

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 augustus 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/1151
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0527/UDN

- Verzoekende partijen
1. de bvba **DE NIEUWE VOORHAVEN**
 2. de bvba **DE GENTSE VOORHAVEN**
 3. de vzw **DE VOORHAVEN**

vertegenwoordigd door advocaten Isabelle LARMUSEAU en Sofie RODTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergestraat 4

Verwerende partij

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Departement OMGEVING, Oost-Vlaanderen

vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128

Tussenkomen de partij

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

vertegenwoordigd door advocaat Thomas EYSKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 juli 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 27 februari 2018.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor "omgevingsaanleg loods 21" op de percelen gelegen te 9000 Gent, Voorhavenlaan 31, 33A en 33B, met als kadastrale omschrijving Gent, eerste afdeling, sectie A, nummers 3417w, 3417r, 3417/8, 3417l, 3417g, 3417z en 3417p.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij vraagt met een aangetekende brief van 18 juli 2018 in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota in met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en bezorgt het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkomende partij met betrekking tot de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 19 juli 2018.

Advocaat Sofie RODTS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Klaas DE PAUW, *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE, voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Thomas EYSKENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verzoekende partijen vorderden eerder, met een aangetekende brief van 17 april 2018, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij. Die zaak is bij de Raad bekend onder rolnummer 1718/RvVb/0527/SA.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 24 augustus 2017 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "omgevingsaanleg loods 21" op de percelen gelegen te 9000 Gent, Voorhavenlaan 31, 33A en 33B, met als kadastrale omschrijving Gent, eerste afdeling, sectie A, nummers 3417w, 3417r, 3417/8, 3417l, 3417g, 3417z en 3417p.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in gebied voor stedelijke ontwikkeling.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 23 'Meulestede', goedgekeurd op 17 augustus 2001, in een zone voor openbaar domein met recreatieve herinrichting.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent', goedgekeurd op 16 december 2005, maar dit ruimtelijk uitvoeringsplan bevat geen specifieke voorschriften voor de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De percelen liggen ook binnen het beschermde stadsgezicht 'Tolhuis en Voorhaven', zoals vastgesteld bij ministerieel besluit van 20 november 1996.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 oktober tot en met 6 november 2017, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De verwerende partij verleent op 27 februari 2018 als volgt een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De projectzone is gelegen ten noorden van de Gentse stadskern tussen het begin van het kanaal Gent-Terneuzen (Voorhaven) en het Grootdok (met Zuid-, Midden- en Noord-dok).

De zone tussen de binnenwateren en het omliggende zeehavengebied bevat nog enkele stedelijke functies (woongebied en stedelijk ontwikkelingsgebied). Het terrein maakt deel uit van een reeks terreinen van ongeveer dezelfde grootte. De meeste andere terreinen in de reeks zijn bebouwd, o.a. met de als monument beschermde loodsen. Ten oosten van de langgerekte strook voor stadsontwikkeling (gewestplanwijziging 1998) ligt woongebied (deels met culturele, historische en/of esthetische waarde). De bebouwing aan de oostzijde van de Londenstraat bestaat hoofdzakelijk uit gesloten ééngezinswoningen, dikwijls tot 3 volwaardige bouwlagen met hellend dak. Ten noorden van het kruispunt met de Liverpoolstraat doorbreken enkele bewaarde en deels beschermde cultuurhistorische elementen (brandweerkazerne, geïnventariseerde bejaardenwoningen) dit bebouwingspatroon. Het terrein van de aanvraag zelf ligt tussen 2 bewaarde havenloodsen en is nog deels ingericht als bedrijfsterrein met enkele bedrijfsgebouwen en verhardingen.

Het terrein ten zuiden van dit bedrijf werd al deels ingericht met spelelementen en elementen die verwijzen naar de historische context van de site (o.a. spoorwagons op de nog aanwezige sporen).

Vanaf het Santospad tot aan de New-Yorkstraat werd de Voorhavenlaan inmiddels aangelegd als wandelpad in kasseien (ca. 1m breed). De percelen tussen dit pad en de Londenstraat werden aangelegd als openbare groen- en speelzones. Ook delen van de dwarsstraten Bombaystraat en Liverpoolstraat werden geïntegreerd in dit openbaar domein.

De aanvrager wil de zone tussen de 2 loodsen volledig aanleggen als openbare groen- en recreatiezone met opnieuw sterke verwijzingen naar de historische context van de site. Zo wordt de footprint van de verdwenen loods 21 geëvoceerd op het terrein (38m x 96m) met een rasterboord, pergolastructuur en perronstructuur waarin bijkomende speel- en recreatieconstructies (basketpaal, moestuinen, platform, barbecue, ...) worden opgenomen. Binnen deze rechthoekige structuur wordt een deels verdiept speelgazon voorzien met volleybalmogelijkheden en een deel met speelheuvels met avontuurlijke spelelementen. Ook de omliggende openbare ruimte wordt heraanlegd met nieuwe (recuperatie)verharding en voorzien van typische havenelementen. De heraanleg gaat gepaard met de aanleg van afwateringsinfrastructuur (rioleringswerken).

HISTORIEK

In het vergunningsregister worden o.a. volgende aanvragen en procedures vermeld op de in de aanvraag vermelde percelen:

07/01/1999: weigering van het aanbouwen van een luifel aan een nijverheidsgebouw

18/01/2007: vergunning voor het stadsvernieuwingsproject 'de nieuwe voorhaven' - het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken

15/05/2008: vergunning voor de aanleg van een tijdelijk speelterrein

09/03/2012: vergunning voor het oprichten van een ontmoetingscentrum om gestructureerde, sociaal-artistieke ontmoetingen en activiteiten te organiseren

02/08/2012: vergunning voor de permanente bestemming van de tijdelijk vergunde 30 parkeerplaatsen t.h.v. loods 22

19/05/2015: intrekking van de op 09/04/2015 ingediende aanvraag voor infrastructuurwerken t.b.v. de omgevingsaanleg rondom loods 22 en deels loods 23 (site Nieuwe Voorhaven) en alle bijhorigheden

24/03/2016: vergunning (na beroep Deputatie) voor infrastructuurwerken tbv de omgevingsaanleg rondom loods 22 en deels loods 23 (site Nieuwe Voorhaven) en alle bijhorigheden ...

