

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0048 van 19 maart 2013  
in de zaak 1213/0039/SA/4/0032

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

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

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partijen:*

**1. AG STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT**

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

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

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

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 september 2012 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 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**

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 januari 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Truus VANDENDURPEL die loco advocaten Bert ROELANDTS en Sofie RODTS verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Bart VANLEE die loco advocaat Henry VAN BURM verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Sylvie KEMPINAIRE 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 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 13 juli 2012 (Procedurebesluit), zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

Het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT verzoekt met een aangetekende brief van 29 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 november 2012 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

De STAD GENT, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, en het college van burgemeester en schepenen van de STAD GENT, verzoeken 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 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

#### IV. FEITEN

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

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het op 17 augustus 2001 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 23B ‘Meulestede - deel A’. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2012.

De Intercommunale maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen (IMEWO) brengt op 3 januari 2012 advies uit.

Waterwegen en Zeekanaal brengt op 12 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

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

Water-link brengt op 19 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  $\pm 200$  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 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. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

*De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van dit bouwreglement.*

C. Toetsing aan de bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

*Artikel 4.1.8, 2<sup>e</sup> lid van het decreet luidt als volgt:*

*...*

*Artikel 4.2.1, 2<sup>e</sup> lid van het decreet luidt als volgt:*

*...*

*De stad Gent beschikt over een 'Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen' dat is opgesteld in uitvoering van de artikelen 4.1.8 en 4.1.9 van bovenvermeld decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, en dat in werking is getreden op 1 december 2010.*

*Artikel 3 van dit reglement luidt als volgt:*

*...*

*Rekening houdend met een project dat voorziet in 72 entiteiten en het feit dat de aanvrager (het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Gent) een 'Vlaamse semipublieke rechtspersoon' is, bedraagt de sociale last minimaal 20 %.*

*De bouwheer geeft aan dat er 20 sociale entiteiten worden gerealiseerd (= 27,8 % van het totale aantal entiteiten).*

*De bescheiden last bedraagt 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.*

*In zijn beroepschrift stelt appellant dat "de aanvraag strijdt met de bedoelingen van het grond- en pandendecreet nu er nog bijkomende sociale woningen worden voorzien ondanks het opgelegde quotum binnen de betrokken buurt reeds ruimschoots is bereikt."*

*Artikel 4.3.1, §1, 3<sup>o</sup> van de codex bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.*

*Het voldoen aan bovenvermelde normen inzake de sociale en bescheiden last is dus noodzakelijk om een verkavelingsvergunning te kunnen verlenen.*

*In zijn aanvullende nota van 14 juni 2012 stelt appellant het volgende:*

*...*

*Zoals hoger reeds vermeld wordt in de verkaveling een sociale last voorzien van 27,8 %, daar waar deze minimum 20 % moet en maximum 40 % mag bedragen, en beperkt de bescheiden last zich tot hetgeen strikt noodzakelijk is (40 % - de sociale last).*

*De aanvraag is dus volledig in overeenstemming met de normen en principes van bovenvermeld decreet betreffende het grond- en pandenbeleid en bovenvermeld gemeentelijk reglement 'Sociaal Wonen'.*

D. Betreffende de dossiersamenstelling

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

*...*



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

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

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

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

### 2.3 De goede ruimtelijke ordening

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

...

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

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

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

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

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

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

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

Appellant bestrijdt dit en voert hiervoor volgende 3 argumenten aan:

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

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

*in 'bescheiden woonaanbod', en beiden minimum 40 % van het totaal aantal woonentiteiten moeten bevatten, zijnde een voorwaarde waaraan maar nipt wordt voldaan in het verkavelingsontwerp.*

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

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

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

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

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

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

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

### Conclusie

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

*De verkavelingsvergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

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

*De volgende lasten worden opgelegd:*

#### *LAST 1: Sociale last*

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

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

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

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

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

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

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

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

*LAST 2: Last bescheiden wonen*

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

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

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

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De verwerende partij noch de tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden.

