

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0685 van 23 februari 2016
in de zaak 1213/0039/SA/7/0032

In zake:

de bvba **DE NIEUWE VOORHAVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat 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

*Tussenkommende
partijen:*

**1. AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF STADSONTWIKKELING GENT
(SOGENT)**

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**
met kantoren te 9000 Gent, Botermarkt 1, waar woonplaats wordt
gekozen

beide bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas EYSKENS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 36

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 tussenkomende 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 9000 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.

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.

2.

Bij arrest met nummer A/2014/0513 van 26 augustus 2014 werd het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk verklaard.

De verzoekende partij heeft tegen dit arrest op 2 oktober 2014 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State. Bij arrest van 15 juli 2015 met nummer 231.958 heeft de Raad van State het vermeld arrest van de Raad vernietigd en de zaak verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Met een beschikking van 20 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad het beroep toegewezen aan de zevende kamer.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie RODTS die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Bart van Lee die loco advocaat Henry VAN BURM verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Thomas EYSKENS die 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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

SOGENT 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.

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

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.

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

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.

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

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-ervallen 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 langsheen 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 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 (bok 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 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.

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 buurtniveau'.

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 parkeergelegenheid 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 beroepsindiener.

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

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

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 beschermd 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 pennenvoeg 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
”
...

2.

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 loodsen 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 uitsluitsel brengen.

De weigeringsbeslissing inzake de loods 23 is hoofdzakelijk ingegeven door het veel te grote programma dat induist 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.
...*

3.

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 juridictioneel 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 inroepen, 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 bestendiging 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 optreden 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 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de administratieve rechtscolleges waarnaar de Raad van State de zaak na een vernietigingsarrest verwijst, zich gedragen naar dit arrest ten aanzien van het daarin beslechte rechtspunt. De Raad van State overweegt in het arrest nr. 231.958 van 15 juli 2015 onder meer:

“ ...

Door aldus te beslissen over de in het verzoekschrift aangevoerde minwaarde van eigen gebouwen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing oordeelt het bestreden arrest in strijd met het voormelde artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3°, VCRO dat het niet volstaat dat de bvba DE NIEUWE VOORHAVEN redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat dat zij de in haar verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing ondervindt, maar vereist het dat zij rechtstreekse hinder of nadelen moet aantonen die zij effectief ondervindt.

...”

Het komt de Raad toe opnieuw te oordelen over het belang van de verzoekende partij, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State.

2.

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 ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad. Voormeld artikel vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

De bestreden beslissing verleent een verkavelingsvergunning voor wat betreft het terrein van de vroegere loods 24, dat zich naast de loodsen 22 en 23 bevindt welke eigendom zijn van de verzoekende partij.

De verzoekende partij maakt voldoende duidelijk dat de bouw van het volgens haar laagwaardig project, in het licht van het architecturaal karakter van de site, tot een waardevermindering van het eigendom van de verzoekende partij kan leiden.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt ook dat zij aanvoert dat de beoogde projecten voor de loodsen 22 en 23 kunnen gehypothekeerd worden doordat niet kan voorzien worden in parkeermogelijkheid op eigen terrein en het te bebouwen terrein hiertoe een oplossing kan bieden en de nodige parkeergelegenheid ook nodig is voor de hele buurt. Het gegeven dat de verzoekende partij ondertussen een nieuwe vergunning zou hebben verkregen waarin wordt voorzien in een ondergrondse parking voor haar project, doet niet ter zake. De verzoekende partij houdt immers voor dat de parkeergelegenheid *“voor de ganse buurt”* in het gedrang wordt gebracht door het project. Ook in het vierde middel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing *“een oplossing voor de algemene erkende mobiliteit- en parkeerproblematiek binnen de omgeving hypothekeert”*.

De verzoekende partij maakt haar risico op het ondergaan van hinder en nadelen ten gevolge van de geplande verkaveling aldus voldoende aannemelijk. Onder voorbehoud van verder nazicht ten gronde kan aangenomen worden dat de realisatie van de geplande verkaveling een invloed kan hebben op de waarde van het eigendom van de verzoekende partij, waaruit volgt dat de verzoekende partij op voldoende wijze haar belang aantoont om een beroep in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.1

In het eerste onderdeel van dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 3, §1, 8° van het besluit van 29 mei 2009 aangaande de dossiersamenstelling voor verkavelingsaanvragen juncto artikel 4.2.15 VCRO juncto het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

“ ...

21. *De aanvraag van het AGSOB bevatte bij de indiening ervan géén verkavelingsvoorschriften.*

De verzoeker heeft, na de verlening van de verkavelingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen van Gent (er was immers geen openbaar onderzoek georganiseerd), het aanvraagdossier bij de dienst stedenbouw van de stad GENT

ingezien. Ter plaatse heeft men vastgesteld dat er geen verkavelingsvoorschriften in het dossier staken. Dit werd ook telefonisch bevestigd door de dienst Stedenbouw van de stad Gent.

Deze vaststelling kan niet redelijk betwist worden nu net dezelfde vaststelling is gemaakt door de afdeling Waterwegen en Zeekanaal. In hun advies staat uitdrukkelijk vermeld: "Er zijn geen verkavelingsvoorschriften in het dossier opgenomen" (stuk 1, p. 3). De afdeling Waterwegen en Zeekanaal is in dit dossier volledig onafhankelijk en heeft uiteraard geen enkel belang om dit op te merken indien de verkavelingsvoorschriften wél deel zouden uitmaken van het dossier.

In de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt ook nergens naar de verkavelingsvoorschriften verwezen (stuk 22). Het college heeft dit hiaat trachten op te lossen door in de beslissing het volgende te vermelden: "De aanvraag neemt de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg over als een kenmerk van een goede ruimtelijke ordening". Het spreekt voor zich dat deze vermelding niet volstaat.

22. *Nu vaststaat dat er bij de indiening van de verkavelingsaanvraag geen verkavelingsvoorschriften bij het dossier waren gevoegd, is er sprake van een schending van artikel 3 §1, 8° van het besluit van 29 mei 2009 aangaande de dossiersamenstelling en van artikel 4.2.15 VCRO.*

23. *In het kader van haar beroepschrift bij de deputatie heeft de verzoeker deze onvolledigheid opgeworpen (stuk 23).*

Kennelijk heeft de aanvrager op dat moment alsnog verkavelingsvoorschriften bij het dossier gevoegd. Tevens beweerde de aanvrager dat deze verkavelingsvoorschriften reeds van in het begin bij het dossier staken. Dit kan niet kloppen gelet op de vaststellingen van de verzoeker bij de inzage van het dossier en gelet op dezelfde vaststellingen van de afdeling Waterwegen en Zeekanaal.

In haar aanvullende nota (stuk 24) heeft de verzoeker de deputatie nogmaals uitdrukkelijk gewezen op het vreemde feit dat zijzelf én de afdeling Waterwegen en Zeekanaal geen verkavelingsvoorschriften aantreffen in het dossier en dat dit nu wél het geval zou zijn... Tevens is het niet toegestaan om lopende de beroepsprocedure bijkomende essentiële stukken aan het aanvraagdossier toe te voegen (vaste rechtspraak Raad van State, bijv. RvS 28 november 2007, nr. 177.326, Bernaert, p.22-23; RvS 29 november 2001, nr. 101.251, Pepels; RvS 12 juli 2006, nr. 161.273, nv Carlton; RvS 25 juni 1992, nr. 39.844, Gemeente Zoersel; RvS 9 maart 2011, nr. 211.860, Q-Park, p. 5). In het kader van de zorgvuldigheidsplicht werd de deputatie dus verzocht om één en ander te onderzoeken.

De deputatie heeft dit kennelijk niet gedaan. In de bestreden beslissing wordt louter verwezen naar de zogenaamde verkavelingsvoorschriften die wel zouden voldoen aan de voorschriften voorzien in het besluit van de dossiersamenstelling. Op geen enkele manier verklaart de deputatie waarom zowel de beroeper als de afdeling Waterwegen en Zeekanaal opwierpen dat er geen verkavelingsvoorschriften bij het dossier gevoegd waren. Dergelijke handelswijze is strijdig met het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

In het tweede onderdeel van dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 3 §1, 3°, T. en 8° van het besluit van 29 mei 2009 aangaande de dossiersamenstelling voor

verkavelingsaanvragen juncto het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

24. *Het verkavelingsdossier is op een uiterst slordige, onlogische en onvolledige wijze opgesteld.*

25. *Volgens de beschrijvende nota bij de aanvraag (stuk 27) is lot 2 bestemd voor de oprichting van een meergezinswoning (20 sociale entiteiten) en te verkopen aan een sociale huisvestingsmaatschappij. Lot 1 is bestemd voor de oprichting van 2 appartementsgebouwen met in totaliteit 52 entiteiten (waarvan 9 bescheiden) en een gemeenschappelijke buitenruimte. Tevens wordt voorzien in 79 parkeerplaatsen.*

De in de beschrijvende nota beschreven bestemming van de loten 1 en 2 blijkt evenwel geenszins uit het verkavelingsontwerp (stuk 27) en de (nadien toegevoegde — zie eerste onderdeel) verkavelingsvoorschriften (stuk 27). Dit is nochtans noodzakelijk nu de beschrijvende nota geen reglementair karakter heeft, dit in tegenstelling tot de goedgekeurde verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan (artikel 4.2.15 §2 VCRO). Ook artikel 3 §1, 7°, j) van het besluit aangaande de dossiersamenstelling bepaalt dat op het verkavelingsontwerp 'de bestemming van de kavels' en eventueel 'de zoneringen van de verschillende onderdelen' moet aangeduid worden aan de hand van een 'duidelijke legende met zo nodig een verwijzing naar de stedenbouwkundige voorschriften'.