30/11/2016: vergunning voor het plaatsen van drie wagons op het openbaar domein van de site Voorhaven ter hoogte van de voormalige loods 21

23/03/2017: vergunning (na beroep Deputatie) voor infrastructuurwerken t.b.v. de omgevingsaanleg van een deel van de Voorhavenkaai (site Nieuwe Voorhaven) en alle bijhorigheden

22/06/2017 : intrekking aanvraag voor de infrastructuurwerken t.b.v. de omgevingsaanleg van een deel van de Voorhavenkaai (site Nieuwe Voorhaven) en alle bijhorigheden

Ook op de omliggende percelen en wijkdelen zijn ons relatief recente vergunningen en aanvragen bekend die aangeven dat de realisatie van het BPA volop bezig is. In de bijgesloten bekrachtigde archeologienota wordt de historische context van de zone verder in het verleden gekaderd.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (BVR 28/10/1998) gelegen in een gebied voor stedelijke ontwikkeling.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. ASV 22 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Dit gebied is bestemd voor industriële, ambachtelijke en agrarische activiteiten, kantoren, kleinhandel, dienstverlening, recreatie, wonen, verkeer en vervoer, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, en dit voor zover deze functies verenigbaar zijn met hun onmiddellijke multifunctionele stedelijke omgeving.

De stedenbouwkundige aanleg van het gebied, de bijhorende voorschriften betreffende terreinbezetting, vloeroppervlakte, hoogte, aard en inplanting van de gebouwen met bijhorende voorzieningen, en de verkeersorganisatie in relatie met de omliggende gebieden, worden vastgesteld in een bijzonder plan van aanleg vooraleer het gebied kan ontwikkeld worden. Ook het wijzigen van de functie van de bestaande gebouwen kan pas na goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag ligt in een gebied waarvoor een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' werd vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16/12/2005. Ze ligt niet in een deelgebied waarvoor specifieke voorschriften werden opgesteld.

De aanvraag ligt in het bijzonder plan van aanleg 'BPA 23 Meulestede' (MB 17/08/2001).

Voor de plaats van de werken gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

Z18 Zone voor openbaar domein met recreatieve herinrichting

Hoofdbestemming: Vr-openbaar domein met recreatieve herinrichting – Zonebezetting: max. 5% – Bouwhoogte: min. 1, max. 1 bouwlaag – Dakvorm: plat of hellend < 45° – Materialen, uitbouwen, afsluitingen: In principe zijn alle volwaardige gevel- en dakmaterialen toegelaten waarbij het geheel een kwalitatief architecturaal geheel dient te vormen in samenhang met de omgeving – Aanvullende bemerking: De aanleg van deze zone dient te kaderen in een algemeen inrichtingsplan – Bij de aanleg zal er specifieke aandacht gaan naar de verschillende deelruimtes zijnde het centraal plein tussen loods 22 en 20, de kaai, het openbaar domein tussen de loodsen en de Voorhavenlaan. Bestaande gebouwen welke binnen de klassering vallen kunnen behouden blijven, nieuwe gebouwen en constructies dienen beperkt te blijven tot 1500m².

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het bijzonder plan van aanleg (BPA) dateert van na de vaststelling van het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld op basis van het voor het goed meer gedetailleerde gemeentelijke BPA.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften want de aanvraag betreft de heraanleg van de volledige zone tussen loods 22 en 20 en omgeving als centraal plein en openbaar domein. Bij ontvangst van de aanvraag werd besloten voor de op verdieping (+4m50 boven maaiveld) betreedbare pergolaconstructie een openbaar onderzoek te organiseren, vermits de voorschriften het aantal 'bouwlagen' beperkt tot minimum en maximum 1. Uit de bijkomende verklaring voor kolom 22-23 wordt gesuggereerd dat deze beperking bedoeld is voor gebouwen en niet voor constructies. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar hield eraan om door middel van een openbaar onderzoek dit standpunt voor te leggen aan andere belanghebbenden.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

Er wordt niet afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke verordeningen zijn van toepassing, o.a.:

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (05/06/2009 en wijzigingen), in de zin dat hierin gesteld wordt dat het besluit niet van toepassing is op handelingen die geadviseerd worden door de gewestelijke erfgoedambtenaar (Art. 2 §2 3.).

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (05/07/2013 en wijziging).

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (29/04/1997).

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

De projectzone ligt op 10m50 van de kaaimuur van het kanaal Gent – Terneuzen, een bevaarbare waterloop, in het beschermd stadsgezicht 'Tolhuis en Voorhaven' (MB 20/11/1996). De projectzone paalt zuidelijk aan het beschermd monument 'Voorhaven: havenloods 20 met schippers- en brandpomp' (MB 20/11/1996), noordoostelijk aan 'Voorhaven: wachterslokalen' (MB 20/11/1996) en oostelijk 'Voorhaven: omheining met gietijzeren zuiltjes' (MB 20/11/1996). Op 15m noordelijk van de projectzone bevindt zich loods 22 onderdeel van het beschermd monument 'Voorhaven: metalen structuren van havenloodsen 22 en 23' (MB 20/11/1996). Voor het perceel 3417/R en de aanpalende zone tot aan het kanaal werd een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd.

EXTERNE ADVIEZEN

Op 17/10/2017 bracht Fluxys Belgium nv een gunstig advies uit over de aanvraag:

Fluxys Belgium NV kan een voorwaardelijk gunstig advies verlenen op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor infrastructuurwerken ten behoeve van de omgevingsaanleg voormalige loods 21 aan de Voorhavenlaan te Gent. Onze onderneming beschikt over een aardgasleiding die door het betrokken projectgebied loopt, meer bepaald tussen het oude industriespoor en het hekwerk (kant Voorhavenlaan). Onlangs werden door Fluxys mechanische beschermingsplaten boven de leiding geplaatst.

In bijlage sturen wij u de liggingsplannen van deze installatie. Het project kan gerealiseerd worden mits naleving van bijgevoegde algemene en bijzondere veiligheidsvoorschriften.

Op 18/10/2017 gaf het Agentschap Onroerend Erfgoed een deels gunstig en deels ongunstig advies: alle infrastructuurwerken t.b.v. de herinrichting van de omgeving van de voormalige loods 21 uitgezonderd het verwijderen van de als monument beschermde brandpomp worden gunstig geadviseerd. Het verwijderen van de als monument beschermde brandpomp ter hoogte van loods 20 wordt ongunstig geadviseerd en dient uit de beslissing gesloten.

De afweging voor dit dossier met betrekking tot de erfgoedwaarden enerzijds en de toegankelijkheid anderzijds is dat de voorgestelde werken voor toegankelijkheid voldoende rekening houden met de aanwezige erfgoedwaarden.

