

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0234 van 8 oktober 2013
in de zaak 1213/0506/SA/4/0473

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

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

verzoekende partij

tegen:

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

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

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. AG STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT

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

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

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

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Oost-Vlaanderen van 1 februari 2013, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een bouwblok opgedeeld in 3 autonome delen met in het totaal 72 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin, een deels semi-ondergrondse parking, een deels ondergrondse parking en een gemeenschappelijke dakkamer op één bouwblok.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 september 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Truus VANDENDURPEL die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Henry VAN BURM die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Sylvie KEMPINAIRE die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij zijn gehoord.

De kamervoorzitter verzoekt de verwerende partij en de tussenkomende partijen met een aanvullende nota te repliceren op de aanvullende nota van de verzoekende partij van 30 augustus 2013 en deze aanvullende nota ten laatste op dinsdag 17 september 2013 aan de Raad en aan de andere procespartijen over te maken.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de terechtzitting van dinsdag 24 september 2013.

3.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 24 september 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Truus VANDENDURPEL die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Henry VAN BURM die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Sylvie KEMPINAIRE die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

1.

Het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF STADSONTWIKKELING GENT verzoekt met een aangetekende brief van 28 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 23 juli 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

2.

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

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 23 juli 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

3.

De ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst dient niet onderzocht te worden aangezien, zoals hierna zal blijken, de vordering tot schorsing dient te worden verworpen.

IV. FEITEN

1.

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

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

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

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

Met een arrest nr. S/2013/0048 van 19 maart 2013 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de verzoekende partij verworpen omdat niet voldaan was aan de voorwaarde van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

2.

Op 7 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een bouwblok opgedeeld in drie autonome delen met in het totaal 72 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin, een gedeelte semi-ondergrondse parking, een gedeelte ondergrondse parkeergarage en een gemeenschappelijke dakkamer op één bouwblok”*.

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

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

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

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

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

“ ...

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

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

...”

Waterwegen en Zeekanaal NV brengt op 16 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

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

De verwerende partij beslist op 1 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het openbaar onderzoek

...

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

1. Functionele inpasbaarheid

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

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

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

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

...

9. Parkeren en parkeerdruk:

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

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

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

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

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

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

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

...

11. Strijdigheid met het BPA:

...

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

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

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

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

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

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

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

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

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

...

13. Erfgoed: impact gebouw

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

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

meerwaarde voor de toekomstige bewoners.

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

Het project schendt helemaal niet de goede ruimtelijke ordening, noch het beschermingsbesluit of het monumentendecreet omwille van de keuze van architectuur of materialen. In tegendeel het brengt op een hedendaagse wijze een meerwaarde binnen de mogelijkheden van het BPA zonder in concurrentie te gaan met de beschermde loodsen.

Het bezwaar is dan ook ongegrond.

...

Historiek

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

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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

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

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

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

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, meer bepaald omdat:

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

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

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

Overwegende dat de plek waar vroeger loods 24 stond, door dit project legitiem terug wordt bebouwd. De hoofdvorm volgt de langgerekte structuur van de loodsen, echter in een eigentijdse architectuur. Architecturaal is het concept intelligent opgevat, als het

bouwen rond een geometrisch streng afgelijnde rechthoek die de binnenruimte formeert. Er wordt voorzien in een sobere, eigentijdse architectuur, waarbij rekening wordt gehouden met de geometrische structuur van het grid dat gedefinieerd wordt door de nog bestaande loodsen.

Overwegende dat blok A, rekening houdend met de dakkamer, beschouwd dient te worden als een gebouw met maximaal 4 bouwlagen. Het geheel heeft een maximale kroonlijsthoogte van 14,78m terwijl de verkavelingsvergunning bepaalt dat de bouwhoogte van 4 bouwlagen maximaal 12,80m mag bedragen. Er wordt echter niet voorzien in een extra bouwlaag. Een afwijking op de afmetingen is dan ook aanvaardbaar en in overeenstemming met de bepalingen van art. 4.4.1. van VCRO.

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

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

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

De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden.

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

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

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

Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van Fluxys.

Gelet het gunstig advies van Onroerend Erfgoed.