Op het verkavelingsontwerp (stuk 27) is geen legende terug te vinden die betrekking heeft op de ingekleurde zones. Zodoende is het onduidelijk wat de gele / oranje kleur betekent, alsook de arcering. Ook in de verkavelingsvoorschriften (stuk 27) wordt enkel aangegeven dat lot 1 bestemd is voor '2 meergezinswoningen' en lot 2 bestemd is voor '1 meergezinswoning'. Waar deze meergezinswoningen moeten voorzien worden (al dan niet binnen de gearceerde zone) kan niet afgeleid worden uit het plan of uit de voorschriften. Integendeel staat in de voorschriften dat er op het gelijkvloers geen maximale bouwdiepte is bepaald nu een zonebezetting van 100% toegelaten is. Het verkavelingsplan en de voorschriften zijn dus tegenstrijdig, minstens is het onduidelijk wat de aanduiding van de blokken en de kleuren op het verkavelingsontwerp betekent.

26. *Het ontbreken van duidelijke voorschriften heeft evenzeer tot gevolg dat niet kan afgeleid worden wat precies de bedoeling is met de niet-gearceerde zone. Volgens de nota is dit een 'gemeenschappelijke binnenzone'. Waarom behoort deze zone dan wel tot lot 1 en niet tot lot 2? Tevens luidt de vraag hoe deze zone zal ingericht worden? Zal deze zone bebouwd worden of beplant worden met groen? Het spreekt voor zich dat een verkavelingsplan samen met de voorschriften deze zaken op gedetailleerde wijze moeten vastleggen.*

27. *Volgens artikel 3 §1, 7°, k) van het besluit van 29 mei 2009 aangaande de dossiersamenstelling voor verkavelingsaanvragen moet op het verkavelingsplan de inplanting van de geplande nutsvoorzieningen zoals een elektriciteitscabine, aangegeven worden. Ook dit is niet gebeurd.*

IMEWO adviseerde dat er binnen het gebouw of binnen de verkaveling ruimte moet voorzien worden voor de plaatsing van een elektriciteitscabine. De exacte locatie van deze cabine diende evenwel reeds op het ingediende verkavelingsplan aangeduid te worden. Derden moeten kunnen kennis nemen van de exacte ligging van deze cabine en indien nodig daartegen bezwaar / beroep instellen.

28. *Met betrekking tot de parkeerplaatsen wordt in de voorschriften enkel aangegeven dat deze plaatsen 'binnen de bouwzone' voorzien worden. Waar exact deze parkeerplaatsen voorzien worden blijkt niet uit het plan en niet uit de voorschriften. In de*

beschrijvende nota staat wel dat er 79 parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein. Dit zou ook moeten blijken uit het plan maar ook dit is niet het geval.

29. Verder is de indeling in slechts 2 loten (gezien één lot — waarop de sociale appartementen worden voorzien - wordt verkocht aan de sociale huisvestingsmaatschappij) onlogisch. Het is niet omdat lot 2 zou verkocht worden aan een sociale huisvestingsmaatschappij dat dit als een apart lot vooraf moet verkaveld worden (cfr. artikel 4.1.25 Grond- en pandendecreet).

30. Eén en ander toont onbetwistbaar aan dat de aanvraag niet voldoet aan het besluit van 29 mei 2009 aangaande de dossiersamenstelling voor verkavelingsaanvragen. De deputatie kon een dergelijke onvolledige aanvraag niet rechtsgeldig vergunnen.

31. N.B. De reden waarom de verkavelingsvoorschriften zo vaag zijn en in feite een letterlijke overname zijn van hetgeen voorzien is in het BPA is niet ver te zoeken. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent heeft het hiaat van de verkavelingsvoorschriften oorspronkelijk trachten op te lossen door in haar besluit te stellen: 'Binnen de verkaveling worden de voorschriften voor het bijzonder plan van aanleg Meulestede — deel A nr. 23B over genomen'. Deze onregelmatigheid werd evenwel opgeworpen in graad van beroep. Teneinde toch nog voorschriften te kunnen toevoegen maar daarmee niet in strijd te zijn met hetgeen eerder werd bepaald door het College, kon de aanvrager niet anders dan haar (nadien toegevoegde) verkavelingsvoorschriften te beperken tot hetgeen in het BPA is voorgeschreven (conform met hetgeen eerder bepaald door het College). Een dergelijke handelwijze is evenwel ronduit onwettig.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Dit argument werd reeds opgeworpen in de beroepsprocedure en werd als volgt beantwoord (stuk 12, p. 10):

...

Hieruit blijkt dat het dossier wel degelijk volledig was op het ogenblik dat de deputatie er over diende te oordelen. Gelet op de devolutieve werking van het hoger beroep wordt de bestreden beslissing niet aangetast.

...

Verzoekster stelt dat de verkavelingsvoorschriften vaag en incorrect zijn. Deze voorschriften zijn nochtans een overname van de BPA-voorschriften, die op zich geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven en niet werden aangevochten. In elk geval is de deputatie niet geconfronteerd geweest met onduidelijkheden die haar beletten de draagwijdte van het aangevraagde project correct te beoordelen.

...”

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

De voorschriften zitten vervat in de bundel ‘aanvraag van een verkavelingsvergunning’, zodat de aanvraag wel degelijk volledig is.

De verkavelingsvoorschriften zelf zijn in eigen tekstvorm overgenomen vanuit het BPA, zodat de in de verkavelingsvergunning opgenomen vermelding dat de voorschriften van

het BPA worden overgenomen correct is en niet dient om een “hiaat in de aanvraag op te vangen”.

De verzoekende partij verliest zich in oeverloze speculatie die op geen enkele wijze wordt hard gemaakt.

Verder is het verkavelingsontwerp volledig, duidelijk en voldoende gedetailleerd.

Het verkavelingsontwerp bevat een duidelijke aanduiding van de bebouwde oppervlaktes (blokken A, B en C). Het gearceerde deel staat in het verkavelingsontwerp formeel omschreven als ‘nieuwe bebouwing’, waarmee voldaan is aan art 3 § 1, 7°, j.

Als er ivm met de gebruikte kleuren (geel en oranje) geen legende is terug te vinden, betekent dit eenvoudigweg dat er geen bijzondere betekenis aan deze kleuren dient te worden gehecht. Het betreft enkel een visueel hulpmiddel om resp. zone 1 en zone 2 te onderscheiden van elkaar.

De verzoekende partij zoekt spijkers op laag water.

Hetzelfde geldt voor haar opmerking omtrent de inrichting van de niet-gearceerde zone, waarover zij zich o.m. de vraag stelt of deze zal bebouwd worden... Het lijkt de tussenkomende partij evident dat, wanneer een gearceerde zone volgens het ontwerp nieuwe bebouwing betekent, er op een niet gearceerde zone geen bebouwing zal komen...

Hiermee voldoet de aanvrager perfect aan het VCRO.

Met andere woorden : het niet gearceerde gedeelte is in het ontwerp onbetwistbaar een open ruimte en de concrete invulling/aanleg van deze ruimte zal het voorwerp uitmaken van nader te bekomen stedenbouwkundige vergunningen.

Dat deze open ruimte (juridisch) bij lot 1 en niet bij lot 2 behoort, heeft te maken met de omstandigheid dat lot 2, waarop de sociale woningbouw zal gerealiseerd worden, na realisatie zal overgedragen worden aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

...”

4.

De tweede en derde tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

De aanvraag is bijgevolg volledig. Er is opmerkelijk dat er door de verzoekende partij nooit geen klacht - bezwaar (geen mail, geen brief, ...) of een vaststelling is gebeurd op het moment dat de verzoekende partij dit zogenaamd heeft vastgesteld.

Het middel van de verzoekende partij heeft eigenlijk betrekking op een zogenaamde valsheid in geschrifte.

Immers op het aanstipformulier is er aangekruist dat de verkavelingsvoorschriften deel uitmaakten van het aanvraagdossier.

De verzoekende partij heeft geen strafklacht neergelegd noch wordt de burgerlijke valsheid ingeroepen.

Vermits de verzoekende partij dit niet doet, dient uw Raad rekening te houden met dit stuk en is derhalve het middel onontvankelijk minstens ongegrond.

Thans stellen dat er zou getelefoneerd zijn heeft evenmin enige bewijswaarde.

De vermelding in het advies van W&Z bevestigt ogenschijnlijk de bewering van de verzoekende partij, maar is te verklaren vanuit het feit dat de voorschriften niet op een afzonderlijk document in het aanvraagdossier aanwezig waren, maar deel uitmaakte van het bundel dat vast geniet was aan het aanvraagformulier.

Vermoedelijk hebben de verzoeker en W&Z zich beperkt tot het bekijken van de plannen en de stukken verderop in het dossier en werd niet de moeite genomen om het aanvraagbundel dat vooraan in het dossier zit, in detail te bekijken.

Ten overvloede.

De Raad van State heeft reeds herhaaldelijk beslist wanneer er een vorm- of procedurevoorschrift niet werd nageleefd, moet de verzoekende partij aantonen dat de overheid wanneer het voorschrift wel werd nageleefd een andere beslissing zou genomen hebben (R.v.St., nr. 19.945, 29.11.1979, Lambert; R.v.St., nr. 22.329, 10.06.1982, Beyrus).

Verzoekende partij bewijst dit niet, vermits de verkavelingsvoorschriften identiek zijn aan de BPA-voorschriften.

De verzoekende partij heeft dus zelfs geen belang bij dit middel.

...