Op 31/10/2017 adviseerde Waterwegen en Zeekanaal NV (vandaag De Vlaamse Waterweg nv) de aanvraag gunstig: het projectgebied is niet overstromingsgevoelig conform de watertoetskaart en ligt niet in recent overstroomd gebied. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht. Er wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen. Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht. Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

De adviezen en de bijlagen worden toegevoegd aan deze beslissing.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag is verzonden naar de stad Gent voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 07/10/2017 tot 06/11/2017. De stukken van het openbaar onderzoek werden ontvangen op 06/12/2017. Er werd één bezwaar ingediend namens bvba De Nieuwe Voorhaven en bvba De Gentse Voorhaven en één bezwaar namens vzw De Voorhaven. Voorts werd nog een petitiebezwaar toegevoegd waarin gesteld wordt dat het bezwaarschrift van vzw De Voorhaven mee wordt ondertekend en waarin een beknopt overzicht van sommige bezwaren is opgenomen.

De bezwaren handelen over:

- 1. De aanvraag is in strijd met artikel 4.3.1 VCRO en de notie 'goede ruimtelijke ordening'*
 - 1.1. De aanvraag is strijdig met de visienota dd. 28 mei 2014*
 - 1.2. De aanvraag is strijdig met de mobiliteitstoets*
 - 1.3. Overige aspecten van strijdigheid met de notie goede ruimtelijke ordening*
- 2. De aanvraag is onvolledig, onduidelijk en niet correct samengesteld*
- 3. Ontbreken van een gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen: onvolledig dossier*
- 4. Onjuiste project-MER-screening en aanleg plein met speelterreinen op een verontreinigde site*
- 5. Bezwarende burgerrechtelijke aspecten verhinderen de effectieve aanleg van het plein*

6. *Toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking is niet aangetoond*
7. *Saucissoneren van historisch samenhangende ruimtelijke gehelen is niet te verantwoorden met het oog op een integrale stedenbouwkundige ontwikkeling*
8. *Ter info: een buurtgedragen alternatief behoort tot de mogelijkheden*
9. *Afsluitende opmerking: organisatie openbaar onderzoek v. behoorlijk bestuur*

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

1. *Art. 4.3.1. §2, 3° VCRO stelt: indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat het BPA 23 – Meulestede hieraan voldoet. De VCRO voorziet geen bepalingen die de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar toelaten aan de bepalingen van een BPA voorbij te gaan omdat het gedateerd zou zijn. Er bestaan enkel de afwijkingsmogelijkheden vermeld in Hoofdstuk IV van dezelfde ‘Titel IV Vergunningenbeleid’ in de VCRO. Het RUP 143 ligt buiten het projectgebied en maakt niet het voorwerp uit van deze aanvraag.

- 1.1. *In de beschrijvende nota wordt niet gesteld dat het de bedoeling is om het openbaar domein in te richten als gigantisch multifunctioneel evenementenplein. Ook uit het ontwerp zelf blijkt dat dit niet de bedoeling is.*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan zich niet aansluiten bij de bewering dat het plein automatisch aanzien moet worden als een plek van grootstedelijke recreatie. Het ontwerp is niet strijdig met de visienota, maar is er een uitwerking van.

- 1.2. *Gezien de kritiek op het mobiliteitsaspect hoofdzakelijk verkeerdelijk uitgaat van de premisse dat er een grootschalig evenementenplein zou worden aangelegd, is deze kritiek grotendeels zonder voorwerp. In de visienota wordt het mobiliteitsaspect gekaderd in de lokale netwerken voor zwakke weggebruikers.*

Door geen parkeerplaatsen te voorzien in de omgeving van het park en plein, zullen grote evenementen die veel automobilititeit genereren niet mogelijk zijn.

De studie uit 2012 kadert het mobiliteitsaspect in een grotere schaal. Uit de aanvraag zelf (visienota) blijkt dat de optie van een grootschalig evenementenplein niet werd weerhouden. Met betrekking tot de verkeersvrije zone (gemotoriseerd verkeer) binnen het hekwerk wordt opgemerkt dat er nog verschillende plaatsen zijn waar bedrijven gevestigd zijn in autovrije zones en waar lossen en laden door kleine (vaak niet-vergunningsplichtige) ingrepen wordt geregeld.

- 1.3. *Stad Gent kent een goede 'blauwe dooradering' en voorziet op verschillende plaatsen aan het Gentse binnenwater openbare recreatieve verblijfs- en ontspanningsruimtes. Deze gaven geen aanleiding tot grote structurele veiligheidsproblemen. Er zijn geen aanwijzingen dat het ontwerp dat nog 10m50 van de eigenlijke kaaimuur verwijderd blijft wel aanleiding zou geven tot onaanvaardbare veiligheidssituaties. Er kunnen geen argumenten gegeven worden waarom het voorgestelde ontwerp eerder ervaren problemen met vandalisme en hangjongeren zou verergeren. De ontwikkeling van de zone kan door het 'eigenaarschap' van de buurt wellicht bijdragen tot het verminderen en voorkomen van deze problematiek.*
2. *Bezwaarindiener laat na om te vermelden op welk punt de aanvraag onvolledig zou zijn. Het vermelden van de exacte betekenis van het begrip 'multifunctioneel' is niet opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.*

Een eenvoudige definitie, gevonden op het internet, stelt dat iets multifunctioneel is als het voor verschillende dingen gebruikt kan worden. In het dossier wordt het begrip gebruikt in de beschrijvende nota ('multifunctionele groenzone' – p.3 & 5) en in de 'toelichtingsnota ontwerp bijlage 1 aan beschrijvende nota' (p.10: 'multifunctionele groene zone', p.11: 'multifunctioneel buurtplein', '... rond de groenzone die multifunctioneel is' en op p.15 voor het 'multifunctioneel' gebruik van ophangpunten op de constructie). Deze 'multifunctionaliteit' lijkt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in deze zin voldoende omschreven in de context: het gaat dus om buurtfuncties die mogelijk zijn in een beperkte groenzone op buurniveau. De belangrijkste documenten in het dossier lijken volgens de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voldoende actueel. De perronstructuur en de pergolastructuur zijn referenties naar de historische site. De treinwagons worden in de eerste plaats voorzien om de historische site te evoceren en deze 'functie' wordt vergund. De aanvraag betreft geen grootschalige en publiekstrekkende functie zodat de opmerking met betrekking tot de publieke sanitaire ruimte zonder voorwerp is. De bestaande publieke toiletten kunnen hersteld en terug opengesteld worden. Het dossier bevat ook een toelichtingsnota 'rioleringsontwerp volledige site' waarin de hemelwaterafhandeling uitvoerig wordt beschreven. De wadi is terug te vinden op het plan (de arcering op het plan gaat inderdaad in de andere richting, maar deze materiële vergissing is eenvoudig vast te stellen en te corrigeren voor het begrip van het plan). Ook op plan (doorsnede) 'BA_Omgevingsaanleg loods 21_S_N_1_Dwarsprofiel DP1' is de wadi ingetekend.

