk.

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.

In het arrest nr. S/2013/0048 van 19 maart 2013, waarin de vordering tot schorsing van de bestreden beslissing werd verworpen, werd reeds vastgesteld dat de verzoekende partij het nadeel hiervoor vermeld onder (1) ook heeft 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 aantoonst ten aanzien van het bouwperceel van de bestreden vergunning. Zij houdt enkel voor dat de stad Gent zich 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 voorts aan dat de bestreden vergunning een coherente ontwikkeling van de ganse site verhindert. Volgens de verzoekende partij is een globaal planinitiatief noodzakelijk "gelet op de verbondenheid van de ganse site en de ligging binnen een beschermd stadsgezicht". De verzoekende partij lijkt met de "ganse site" of "samenhangende site" het gebied te bedoelen van de percelen van de loods 20 tot loods 26.

Ook hier kan de verzoekende partij niet overtuigen. Uit de gegevens van het dossier blijkt immers dat de eigen projecten van de verzoekende partij met betrekking tot de loodsen 22 en 23 evenmin kaderen in een "globaal planinitiatief" voor de ganse site, dat het perceel van de loods 21 het voorwerp heeft uitgemaakt van een afzonderlijk gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, zodat niet kan ingezien worden hoe de verzoekende partij kan gevolgd worden in haar argumentatie dat de bestreden beslissing de oorzaak zou zijn van het feit dat ganse site niet het voorwerp uitmaakt van een globaal planinitiatief.

6.

De verzoekende partij voert tenslotte aan dat de bestreden beslissing een architecturaal laagwaardig project zou mogelijk maken, 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 verzoekende partij voert echter enkel aan dat de bestreden beslissing geen garanties biedt voor een hoogstaand project, hetgeen verschilt van het voorhouden dat de bestreden beslissing een kwalitatief project zou beletten.

In dit verband moet gewezen worden op de overweging in de bestreden beslissing waarin, voor wat betreft de door de verzoekende partij bekritiseerde kwaliteit van het toekomstig project op de site van de verdwenen loods 24 gesteld wordt – en precies in antwoord op een grief van de verzoekende partij – dat voor wat het aspect 'erfgoedkarakter' is aangetoond dat de op te richten gebouwen qua ritmiek passend zijn in de omgeving, dat de stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat “in principe alle volwaardige gevel- en dakmaterialen toegelaten zijn waarbij het geheel een kwalitatief architecturaal geheel dient te vormen in samenhang met de omgeving”, dat deze bepaling ook staat in de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, dat huidige aanvraag enkel een verkavelingsproject betreft en derhalve geen architecturaal project en dat de beoordeling van de architectuur, het materiaalgebruik, ..., van de op te richten gebouwen dient te gebeuren bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag om deze gebouwen op te richten.

De verzoekende partij laat ten onrechte deze relevante passus in de bestreden beslissing compleet buiten beschouwing bij de omschrijving van haar belang, terwijl het een antwoord vormt op het nadeel die ze in het verzoekschrift herhaalt en maakt niet aannemelijk dat de vraag naar een eventuele minwaarde zich niet pas zal stellen nadat vaststaat welk concreet bouwproject op het betrokken terrein zal worden gerealiseerd.

7.

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.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van AG STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de stad GENT, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN van de stad GENT is ontvankelijk.
4. Het beroep is onontvankelijk.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

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

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