De verkavelingsvoorschriften zijn zelfs in eigen tekstvorm overgenomen vanuit het BPA, zodat de in de verkavelingsvergunning opgenomen vermelding dat de voorschriften van het BPA worden overgenomen correct is en niet dient om een hiaat in de aanvraag op te vangen.

Er is dus totaal geen tegenstrijdigheid en dit wordt door de verzoekende partijen ook niet aangetoond.

...

Immers in de verkavelingsvoorschriften wordt verwezen naar de BPA - voorschriften die volledig werden overgenomen. Het louter herhalen van de BPA - voorschriften in de verkavelingsvoorschriften heeft geen enkele meerwaarde en kan dit dus zeker de overheid niet misleiden hebben, mochten de verkavelingsvoorschriften niet gevoegd geweest aldus de stelling van de verzoekende partij, wat uiteraard (zie hiervoor) betwist wordt.

De onvolledigheid van het dossier opwerpen is dus op zich onvoldoende. Verzoekende partij toont dus niet aan dat de overheid is misleid geworden.

Tenslotte. Verzoekende partij werpt een aantal zaken op welke wettelijk niet in de verkavelingsvoorschriften moeten opgenomen worden: o.a. de geplande nutsvoorzieningen, zoals een elektriciteitscabine: dit is slechts exemplarisch geformuleerd (een elektriciteitscabine in een gebouw is niet relevant in het kader van een verkavelingsvoorschrift, in een verkaveling moet de interne inrichting van een gebouw niet geregeld te worden).

Er wordt tevens verwezen naar de rechtspraak van de Raad van State (zie hiervoor) dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel.

...

5.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Eerste onderdeel

...

De verzoekende partij wenst in dit verband te wijzen op het belang van het advies van de afdeling Waterwegen en Zeekanaal. Deze geheel onafhankelijke instantie kwam net als de verzoekende partij tot de vaststelling dat een grondige beoordeling van het dossier onmogelijk bleek, nu geen verkavelingsvoorschriften werden voorgelegd. De verzoekende partij meent dat dit advies het meest performante bewijs vormt om aan te tonen dat het verkavelingsdossier aanvankelijk onvolledig was, en dit op een cruciaal punt. De verzoekende partij ziet niet in om welke reden een onafhankelijke instantie, dergelijke vaststelling onterecht zou maken, zij heeft hier geen enkel belang bij.

Beweren dat zij het dossier gewoonweg niet in detail zouden hebben bekeken, kan immers niet overtuigen. Alleszins blijkt het tegendeel uit het advies dat werd uitgebracht. De verzoekende partij meent te mogen besluiten dat de afdeling Waterwegen en Zeekanaal het dossier juist heel grondig heeft bestudeerd en hierbij heeft vastgesteld dat een onvolledig dossier voorlag (stuk 1, p. 3).

Het voorgaande geldt des te meer nu het onderzoek van de afdeling Waterwegen en Zeekanaal de vaststellingen van de verzoekende partij bevestigt. Beide vaststellingen gebeurden immers geheel los van elkaar. De verzoekende partij stelde het voormelde gebrek reeds vast naar aanleiding van haar beroepschrift, zonder dat men zicht had op het advies van de afdeling Waterwegen en Zeekanaal (stuk 23, p. 11). Pas nadien werd de identieke vaststelling van de afdeling Waterwegen en Zeekanaal door de verzoekende partij opgeworpen in een aanvullende nota (stuk 24, p. 2).

De verzoekende partij die het voorliggend middel ent op de strijdigheid met de bepalingen van het dossiersamenstellingsbesluit voor verkavelingsaanvragen, stelt vast dat de tweede tussenkomende partij haar het recht toe-eigent om dit middel naar eigen goeddunken te herkwalficeren tot het aanvoeren van valsheid in geschrifte. De verzoekende partij wenst te benadrukken dat het geenszins aan de tussenkomende partij toekomt om de aangevoerde middelen te (her)kwalficeren. De opmerking van de tweede tussenkomende partij, dat deze schending bij gebrek aan het neerleggen van een strafklacht door de verzoekende partij onontvankelijk is, kan dan ook niet ter zake doen in de voorliggende discussie. Verzoekende partij krijgt al het verwijt te pas en te onpas procedures te voeren. Wanneer ze nalaat strafklacht neer te leggen, krijgt ze ook dat weer terug in het gezicht.

Tevens wordt het de verzoekende partij ‘verweten’ hieromtrent geen mail of brief te hebben geschreven. De verzoekende partij ziet niet in welk resultaat dit zou hebben opgeleverd. Het is immers pas in het kader van een beroepsprocedure bij de deputatie dat men zijn bezwaren of opmerkingen voor het eerst kan doen gelden (bij de behandeling van de verkavelingsaanvraag in eerste aanleg werd immers geen openbaar onderzoek gehouden).

...

Tweede onderdeel:

...

Uit de studie van het volledige aanvraagdossier blijkt duidelijk dat er zich een aantal onvolledigheden en leemtes voordoen:

- *Het verkavelingsontwerp is onvolledig: er is geen legende toegevoegd (hetgeen nochtans voor de vergunningverlenende overheid cruciaal is om de voorliggende plannen*

correct te kunnen beoordelen. Zonder enige verklarende legende hebben zij er bijvoorbeeld geen zicht op wat precies op de plannen afgebeeld staat, zodat zij de aanvraag onmogelijk naar behoren kunnen beoordelen). Zo kan men bijvoorbeeld op geen enkele manier uit het verkavelingsplan afleiden wat de gele/oranje kleur betekent, alsook waarvoor de arcering staat.

Er is bovendien geen aanduiding van de nutsvoorzieningen voorzien op het verkavelingsplan (hetgeen nochtans verplicht moet worden opgenomen overeenkomstig artikel 3, §1, 7°, k) van het besluit van 29 mei 2009 aangaande de dossiersamenstelling voor verkavelingsaanvragen). Uit de specifieke vermelding van deze voorzieningen in het dossiersamenstellingsbesluit voor verkavelingsaanvragen, blijkt het belang reeds voldoende. Indien dit geen voornaam element zou zijn, had men dit evident niet opgenomen in het dossiersamenstellingsbesluit voor verkavelingsaanvragen;

- Het verkavelingsontwerp en de nadien toegevoegde verkavelingsvoorschriften zijn niet op elkaar afgestemd:

Uit de samenlezing van het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften blijken de grootste tegenstrijdigheden. Bij wijze van illustratie: volgens de verkavelingsvoorschriften is een zonebezetting van 100% toegelaten, er is op het gelijkvloers immers geen maximale bouwdiepte bepaald. De verzoekende partij stelt zich bijgevolg zeer terecht de vraag wat de aanduiding van de blokken en de kleuren op het verkavelingsplan dan betekenen... Dat de beide elementen niet met elkaar stroken, bevestigt nog maar eens de eerdere vaststelling van de verzoekende partij dat de verkavelingsvoorschriften (de loutere overname van de BPA-voorschriften) naderhand zijn toegevoegd en om die reden niet meer afgestemd konden worden op het individueel verkavelingsplan.

De vaststelling dat de aanvraag op dit punt tegenstrijdigheden bevat, kan niet zomaar onder de tafel worden geveegd. Beide stukken (de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan) vormen immers de meest cruciale elementen van het verkavelingsdossier. Het is immers op basis van deze documenten dat de vergunningverlenende overheid haar beoordeling zal maken. Bovendien zijn het deze stukken die naderhand een reglementair karakter verkrijgen. Hier dient dus zeer omzichtig mee te worden omgegaan door de vergunningverlenende overheid. Het tegendeel is gebleken. De verwerende partij volstond klaarblijkelijk wel met een onvolledig (en tegenstrijdig) plan. Dit is onaanvaardbaar nu men bijvoorbeeld noch uit het verkavelingsplan, noch uit de verkavelingsvoorschriften kon afleiden waar de meergezinswoningen precies moeten worden voorzien (al dan niet binnen de gearceerde zone, bij gebreke aan enige verklarende legende). Dat dit van cruciaal belang is, is evident en blijkt des te meer uit de vaststelling dat met de invulling van deze uiterst beschermenswaardige omgeving zeer accuraat moet worden omgegaan. Dit is niet gebeurd.

...

Gezien de voormelde tegenstrijdigheden/leemten kon de verwerende partij geen grondige beoordeling maken van de verkavelingsaanvraag en was zij verhinderd naar behoren haar beoordeling uit te oefenen. Het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften zijn immers de belangrijkste stukken in een verkavelingsaanvraag.

Verwerende partij had dit bovendien, als zorgvuldige vergunningverlenende overheid, moeten vaststellen in plaats van de verkavelingsvergunning te verlenen. Dit is evenwel niet gebeurd, zodat de verwerende partij kennelijk onzorgvuldig heeft gehandeld.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verkavelingsvoorschriften voor de geplande verkaveling bevinden zich in het aanvraagdossier dat deel uitmaakt van het aan de Raad voorgelegd administratief dossier. Deze voorschriften zijn tevens aangeduid op de aanstiplijst van het aanvraagformulier. Bovendien zijn de verkavelingsvoorschriften deze van het bijzonder plan van aanleg Meulestede, zoals blijkt uit het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 29 februari 2012:

“ ...

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

(...)

BPA

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

...”

2.

Gebeurlijke onjuistheden in plannen of in het bouwdoossier kunnen overigens slechts leiden tot vernietiging wanneer ze van die aard zijn dat de vergunningverlenende overheid erdoor misleid werd en erdoor verhinderd werd zorgvuldig en met kennis van zaken over het dossier te oordelen. Tevens moeten ze beslissend zijn voor de toekenning van de aanvraag. De verzoekende partij toont noch het ene noch het andere aan.

3.

Ten overvloede beslist de verwerende partij ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep opnieuw in alle volledigheid over de ingediende aanvraag. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Met betrekking tot de verkavelingsvoorschriften stelt de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

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.

...

C. 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.

...

Hieruit blijkt dat de aanvraag volledig werd bevonden. De verwerende partij heeft als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep, redelijk en zorgvuldig kunnen beslissen dat de aanvraag voldoet aan het besluit van 29 mei 2009 aangaande de dossiersamenstelling voor verkavelingsaanvragen juncto artikel 4.2.15 VCRO.

4.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, bestaat er in hoofde van het vergunningverlenend bestuursorgaan geen wettig beletsel om verkavelingsvoorschriften te beperken tot de stedenbouwkundige voorschriften die voorzien worden in het bijzonder plan van aanleg. De bestreden beslissing verwijst naar deze voorschriften en bepaalt dat deze gelden als verkavelingsvoorschriften.

5.

De bemerkingen van de verzoekende partij met betrekking tot de beweerde slordige en/of onduidelijke voorschriften betreffen in essentie opportunistiekritiek, waarvan de beoordeling of deze al dan niet volstaan en/of voldoende duidelijk zijn behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan, zij het dat de Raad hieromtrent beschikt over een marginale legaliteitstoetsing.

De Raad stelt vast dat de bestemming van de loten als meergezinswoning voldoende duidelijk is vermeld. Loten 1 en 2 worden respectievelijk aangeduid met gele en oranje kleur en de blokken staan ook gearceerd ingetekend als nieuwe bebouwing. Het is eveneens duidelijk dat er drie blokken voorzien zijn die worden aangegeven met “*blok A*”, “*blok B*” en “*blok C*”

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt, is het in het kader van de ingediende verkavelingsaanvraag niet vereist aan te geven tot welk specifiek lot de “gemeenschappelijke binnenzone” zal behoren. Het volstaat dat zulks blijkt uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De vermelding in de verkavelingsvoorschriften “*de eventuele niet bebouwde zone wordt, behoudens de noodzakelijke verhardingen als toegang tot parking en gebouwen, aangelegd als tuin*” volstaat. De Raad stelt vast dat in de verkavelingsaanvraag de contouren van de meergezinswoningen aangeduid zijn. De mogelijke volledige verharding van de binnenzone (hetgeen toegelaten is volgens de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg) dan wel gedeeltelijk, kan het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat in de verkavelingsvoorschriften reeds op gedetailleerde wijze moet worden ingeschreven hoeveel groen deze zone moet bevatten, temeer nu de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, waarnaar de verkavelingsvergunning verwijst, aangeeft dat de binnenzone volledig mag verhard worden. Ook dit aspect kan verder geregeld worden in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

De verzoekende partij geeft evenmin aan in welke mate het ontbreken van de lokalisatie van een elektriciteitscabine de vergunningverlenende overheid in concreto kan hebben misleid of dat zulks ertoe geleid heeft dat de vergunningsbeslissing niet op zorgvuldige wijze en met voldoende kennis van zaken beoordeeld werd. Evenmin toont de verzoekende partij aan dat de belangen van derden kunnen geschonden worden, nu de bouw van een elektriciteitscabine vergunningsplichtig is en derden bijgevolg hun bezwaren kunnen kenbaar

maken in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Ten overvloede stelt de Raad vast dat de verwerende partij het advies van IMEWO van 3 januari 2012 uitdrukkelijk als voorwaarde opneemt in de vergunningsbeslissing. Het advies luidt als volgt:

"...

Electriciteit en aardgas dienen aangelegd te worden, openbare verlichting is aanwezig ter hoogte van de Voorhavenlaan.

Er dient binnen het gebouw of binnen de verkaveling ruimte te worden voorzien voor de plaatsing van een electriciteitscabine. De afmetingen van deze ruimte is in functie van de gevraagde elektrische vermogens in de gebouwen.

Indien er bestaande OVpalen dienen te worden verplaatst zullen deze kosten worden aangerekend aan de verkavelaar.

..."

De bemerking van de verzoekende partij dat de verkavelingsvergunning onvoldoende gedetailleerd aangeeft waar de parkeerplaatsen zullen voorzien worden, mist feitelijke en juridische grondslag. Het volstaat, zoals in casu, dat de verkavelingsvergunning aanduidt dat de aanleg van parkeerplaatsen binnen de bouwzone moet geschieden. De precieze locatie binnen de bouwzone dient verder te blijken uit de stedenbouwkundige vergunning.

De bemerking van de verzoekende partij dat het onlogisch is dat lot 2 deel uitmaakt van de geplande verkaveling nu het zal verkocht worden aan een sociale huisvestingsmaatschappij, betreft loutere opportunitetskritiek waarvan de beoordeling uitsluitend behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending van de bestemmingsvoorschriften van het BPA Meulestede deel A nr. 236, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt het volgende:

"...

Bedoeling van de verkavelingsaanvraag is een project te creëren binnen zone 4 van het BPA Meulestede (stuk 4). Deze zone is bestemd tot 'gemengde woonzone'.

De verzoeker stelt evenwel vast dat de verkaveling deels buiten deze zone 4 gelegen is (en dus binnen de gele zone 18).

...

Uit de aanvraagplannen blijkt dat de architect de inplanting van de drie bouwblokken op deze wijze heeft ontworpen dat de uiterste bouwlijnen (evenwijdig met het water) volledig in het verlengde liggen van loods 23...

Om de verkaveling volledig binnen zone 4 (= gemengde woonzone) te voorzien moet evenwel gekeken worden naar de exacte ligging van zone 4 ten opzichte van de overige zones en ten opzichte van de kade. Het is immers zo dat zone 4 niet volledig in het verlengde ligt van zone 5, dit is de zone waarbinnen loods 23 gelegen is:

...

Daarentegen ligt de uiterste bouwlijn van zone 4 dichtst tegen het water niet in het verlengde van de uiterste bouwlijn van de zone 5 (=> blauwe lijn) maar wel in het verlengde van de uiterste bouwlijn van zone 3=> zie rode lijn:

...

Waarschijnlijk heeft de ontwerper van de verkaveling gekeken naar de aanduiding van de 'bebouwing' op het BPA. De bebouwing op zone 5 is aangeduid met een donkere arcering. De bovenlijn van zone 4 ligt min of meer in het verlengde van deze arcering. Deze aanduiding van bebouwing heeft echter geen enkele waarde.

...

Concreet moet immers vastgesteld worden dat deze aanduiding van 'bebouwing' voor wat betreft loods 23 niet klopt. Uit het BPA blijkt dat er +/- een afstand van 14 meter is tussen de kade en zone 4:

...

Welnu uit het exacte inplantingsplan van loods 23 (bestaande toestand) blijkt dat er tussen de loods en de kade een afstand bestaat van 13,90 meter.

...

Dit betekent dat loods 23 werkelijk op de buitenrand van zone 5 staat en dus niet – zoals aangeduid op het BPA- op enkele meters van de buitenrand van zone 5. Met andere woorden betekent dit eveneens dat wanneer de buitengrenzen van loods 23 (die zich volledig op de rand van zone 4 bevinden) doorgetrokken worden (zie streepjeslijn op plan hieronder) we NIET terechtkomen op de buitenste rand van zone 4 maar wel binnen de gele zone 18!

Zodoende is het aanvraagplan waarbij men zich baseert op de ligging van loods 23 niet correct.

...

Dit betekent dat het ontworpen gebouw voor een afstand van ongeveer 3 meter binnen zone 18, dit is een zone voor openbaar domein met recreatieve herinrichting, gelegen is. Dergelijke afwijking is een afwijking op het vlak van bestemming wat overeenkomstig artikel 4.4.1. §1, 2e lid, 1' VCRO niet kan vergund worden.

Voor deze afwijking kan geen beroep gedaan worden op artikel 4.4.6. VCRO op basis waarvan kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA voor zover de aanvraag gunstig wordt geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Het gaat immers niet om een 'bestaande, hoofdzakelijk vergunde, beschermde constructie' maar om een nog te bouwen nieuwe constructie.

...

De deputatie was van oordeel dat deze grief niet kan bijgetreden worden om de volgende redenen:

...

Deze motivatie is geenszins zorgvuldig:

- Vooreerst is het niet correct dat de gemengde woonzone (zone 4) volledig in het verlengde ligt van loods nr. 23. Voor wat betreft de buitengrenzen ter hoogte van de kade ligt zone 4 enkel in het verlengde van zone 3. De grijze arcering op zone 5 van het BPA komt niet overeen met de exacte inplanting van loods nr. 23. Uit niets blijkt dat de deputatie concreet heeft onderzocht wat de inplanting is van loods 23 ten opzichte van zone 4. De deputatie beperkt zich tot een loutere bewering zonder dit concreet te staven;*
- Daarnaast zijn de door de deputatie aangehaalde afmetingen niet relevant. Het kan kloppen dat de oppervlakte van de verkaveling past binnen zone 4, evenwel moet ook de inplanting correct zijn, wat in casu niet het geval is. De verkaveling ligt té dicht bij de kade en dus deels binnen zone 18. Dit gegeven heeft de deputatie niet onderzocht.*

In het arrest A/2012/0200 van 22 mei 2012 van Uw Raad werd bevestigd dat de deputatie in geval van discussie omtrent de ligging van de verkaveling binnen de voorziene

*bestemming (in dat geval van het gewestplanplan, in huidig geval van het BPA), de deputatie zich niet mag beperken tot een loutere affirmatie maar aan de hand van 'bewijskrachtige documenten' moet aantonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, correct is. Concreet stelt dat deputatie dat zone 4 gelegen is in het verlengde van loods 23. Dit wordt met geen enkel bewijskrachtig document gestaafd. Deze bewering kan alvast niet gestaafd worden op basis van het BPA (zie hierboven). In het bestreden besluit wordt dus geen overtuigende stukken aangehaald op basis waarvan moet aangenomen worden dat de verkaveling effectief volledig binnen zone 4 gelegen is.
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*"...
De deputatie heeft zich op het plan gebaseerd dat bij de vergunningsaanvraag werd gevoegd. En uiteraard ook op het geldende BPA waaraan de aanvraag moet worden getoetst en dat steeds wordt nagekeken door de interne verslaggever (stuk 14). Verzoekster heeft zich gebaseerd op het grafisch plan bij het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'.
Op geen van de voornoemde documenten is de afstand van de kade tot de loods uitdrukkelijk bepaald, wat impliceert dat er hoe dan ook kleine verschillen zullen voorkomen.
De doorslaggevende afmeting voor het bepalen van het aangevraagde is logischerwijze de perfecte lijn in het verlengde van de loods.
De afstand vanaf de kade is daarbij ondergeschikt. Dit gaan uitmeten is spijkers op laag water zoeken.
In elk geval heeft de deputatie zich wel degelijk gebaseerd op bestaande documenten en deze in alle redelijkheid beoordeeld.
..."*

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*"...
In het BPA nr. 23 B staat onder Bijzondere Bepalingen :

'5. Het hierbijgaand plan is opgemaakt op van basis digitale kadastrale gegevens dd. 1994 en is dus benaderend. Alvorens tot de verwezenlijking van dit plan over te gaan zullen terreinmetingen de verder onmisbare gegevens of verbeteringen verstrekken.'

Met andere woorden : de verzoekende partij steunt zich op een beweerde strijdigheid met de bepalingen van een BPA dat zelf stelt dat de gegevens 'benaderend' zijn en tot terreinmetingen moet overgegaan worden.

In overleg met de Dienst Stedenbouw heeft het AG SOB het terrein voor KAAI 24 als volgt bepaald, a.d.h.v. opmetingen landmeter (stuk 18) :

- lengte terrein : gemiddelde lengte 2 lange zijden Loods 23, tot 'ronde' maat
- breedte terrein : zelfde Loods 23 (afm. buitenrand uiterste kolommen), naar 'ronde' maat
- tussenafstand terrein - Loods 23 : gemiddelde afstand tussen Loods 23 en Loods 22, naar 'ronde' maat*

De loods 22 en 23 zijn in het BPA aangegeven door een arcering. Loods 23 heeft een breedte van 43,15 m zonder de breedte van de uitkragende luifels. De uiterste bouwlijnen van de zone 4 (project Kaai 24) langs de kant van het water en de Voorhavenlaan liggen in het verlengde van de zone 3 (loods 23), alweer de breedte van de uitkragende luifels niet meegerekend. De breedte aangegeven in het verkavelingsplan voor zone 4 bedraagt 43,10 m. (zie ook stuk 19).

De voorziene bouwzone ligt bijgevolg perfect binnen de bouwzone voorzien in het BPA en niet in de zone openbaar domein.

*De motivering van de Bestendige Deputatie – het te verkavelen terrein meet 43,10 op 96,30
terwijl de gemengde woonzone 46,00 m op 99,00 m meet - is volledig bij te treden.
...”*

4.

De tweede en derde tussenkomende partij voegen hieraan nog toe:

*“ ...
Het verkavelingsplan is tot stand gekomen op basis van onderstaand opmetingsplan, opgemaakt door een beëdigd landmeter.*

*...
De verzoekende partij verwijt aan de deputatie dat deze niet uitgaat van bewijskrachtige documenten, terwijl hij zelf zonder enige vorm van bewijskrachtig document uitgaat van een zogenaamd vast referentiepunt, zijnde de ligging van de kade in de realiteit. Van daaruit meet de verzoekende partij de afstand tot loods 23 om dan te besluiten dat de loods in 't echt niet zou liggen waar hij volgens het BPA (gearceerd) zou liggen, zodat het AG SOB bij het bepalen van de ligging van de perimeter van de verkaveling, niet had mogen uitgaan van de werkelijk ligging van de hoek van loods 23, maar had moeten uitgaan van de ligging van het arceerde deel op het BPA in de realiteit. In de redenering van de verzoekende partij is het referentiepunt van de beëdigd landmeter die optrad in opdracht van het AG SOB, niet juist.*

De deputatie daarentegen gaat niet uit van elementen die niets te maken hebben met het BPA (zoals de verzoekende partij doet door afstanden op te meten tussen de reële ligging van de kademuur en loods 23).

De deputatie vertrekt van het BPA zelf en overweegt dat – in het BPA – zone 4 in het verlengde ligt van loods 23, zoals die gearceerd is weergegeven op het BPA. Dus de deputatie houdt zich helemaal aan de normerende grafische bepalingen van het BPA, terwijl de verzoekende partij (niet bewezen) elementen uit realiteit aanbrengt om dan de grafische normen van het BPA tegen te spreken.

Het verwijt dat de deputatie geen bewijskrachtige documenten raadpleegt, slaat dus op niets. Bovendien beweert de verzoekende partij van alles, zonder een beroep te doen op een beëdigd landmeter, terwijl het AG SOB het BPA heeft laten omzetten in een verkavelingsplan door een beëdigd landmeter.

*Door de verzoekende partij wordt dus veel beweerd doch wordt er niets bewezen.
...”*

5.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

De afstand vanaf de kade is, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij voorhoudt, juist wél van cruciaal belang, aangezien dit het enige vaste referentiepunt vormt om de vrije afstand en de juiste inplanting van de betrokken zones, zoals voorzien in het BPA, te kunnen nagaan.

Het is zo dat de verzoekende partij – net zoals de landmeter waarnaar tweede tussenkomende partij verwijst (13,16 meter vanaf de buitenste kolom) - vaststelt dat het gebouw van loods 23 op ca. 13,90 meter van de kaai ligt, wat overeenkomt met de zone waarin loods 23 is gelegen (die eveneens ca. 14 meter van de kaai is gelegen – zie verzoekschrift). M.a.w. de grens van loods 23 komt overeen met zonegrens waarin deze loods zich situeert.

Tussenkomende partij heeft zich voor de bepaling van haar eigen zone gebaseerd op de uiterste bouwlijn van deze loods 23, ervan uitgaande dat die ligt zoals louter informatief op het BPA is weergegeven (niet gelijk met de zonegrens). Door deze redenering komen de gebouwen over een afstand van ongeveer 3 meter binnen de zone voor openbaar domein met recreatieve herinrichting zal komen te liggen. Dat het verkavelingsplan zou zijn opgemaakt op basis van de aanduidingen van het BPA (dat overigens uitdrukkelijk aangeeft dat de opgenomen gegevens benaderend zijn) kan niet volstaan. Het is de bestaande toestand die telt en waarvan men dient uit te gaan. Het is immers zo dat zone 4 in het verlengde ligt van zone 3 (rechts) en ca. 3 meter achter de zonegrens van zone 5 (links).

...

Het landmeterplan waarvan tussenkomende partij melding maakt, doet aan bovenstaande geen afbreuk (werkelijke inplanting van loods 23 op 13,11 meter), maakte bovendien geen deel uit van (overweging van de) bestreden beslissing en werd overigens opgemaakt door het zelfde bureau dat – zo is inmiddels gebleken – een deel van de op het terrein aanwezige beschermde sporen niet op de plannen (zowel voorliggende verkavelingsplannen als de nadien goedgekeurde bouwplannen) heeft vermeld, reden waarom verzoekende partij de stillegging van de aan de gang zijn de bouwwerken heeft gevraagd en bekomen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing wordt hierover als volgt geoordeeld:

“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.

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

2.

Het bijzonder plan van aanleg Meulestede is op schaal 1/1000 opgesteld. Overeenkomstig de maatgeving van het bijzonder plan van aanleg stelt de Raad vast dat de gemengde woonzone effectief 46m breed en 99m lang is.

Op het bijzonder plan van aanleg zijn de contouren van de bestaande loods nr. 23 getekend, waaruit blijkt dat deze de lijn volgt met de "gemengde woonzone".

Bovendien is de afstand gemeten vanaf de verkaveling tot de voorste perceelsgrens aan de Voorhavenlaan correct bepaald op ongeveer 18 meter vanaf de contouren van de verkaveling tot en met "muur met afsluiting".

De Raad stelt overigens vast dat de verzoekende partij de afstand op het verkavelingsplan meet tussen de contouren van de verkaveling en de laatste lijn met het kanaal. Het bijzonder plan van aanleg geeft evenwel niet duidelijk aan waar het kanaal echt begint en waar de kademuren zich precies situeren. Het bijzonder plan van aanleg kleurt immers alles blauw in en zegt niet dat dit effectief water is maar wel "zone voor waterwegen", waar de kademuren en wellicht nog een deel van wegenis inbegrepen is.

Ten overvloede vermeldt het bijzonder plan van aanleg nummer 23 B onder *Bijzondere Bepalingen*: het volgende:

"5. Het hierbijgaand plan is opgemaakt op basis van digitale kadastrale gegevens dd. 1994 en is dus benaderend. Alvorens tot de verwezenlijking van dit plan over te gaan zullen terreinmetingen de verder onmisbare gegevens of verbeteringen verstrekken."

De verzoekende partij toont aldus niet aan dat de verwerende partij op kennelijk onzorgvuldige of onredelijke wijze heeft geoordeeld dat het aanvraagperceel binnen de bestemmingszone 'gemengd wonen' ligt.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2, 1° VCRO juncto artikel 11 §1 van het decreet van 3 maart 1976 inzake de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten juncto het beschermingsbesluit van 20 november 1996 van de Vlaamse Minister van Cultuur, Gezin en Welzijn.

De verzoekende partij zet haar argumentatie uiteen als volgt:

"...

41. Het 'Voorhavengebied' (stuk 28) ligt achter een 1,1 km lang beschermd hekwerk en is ondanks de afbraak van de loodsen 21 en 24 in de jaren 80 - 90 steeds als een coherent geheel beschouwd, zoals het door stadsingenieur en latere burgemeester Emile Braun destijds werd geconcipieerd. Deze integriteit was zowel de basis voor het beschermingsbesluit uit 1996 als voor het gewestplan dat voorzag in de verplichting om voor de Voorhaven en onmiddellijke omgeving een meer gedetailleerde planzone te maken, te differentiëren van de rest van het eiland Muide Meulestede.

Specifiek voor de thans verkavelde zone dient daarenboven vastgesteld dat dit terrein volledig centraal binnen de Voorhavensite en dus binnen het beschermd stadsgezicht Voorhaven — Tolhuis (stuk 29) gelegen is. Daarenboven wordt het 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*

In dat opzicht staat vast dat het terrein in grote mate het globale uitzicht van de beschermde site bepaalt.

42. De verzoeker van zijn kant heeft deze waardevolle en coherente buurt in grote mate opgewaardeerd door verschillende hoogstaande en perfect bij elkaar aansluitende vastgoedprojecten te realiseren. Deze projecten hielden op architecturaal vlak in grote mate rekening met het beschermde industriële erfgoedkarakter van de buurt, te weten:

...

Ook de stad Gent heeft enkele inspanningen voor de opwaardering van de buurt geleverd:

- *Opmaak Nota Stadsvernieuwingsproject 'DE NIEUWE VOORHAVEN' door het Buro voor Vrije Ruimte;*
- *Heraanleg New-Yorkstraat en Londenstraat niet kasseien;*
- *Heraanleg park;*

Evenwel stelt de verzoeker vast dat de stad onvoldoende rekening houdt met de coherentie van de buurt: voor de verschillende onderdelen van de wegenis worden aparte aanvragen ingediend, voor bepaalde delen van de buurt wordt een apart RUP opgemaakt (RUP 143),...

43. Ook voor de zone van LOODS 24 — zoals gezegd volledig centraal de Voorhavensite gelegen en dus beeldbepalend voor de ganse site - wordt nu een volledig op zich staand project vergund waarbij geen rekening wordt gehouden met het beschermd industrieel archeologisch karakter van de buurt maar evenmin met de concrete noden van de buurt (zie parkeerproblematiek hieronder). Dergelijke op zich staande projecten doen de buurt verglijden in een 'patchwork van onsamenhangende initiatieven' waardoor het waardevol, samenhangend, uniek industrieel archeologisch karakter van de buurt in één pennenvoeg wordt vernietigd.

De thans vergunde verkaveling staat een globaal planinitiatief voor de beschermde site in de weg. Dit is zonder meer strijdig met het beschermingsbesluit en met de goede ruimtelijke ordening.

44. Overeenkomstig artikel 11 §1 van het decreet van 3 maart 1976 inzake de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten mag de eigenaar van een grond gelegen binnen een beschermd stadsgezicht de waarde van dit beschermd stadsgezicht niet ontsieren. Ook het BPA schrijft uitdrukkelijk voor dat het nieuwe gebouw binnen deze zone naar materiaalgebruik een kwalitatief architecturaal geheel dient te vormen in samenhang met de omgeving.

Welnu, het huidig verkavelingsontwerp biedt geen enkele garantie op het vlak van de architecturale waarde en het architecturaal geheel dat met de omliggende beschermde gebouwen moet worden gevormd (zie tweede onderdeel van het eerste middel). Verzoeker is dan ook zeer verwonderd dat de dienst monumentenzorg en architectuur een (niet gemotiveerd) gunstig advies heeft geformuleerd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Ook dit argument werd door verzoekster reeds opgeworpen in de administratieve beroepsprocedure en de deputatie heeft dit als volgt beoordeeld (stuk 12, p. 11-12) :

...

Door te verwijzen naar de overeenstemmende ritmiek van de voormalige loods 24 en de visuele eenheid met de bestaande loodsen 22 en 23 heeft de deputatie de aanvraag in concreto aan de onmiddellijke omgeving getoetst.

De deputatie beschikt in deze over een discretionaire bevoegdheid en uit niets blijkt dat zij, na kennis te hebben genomen van het gunstig advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed – Onroerend Erfgoed, haar appreciatiebevoegdheid op een kennelijk onredelijke manier zou hebben uitgeoefend.

...”

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Met name is de voorgenomen nieuwbouw van AG SOB in deze niet relevant voor de beoordeling van de aanvraag tot verkavelingsvergunning. Een verkavelingsvergunning dient immers niet gedetailleerd te omschrijven hoe het bouwproject er moet uitzien, gezien het BPA al stelt dat naar materiaalgebruik het gebouw “een kwalitatief architecturaal geheel dient te vormen met de omgeving”. Dit zal verder in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dienen beoordeeld te worden.

Dit dient eveneens gesteld te worden betreffende de kritiek van de verzoekster op het gunstig advies van de dienst Monumentenzorg en Architectuur. Het advies van deze dienst heeft betrekking op het verkavelingsplan dat een verdeling van het perceel inhoudt en waarbij geen beoordeling dient gemaakt te worden over specifieke monumentale of architecturale aspecten.

De voorziene gebouwen worden ook volledig binnen de daarvoor bestemde zone, zoals vastgelegd in het BPA, ingepland. De hoogte en bouwdiepte van het project is eveneens vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften, die dezelfde zijn als de voorschriften van het BPA. De bvba De Nieuwe

Voorhaven wist en behoorde derhalve te weten dat naast en in het verlengde van de loodsen 22 en 23 een gebouw kon worden opgericht. De loodsen 22 en 23 zijn bovendien perfect zichtbaar door het open gebied vóór en achter de gebouwen.

Volgens de verzoekster eist een goede ruimtelijke ordening dat de dominantie van sociale woningen in de buurt niet verder moet gestimuleerd worden.

Het BPA werd nooit aangevochten voor de bestemming wonen. De voorschriften van een Bijzonder Plan van Aanleg hebben een bindende en verordenende kracht. Waar de ontwikkeling van een woonproject volledig in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA, dient ook AG SOB rekening te houden met de voorschriften en de bepalingen van het Decreet grond- en pandenbeleid.

De vergunningverlenende overheid is gehouden toe te zien op de naleving van de decreetbepalingen en voor elk project op haar grondgebied een sociale last conform het decreet grond- en pandenbeleid op te leggen. In de bestreden verkavelingsvergunning wordt een sociale last voorzien van 27,8 % of 20 sociale entiteiten op een totaal van 72 entiteiten. Tevens wordt voorzien in minimaal 9 bescheiden entiteiten. De aanvraag tot verkavelingsvergunning voldoet aan de voorschriften/verplichtingen van dit Decreet.

Het komt aan de verzoekster niet toe om in de plaats van de vergunningaanvrager én de stad Gent het beleid uit te stippelen. De evolutie die het dossier ondertussen heeft gekend ingevolge de beslissing van de Raad van State in verband met de onverenigbaarheid van een outletcentrum met het toenmalige BPA 23, en de navolgende beslissingen die zijn genomen door de stad Gent en die de toets van de controle door de Raad van State (op verzoek van de bvba DE NIEUWE VOORHAVEN) hebben doorstaan, hebben tot gevolg dat de zaken die vroeger op papier werden gezet in verband met de ontwikkeling van de site niet meer dezelfde draagwijdte hebben dan toen werd bedoeld.

Overigens kunnen de zaken die destijds werden besproken tussen partijen en de in verslagen van de projectgroepen werden weergegeven, onmogelijk als enige bindende afspraken worden beschouwd.

De verslagen, waarnaar door de bvba DE NIEUWE VOORHAVEN wordt verwezen, houden geen weergave in van finale verbintenissen door de partijen op zich genomen. Het gaat daarbij niet om formele besluiten van de stad Gent, maar over de weergave van besprekingen tussen ambtenaren, politici en projectontwikkelaars over problemen die de ontwikkeling met zich meebrengt, en waarvoor oplossingen moeten gezocht worden.

*Eén en ander werd tenslotte perfect gemotiveerd in het bestreden besluit :
...”*

4.

De tweede en derde tussenkomende partij voegen hieraan nog toe:

“ ...

De verzoekende partij is niet consequent. In één van haar bezwaarschriften heeft de verzoekende partij zelf het standpunt ingenomen dat het AG SOB een verkavelingsvergunning diende aan te vragen.

De reden waarom er een verkaveling diende te gebeuren is te wijten aan het feit dat de terreinen openbaar domein (voormalig havengebied) waren en overgedragen werden aan het AG SOB met het oog op woningbouw.

De verzoekende partij heeft geen belang bij dit middel. De verkavelingsvoorschriften zijn een herhaling van de BPA-voorschriften, BPA-voorschriften welke door de verzoekende partij niet werden aangevochten.

De verzoekende partij is opnieuw niet consequent in haar redenering, want voor haar eigen aanvragen - de loodsen 22 en 23 – zouden er dan wel deelvergunningen afgeleverd mogen worden en speelt het coherente geheel dan niet mee.

Een verkavelingsvergunning heeft op zich trouwens niet voor gevolg dat een “coherent stedelijk landschap of dorpsgezicht” zou verbrokkeld worden.

Verzoekende partij heeft dus geen belang om dit middel te ontwikkelen.

Volledigheidshalve wordt hierna ook aangetoond dat de deputatie weldegelijk de omgeving (monumenten en het stadsgezicht) heeft onderzocht en de toetsing van de verkaveling met de ermee samenhangende omgeving is gebeurd.

...

Aanvullend op de argumentatie van de deputatie wordt tevens verwezen naar het advies erfgoed van 17.01.12 dat gunstig was.

De verzoekende partij stelt tevens dat de stad onvoldoende rekening houdt met de coherentie van de buurt: aparte aanvragen voor de verschillende onderdelen van de wegenis, voor bepaalde delen van de buurt wordt een apart RUP (nr. 143) opgemaakt. Het feit dat de stad verschillende aanvragen indiende voor de wegenis is grotendeels het gevolg van de vele beroepsprocedures en burgerrechtelijke procedures die de verzoekende partij heeft ingediend om de voortgang van de heraanleg te verhinderen. Het RUP 143 werd opgemaakt ifv van het deel dat in het BPA nr 23B door de Raad van State werd vernietigd (dat bedoeld was voor het oprichten van een Outletcenter). Gezien het gewestplan een zone voor stedelijke ontwikkeling voorziet waarvoor steeds een plan van aanleg moet worden opgemaakt, was er noodzaak aan een RUP teneinde op deze locatie bouwmogelijkheden vast te leggen.

De braakliggende zone van Loods 24 (= project Kaai 24) is geen project van de stad maar van AG SOB. De nieuwbouw, die later zal beoordeeld worden, zal weldegelijk referenties tonen die aansluiten bij de schaal en lineariteit van de beschermde havenloodsen maar tevens een hedendaags gebouw zal zijn. Ook onroerend erfgoed heeft de verkaveling (en het ingetrokken bouwproject) gunstig geadviseerd, hieruit mag blijken dat het project voldoende inpasbaar is binnen het beschermde stadsgezicht.

Er is sinds de goedkeuring van het BPA in 2001 en reeds daarvoor geweten dat naast en in het verlengde van de loodsen 22 en 23 een gebouw kon worden opgetrokken. De loodsen 22 en 23 zijn bovendien perfect zichtbaar door het open gebied voor en achter.

...

5.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Het is immers zo dat met de voorliggende verkavelingsaanvraag de ‘bakermat’ wordt gelegd hoe de betrokken zone er uiteindelijk zal gaan uitzien. Het is op basis van deze verkavelingsvergunning dat naderhand de stedenbouwkundige vergunningen zullen worden beoordeeld en verleend. Hoger werd ook reeds vermeld dat – uiteraard om die reden – een verkavelingsvergunning de nodige reglementaire bepalingen en voorschriften moet bevatten. Het is dan ook niet voor niets dat artikel 4.3.1 §2, 3° VCRO bepaalt dat in de mate een aanvraag voldoet aan de voorschriften van een verkavelingsvergunning (die de nodige stedenbouwkundige voorschriften moet bevatten die evident de relevante aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO behandelen), die aanvraag geacht wordt de goede ruimtelijke ordening te respecteren. Het is nogal evident dat een verkavelingsvergunning die is gelegen in een zeer waardevolle omgeving (de site is gelegen in een beschermd stadsgezicht en wordt omringd door talrijke beschermde monumenten) het architecturale aspect (op kwalitatieve wijze) moet regelen.

Punt is dat de verzoekende partij zelf reeds bijzonder veel inspanningen en geld stak in projecten die wél tot een architecturaal geheel van site leiden. Kosten noch moeite

werden gespaard. Zij besteedde onder meer bij de renovatie van LOODS 22 bijzonder veel aandacht aan de bestaande toestand en het archeologisch beschermd karakter. Het is onaanvaardbaar dat de eerste tussenkomende partij dergelijke inspanningen niet zou moeten leveren, in tegenstelling tot de verzoekende partij.

*Het komt er bijgevolg op neer dat al de inspanningen die de verzoekende partij sinds jaren heeft geleverd voor het behoud van het unieke karakter van de omgeving, verloren dreigen te gaan door de uitvoering van de voorliggende bestreden beslissing. Men kan deze terechte kritiek van de verzoekende partij dan ook niet zomaar van tafel vegen door te stellen dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vooreerst vast dat zowel het bijzonder plan van aanleg Meulestede als de verkavelingsvergunning zelf voorschriften bevat over het kwalitatief architecturaal invullen van de site, die bijgevolg zullen moeten nageleefd worden in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

2.

In de bestreden beslissing wordt over het erfgoedaspect als volgt geoordeeld:

*“...
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 verwerende partij heeft dit bezwaar aldus reeds afdoende beantwoord in de bestreden beslissing zonder dat hierop fundamentele repliek wordt gegeven door de verzoekende partij.

De bewering van de verzoekende partij dat de verkaveling, zoals zij geconcipieerd is, strijdt met het architecturaal karakter van de gehele site van de Voorhaven kan in het licht van wat voorafgaat enkel als opportuniteitskritiek beschouwd worden. Het komt de verzoekende partij niet toe haar oordeel in de plaats te willen stellen van de vergunningverlenende overheid die onder voorbehoud van een marginale wettigheidstoetsing door de Raad hierover discretionair oordeelt.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat de bestreden beslissing op dat punt kennelijk onredelijk of onjuist is, noch toont zij aan in welke mate de bestreden beslissing een schending uitmaakt van artikel 4.3.1., §1, 1°, b) en §2, 1° VCRO juncto artikel 11 §1 van het decreet van 3 maart 1976 inzake de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten juncto het beschermingsbesluit van 20 november 1996 van de Vlaamse Minister van Cultuur, Gezin en Welzijn.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° b) en §2, 1° VCRO juncto het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen als volgt:

“ ...

Doordat de vergunning een oplossing voor de algemene erkende mobiliteit- en parkeerproblematiek binnen de omgeving hypothekeert;

En doordat de deputatie aangeeft dat de verzoeker haar parkeerproblematiek op eigen terrein moet oplossen;

...

En terwijl de stad Gent eerder uitdrukkelijk erkende dat de verzoeker geen parkings op eigen terrein kan realiseren.

...

De stad Gent heeft in het verleden al meermaals expliciet erkend en bevestigd dat er dringend een oplossing dient gezocht te worden voor de parkeer- en mobiliteitsproblematiek binnen de betrokken buurt. Ter zake kan worden verwezen naar wat hoger werd uiteengezet. Samenvattend wordt nog gewezen op het volgende:

– In het schrijven van 29 januari 2004 merkte de stad Gent op dat men bezig was met de opmaak van voorstellen tot concessie of verkoop van gronden onder het openbaar domein. Tevens werd gewezen op de komst van een openbare parkeerzone met 80 plaatsen binnen de zone tussen de loods 22, 23 en de afgebroken loods 24 en het hekwerk aan de Voorhavenlaan (stuk 8).

– De stedenbouwkundige vergunning van 4 september 2008 met betrekking tot loods 22 (2008/720) bevestigde nogmaals de algemene parkeerdruk binnen de omgeving (stuk 6):

...

Ondanks deze duidelijke erkenning van een ernstige parkeer- en mobiliteitsproblematiek, heeft de stad of het AG SOB tot op vandaag nog geen enkel initiatief genomen om een oplossing voor deze parkeer- en mobiliteitsproblematiek naar voren te schuiven. Integendeel, de bestreden vergunning sluit een goede oplossing voor deze dringende problematiek eenvoudigweg uit en zal de parkeer- en mobiliteitsproblematiek enkel verzwaren ingevolge de komst van 72 nieuwe wooneenheden.

Het betrokken aanvraagterrein is veruit de enige vrije open zone binnen de buurt en zou zeer geschikt zijn voor de inrichting van een ondergrondse publieke parkeergarage die bereikbaar moet gemaakt worden via verschillende aangepaste wegen. De huidige aanvraag die kennelijk enkel parkeerruimte in functie van de bijkomende wooneenheden binnen het nieuwe project voorziet, belet de oprichting van een grote ondergrondse/bovengrondse parkeerzone voor de ganse buurt.

Ondanks de stad Gent in de brief van 29 januari 2004 bevestigde dat het ‘onder geen beding de intentie is van het stadsbestuur de toekomstige aanvraag voor de

stedenbouwkundige vergunning van loods 23 te vertragen' (stuk 8) hebben de stad Gent en de deputatie de aanvraag van de verzoeker voor de oprichting van loods 23 opnieuw geweigerd (stuk 18 en 19), onder meer omwille van de parkeerproblematiek.

...

Verzoeker wijst op de zorgvuldigheidsplicht in hoofde van de vergunningverlenende overheid: eerst moet de door de overheid erkende parkeerproblematiek voor de loodsen 22 en 23 opgelost worden alvorens nieuwe verkeersgenererende projecten op onbebouwde gronden naast deze loodsen kunnen toegestaan worden!.

...

De stad Gent heeft in het verleden zelf erkend dat de verzoeker onmogelijk voldoende parkeerplaats op eigen terrein kan voorzien. Zie randnummers 11 en 12 hierboven. De bewering dat men nu toch op eigen terrein de vereiste parkings moet voorzien is niet ernstig.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“... ”

De deputatie heeft dit argument ontmoet door er op te wijzen dat verzoekster haar parkeerproblematiek op eigen terrein dient op te lossen, zoals de aanvrager van de bestreden vergunning dit ook heeft moeten doen.

Of dit al of niet te realiseren is door verzoekster is een element waarmee de deputatie geen rekening dient te houden wanneer zij een verkavelingsvergunningaanvraag ontvangt voor een perceel naast de loods van verzoekster. Het perceel heeft immers een bestemming 'gemengde woonzone', zodat een verkavelingsaanvraag voor twee woonblokken hiermee in overeenstemming is en niet kan geweigerd worden wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening omdat een andere projectontwikkelaar er een parking wil van maken.