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dient de aanvraag zich niet in detail uit te spreken over het exacte gebruik van de buurtfaciliteiten (regeling moestuintjes, barbecue, gebruik treinwagons, ...). Deze kwesties dienen vastgelegd buiten de stedenbouwkundige vergunningsprocedure, tenzij men vergunningsplichtige handelingen wil uitvoeren op of aan deze faciliteiten. Dan dient een aparte vergunning aangevraagd.

3. *De procedure voor de gemeenteraadsbeslissing liep gelijktijdig met de procedure voor de stedenbouwkundige vergunning. De gemeenteraadsbeslissing dd. 22/01/2018 over de zaak van de wegen werd aan het dossier toegevoegd.*
4. *Bij het bestuderen van de plannen en documenten van het dossier is het voldoende duidelijk dat er ook graafwerken noodzakelijk zijn voor de wegaanleg, rioleringen*

en de voorziene aanleg van het openbaar domein. In het algemeen besluit van de bij het bezwaar gevoegd beschrijvend bodemonderzoek wordt gesteld: 'aangezien er geen sprake is van humaan-, ecologisch en verspreidingsrisico, is er geen urgentie en zijn er geen voorzorgsmaatregelen van toepassing'.

5. *De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar acht het niet evident dat de verbintenis nog steeds actueel zou zijn en zal zich niet in de plaats stellen van de burgerlijke rechter die over dit geschil zal oordelen. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt zich ook vragen bij het gebruik van notariële overeenkomsten waarbij afspraken worden gemaakt over procedures en wettelijke bevoegdheden van de overheid. (Kon stad Gent zich engageren om een parkeerterrein aan te leggen zonder te beschikken over een vergunning en zonder het bindend advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed te kennen?).*
6. *Het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid stelt:*

Artikel 2 §2. Dit besluit is niet van toepassing op:

1. ... ;
2. ... ;
3. *onverminderd de toepassing van artikel 35, vergunningsplichtige handelingen die worden geadviseerd door de gewestelijke erfgoedambtenaar van het agentschap van het beleidsdomein Omgeving dat belast is met het uitvoeren van het beleid inzake onroerend erfgoed op grond van een decretale of reglementaire adviesverplichting voor aanvragen met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische sites of voor aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorisch landschappen of voor aanvragen met betrekking tot het varend Erfgoed.*

In voorliggend geval is de aanvraag gelegen in een beschermd stadsgezicht 'Tolhuis en Voorhaven' (MB 20/11/1996) en wordt de aanvraag geadviseerd door het Agentschap Onroerend Erfgoed waarbij werd gesteld dat voorliggend ontwerp voldoende rekening houdt met de erfgoedwaarden. Op de plannen werden toegankelijkheidsvoorzieningen aangeduid (helling perron, mobiel bruggetje, helling betonsokkel, afrijdbeveiligingen, ...). Bij de verdere ontwikkeling van de site kan in overleg met Agentschap Onroerend Erfgoed nog onderzocht worden of er mogelijk een in de historische context aanvaardbare toegankelijkheidsvoorziening kan worden opgericht om de pergolastructuur toegankelijker te maken (met kosten/baten analyse).

7. *Bezwaarindiener laat na de wettelijke bepalingen aan te halen die zouden worden geschonden door het stap voor stap aanvragen en uitvoeren van het bijgevoegde inrichtingsplan (BA_Omgevingsaanleg loods 21_P_N_1_Inrichtingsplan) met toelichtingsnota. Ook andere onderdelen werden in aparte aanvragen gerealiseerd en dit laat toe per onderdeel voldoende aandacht te besteden aan details en overzicht per onderdeel voor de aanvragers en betrokken partijen.*
8. *Het bijgevoegde buurtgedragen alternatief wordt bij deze meegegeven aan de aanvrager die er voor kan kiezen de verkregen vergunning voorlopig niet uit te voeren, de merites van het voorliggende voorstel te onderzoeken en in overleg te*

gaan met adviesinstanties, bezwaarindieners en buurtbewoners en de heraanleg van de historische site nog enkele jaren uit te stellen terwijl de nodige wijzigende planologische, ontwerp- en overleginitiatieven worden genomen. Het is niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om zich naar aanleiding van een individuele stedenbouwkundige aanvraag uit te spreken over beleidsbeslissingen van het lokale bestuur of niet wettelijk bepaalde keuzemogelijkheden van individuele aanvragers.

9. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich aan bij de vaststelling dat de openbaarmaking juridisch correct is verlopen. De aspecten fair-play en behoorlijk bestuur vallen buiten de beoordelingsbevoegdheid van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De bezwaren worden niet weerhouden. (De opmerking namens Poseidon Gent vzw - p.36 bezwaar 1 dossier 2017_01184.pdf - met betrekking tot o.a. nutszuilen is onvoldoende concreet. Een aantal ondertekenaars van het petitiebezwaar tekent als 'sympathisant').

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Het voorliggende project voorziet in de (her)aanleg van verhardingen, en dit veroorzaakt mogelijk een significant effect op het watersysteem. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder. Het advies van de waterbeheerder stelt het volgende:

...

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich aan bij dit advies en maakt zich de beoordeling en de conclusies eigen.

MILIEUTOETS

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient voor deze bijlages geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project betreft de aanleg van een buurtplein en kan daarom wel als stadsontwikkelingsproject onder bijlage III van het besluit worden beschouwd, hoewel dit type werk niet expliciet vermeld wordt in de handleiding die de dienst MER ter beschikking stelt. (<https://www.lne.be/sites/default/files/atoms/files/Handleiding%20SO%20-%20actualisatie.pdf>).

Het project raakt wel aan de meer algemene definitie (Europese Guidance) van 'projecten die betrekking hebben op de aanwezigheid van meerdere personen in functie van wonen,

...', vermits het openbaar domein in eerste plaats heraangelegd wordt voor de woonbuurt en de aanwezigheid van meerdere personen uit de buurt beoogt.

De aanvrager voegde het mer-screeningsformulier toe met verwijzing naar rubriek 10e (aanleg van wegen) van bijlage III. Volgens de handleiding bij deze rubriek betreft dit vergunningsplichtige werken, m.n. de aanleg van een nieuwe weg en de verbreding, verlegging en verlenging van een bestaande weg, aan wegen voor gemotoriseerd verkeer.