### A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

#### 1) Ernstige parkeerproblematiek

*Ingevolge de uitvoering van de bestreden beslissing zal de verzoeker een MTHEN lijden. Meer bepaald is het zo dat de bestreden vergunning een oplossing voor de ernstige parkeerproblematiek van de loodsen 22 en 23 (= eigendommen van de verzoeker), **uitsluit**. De verzoeker verwijst dienaangaande naar hetgeen uitgebreid uiteengezet onder de randnummers 8 t.e.m. 16.*

*Samengevat is het zo dat de stad Gent en de deputatie de aanvraag van de verzoeker met betrekking tot loods 23, weigeren onder meer omwille van de parkeerproblematiek (stuk 18 en 19).*

*Een oplossing voor deze parkeerproblematiek kan de verzoeker niet op eigen terrein realiseren. Dit werd reeds bevestigd door de stad Gent zelf (stuk 6).*

*Zodoende moet er een parking voorzien worden op de aanpalende resterende onbebouwde gronden. De **enige** onbebouwde grond in de omgeving van de loodsen die nog dienst kan doen als parking is de site van de voormalige loods 24. De gronden van voormalige loods 21 zijn ook niet langer beschikbaar nu de stad Gent voor deze grond op 9 maart 2012 een stedenbouwkundige vergunning verleende aan de vzw ROCSA voor de oprichting van een evenementenconstructie (piramide) (stuk 25).*

*Uit de motivatienota bij de huidige bestreden aanvraag blijkt dat er enkel parkings voorzien worden voor het nieuwe project, niet voor de loodsen 22 en 23.*

*Bijgevolg staat vast dat de bestreden vergunning een oplossing voor de parkingproblematiek hypothekeert. Dit maakt een MTHEN uit in hoofde van de verzoeker.*

#### 2) Ernstige aantasting van het beschermde, coherente gebied

*Daarnaast betekent de verkavelingsaanvraag tevens een grote minwaarde voor de loodsen 22 en 23 in die zin dat het een coherente ontwikkeling van de ganse site van de nieuwe voorhaven verhindert. Overeenkomstig de contouren van het beschermde stadsgezicht, het BPA en de studie van ABSCIS maakt de site één geheel uit. Het verkavelde terrein ligt centraal binnen deze site.*

*Het terrein van loods 24 (zone 4 van het BPA) moet dus opgenomen worden binnen een globaal ontwerp dat niet enkel de mogelijkheden van deze specifieke zone bepaalt maar tevens alle omliggende nog niet gerestaureerde zones en de wegenis. De verzoeker streeft immers naar een coherente ontwikkeling van de beschermde voorhaven waarbij rekening wordt gehouden met haar industrieel archeologische erfgoedwaarde.*

*De huidige verkavelingsvergunning, die slechts betrekking heeft op zone 4, verhindert een dergelijke coherente, globale en hoogstaande ontwikkeling van het gebied wat een ernstige, nadelige impact heeft op de naastgelegen, beschermde loodsen 22 en 23.*

*Ook dit gegeven maakt zonder meer een MTHEN uit in hoofde van de verzoeker.*

*Het AGSOB heeft reeds een stedenbouwkundige aanvraag ingediend voor haar project kaai 24. Er mag dus aangenomen worden dat het AGSOB niet zal wachten met bouwen alvorens de Raad zich zal uitgesproken hebben over de opgeworpen middelen. Teneinde een voldongen feit te vermijden is een onmiddellijke schorsing van de verkavelingsvergunning noodzakelijk.”*

2.