...”

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“... ”

De verzoekster rekent er dus op dat op het terrein van de tussenkomende partij het parkeerprobleem moet opgelost worden voor het privaatproject van de beide loodsen 22 en 23, hetgeen onredelijk is omdat andere projectontwikkelaars wel het parkeeraspect moeten oplossen op eigen terrein.

Met betrekking tot de loodsen 22 en 23, aangekocht door de bvba DE NIEUWE VOORHAVEN, is er nooit een parkeervisie geweest in de periode van verkoop. In de verkoopakte wordt geen woord besteed aan een mogelijk probleem van parkeren voor de loodsen 22 en 23.

Die problemen zijn maar aan bod gekomen naar aanleiding van de eerste bouwaanvraag voor loods 22, toen de stad Gent terecht eiste dat de ontwikkelaar een parkeeroplossing op eigen terrein zou voorzien voor de parkeerproblemen die hij doet ontstaan in het kader van zijn ontwikkeling, zoals dit voor elke ontwikkelaar het geval is. Pas toen bleek dat dit in de beschermde loodsen technisch mogelijks een dure zaak zou worden, werd gezocht naar tijdelijke alternatieven.

In de documenten en verslagen waarnaar de bvba DE NIEUWE VOORHAVEN verwijst, wordt voorgesteld om het privaat parkeren voor de loodsen op te lossen door aan de ontwikkelaar een concessie te verlenen om ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien, en dit naast demogelijkheid om bovengronds in de loodsen zelf een deel privaat parkeren te voorzien, en dit alles aangevuld met publiek parkeren op het openbaar domein rondom de loodsen. Waar die concessie juist moet verleend worden, daarover ligt nog geen oplossing voor.

Essentieel hierbij is echter dat dit niet om publieke parkeerplaatsen gaat, zoals de bvba DE NIEUWE VOORHAVEN telkenmale doet uitschijnen, maar om private parkeerplaatsen die deel uitmaken van een private ontwikkeling. De definitieve oplossing slaat dus niet op de realisatie van publieke parkeerplaatsen door de stad Gent in het kader van de omgevingsaanleg, maar in een privaatininitiatief dat eventueel gefaciliteerd kan worden door een overeenkomst met betrekking tot het gebruik van het openbaar domein.

Voor de oprichting van het woonproject van AG SOB wordt voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen, verbonden aan de appartementsgebouwen.

*AG SOB lost met haar woonproject de parkeerproblematiek op het eigen terrein op, zoals ook de bvba DE NIEUWE VOORHAVEN behoort te doen en dit is precies wat in de bestreden beslissing afdoende en ad rem werd gemotiveerd.
...*

4.

De tweede en derde tussenkomende partij voegen hieraan nog toe:

“ ...

Dat de stad en AG SOB geen enkel initiatief hebben genomen, wordt op geen enkele wijze aangetoond.

... ”

Het project kaai 24 zal zelf geen enkele parkeerdruk tot gevolg hebben.

Het “vertragen” van de bouwvergunning van de verzoekende partij ligt niet aan de stad of de deputatie. Na 2004 heeft het 7 jaar geduurd alvorens de verzoekende partij een aanvraag heeft ingediend, die dan volkomen in strijd was met het BPA.

De deputatie heeft bovendien nooit deelgenomen aan de “overlegmomenten op stedelijk niveau”, zodat van de deputatie niet kan geëist worden om klakkeloos elke standpunt dat in zo’n stedelijk overleg werd verwoord, over te nemen.

De verwijzing van de verzoekende partij naar de eventuele komst van 80 parkeerplaatsen binnen de zone tussen de loodsen 22, 23 en de afgebroken loods 24 zijn bovendien openbare parkeerplaatsen (dus niet specifiek voor de projecten van de verzoekende partij).

Bij dit middel wordt weer hetzelfde verhaal opgehangen, de bedoeling is dat verzoekende partij zelf een aantal projecten nog wil realiseren doch nu al de parkeerproblemen daaromtrent wil opgelost zien zodat er meer mogelijkheden zijn en goedkopere projecten kunnen ontwikkeld worden door de verzoekende partij o.a. loods 23.

In de beslissing van de deputatie van 10.05.12 m.b.t. loods 23 (eigendom verzoekende partij) wordt ook gesteld dat de stad bepaalt hoe de zone voor openbaar domein wordt

ingericht (wat vermoedelijk ook deels parkeren zal toelaten - nog te ontwerpen) en niet de verzoekende partij en dat het onaanvaardbaar is om een groot project te realiseren zonder bijhorende parkeerplaatsen.

Het project van AG SOB voorziet wel een oplossing voor het parkeerprobleem voor het eigen project op eigen terrein en verplaatst dit niet naar het openbaar domein wat niet kan gesteld worden voor de projecten van loods 22 en 23 (eigendom van de verzoekende partij).

De verzoekende partij is – in een vorige poging om het project van kaai 24 tegen te houden – reeds een procedure opgestart voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent zetelend in kort geding. Er werd bij beschikking van 01.06.2012 het volgende beslist:

...

De verzoekende partij heeft geen beroep aan getekend tegen deze beschikking. Desondanks blijft zij – via een omweg van de Raad voor Vergunningbetwistingen – proberen het project aan kaai 24 te blokkeren.

...”

5.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Op dit punt kan de verzoekende partij volstaan met te herhalen dat de bestreden beslissing ervoor zorgt dat één van de weinige mogelijke oplossingen voor de onmogelijkheid van de opvang op het eigen terrein van de nog te ontwikkelen loods 23 – door tussenkomende partijen zelf herhaaldelijk erkend – zal verdwijnen door een eigen initiatief van tussenkomende partijen, wat evident een impact heeft op de goede ruimtelijke ordening. De gebrekkige motivering van verwerende partij ter zake werd reeds aangetoond.

...”

6.

In een aanvullende nota van 8 mei 2014 voert de eerste tussenkomende partij nog aan dat op 22 april 2014 een bouwvergunning werd verleend “aan de bvba LOCUS DEVELOPMENTS, een vennootschap van de heer VALVEKENS (waarvan hij ook de zaakvoerder is via een andere vennootschap van hem, de bvba VIVALDI, die tevens zaakvoerder is van bvba DE NIEUWE VOORHAVEN) en dit betreffende de renovatie van Loods 23.

De eerste tussenkomende partij stelt dat in deze bouwaanvraag een ondergrondse parking is voorzien die plaats biedt aan 101 parkeerplaatsen + 3 parkeerplaatsen met een handicap. De eerste tussenkomende partij stelt zich vragen bij het belang van de verzoekende partij bij het vierde middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij beantwoordt het opgeworpen middel, dat reeds in het bezwaarschrift aangevoerd werd, omstandig als volgt:

“ ...

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.

...

2.

De Raad stelt vast dat voor wat betreft het voorliggende project werd voorzien in 78 parkeerplaatsen en zulks als zodanig positief beoordeeld werd door de verwerende partij. De verwerende partij heeft bij haar beoordeling een concrete inschatting gemaakt van de te voorziene parkeerdruk op eigen site en heeft anderzijds het bezoekersparkeren mee betrokken in haar beoordeling. Zij oordeelt op dat punt discretionair. De verzoekende partij toont niet aan dat de beslissing onjuist of kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij toont evenmin aan dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft de enige mogelijke oplossing biedt voor de globale parkeerproblematiek van de Voorhaven site.

3.

De Raad merkt voor het overige op dat de verleende vergunningsbeslissing niet in causaal verband staat met de door de verzoekende partij opgeworpen parkeerproblematiek veroorzaakt door haar eigen projecten op een naburig perceel.

De beoordelings- en motiveringsplicht van de verwerende partij gaat in principe niet zover dat zij verplicht is ook alle mogelijke parkeerproblemen op een andere locatie, *in casu* deze van de verzoekende partij, bij haar beoordeling te betrekken. De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij van de vergunningverlenende overheid blijkt te verwachten dat zij een andere vergunning op een naburige locatie weigert omdat er een mogelijkheid is om op dat perceel parkeerplaatsen voor een ander project kunnen voorzien worden.

Het gegeven dat de verzoekende partij op deze plek graag parkings voor haar eigen project wil gerealiseerd zien, kan aldus niet in overweging worden genomen.

Het is de Raad bovendien 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 verbonden hebben 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 dergelijke verbintenis niet aantoonst 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.

Het nadeel dat de verzoekende partij beweert te lijden vloeit niet voort uit het feit dat aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor het terrein van de vroegere loods 24. Het vloeit veeleer voort uit het gegeven dat de verzoekende partij op eigen terreinen niet zou kunnen voorzien in parkeermogelijkheden voor de loodsen 22 en 23, hetzij doordat een initieel voorzien project voor parkeerplaatsen niet is gerealiseerd hetzij omdat de door de verzoekende partij beweerde engagementen van de stad Gent niet gehonoreerd werden.

Overigens blijkt uit de kortgedingbeslissing van de rechtbank van eerste aanleg te Gent van 1 juni 2012 duidelijk dat de stad Gent zich geenszins zou verbonden hebben om ten behoeve van de private projecten van de verzoekende partij parkeerplaatsen te voorzien. De verzoekende partij blijkt tegen deze beslissing geen beroep te hebben aangetekend.

Ten overvloede blijkt dat de verzoekende partij inmiddels een stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen op 22 april 2014 waarbij een ondergrondse parking voor meer dan honderd voertuigen voorzien wordt ten behoeve van haar eigen projecten.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van SOGENT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de stad Gent is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent is ontvankelijk.
4. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
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 23 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zevende kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de zevende kamer,
met bijstand van

Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Bram CARDOEN

Marc VAN ASCH