Het mer-screeningsformulier verklaart samengevat hoe de vernieuwde hemelwaterafvoer voor de projectzone geen aanzienlijke effecten zal veroorzaken: er wordt maximaal ingezet op natuurlijke infiltratie (wadi, ...) en de verharding vermindert ten opzichte van de bestaande toestand. Om de beperkte mobiliteitsimpact verder te kaderen wordt er verwezen naar een iets oudere mobiliteitsstudie die het project kadert in het grotere geheel van het schiereiland Muide en de omliggende gebieden. Voorts wordt verwezen naar de visienota voor de effecten op het onroerend erfgoed (advies Onroerend Erfgoed Vlaanderen, p.9).

Op basis van de elementen in het dossier en de bijgevoegde m.e.r.-screeningsnota kan akkoord gegaan worden met de stelling dat de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn.

(Voor de erfgoed- en hemelwaterafvoeraspecten wordt dit nog eens bevestigd in de adviezen van respectievelijk het Agentschap Onroerend Erfgoed en Waterwegen en Zeekanaal NV (De Vlaamse Waterweg nv).

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De werken zijn functioneel inpasbaar en zijn de uitwerking van de planologische voorzieningen en voorschriften van het hogervermeld bijzonder plan van aanleg. De resultaten van het openbaar onderzoek bevestigen dat de uitvoering van de pergolaconstructie met een betreedbare verdieping ook door andere belanghebbenden niet wordt beschouwd als strijdig met het voorschrift met betrekking tot het aantal bouwlagen/de bouwhoogte. Het resterende openbaar domein wordt quasi ingelijfd bij het gerealiseerde park dat door deze verbreding en verbinding met de waterkant minder opgesloten wordt tussen woon- en 'werk'-bebouwing. De openbare verblijfs-, recreatie-, ontspannings- en buurtontmoetingsfunctie wordt doorgetrokken tot aan het water.

Het plein met buurtfuncties zal geen significante bijkomende mobiliteit genereren, vermits het bedoeld is als uitbreiding van het buurtpark dat hoofdzakelijk bezoekers van de buurt zal aantrekken die o.a. door het ontbreken van parkeerplaatsen gestimuleerd worden zachte vervoersmethoden te gebruiken. In de visienota wordt de mobiliteitsimpact verder gekaderd in de lokale en bovenlokale netwerken. De bijgevoegde (en inderdaad iets gedateerde mobiliteitsstudie) is wel nog illustratief voor de situering van de mobiliteitsevolutie voor het volledige schiereiland. In principe verdwijnen met deze aanvraag enkel de parkeerplaatsen voor het te verwijderen bedrijfsgebouw. In uitvoering van VCRO art. 4.2.25 (zaak van de wegen) adviseerde de gemeenteraad het project gunstig op 22/01/2018 zonder voorwaarden. In het besluit werd gesteld dat de ingediende bezwaren geen betrekking hebben op de zaak van de wegen.

De open ruimte tussen loods 22 en 20 wordt door de aanleg op schaal gebracht van enerzijds de bestaande loodsen (evocatie footprint) maar sluit ook aan op de grootte van de parkpercelen aan de Londenstraat. De introductie van de speelelementen, reliëf,

beplanting met opgaand groen, de vakwerk-moestuinen, pergolastructuur, kraanbaan, spoor- en maritieme elementen verkleint de ruimte tot buurtniveau.

Het ruimtegebruik is een evenwichtsoefening tussen de behoeften van de buurt en de cultuurhistorische context waarbij vooral het behoud van de kasseiverharding en de spoorelementen min of meer op de historische plaats voorop staat. Nieuwe speel- en ontspanningsmogelijkheden en onverharde groenzones worden vooral in de footprint gerealiseerd.

De aanvraag betreft de aanleg van een plein zodat een groot deel van de werken zich situeert op maaiveldniveau wat ook toelaat een brede zichtas naar het water te realiseren vanaf de parkdelen en de woonstraat. De visueel-vormelijke impact van de opgaande elementen, vooral de pergola-structuur, houdt het evenwicht tussen enerzijds het opvullen van de loodsenwand aan het water en voldoende transparantie voor de brede zichtas. De andere maritieme elementen zullen het nieuwe buurtplein integreren in de cultuurhistorische context van de site.

Gezien de ligging in een cultuurhistorisch gevoelige omgeving werd de aanvraag geadviseerd door het Agentschap Onroerend Erfgoed. Zij gaven een deels ongunstig advies met betrekking tot de verwijdering van de beschermde brandpomp aan loods 20.

Deze werken worden uit de vergunning gesloten. Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer ID903, bekrachtigd op 10/11/2016, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Het bodemreliëf wordt op sommige plaatsen blijvend gewijzigd. Zo wordt een deel van het centrale multifunctionele speelgazon verdiept aangelegd (15-18cm). In het niet verdiepte deel worden speelheuvels aangelegd tot 1m50 boven het nieuwe maaiveld. Tevens wordt een wadi voorzien tussen de beschermde afsluiting en de verharding aan de sporen. Deze beperkte ingrepen hebben geen negatieve invloed op de hemelwaterafvoer.

De hinder voor gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen ten gevolge van de werken en het voorziene gebruik van de aanleg blijft hoofdzakelijk beperkt tot de periode en de plaats van de werken.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag, behoudens de als monument beschermde brandpomp, in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG WORDT HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager(s). Volgende werken en handelingen worden (expliciet) uitgesloten uit de vergunning:

de verwijdering van de als monument beschermde brandpomp.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad oordeelt dat de exceptie van de verwerende partij alleen onderzocht en beoordeeld moet worden wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Krachtens artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voor hen ernstige nadelen zal teweegbrengen. Zij wijzen er specifiek op dat de tweede verzoekende partij eigenaar is van 'loods 20' en de eerste verzoekende partij de holdingvennootschap is die onder andere de tweede verzoekende partij onder zich heeft. Zij benadrukken dat voor 'loods 20' het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nummer 143 'voorhaven loods 20' (hierna: RUP 143 genoemd) een maximum van 4.000 m² detailhandel of kantoorfunctie voorziet. Zij wijzen erop dat die bestemming tot 'kantoorfuncties', volgens de mobiliteitsstudie van de tussenkommende partij, een parkingbehoefte van 183 plaatsen voor werknemers en 32 voor bezoekers genereert en er, ter hoogte van de privatieve ruimte rond 'loods 20', volgens diezelfde studie, slechts plaats is voor 70 auto's. Dat impliceert volgens de verzoekende partijen, zoals volgens hen ook aangegeven in voormelde studie, dat 'loods 20' volledig aangewezen is op de er naast gelegen zone van 'loods 21'.