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

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

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

Algemene conclusie

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

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de

aanvrager, die ertoe verplicht is

...

2° de volgende voorwaarden na te leven:

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

...

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

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

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

...

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij en de tweede en de derde tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende partij en de tweede en de derde tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden 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 ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

1. Ernstige aantasting van het beschermde, coherente gebied

Het vergunde woonproject betekent een grote minwaarde voor de loodsen 22 en 23 en de volledige beschermde omgeving, 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 vergunde terrein ligt centraal binnen deze site, tussen de loodsen 20 en 26 (zie afbeelding p. 5).

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 verzoekers streven naar een coherente ontwikkeling van de beschermde voorhaven waarbij rekening wordt gehouden met haar industrieel archeologische erfgoedwaarde.

De huidige vergunning, die slechts betrekking heeft op zone 4, verhindert een dergelijke coherente, globale en hoogstaande ontwikkeling van het gebied wat een ernstige en moeilijk te herstellen impact heeft op het beschermde gebied en meer bepaald op de daarbinnen gelegen loodsen 22 en 23.

Dit gegeven maakt zonder meer een MTHEN uit in hoofde van verzoeker.

2. 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 het laatste middel.*

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) en op dat terrein nog steeds het bedrijf EMR actief is, van wie de concessie binnenkort allicht (stilzwijgend) zal worden verlengd.*

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.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De twee aangevoerde nadelen overlappen zo goed als volledig met de ernstige nadelen aangevoerd in de schorsingsprocedure met betrekking tot de verkavelingsvergunning.

Het feit dat de verzoekende partij identieke nadelen aanvoert bij zowel de verkavelingsvergunning als de stedenbouwkundige vergunning duidt er op dat de in huidige procedure aangevoerde moeilijk te herstellen ernstige nadelen niet rechtstreeks voortvloeien uit de bestreden beslissing. De aangevoerde ernstige nadelen werden door uw Raad in het arrest nr. S/2013/0048 niet aanvaard.

...

Aantasting is van het beschermde coherente gebied:

De verzoekende partij is van mening dat het vergunde woonproject een grote minwaarde zal meebrengen voor de loodsen 22 en 23 en de volledige beschermde omgeving. Zij is van mening dat het terrein van loods 24 moet worden opgenomen binnen een globaal ontwerp dat niet enkel de mogelijkheden van de specifieke zone bepaalt maar tevens alle omliggende nog niet gerestaureerde zones en wegenis.

Zij stelt dat zij streeft naar een coherente ontwikkeling van de beschermde voorhaven waarbij rekening wordt gehouden met haar industrieel-archeologische erfgoedwaarde. Zij poneert vervolgens dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning een dergelijke coherente globale en hoogstaande ontwikkeling van het gebied verhindert.

Een volledig identieke, letterlijk nadeel werd zoals vermeld, reeds door de verzoekende partij aangevoerd in de procedure bij uw Raad strekkende tot schorsing van de verkavelingsvergunning van 26 juli 2012.

Uw Raad heeft dit in het arrest nr. S/2013/0048 afgewezen als volgt:

...

Aangezien ook in huidige procedure enkel de minwaarde van de loodsen 22 en 23 wordt aangevoerd, brengt dit mee dat er een louter financieel nadeel wordt aangevoerd.

Het is vaste rechtspraak van uw Raad dat een financieel nadeel in principe niet moeilijk te herstellen is, tenzij bijzondere redenen worden aangevoerd waaruit blijkt dat dit wel het geval is.

...

De verzoekende partij moet dergelijk nadeel, dat zij meent te zullen lijden als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, voldoende precies en nauwkeurig verantwoorden. Zij zal op zeer concrete en omstandige wijze dienen aan te tonen dat het inkomensverlies dat zij lijdt en de schulden die zij het hoofd moet bieden, van die aard zijn dat zij niet meer over de nodige financiële middelen beschikt om nog een fatsoenlijk leven te leiden (R.v.St. Schotte, nr. 124.404, 20 oktober 2003; R.v.St. Sepulchre, nr. 93.329, 16 februari 2001).

...