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Wat betreft de verkeersproblematiek wordt verwezen naar wat onder het vierde middel werd uiteengezet. De verkeersproblematiek die verzoekster ondervindt voor haar gerealiseerde project loods 22 is te wijten aan de wijze waarop zij dit project ontworpen en opgevat heeft, en vindt haar oorzaak niet in de verkavelingsvergunning. Anders oordelen zou impliceren dat er geen enkel project mogelijk is binnen die zone, die nochtans als gemengde woonzone voorzien is.*

*Wat betreft de aantasting van de beschermde voorhaven verwijst de deputatie naar het derde middel, waaruit blijkt dat de erfgoedwaarde van de voorhaven met de vergunde verkaveling wel degelijk behouden blijft.*

*Het feit dat verzoekster de percelen niet kan ontwikkelen volgens haar visie vindt zijn oorzaak in het gegeven dat een andere vennootschap er eigenaar van is, die uiteraard gerechtigd is om een aanvraag in te dienen overeenkomstig de geldende bestemmingsvoorschriften.*

*Er wordt geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aangetoond, zodat de vordering tot schorsing dient te worden verworpen.*

*...”*

3.

De eerste tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

#### *5.1. De parkeerproblematiek*

*De verzoekende partij verwijst naar hetgeen hiervoor reeds werd uiteengezet onder het 4<sup>e</sup> middel.*

*Het gaat vooreerst niet op om van een derde partij te eisen/verwachten dat deze op zijn terrein de parkeerproblematiek van de bvba De Nieuwe Voorhaven gaat oplossen.*

*Bovendien is absoluut niet aangetoond dat een oplossing van de door verzoekster geschetste parkeerproblematiek nog “uitsluitend” op het terrein van de concludente zou kunnen (laat staan moeten ) gerealiseerd worden.*

*De bvba De Nieuwe Voorhaven stelt zelf in haar verzoekschrift : “Vooreerst is het zo dat het terrein waarvoor thans een verkavelingsvergunning is verleend, **één van** de enige resterende opties is voor de realisatie van een parking...” (p 2 verzoekschrift eigen accentuering) .*

*Eén van de enige is niet de enige resterende oplossing.*

*Er zijn nog verschillende pistes denkbaar, **onder meer** :*

- *parkeerplaatsen onder de open ruimte van Loods 21 (ten onrechte verwijst de verzoekster naar de bouwvergunning van 9 maart 2012 tvv VZW ROCSA, nu dit een puur tijdelijke vergunning betreft om ter plekke een sociaal artistiek project mogelijk te maken in afwachting van de verdere realisatie van de openbare ruimte);*
- *parkeerplaatsen rondom Loods 20 (wat veronderstelt dat de verzoekster een overeenkomst dient te sluiten met de eigenaar van dit gedeelte);*
- *parkeerplaatsen op het openbaar domein (wat gefaliciteerd kan worden middels een overeenkomst m.b.t. het gebruik van het openbaar domein)*
- *parkeerplaatsen op de site van Loods 22 en 23 zelf – de verzoekster stelt (gemakshalve) dat dit onmogelijk is, terwijl alle mogelijkheden door haar zelf nog niet eens onderzocht werden.*

*Tevens zij verwezen naar de zopas (onder middel 4) aangehaalde motivering van de kort geding rechter te Gent in diens beslissing van 1 juni 2012 waarin werd gesteld : “**Dat er prima facie geen rechtsgrond bestaat thans bij urgentie een gebod aan verweerders tot ter beschikking stellen van parkings op te leggen**”*

*Evenmin is er enige grond voorhanden om de verkavelingsvergunning te schorsen, noch is er een moeilijk te herstellen nadeel voorhanden.*

## 5.2. Ernstige aantasting van het beschermde, coherente gebied

*Ook dit argument kan niet overtuigen en één en ander haakt aan bij het hiervoor reeds besproken 3<sup>e</sup> middel en kan worden weerlegd door eenvoudige verwijzing naar het bestreden besluit :*

*Voor wat het aspect ‘erfgoedkarakter’ betreft werd hiervoor 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 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”( eigen accentuering).*

*Waar de indeling van de gebouwen perfect inpasbaar is binnen de globale site zal de verdere architecturale ‘inkleuring’ van de gebouwen het voorwerp uitmaken van nog af te leveren stedenbouwkundige vergunningen, zodat er hic et nunc in de verste verte geen sprake kan zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat overigens in het verzoekschrift nauwelijks wordt geconcretiseerd.  
...”*

4.

De tweede en derde tussenkomende partijen zetten uiteen:

“ ...

#### 6.1 Verkavelingsvoorschriften

*Vermits de verkavelingsvoorschriften volledig overeenstemmen met de BPA-voorschriften kan de verzoekende partij geen MTHEN meer inroepen omwille van het feit dat de verzoekende partij nooit de BPA-voorschriften heeft aangevochten voor de Raad van State.*

#### 6.2 Parkeerproblematiek

*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 verkavelingsvergunning.*

*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 verkavelingsvergunning 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 huidige betwisting) zouden zijn, is totaal onjuist. Zonder limitatief te zijn worden hierna een aantal mogelijke oplossingen opgesomd:*

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

*Er moeten dus onderhandelingen volgen tussen de verzoekende partij en de overheid die het omliggende openbaar domein beheert, over de wijze waarop binnen het openbaar domein (bovengronds, ondergronds, of in een parkeergebouw) geheel of gedeeltelijke oplossingen kunnen uitgewerkt worden om het parkeerprobleem van loods 22 en 23 aan te pakken, en dit in samenhang met een parkeerbeleid inzake publiek parkeren. Momenteel wordt hierover onderzoek gevoerd. Ook over de mogelijkheid om het terrein van ex loods 21 aan te wenden voor parkeren moet verder onderzoek uitsluitel brengen.*

*De weigeringsbeslissing inzake de loods 23 is hoofdzakelijk ingegeven door het veel te grote programma dat indruist tegen het BPA (3 bouwlagen van 4.000 m<sup>2</sup> 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:*

*...*

*Verzoekende partij kan toont haar MTHEN nadeel niet aan.*

*De verwijzing naar de tijdelijke vergunning van de vzw ROCSA van 09.03.12 is niet irrelevant en toont vooral de onredelijke houding van de verzoekende partij aan, aangezien dit om een tijdelijke vergunning gaat voor kleine buurtactiviteiten, die afloopt zodra het plein (of zelfs een parking) wordt aangelegd, zodat deze vergunning geenszins kan bijdragen tot het MTHEN in hoofde van de verzoekende partij.*

*In de feitelijke uiteenzetting van de verzoekende partij wordt steeds verwezen naar de citaten i.v.m. de onderhandelingen met daarin het voorstel om tussen de loods 22 en 23 ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien.*

*De verzoekende partij toont hiermee zelf aan dat zij geen MTHEN heeft door de huidige verkavelingsvergunning welke betrekking heeft op de Kaai 24.*

*Het MTHEN is niet aanwezig.*

### 6.3 De zogenaamde aantasting van het beschermde, coherente gebied.

*Bij de ontwikkeling van het verweer van de middelen is reeds aangetoond dat dit feitelijk onjuist is.*

*Hoe dan ook, de zogenaamde niet samenhangende invulling van het beschermd gebied, kan uiteraard geen persoonlijk nadeel inhouden van de verzoekende partij, laat staan een MTHEN (het gaat hier eerder om een actio popularis i.p.v. een MTHEN).*

*Bovendien betreft huidige aanvraag een verkavelingsproject, dus nog geen architecturale invulling.*

*Het nadeel dat de verzoekende partij inroept is trouwens een louter financieel nadeel.*



*Een financieel nadeel, zoals de waardevermindering van een gebouw is herstelbaar na het bekomen van een vernietigingsarrest en kan niet beschouwd worden als een MTHEN ...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*).

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft.

2.

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

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

Een stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie, verbouwing en herbestemming van de ‘loods 23’ werd door de derde tussenkomende partij geweigerd op 22 december 2011. In administratief beroep werd de aanvraag vervolgens geweigerd door de verwerende partij.

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

3.

De verzoekende partij voert onder de titel “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” twee onderdelen aan.

In een eerste onderdeel houdt de verzoekende partij voor dat de bestreden vergunning een oplossing voor de ernstige parkeerproblematiek van de loodsen 22 en 23 uitsluit. De verzoekende partij stelt dat het bouwperceel van de bestreden vergunning het enige onbebouwd perceel is in de omgeving dat dienst kan doen als parking.

De verzoekende partij heeft deze grief ook aangevoerd als beroepsargument tegen de beslissing in eerste administratieve aanleg. In de bestreden beslissing wordt omtrent deze grief overwogen

dat de parkeerproblematiek voor het project van de aanvraag op het eigen terrein wordt opgelost en dat de verzoekende partij dat ook behoort te doen.

Het is de Raad niet duidelijk hoe een verkavelingsvergunning voor een perceel gelegen naast het perceel van de 'loods 23' van de verzoekende partij, dat niet de eigendom is van de verzoekende partij, een oplossing kan betekenen voor de voorgehouden parkeerproblematiek van de projecten van de verzoekende partij voor de loodsen 22 en 23, tenzij de eigenaar van het bouwperceel van de bestreden vergunning zich op de één of andere manier zou hebben geëngageerd of verbonden om in te staan of te zorgen voor parkeerplaatsen.

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

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

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

Het nadeel dat de verzoekende partij beweert te leiden, vloeit niet voort uit het feit dat aan de eerste tussenkomende partij een verkavelingsvergunning is verleend voor het terrein van de vroegere loods 24, doch uit het feit dat de verzoekende partij op eigen terreinen niet zou kunnen voorzien in parkeermogelijkheden voor de loodsen 22 en 23, desgevallend uit het feit dat een initieel voorzien project op het perceel van de vroegere loods 21 voor parkeerplaatsen niet is gerealiseerd en desgevallend uit het niet nakomen van de door de verzoekende partij beweerde engagementen/verbintenissen door de stad Gent.

Bovendien kan de schorsingsprocedure voor de Raad niet dienen voor het afdwingen van de door de verzoekende partij beweerde engagementen/verbintenissen door de tweede tussenkomende partij. Uit de gegevens van het dossier blijkt overigens dat de verzoekende partij zich dienaangaande reeds heeft gewend tot de burgerlijke rechter.

4.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden vergunning een coherente ontwikkeling van de ganse site verhindert, hetgeen een grote minwaarde zou betekenen voor de loodsen 22 en 23.

Ook ter zake heeft de verzoekende partij een gelijkaardige grief aangevoerd als beroepsargument voor de verwerende partij.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dienaangaande dat voor wat het aspect 'erfgoedkarakter' betreft, is aangetoond dat de op te richten gebouwen qua ritmiek passend zijn in de omgeving, dat de stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat "in principe alle volwaardige gevel- en dakmaterialen toegelaten zijn waarbij het geheel een kwalitatief architecturaal geheel dient te vormen in samenhang met de omgeving", dat deze bepaling ook

staat in de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, dat huidige aanvraag enkel een verkavelingsproject betreft en derhalve geen architecturaal project en dat de beoordeling van de architectuur, het materiaalgebruik, ..., van de op te richten gebouwen dient te gebeuren bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag om deze gebouwen op te richten.

Niet alleen laat de verzoekende partij na om op deze weerlegging van haar grief te dupliceren, maar tevens moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij slechts een “minwaarde” aanvoert voor haar percelen, zijnde een louter financieel nadeel en derhalve geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

5.

Het aangevoerde nadeel, zoals omschreven door de verzoekende partij, kan de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet verantwoorden.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 19 maart 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