De verzoekende partijen wijzen er bijkomend op dat een ondergrondse parking voor 'loods 20' technisch onmogelijk is omwille van de beschermde kelder verdieping. Volgens de verzoekende partijen is de door voormelde mobiliteitsstudie onderschreven parkeeroplossing voor 'loods 20' volledig onmogelijk door de uitvoering van de bestreden beslissing. Zij wijzen erop dat diezelfde studie de mogelijkheid open laat om op het openbaar domein rond 'loods 21' minstens 288 parkeerplaatsen te voorzien. De uitvoering van de bestreden beslissing sluit dan ook, volgens hen, de realisatie van de bestemming van 'loods 21', zoals voorzien in het toepasselijk RUP nr. 143, uit.

De verzoekende partijen wijzen erop dat dit alles een 'manifeste minwaarde', en dus een ernstig nadeel, betekent voor de eigendom van de tweede verzoekende partij. Aansluitend verwijzen zij naar de bij de aankoop van 'loods 20' in de notariële akte vermelde clausule tot wederzijds gebruik van de parkings, waarbij de tussenkommende partij, als verkoper, de verplichting op zich genomen heeft om parking te realiseren op het terrein van de vroegere 'loods 21', en dat dit steeds bedoeld was om parkeergelegenheid te bieden voor de volledige buurt, waaronder de polyvalente bedrijfsruimte en de woningen in 'loods 22' en 'loods 23'.

Verder wijzen de verzoekende partijen erop dat een (gewone) schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te laat zal komen om de verwezenlijking van de nadelige gevolgen van de bestreden beslissing te voorkomen. Alhoewel er op het ogenblik van de indiening van het verzoek tot vernietiging en tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen indicaties waren voor een realisatie op korte termijn, is dat anders sinds eind juni 2018, toen de verzoekende partijen een brochure ontvangen hebben van de tussenkomen partij waaruit blijkt dat de met de bestreden beslissing vergunde werken op 7 augustus 2018 zullen starten.

2.

De verwerende partij wijst er in haar nota vooreerst op dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen over de uiterst dringende noodzakelijkheid overeenstemt met hun uiteenzetting van de hoogdringendheid in het kader van de (gewone) schorsingsprocedure. Volgens de verwerende partij antwoorden de verzoekende partijen maar zeer beperkt, en zonder te overtuigen, op het eerder daarover (in het kader van de (gewone) schorsingsprocedure) ingenomen standpunt van de verwerende partij en van de tussenkomen partij.

De verwerende partij betwist vooreerst dat de eerste verzoekende partij eigenaar is van een loods en stelt dat de eerste verzoekende partij alleen de holdingvennootschap is die de tweede verzoekende partij onder zich heeft. Verder stelt de verwerende partij in het verzoekschrift vooral te lezen dat de verzoekende partijen menen dat de realisatie van 'loods 20' alleen mogelijk is door de er naast gelegen zone als parking te gebruiken. Volgens de verwerende partij is het enerzijds niet correct dat uit de mobiliteitsstudie blijkt dat de parkeerbehoefte van 'loods 20' moet worden opgelost op het domein van 'loods 21'. Anderzijds meent zij dat het bijzonder vreemd is dat de verzoekende partijen aanspraak maken op een terrein dat niet hun eigendom is. De verwerende partij merkt bijkomend op dat de verzoekende partijen niet langer de overige parkeeroplossingen vermelden. Zij benadrukt, met verwijzing naar de inhoud van de mobiliteitsstudie, dat er nog andere parkeeroplossingen mogelijk zijn en stelt dat dit verder uitgewerkt is in de visienota, die de verzoekende partijen niet vermelden in hun uiteenzetting over de uiterst dringende noodzakelijkheid. De verwerende partij benadrukt andermaal dat uit de mobiliteitsstudie niet blijkt dat de parkeerproblematiek van 'loods 20' op het terrein van 'loods 21' moet worden opgelost. Die foutieve premisse van de verzoekende partijen sluit, volgens de verwerende partij, de uiterst dringende noodzakelijkheid uit.

Als er al een nadeel is voor de verzoekende partijen, dan vloeit dat, volgens de verwerende partij, helemaal niet rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing. De realisatie van het RUP nr. 143 is, volgens de verwerende partij, niet onmogelijk omdat voormelde mobiliteitsstudie alternatieven voorziet. Dat die alternatieven eventueel commercieel nadeliger zijn voor de verzoekende partijen, hetgeen de verwerende partij betwist, doet daar, volgens de verwerende partij, geen afbreuk aan.

Volgens de verwerende partij is er geen verplichting om de parkeerproblematiek van 'loods 20' af te wentelen op het terrein van de voormalige 'loods 21'. Ook betwist de verwerende partij dat er contractueel bepaald is dat er ter hoogte van de voormalige 'loods 21' een verhard plein met parkeermogelijkheden moet worden aangelegd en blijkt zulke verplichting niet uit de notariële akte.

De verwerende partij vraagt zich af of de overeenkomst daarover nog een voorwerp heeft, en dus nog geldig is, omdat ze betrekking had op de bouw van een outletcentrum, waarvan intussen vaststaat dat het niet meer gerealiseerd zal worden. Zij stipt in dat verband aan dat dit een burgerrechtelijk probleem is waarvoor de Raad niet bevoegd is en dat de procedure overstijgt. In ondergeschikte orde verwijst de verwerende partij naar vragen over de afdwingbaarheid van de overeenkomst en stelt zij dat het wederzijds gebruik van de terreinen alleen principieel toegezegd

is: de modaliteiten ervan moesten nog in een afzonderlijke overeenkomst vastgelegd worden, en zulke overeenkomst is er niet.

Bijkomend stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen helemaal niet aantonen dat zij enig recht hebben op parkeerplaatsen of -mogelijkheden op het terrein van de voormalige 'loods 21': er is geen overeenkomst of akkoord, zodat het door hen aangevoerde nadeel niet voortvloeit uit de bestreden beslissing. De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning zal volgens de verwerende partij dan ook helemaal niet als gevolg hebben dat de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij een recht verwerven om te parkeren op het terrein van de tussenkomenende partij.

Vervolgens wijst de verwerende partij er nog op dat er geen enkel concreet project is voor 'loods 20', zodat niet zonder meer aanvaard kan worden dat er een parkeernood is of ooit zal zijn. Ook kan er, volgens de verwerende partij, niet van de tussenkomenende partij verwacht worden dat zij niets doet met betrekking tot de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en nog minder kan de Raad gevraagd worden een dergelijke 'claim' voor de toekomst te honoreren.

Volgens de verwerende partij beweren, noch staven de verzoekende partijen dat het door hen ingeroepen zwaarwichtig nadeel na een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing niet kan worden hersteld: de bestreden beslissing beoogt louter een omgevingsaanleg met als doel de zone tussen de 2 loodsen aan te leggen als openbare groen- en speelzones.