Parkeerproblematiek

Ook wat dit onderdeel betreft herneemt de verzoekende partij letterlijk het ernstig nadeel

dat zij heeft aangevoerd in het kader van de procedure tegen de verkavelingsvergunning.

Uw Raad heeft ook dit nadeel in het vermelde arrest van 19 maart 2013 niet aanvaard en dit omwille van volgende argumentatie:

...

Het aangevoerde nadeel vloeit geenszins voort uit de bestreden beslissing, ook niet uit de verkavelingsvergunning, maar uit andere engagements en verbintenissen die de verzoekende partij met de stad Gent zou hebben, en waarover ze trouwens eveneens diverse discussies voert voor diverse rechterlijke instanties.

Bovendien is absoluut niet aangetoond dat een oplossing van de door verzoekende partij geschetste parkeerproblematiek nog "uitsluitend" op het terrein van de vergunningaanvrager zou kunnen /moeten gerealiseerd worden.

De parkeerproblematiek voor het bestreden project wordt in ieder geval volledig op eigen terrein opgelost. Blijkbaar meent de verzoekende partij dat de parkeerproblematiek voor zijn terrein, op deze van anderen, in het bijzonder de aanvrager van de bestreden vergunning, moet worden opgelost. Dit is niet ernstig. In het verzoekschrift tot tussenkomst van de Stad Gent worden zelfs enkele alternatieven opgesomd.

..."

3.

De eerste tussenkomende partij stelt:

"...

De motivering van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is geënt op een beweerde parkeerproblematiek en een aantasting van het 'beschermde, coherente' gebied.

Uw Raad oordeelde bij arrest S/2013/0048 van 19 maart 2013 in de zaak 1213/0039/SA/4/00321 betreffende de gevorderde schorsing/vernietiging van de verkavelingsvergunning gemotiveerd dat er in casu niet was voldaan aan de voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...

zou moeten geoordeeld worden : de aangevoerde nadelen zijn precies dezelfde als diegene

die reeds door Uw Raad in overweging werden genomen en als onvoldoende van de hand

werden gewezen.

De verzoekster wijst volledigheidshalve nog op het volgende.

Inzake de minwaardeproblematiek verwijst de tussenkomende partij ten overvloede ook naar hetgeen verder onder middel 3 wordt uiteengezet en nauw samenhangt met het hier aangevoerde 'MTHEN'.

Inzake de aangevoerde parkeerproblematiek gaat het 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 tussenkomende partij zou kunnen (laat staan moeten) gerealiseerd worden.

...”

4.

De tweede en de derde tussenkomende partij zetten uiteen:

“ ...

De MTHEN welke door de verzoekende partij worden aangehaald zijn identiek aan de MTHEN welke uw Raad reeds heeft beoordeeld in het kader van de betwisting door de verzoekende partij van de verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij legt geen stukken voor waaruit haar MTHEN zouden blijken.

...

Bijkomend door het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning toont de verzoekende partij niet aan dat voor zover er al sprake zou zijn van een ernstig nadeel of dit ook niet kan hersteld worden.

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 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:

...

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 loodsen 22 en 23 ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien.

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

Het MTHEN is niet bewezen.

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).

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 concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten 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.

Er moet met de verwerende en de tussenkomende partijen vastgesteld worden dat, zoals blijkt uit het arrest van de Raad nr. S/2013/0048 van 19 maart 2013, de verzoekende partij de nadelen herhaalt die ze reeds heeft uiteengezet bij haar vordering tot schorsing van de eerder verleende verkavelingsvergunning.

De Raad heeft omtrent de bedoelde uiteenzetting van de verzoekende partij in het vermeld arrest overwogen:

“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 aantoonst 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."

De verzoekende partij zet niet uiteen en er kan ook niet ingezien waarom de Raad tot een andere beoordeling zou moeten of kunnen komen naar aanleiding van de onderliggende vordering.

5.

De aangevoerde nadelen, zoals omschreven door de verzoekende partij, kunnen 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. Er dient derhalve evenmin ingegaan te worden op het verzoek tot toepassing van de bestuurlijke lus, die overigens een onderzoek ten gronde zou noodzaken van de aangevoerde middelen.

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 terechtzitting op 8 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