Indien nadien een recht op parkeerplaatsen op het terrein van de tussenkomenende partij wordt vastgesteld, hetgeen de verwerende partij in vraag stelt, tonen de verzoekende partijen, volgens de verwerende partij, helemaal niet aan dat dit recht niet zal kunnen uitgeoefend worden op het ogenblik dat de ontwikkeling van 'loods 20' start.

De verwerende partij brengt ook andermaal de alternatieve parkeermogelijkheden in herinnering en vraagt een document, dat met een mailbericht van 17 juli 2018 aan de Raad bezorgd is, uit de debatten te weren: het document dateert immers van 16 november 2017 en heeft betrekking op 'loods 20', waarvan de verzoekende partijen stellen eigenaar te zijn. Hoe dan ook toont het document volgens de verwerende partij aan dat er geen uitvoerbaar project is met betrekking tot 'loods 20', zodat het beweerde parkeerprobleem dan ook helemaal niet bestaat.

Met betrekking tot de derde verzoekende partij stelt de verwerende partij dat het deze verzoekende partij niet toekomt als nadeel aan te voeren dat zij nastreeft op een terrein, waarop zij geen enkel recht kan uitoefenen, een constructie op te richten, al is het dan ondergronds.

Dit kan volgens de verwerende partij nooit een persoonlijk nadeel zijn voor de derde verzoekende partij, die een vzw is. Zij stelt nog dat de derde verzoekende partij geen eigenaar is van een loods en dat haar statutair doel gekoppeld is aan het beschermd stadsgezicht. Net zo min als het belang bij de vordering, kan ook de 'spoedeisendheid', volgens de verwerende partij, niet aan dit statutair doel verbonden worden.

Met betrekking tot het te laat komen van de behandeling van de (gewone) vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, benadrukt de verwerende partij dat de aangekondigde start van de werken op 7 augustus 2018 niet relevant is omdat de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor de verzoekende partijen persoonlijk voortvloeien uit de bestreden beslissing, helemaal niet zijn aangetoond.

Verder verwijt de verwerende partij de verzoekende partijen ook een gebrek aan diligentie voor zover zij de brochure 'eind juni 2018' ontvangen hebben en dus minstens twee weken gewacht

hebben om de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in te stellen.

In de procedure werpen de verzoekende partijen volgens de verwerende partij niets anders op dan in de 'gewone' schorsingsprocedure, terwijl de vordering nu wel uiterst dringend noodzakelijk zou zijn.

De verzoekende partijen kunnen, volgens de verwerende partij, niet aannemelijk maken dat het uitgesloten is dat er voor oktober 2018 een uitspraak is over de gewone vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomenende partij sluit zich, met betrekking tot de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid, aan bij het standpunt van de verwerende partij.

Met betrekking tot de, volgens haar, aan de uiteenzetting van hoogdringendheid nagenoeg identieke, uiteenzetting van de uiterst dringende noodzakelijkheid, stelt zij dat de verzoekende partijen niet verduidelijken wat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoordt: er is een manifest gebrek aan diligentie omdat de verzoekende partijen twee en een halve maand gewacht hebben om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen op basis van dezelfde redenen als de (gewone) vordering tot schorsing.

Om de door de verwerende partij vastgestelde afwezigheid van een oorzakelijk verband tussen de door de verzoekende partijen ingeroepen nadelige gevolgen en de bestreden beslissing te verduidelijken, verwijst de tussenkomenende partij naar de beschikking van 1 juni 2012 van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent. Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad stelt de tussenkomenende partij dat de 'spoedeisendheid' niet louter omwille van een zuiver hypothetisch gebruiksrecht verantwoord kan worden. Zij stelt dat de onmogelijkheid voor de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij om hun 'parkeerclaim' op het terrein van de vroegere 'loods 21' hard te maken, niets te maken heeft met de bestreden beslissing, maar voortvloeit uit het ontbreken van een contract of afspraak. De tussenkomenende partij staat, met verwijzing naar rechtspraak van de Raad, haar stelling dat de ingeroepen parkeerproblematiek niet acuut is, en stelt dat zelfs een bestaand parkeerprobleem de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid niet wettigt. Met betrekking tot dat laatste verwijst de tussenkomenende partij naar rechtspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, waarin de schrapping van parkeerplaatsen ter discussie was en de spoedeisendheid niet aanvaard werd.

Met verwijzing naar de inhoud van de door de verzoekende partijen geciteerde mobiliteitsstudie stelt de tussenkomenende partij dat deze studie precies de 'spoedeisendheid' en uiterst dringende noodzakelijkheid ontkracht. Zij stelt verder de vraag naar het exacte tijdstip van de eigendomsverwerving met betrekking tot 'loods 20' en een (of meer) eventueel voorbehoud in de overeenkomst, waaruit blijkt dat de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij de parkeerproblematiek kennen. In het verlengde daarvan betwist de tussenkomenende partij evenzeer de 'spoedeisendheid'. Verder stelt de tussenkomenende partij ook dat de schorsing van een stedenbouwkundige vergunning niet kan bevolen worden om de zuiver commerciële belangen van een ontwikkelaar te dienen.

In haar verzoek tot tussenkomst werpt de tussenkomenende partij verder op dat de eerste verzoekende partij de procedure aanwendt als repliekmogelijkheid op het verweer van de tussenkomenende partij over de 'spoedeisendheid' van en in de gewone schorsingsprocedure.

Met verwijzing naar een volgens haar relevante passage uit de beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent van 1 juni 2012 stelt de tussenkomenende partij dat er geen

absolute of contractuele verbintenis kan worden gepuurd uit de overeenkomst van 9 september 2002.

Vervolgens stelt zij dat de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij de tussenkomenende partij en SOGENT op 11 juli 2018 gedagvaard hebben met een aan het verzoekschrift tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing analoge uiteenzetting. Op basis van dat alles stelt de tussenkomenende partij dat de discussie over de overeenkomst van 9 september 2002 betrekking heeft op een subjectief recht.

Er is, volgens de tussenkomenende partij, geen oorzakelijk verband tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing. De samenloop van alle procedures is een vorm van procesmisbruik en forumshopping en de vordering moet, voor zover ze een contractuele oorsprong heeft, verworpen worden.

Met betrekking tot de derde verzoekende partij stelt de tussenkomenende partij dat de derde verzoekende partij geen partij is bij voormelde overeenkomst, zodat de vermeende schending van contractuele verbintenissen voor de derde verzoekende partij de vordering niet kan verantwoorden.

Specifiek met betrekking tot de aangekondigde start van de werken op 7 augustus 2018 benadrukt de tussenkomenende partij bijkomend dat de verzoekende partijen, in het kader van de (gewone) vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gesteld hebben dat zij zich aan een onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verwachtten. Volgens de tussenkomenende partij blijven ze echter in gebreke te verduidelijken waarom die onmiddellijke tenuitvoerlegging toen nog geen vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid kon verantwoorden en de start van de werkzaamheden op 7 augustus 2018 wel. Ook omwille van de door de verzoekende partijen geopperde beëindiging van de werken tegen oktober 2018 stelt de tussenkomenende partij de vraag waarom de verzoekende partijen zich niet beperken tot de (gewone) schorsingsvordering. Volgens de tussenkomenende partij tonen de verzoekende partijen niet aan dat een uitspraak over die vordering voor oktober 2018 uitgesloten is, terwijl de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid de behandeling ervan vertraagt.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen niet bewijzen diligent te handelen, omdat ze niet aantonen sinds wanneer zij kennis hebben van de aangekondigde start van de werken.

Tot slot hekelt de tussenkomenende partij de 'processuele houding' van de verzoekende partijen voor zover zij diverse nevenprocedures tot voor de Raad ter sprake brengen, maar zwijgen over de burgerlijke procedures, waaronder in het bijzonder de procedure, die ook de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning beoogt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op uiterst dringende noodzakelijkheid beroept, moet, krachtens artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige documenten, de redenen vermelden die aantonen dat de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is omwille van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet impliceert de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid onder meer dat de verzoekende partij aantoont dat de zaak uiterst dringend noodzakelijk is, zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing, zoals bedoeld in artikel 40, §1 DBRC-decreet. Meer in het bijzonder moet

de verzoekende partij met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens bewijzen dat de afhandeling van de gewone schorsingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

De verzoekende partij moet bovendien een oorzakelijk verband aantonen tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat die nadelige gevolgen kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Tot slot wordt van de verzoekende partij verwacht dat zij met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of nadelig beïnvloed heeft.

2.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen diligent gehandeld hebben door de vordering in te stellen op 11 juli 2018.

De verzoekende partijen stellen pas 'eind juni 2018' kennis te hebben genomen van een document van de tussenkomende partij met als opschrift 'werken in de Voorhaven ... juni 2018', waarin de tussenkomende partij meldt dat de met de bestreden beslissing vergunde werken 'aan het zuidelijke stuk' (aan de kant van de 'loods 20') op 7 augustus 2018 zullen starten (en dat de werken 'volgens de huidige planning' drie maanden zullen duren).

De verzoekende partijen hebben, wellicht onder meer omwille van de vrees dat de werken zouden worden uitgevoerd, een (gewone) vordering tot schorsing ingesteld op 17 april 2018.

Nog los van de vraag of een loutere vrees voor de tenuitvoerlegging van een beslissing op zich voldoende hoogdringend is om een (gewone) vordering tot schorsing in te stellen, oordeelt de Raad alvast dat het op 17 april 2018 louter bestaan van een dergelijke vrees onvoldoende was om een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te verantwoorden.

3.

Uit hetgeen volgt, blijkt echter dat, niettegenstaande deze diligentie, er geen uiterst dringende noodzakelijkheid is omdat het door de verzoekende partijen ingeroepen nadelig gevolg onvoldoende zwaarwichtig is om een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te verantwoorden.

3.1.

Het wordt niet betwist dat de tweede verzoekende partij, die daartoe ook een notariële akte voorlegt, eigenaar is van 'loods 20' en dat de eerste verzoekende partij de holdingvennootschap is die de tweede verzoekende partij onder zich heeft.

Als ernstig nadelig gevolg van de bestreden beslissing roepen beide verzoekende partijen, op basis van hun voornemen om 'loods 20' te ontwikkelen, de onbeschikbaarheid in van het terrein van de voormalige 'loods 21' als eventuele oplossing voor een door hen opgeworpen parkeerproblematiek.

De nadelige impact van de bestreden beslissing is dan ook niet het verlies van een al dan niet bestaand 'parkeerrecht'.

Het voorwerp van de vordering is bij uiterst dringende noodzakelijkheid de tenuitvoerlegging te schorsen van de bestreden beslissing, die de aanleg van een plein ter hoogte van de vroegere

'loods 21' vergunt, en niet een 'parkeerrecht' met betrekking tot het terrein van de vroegere 'loods 21' voor recht erkend te zien.

Dat blijkt niet alleen uit de bewoordingen van het verzoekschrift: een vordering tot erkenning van een recht valt op het eerste gezicht, krachtens artikel 144 van de Grondwet, ook buiten de rechtsmacht van de Raad.

Het door de eerste en tweede verzoekende partij ingeroepen nadelig gevolg staat ook in rechtstreeks causaal verband met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, want de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is een noodzakelijke voorwaarde voor de materiële onbeschikbaarheid van het terrein als eventuele oplossing voor de in de omgeving bestaande parkeerproblematiek.

De Raad oordeelt evenwel dat het door de eerste en tweede verzoekende partij ingeroepen nadelig gevolg onvoldoende zwaarwichtig is om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen.

De door de eerste en tweede verzoekende partij ingeroepen waardevermindering als gevolg van een potentiële inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor 'loods 20' kan dan wel een element zijn ter beoordeling van het belang van de verzoekende partijen bij de vordering, maar het is geen reden die de uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoordt. Dergelijk nadeel is immers, los van de draagwijdte van het arrest over de vordering tot vernietiging, principieel financieel herstelbaar en is geen voldoende zwaarwichtig nadelig gevolg om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing te verantwoorden. De eerste en tweede verzoekende partij tonen niet aan dat de financiële nadelen die zij menen te zullen ondervinden dermate omvangrijk zijn dat zij hun voortbestaan in het gedrang brengen en dat het verloop van de schorsingsprocedure niet kan worden overbrugd.

3.2.

De derde verzoekende partij put als nadelig gevolg van de bestreden beslissing het gegeven dat de bewoners, werknemers en bezoekers van de loodsen louter zullen aangewezen zijn op de bovengrondse ruimte tussen de loodsen en een ondergrondse parking onmogelijk wordt. De verzoekende partij laat evenwel volledig na om dit nadelig gevolg nader uiteen te zetten. Tot voor de Raad maakt zij dan ook geheel niet aannemelijk dat dit nadeel voldoende zwaarwichtig is om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te verantwoorden in zoverre zij op geen enkele wijze duidt in welke zin de aanwezige of per hypothese verwachte parkeerdruk de beleving van de het beschermde stadsgezicht dermate verstoort dat een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoord is.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partijen geen uiterst dringende noodzakelijkheid aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de Stad Gent is ontvankelijk voor de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De uitspraak over de kosten van het geding wordt uitgesteld tot de uitspraak over de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 augustus 2018 door de tiende kamer.

De griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS