

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 116.301 van 21 februari 2003  
in de zaak A. 123.615/X-11.036.**

In zake : 1. de v.z.w. BUURTCOMITE FLANDERS EXPO,  
2. Emile RUMMENS,  
die woonplaats kiezen bij  
Advocaat I. LARMUSEAU, P. DE SMEDT en B. ROELANDTS,  
kantoor houdende te 9000 GENT,  
Visserij 157 A

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,  
dat woonplaats kiest bij  
Advocaat P. AERTS,  
kantoor houdende te 9000 GENT,  
Coupure 5,
2. de stad GENT.

tussenkommende partijen :

1. de n.v. STASIMO,
2. de n.v. BOUWFONDS VASTGOEDONTWIKKELING,  
die woonplaats kiezen bij  
Advocaat P. DEVERS,  
kantoor houdende te 9000 GENT,  
Kouter 71-72.

---

**DE RAAD VAN STATE, Xe KAMER,**

Gezien het verzoekschrift dat de v.z.w. BUURTCOMITE FLANDERS EXPO en Emile RUMMENS op 8 juli 2002 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 25 april 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, houdende goedkeuring van wijzigingsplan A, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, tot de gedeeltelijke herziening van het bijzonder plan van aanleg "SDW-5 Handelsbeurs" genaamd, van de stad Gent, met uitsluiting van de met blauwe omrande delen van de stedenbouwkundige voorschriften, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 7 mei 2002;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 8 oktober 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 november 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. ROELANDTS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat S. KEMPINAIRE, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat P. DEVERS, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op het bij artikel 90, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste advies van de Auditeur-generaal;

Overwegende dat de n.v. STASIMO en de n.v. BOUWFONDS VASTGOEDONTWIKKELING met een verzoekschrift van 22 augustus 2002 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de gemeenteraad van de stad GENT op 23 april 2001 het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het bijzonder plan van aanleg nummers SDW-5 "Handelsbeurs" voorlopig aanneemt; dat een openbaar onderzoek wordt georganiseerd van 28 mei tot 27 juni 2001; dat de gemeenteraad van de stad GENT op 26 november 2001 dit wijzigend bijzonder plan van aanleg definitief aanvaardt; dat de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie Media en Ruimtelijke Ordening bij besluit van 25 april 2002 het wijzigingsplan A goedkeurt, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, tot de gedeeltelijke herziening van het bijzonder plan van aanleg "SDW-5 Handelsbeurs" genaamd, met

uitsluiting van de met blauwe omrande delen van de stedenbouwkundige voorschriften; dat dit de bestreden beslissing is; dat deze onder meer overweegt wat volgt :

"(...)

Overwegende dat het plangebied morfologisch ingesloten is binnen het open afrittencomplex E40/Kortrijkse Steenweg; dat het gebied aansluit bij de relatief grootschalige bebouwing langs de Kortrijkse Steenweg en anderzijds ook bij de site Flanders-Expo; dat de wijziging van het bijzonder plan van aanleg bedoeld is om de realisatie van een grootschalig kantoorgebouw mogelijk te maken; dat deze ontwikkeling aansluit bij de voorziene multifunctionele ontwikkeling van de site Flanders-Expo, waarin ook kantoorontwikkeling is begrepen; dat de wijziging van het bijzonder plan van aanleg derhalve als een voorafname kan beschouwd worden van de verdere ontwikkeling van de site Flanders-Expo; dat een 'alleenstaande kantoorontwikkeling' gericht op de Kortrijkse Steenweg ruimtelijk niet gewenst is; dat de globale ontwikkeling van de site Flanders-Expo op een ruimtelijk samenhangende manier dient te gebeuren op basis van een globaal ontwikkelingsplan; dat de stad Gent werkt aan de opmaak van dergelijk plan; dat omwille van de dringendheid van het project niet gewacht wordt op dit globale ontwikkelingsplan; dat derhalve bij de uitwerking van een globaal ontwikkelingsplan voor Flanders-Expo, de ontwikkeling aan de Kortrijkse Steenweg zal moeten ingepast worden;

Overwegende dat, gelet op de voorziene integratie van het project in de toekomstige ontwikkeling van Flanders-Expo, de ontsluiting van het project in een definitieve situatie voorzien wordt als een onderdeel van de ontsluitingsinfrastructuur van Flanders-Expo zelf; dat evenwel in de stedenbouwkundige voorschriften voorzien is in de mogelijkheid om het gebouw voor het autoverkeer rechtstreeks te ontsluiten vanaf de afritlus van de E40 (afrit richting Deinze); dat een directe aansluiting van een gebouw op een afrit van een hoofdweg de gewenste verkeersafwikkeling op het hoofdwegennet in het gedrang brengt; dat het aangewezen is de ontsluiting van het gebouw van bij het begin te koppelen aan de ontsluitingsinfrastructuur van Flanders-Expo; dat derhalve de aansluiting van het gebouw aan de afritlus van de E40 naar de N43 uit de voorschriften dient gesloten te worden;

Overwegende dat er voor Oost-Vlaanderen op dit ogenblik nog geen provinciaal ruimtelijk structuurplan is goedgekeurd;

Overwegende dat de gemeenteraad van Gent de beslissing genomen heeft een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te maken;

Overwegende dat het gewestplan Gentse en Kanaalzone het plangebied van het wijzigingsplan van het bijzonder plan van aanleg 'SDW-5 Handelsbeurs' bestemt als bufferzone met in overdruk reservatie en erfdienstbaarheidsgebied Pegoudlaan) en gedeeltelijk als woongebied; dat het bijzonder plan van aanleg afwijkt van de voorschriften van het gewestplan, door het bestemmen van bufferzone en woonzone als zone voor kantoren; dat gelet op de opties in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor het plangebied en de opties in het afbakeningsproces voor het grootstedelijk gebied Gent beroep kan gedaan worden op de mogelijkheden van artikel 165 van het decreet van 18 mei 1999";

Overwegende, wat de ontvankelijkheid van de vordering betreft, de tweede verwerende partij het belang van de eerste verzoekende partij betwist; dat zij ook het belang van de tweede verzoeker betwist; dat zij te dezen doet gelden dat de verzoeker niet bewijst dat hij woont aan de Kortrijksesteenweg 1047, dat dit perceel niet is gelegen binnen het beheersingsgebied van het bestreden bijzonder plan

van aanleg, dat het niet in de onmiddellijke nabijheid van het bestreden plan van aanleg ligt, dat het perceel op een afstand van minstens 450 m ligt, dat het aan tweede verzoeker is aan te tonen dat hij een rechtstreeks en persoonlijk belang heeft;

Overwegende dat de tussenkommende partijen het belang van de verzoekende partijen betwisten; dat zij inzake de tweede verzoeker in substantie dezelfde argumenten aanvoeren als de tweede verwerende partij, met dien verstande dat ze er een afstand van 500 m van maken; dat zij verder doen gelden dat voor de realisering van "het project Tele-Atlas" nog een stedenbouwkundige vergunning is vereist;

Overwegende, wat het belang van de tweede verzoeker bij de vordering betreft, dat op het eerste gezicht hiertoe niet wordt vereist dat de tweede verzoeker woont binnen het beheersingsgebied van het thans bestreden bijzonder plan van aanleg; dat er op grond van de overgelegde stukken geen gerede twijfel bestaat dat de tweede verzoeker woont langs dezelfde steenweg als waar het plangebied van het bestreden bijzonder plan van aanleg zich situeert, m.n. op ongeveer 450 m volgens de tweede verwerende partij - bijna 500 m volgens de tussenkommende partijen - ervan; dat de tweede verwerende partij overigens slecht geplaatst is om te stellen dat tweede verzoeker niet bewijst aldaar woonachtig te zijn; dat op grond van de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften kantoorgebouwen met een totale bruto vloeroppervlakte van 36.000 m<sup>2</sup> en een hoogte van 100 m kunnen worden opgericht, alsook 500 overdekte parkeerplaatsen; dat zodanige voorschriften en de implementatie ervan, een weerslag kunnen hebben op de leefomgeving van tweede verzoeker weze het dat deze op enkele honderden meter van het plangebied woonachtig is; dat op het eerste gezicht dit gegeven volstaat om belang te hebben bij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing; dat, aangezien de tweede verzoeker van het vereiste belang doet blijken, het in de huidige stand van de rechtspleging niet nodig is te onderzoeken of dit ook voor de eerste verzoekende partij het geval is; dat in deze stand van het geding de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van

de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, de verzoekende partijen in een eerste middel de schending aanvoeren van de artikelen 14, eerste lid, 2° en 4°, 18, 19 en 21 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 ("minstens impliciete miskennis van de artikelen 44 van het coördinatiedecreet en 109 D.R.O. juncto artikel 3, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen") en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van het rechtszekerheidsbeginsel,

"doordat enerzijds in artikel 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden BPA is bepaald dat in de 'zone A en B voor kantoren' een maximale bruto vloeroppervlakte van 18.000 m (voor hoofd- en nevenbestemmingen samen), een maximale bouwhoogte van 15 m, een V/T-index van 1,55 en maximaal 250 overdekte parkeerplaatsen zijn toegelaten, normen - inzonderheid voor wat de bouwhoogte betreft - die er (luidens de diverse toelichtingen en adviezen) toe strekken onderhavig kantoorproject architecturaal en stedenbouwkundig te laten aansluiten op en te integreren in de onmiddellijke (woon)omgeving, nu er in die omgeving (Kortrijksesteenweg, Putkapelstraat, Derbystraat, ...) ingevolge de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften van het (oorspronkelijke) BPA SDW5-Handelsbeurs (M.B. 5 september 1985) geen gebouwen voorkomen die hoger zijn dan 10 m, en doordat anderzijds in artikel 2.2 en hoofdstuk 3 van het bestreden BPA tegelijk is bepaald dat via een eenvoudige 'machtiging' toch een stedenbouwkundige vergunning kan worden bekomen voor een bouwwerk dat qua oppervlakte, V/T-index en aantal parkeerplaatsen maar liefst dubbel zo groot is (resp. 36.000 m<sup>2</sup>, V/T-index van 3,1 en 500 parkeerplaatsen) en qua bouwhoogte bijna 7 keer zo hoog is (100 m i.p.v. 15 m), terwijl met die machtigingstechniek manifest afbreuk wordt gedaan aan het decretaal verankerde principe dat elk bijzonder plan van aanleg - luidens artikel 14, lid 1, 2° en 4° van het coördinatiedecreet - o.m. een gedetailleerde bestemming moet bepalen en (duidelijke) voorschriften moet bevatten betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen, nu

1° zowat van alle essentiële voorschriften van het BPA kan worden afgeweken en dit - zeker voor wat de bouwhoogte betreft - in zeer aanzienlijke mate,

2° die afwijkingen gekoppeld worden aan een zgn. 'machtiging', terwijl niet is bepaald wie over de afgifte van zo een machtiging beslist en voor het overige evenmin is vastgelegd welke procedure hiervoor dient te worden gevolgd,

3° in het BPA weliswaar wordt gesteld dat de aanvraag tot het bekomen van een machtiging openbaar moet worden gemaakt, maar hierin noch de wijze van openbaarmaking, noch de termijn van openbaarmaking, noch de te volgen procedure (voor het indienen en behandelen van eventuele bezwaren en/of opmerkingen) is aangegeven, zodat ter zake niet de minste afdwingbare waarborgen wordt geboden, opdat derden-belanghebbenden effectief en op afdoende wijze voor hun rechten zouden kunnen opkomen, temeer deze techniek (goedgekeurd bij ministerieel besluit) niet te rijmen valt met de hiër-

chisch hogere bepalingen van artikel 44 van het coördinatiedecreet, artikel 109 DRO juncto artikel 3, § 2 van het voornoemde besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 waarin is bepaald dat geen openbaar onderzoek vereist is voor projecten gelegen in een BPA,

4° tevens -gezien de ligging in een BPA (cfr. artikel 44 coördinatiedecreet) -aan derden-belanghebbende de essentiële waarborg wordt ontnomen dat het project aan een 'onafhankelijk' (eensluidend) advies ter beoordeling kan worden voorgelegd (zoals bvb. het advies van de gemachtigde ambtenaar), dit terwijl het bestaan van zo een garantie in casu nochtans noodzakelijk voorkomt, nu uit de opmaakprocedure van huidig BPA zonder meer blijkt dat de stad Gent zich a.h.w. met dit private project heeft vereenzelvigd (cfr. de door haar onderschreven en voor haar als uiterst belangrijk ervaren imago-waarde van het project) en zij aldus als quasi-rechtstreeks betrokken partij niet meer de nodige objectiviteitsgaranties kan bieden,

4° die machtigingstechniek in werkelijkheid geheel zinledig is, niet alleen omdat het sowieso de bedoeling is onmiddellijk het 100 m hoge torengedouw te realiseren (zie de reeds ingediende bouwaanvraag, zie de vooropgestelde deadline van juni 2003 voor de afwerking van het gebouw), maar ook -en dit is nog belangrijker -omdat de criteria om de vereiste machtiging in handen te krijgen dermate algemeen en vaag zijn (...), dat -zoals nu reeds is gebleken bij de opmaak van het BPA - niet wordt ingezien op welke wijze hieraan niet zou kunnen worden voldaan;

en terwijl, de ratio legis van die machtigingstechniek en aldus de mogelijkheid om een 100 m hoog en een liefst 3,6 ha groot gebouw op te richten niet meteen als dé toegelaten maximumnorm in het BPA werd opgenomen, in wezen is gesteund op het feit dat de ordening van de gehele Flanders Expo-site nog niet vaststaat (verre daarvan zelfs, (...)) en er aldus een reëel risico bestaat dat -in die gegeven omstandigheden -een dergelijk immens project (en de daaruit voortvloeiende verkeersproblematiek) een belangrijke hypotheek op de volledige omgeving en op de draagkracht van het gebied zou kunnen leggen,

en terwijl om die reden de toelating tot het bouwen van het torengedouw aan een later te bekomen machtiging werd gekoppeld, zodat de essentie van het BPA, te weten (de verwezenlijking van) de voorschriften inzake de maximum-normen (toepasbaar na machtiging), aan het geëigende planningsprocédé werd/wordt onttrokken, nu over de planologische inpasbaarheid van het beoogde project, dat zonder discussie samenvalt met het voorwerp, het wezen én de bestaansreden van huidige BPA-wijziging via een eenvoudige bouwvergunningsprocedure (door het college van burgemeester en schepenen) zal kunnen worden beslist, waarbij de stad Gent genoeg schijnt te nemen met een motiveringsnota van de bouwheer zelf, er geen enkele afdwingbare garantie bestaat op een afdoende inspraakmogelijkheid en er volgens de hogere rechtsnormen (art. 44 coördinatiedecreet en artikel 3 van het openbare onderzoek-besluit) -zoals gezegd -eigenlijk geen openbaar onderzoek nodig is, er geen interventie meer mogelijk is van andere bevoegde adviserende instanties en overheden (geen adviesronde, geen toezicht via goedkeuring, edm.), nu vaststaat dat die overheden zich niet meer -via de in artikel 18, 19 en 21 van het coördinatiedecreet verplicht gestelde en noodzakelijk geachte advies- en goedkeuringsronde -over de verenigbaarheid met de nog te ontwikkelen globale beleidsopties kunnen uitspreken,

(...)

Zodat, gezien beslissing inzake de planologische aanvaardbaarheid van het meeste wezenlijke voorschrift van het BPA (oprichting van een 100 m hoog torengedouw, bedoeld als 'uithangbord' voor of toegangspoort tot de stad Gent) de facto werd uitgesteld, dient vastgesteld dat via deze machtigingstechniek de waarborgen die een 'normaal' planningsproces bieden totaal worden ontkracht en de rechtszekerheid, waarop

derden-belanghebbenden -gezien het bepaalde in artikel 14 van het coördinatiedecreet- kunnen/mogen bogen, duidelijk wordt miskend";

Overwegende dat de eerste verwerende partij betoogt dat de stedenbouwkundige voorschriften voldoende gedetailleerd zijn, dat het goedgekeurde BPA geen getrapt detailleringsprocédé inhoudt, dat niet wordt bepaald dat elke concrete inrichting binnen de zone dient te gebeuren aan de hand van een inrichtingsplan voor de gehele zone, dat een globaal project zoals bedoeld in de stedenbouwkundige voorschriften het voorwerp dient uit te maken van een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning en niet van een vooraf op te maken inrichtingsplan, dat het dossier voor de stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevuld met een uitgebreide motivatienota zoals bedoeld en omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften, dat de beoordeling en de toetsing van de motivatie aan de criteria zoals vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften bij het bouwdoossier dient te worden gevoegd, dat verzoekende partijen meermaals hebben benadrukt dat door het bedrijf Tele-Atlas reeds een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend voor het gehele project, dat de aanvraag betrekking zou hebben op de 36.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte en een maximale bouwhoogte van 100 m, dat dit alleen reeds onderstreept dat geen getrapt detailleringsprocédé zoals een afzonderlijk inrichtingsplan dient gevolgd te worden alvorens een stedenbouwkundige aanvraag te kunnen indienen;

Overwegende dat de tweede verwerende partij vooreerst de twee normen in verband met de bebouwing van de hoofd- en nevenbestemmingen uiteenzet, dat zij vervolgens o.m. uiteenzet dat om de tweede groep normen te kunnen toepassen er bijkomende voorwaarden moeten vervuld worden, dat de term 'machtiging' taalkundig onjuist is "vermits er geen afzonderlijke machtiging nodig is, er moet alleen voldaan worden aan bijkomende voorwaarden", dat de grief dat het BPA geen gedetailleerde voorschriften omvat zowel feitelijk als juridisch onjuist is, dat er geen getrapt detailleringsprocédé is, dat in casu alle voorschriften zijn opgenomen in het BPA en het BPA volledig past in de voorziene flexibiliteit van de aanleg- en uitvoeringsplannen, dat bijkomend en nog meer dan eigenlijk is voorzien in artikel 14 een zekerheid werd ingebouwd, m.n. dat de aanvraag tot het verkrijgen van een machtiging door middel van een uitgebreide motivatienota openbaar moet worden gemaakt, dat er dus een extra waarborg is ingebouwd in het voordeel van de burger, dat het voor haar een vraagteken is welke belangen van de verzoekende partijen daardoor geschonden zijn, dat het ontwerp ook gunstig werd geadviseerd door de afdeling ruimtelijke ordening, dat verder de duidelijke ontwikkelingsvisie

voor de site Flanders Expo blijkt uit het ontwerp van ruimtelijk structuurplan Gent (april 2002), dat het bestreden besluit daar rechtstreeks aan is gekoppeld;

Overwegende dat de tussenkommende partijen het middel in dezelfde zin beantwoorden als de verwerende partijen;

Overwegende dat artikel 14, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt wat volgt :

"Het bijzonder plan van aanleg geeft voor het deel van het gemeentelijk grondgebied aan :

(...);

2° de gedetailleerde bestemming van de in sub 2° van artikel 13 bedoelde gebiedsdelen;

(...)

4° de voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, alsmede die betreffende de binnenplaatsen en tuinen.";

Overwegende dat uit voormelde bepalingen van artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening volgt dat een bijzonder plan van aanleg ertoe strekt voor het ganse beheersingsgebied ervan een gedetailleerde bestemming vast te leggen, met inbegrip van de voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, de binnenplaatsen en tuinen;

Overwegende dat in casu artikel 2.2.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "SDW-5 Handelsbeurs" genaamd voor de "zone A en B voor kantoren" wat de hoofdbestemming betreft, bepaalt dat "de bruto vloeroppervlakte van de hoofdbestemming voor de zone in haar geheel (...) niet meer dan 12.000 m<sup>2</sup> (zal) bedragen", dat "mits 'machtiging' (zie hoofdstuk 3) (...) de vloeroppervlakte van de hoofdbestemming voor de zone in haar geheel opgetrokken (kan) worden tot een maximum van 24.000 m<sup>2</sup>", dat wat de nevenbestemmingen betreft, "de bruto vloeroppervlakte van de nevenbestemmingen (...) niet meer dan 6.000 m<sup>2</sup> (zal) bedragen voor de zone in haar geheel", dat "mits 'machtiging (zie hoofdstuk 3) (...) de bruto vloeroppervlakte van de nevenbestemming (kan) opgetrokken worden tot een maximum van 12.000 m<sup>2</sup> voor de zone in haar geheel", dat wat de overdekte parking voor auto's en fietsers betreft, er een beperking geldt tot maximum 250 parkeerplaatsen, dat "indien er via een machtiging (zie hoofdstuk 3) een grotere

bruto vloeroppervlakte wordt toegestaan, (er) dan (...), uitgaande van de richtlijn 1 parkeergelegenheid per 50 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte van de hoofdbestemming 'kantoren', tot max. 500 parkeerplaatsen (kunnen) voorzien worden", dat wat de bouwhoogte betreft, de toegelaten hoogte voor de "zone A voor kantoren" 15 m bedraagt, dat mits machtiging deze kan worden opgetrokken tot maximaal 100m, dat de V/T maximaal 1, 55 voor de gehele zone bedraagt en bij het toepassen van een "machtiging" maximaal 3,1;

Overwegende dat hoofdstuk 3 van de stedenbouwkundige voorschriften, waarnaar in voornoemd artikel 2.2. wordt verwezen, bepaalt wat volgt :

"Hoofdstuk 3 : Elementen van de procedure tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning via een 'machtiging'

Omschrijving van het begrip 'machtiging' :

Een machtiging is een mogelijkheid die geboden wordt, mits het voldoen aan bepaalde en hierna omschreven voorwaarden, om ruimere bouwmogelijkheden te verkrijgen bovenop de gestelde basisvoorschriften zoals vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften in hoofdstuk 2, doch steeds binnen de gestelde maxima van de machtiging vermeld in dezelfde stedenbouwkundige voorschriften.

Toepassingsgebied 'machtiging' :

Een 'machtiging' kan enkel van toepassing zijn op de bruto vloeroppervlakte van de hoofdbestemming, de bruto vloeroppervlakte van de nevenbestemmingen, de totale bruto vloeroppervlakte, het max. aantal overdekte parkeerplaatsen, de maximale bouwhoogte voor zone A en de V/T. De overige voorschriften van hoofdstuk 2 blijven onverminderd gelden. De grenzen van deze 'machtiging' zijn aangegeven in onderstaande tabel.

|                                               | zonder 'machtinging'  | met 'machtinging'     |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| max. bruto vloeroppervlakte hoofdbestemming   | 12.000 m <sup>2</sup> | 24.000 m <sup>2</sup> |
| max. bruto vloeroppervlakte nevenbestemmingen | 6000 m <sup>2</sup>   | 12.000 m <sup>2</sup> |
| max. totale bruto vloeroppervlakte            | 18.000 m <sup>2</sup> | 36.000 m <sup>2</sup> |
| max. aantal overdekte parkeerplaatsen         | 250                   | 500                   |
| maximale bouwhoogte voor zone A               | 15 m                  | 100 m                 |
| max. V/T                                      | 1,55                  | 3,1                   |

Voorwaarden voor het toepassen van een 'machtinging' :

Een 'machtinging' kan slechts toegestaan worden als het gaat over :

- één globaal project voor de gehele 'zone voor kantoren'
- een project dat belangrijk is qua imagovorming (...) voor de stad
- een project dat kadert binnen de globale beleidsopties van de stad

Samenstelling van het dossier voor stedenbouwkundige aanvragen die beroep doen op een 'machtinging'

De opmaak van een uitgebreide motivatienota is verplicht.

Doel en inhoud van de uitgebreide motivatienota :

1. De uitgebreide motivatienota verstrekt uitgebreide informatie over het gewenste bouwproject.
2. De nota toont aan dat het project belangrijk is voor de imagovorming van de stad.
3. Er wordt aangetoond dat het project kadert binnen de globale beleidsopties van de stad (i.c. bestuursakkoord en ev. andere relevante beleidsvisies)
4. Het project wordt er getoetst aan de verschillende ruimtelijke beleidsvisies die, elk voor wat betreft hun toepassingsgebied, uitspraak doen over het ruime gebied i.c. de site 'Flanders Expo' zijnde :
  - ° de studie tot afbakening van het grootstedelijk gebied Gent,
  - ° het (voor)ontwerp van ruimtelijk structuurplan Gent,
  - ° het (ontwerp)masterplan voor de site 'Flanders Expo'.
5. Er wordt tevens nagegaan in hoeverre het project zich inschrijft in de mobiliteitsvisie en de visie op de ontwikkeling van de verkeersinfrastructuur inclusief het openbaar vervoer voor het ruime gebied (i.c. de Mober voor de site 'Flanders Expo') en het (ontwerp)streefbeeld voor de heraanleg van de N43). Het ingediende dossier dient klaarheid te verschaffen omtrent het mobiliteitsimpact van het project op de omgeving. Tevens dient er aangegeven te worden hoe het project bereikbaar zal zijn, rekening houdend met eventuele faseringen, vanaf de bestaande of voorziene wegeninfrastructuur
6. Er wordt ook aangetoond dat het project zich naar gabariet, morfologie, inplanting op het terrein en vormgeving op een verantwoorde wijze inpast in de (visie voor de) ruime omgeving. Ook de architecturale compositie van het project, de keuze en het gebruik van materialen en de relatie met de nabijgelegen bebouwing worden hierin belicht.

7. Tenslotte wordt aangetoond dat de stedenbouwkundige, omgevings- en milieukwaliteiten van de omgeving niet in het gedrang komen.

De opmaak van een uitgebreide motivatienota wordt opgevat als een interactief proces. In verschillende fasen worden de voorstellen, de concepten en de uitvoering voorgesteld en behandeld. Dit proces wordt gekenmerkt door kwaliteitsbenadering en -bewaking.

De aanvraag tot het bekomen van een 'machtiging' door middel van een uitgebreide motivatienota moet openbaar gemaakt worden.

Beoordeling uitgebreide motivatienota

De uitgebreide motivatienota wordt beoordeeld op basis van de mate waarin er voldaan wordt aan de criteria vermeld onder 'doel en inhoud van de uitgebreide motivatienota' en de eventueel ingediende opmerkingen. Deze beoordeling wordt uitgeschreven en wordt bij het bouwdoossier gevoegd.";

Overwegende dat het bestreden bijzonder plan van aanleg aan het gebiedsdeel "Zone A en B voor kantoren" op het eerste gezicht geen "gedetailleerde bestemming" geeft zoals bedoeld door voornoemd artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening en evenmin de "voorschriften" vastlegt "betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand der gebouwen"; dat deze gedetailleerde bestemming en voorschriften inzonderheid de op het eerste gezicht wezenlijke voorschriften betreffende de bruto vloeroppervlakte van zowel de hoofd- als van de nevenbestemmingen, het maximum aantal overdekte parkeerplaatsen, de maximale bouwhoogte voor zone A en de maximale V/T, nader kunnen worden bepaald c.q. uitgebreid in een later te verlenen "machtiging" zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van de stedenbouwkundige voorschriften; dat het gehanteerde procédé van de machtiging weliswaar enkel toelaat ruimere bouwmogelijkheden te verkrijgen binnen de gestelde maxima van de machtiging vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften, maar dat voor het overige dit ordeningsprocédé op het eerste gezicht niet de concrete inrichting van de zone A en B voor kantoren vastlegt, maar dit delegeert naar - "machting"aan - de vergunningverlenende overheid; dat zulks lijkt in te houden dat de concrete inrichting en ordening van de betrokken zone onttrokken wordt aan het reguliere besluitvormingsproces van een bijzonder plan van aanleg zoals dit is geconcipieerd door de decreetgever en pas bepaald wordt op het ogenblik dat een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend die niet beantwoordt aan de "basisvoorschriften"; dat aldus op het eerste gezicht de beoordeling van de goede plaatselijke ordening wordt overgedragen naar de vergunningverlenende overheid, terwijl deze beoordeling dient vooraf te gaan aan de vaststelling van de bepalingen van een bijzonder plan van aanleg, die op het eerste gezicht dienen te volstaan om de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen; dat op het eerste gezicht het in het bestreden plan gehanteerde procédé van "machtiging" de betrokken belanghebbenden voor onbepaalde tijd in het ongewisse laat over de uiteindelijke concrete inrichting van

de betrokken zone; dat nochtans voornoemd artikel 14 vereist dat in het bijzonder plan van aanleg zelf, vooraf en op concrete wijze de inrichting van de te voorziene zones wordt vastgelegd, na kennisneming van de resultaten van het openbaar onderzoek; dat op het eerste gezicht een dergelijk bestemmingsvoorschrift onverenigbaar lijkt met de bedoeling van de decreetgever door middel van een bijzonder plan van aanleg rechtszekerheid te verschaffen over de gedetailleerde rechtstoestand van de gronden die binnen het beheersgebied ervan zijn gelegen; dat het verweer dat het niet om een afzonderlijke machtiging gaat, op het eerste gezicht geen steun vindt in de overgelegde stukken en overigens op het eerste gezicht niet relevant lijkt; dat hetzelfde lijkt te gelden voor het verweer dat een derde aan het voorliggende geding reeds een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zou hebben ingediend voor het gehele project; dat op het eerste gezicht artikel 14 niet verhindert dat de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg flexibel zijn opgevat; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, de verzoekende partijen doen gelden wat volgt :

"Het bestreden BPA strekt ertoe het juridisch en planologisch kader te creëren om op de betrokken locatie, in de oksel van de verkeerswisselaar E40-N43, een torengedouw van 100 m hoog op te richten.

O.m. uit het advies dd. 29 januari 2002 van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat het bouwaanvraagdossier reeds werd ingediend, terwijl hieruit blijkt dat wel degelijk meteen een vergunning zal worden gevraagd voor de oprichting van een torengedouw van 100 m hoog ( ...).

Dat die vordering ten aanzien van een BPA mogelijk is, blijkt uit de constante rechtspraak van uw Raad dat duidelijk moet blijken dat zonder een schorsing van het plan een ernstig risico zal bestaan dat de overheid vergunningen zal afleveren voor de activiteiten waartegen de verzoekende partijen zich verzetten.

. Dat de stedenbouwkundige vergunning zal worden verleend staat met een aan een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid vast (...)

. Dat de tenuitvoerlegging van dit BPA, dat omwille van de totstandkoming onder een beweerde (tijds)druk vanwege één bedrijf in alle opzicht mangelt en bijgevolg door diverse onwettigheden is aangetast (...), en aldus de verwezenlijking van het project voor de buurt(bewoners) een MTHEN oplevert, leidt niet de minste twijfel, zeker nu (...) blijkt dat - o.m. door de gemeenteraad werd erkend dat de gekozen locatie niet optimaal is, nu er -zoals door de buurtbewoners herhaaldelijk aangegeven -inderdaad andere vestigingsplaatsen op dezelfde Flanders Expo-site mogelijk zijn, die tot minder hinder aanleiding zouden geven, terwijl hiervoor evenwel niet werd geopteerd onder druk van de omstandigheden of het dictaat van één bedrijf (zie ook gemeenteraadsbesluit dd. november 2000),

- de gehele verkeersontsluiting van het project zich op de Kortrijksesteenweg richt,

terwijl in alle adviezen (...) werd aangegeven dat dit verre van wenselijk is, nu deze steenweg (een hoofdas voor het openbaar vervoer) thans reeds oververzadigd is door de grote verkeersstromen die er passeren,

- de huidige overbelasting van de Kortrijksesteenweg door de tegenpartijen niet zal worden tegengesproken, dit o.m. gezien de ligging in de onmiddellijke nabijheid van het BPA-gebied van de Flanders Expo-site (handelsbeurscomplex), het ziekenhuis AZ Maria-Middelares, het Don Boscollege, diverse grote handelszaken, ruime woonbuurten, een feestzalencomplex (Maaltepark), edm. en er op dit punt diverse grote verkeersaders samenvloeien ( op- en afrit E40, nabijheid met aansluiting E 17, de R4 (ring rond Gent langs de Ringvaart), de Sint-Pietersstationsbuurt (via knooppunt de Sterre), de Kortrijksesteenweg (Gent -Deinze), de Oudenaardsesteenweg (Gent - Oudenaarde ), ...

- de oprichting van een dergelijk omvangrijk kantoorcomplex (groot aantal werknemers, bezoeken van klanten, leveranciers, bezoekers, ...) zonder meer zal leiden tot een bijkomende en onaanvaardbare verzwaring van de reeds bestaande verkeersdruk en er zeker tijdens de diverse spitsuren een waar verkeersinfarct zal ontstaan, het torengedouw met de hoofdingang op de Kortrijksesteenweg zal worden gericht, waarbij de bezoekers van het gedouw een fiets- en voetpad moeten kruisen (naast de op- en afrit van de E40), zodat de thans reeds complexe verkeerssituatie nog bijkomend zal worden verzwaaed en verkeersonveiligder gemaakt,

- de aanhoudende verkeersoverlast een belangrijke invloed heeft op de leefkwaliteit van de nabijgelegen woonbuurt (tussen de Flanders Expo-site en de Kortrijksesteenweg), nu een en ander zonder twijfel zal leiden tot aanzienlijke files, stijgende lawaaihinder, toenemende verkeersonveilige situaties en luchtpollutie (meer uitstoot van uitlaatgassen), zodat -algemeen gesteld -door die verhoogde intensiteit van de verkeersdruk het thans bestaande woongenot in aanzienlijke mate zal worden beknot,

- verder ook dient aangestipt dat de oprichting van een 100 m hoog torengedouw een belangrijke visuele hinder zal veroorzaken, precies omwille van de nabijheid van een woongebied dat wordt gekenmerkt door villa- en villa-appartementsbouw (beperkt tot ca. 10 m); elke bewoner zal dag in dag uit, zowel overdag als 's nachts (cfr. lichtpollutie) met het beeld van deze mastodont van een toren worden geconfronteerd, wat de gehele bestaande skyline zal veranderen en -precies omwille van de uitzonderlijke hoogte -een beklemmend gevoel zal geven en een belangrijke inkrimping van de thans bestaande (lichten en) uitzichten,

- tevens -zeker bij lage zonnestand tijdens de herfst, winter en lente- de woonbuurt zal worden onttrokken aan het zonlicht, nu moeilijk kan worden onttend dat het torengedouw een belangrijke schaduw op het woongebied zal werpen,

- ook de waarde van de eigendommen in deze woonbuurt, die letterlijk en figuurlijk in de schaduw van een ware wolkenkrabber zullen komen te liggen, een belangrijke devaluatie zullen kennen, nu het zonder meer duidelijk mag zijn dat het gehele torencomplex voor de betrokken omgeving geheel typisch is en tot een ware stijlbreuk in het straatbeeld zal leiden.

Bij dit alles dient opgemerkt dat dit alles indruist tegen elke logica inzake de aanleg van autowegen-infrastructuur, te weten dat alles wat (...) binnen een complex van op- en afritten valt als niet bebouwbaar wordt aanzien. Thans wenst de stad Gent het precies mogelijk te maken om binnen zo een afritlus een van de grootste gebouwen van België op te richten.

Vast staat dat het om al die reden voor de omwonenden niet meer mogelijk is op een normale, rustige manier van hun eigendom te genieten. Een realistische evaluatie van het voorliggende ontwerp had derhalve moeten doen besluiten tot de onbestaanbaarheid ervan met de betrokken woonbuurt, waarvan de woonfunctie de afgelopen jaren nochtans intens werd versterkt en had moeten leiden -zoals de gemeenteraad eigenlijk zelf erkende -tot een

alternatieve, minder tot hinder aanleiding gevende inplanting op de betrokken Flanders Expo-site.

Door die negatieve effecten -inzonderheid door de verkeershinder en de visuele hinder -wordt de leefomgeving rond deze site in ernstige mate bedreigd. De eerste verzoekende partij leidt derhalve een MTHEN door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit, in de mate waarin zij als v.z.w. haar bestaansreden vindt in de bescherming van die omgeving (zie statuten), terwijl de tweede verzoekende partij dit zelfde MTHEN lijdt als bewoner van deze buurt.

(...)

Onder verwijzing naar de arresten Schiepers en Favreau zullen de tegenpartijen zich niet met goed gevolg kunnen beroepen op de stelling dat het aangevoerde nadeel niet voortvloeit uit het bestreden BPA, maar uit eventueel later te verlenen vergunningen. In deze arresten werd erkend dat het in deze omstandigheden wel degelijk gerechtvaardigd is de schorsing van de tenuitvoerlegging van het BPA te vorderen (...).

Dit alles heeft voor gevolg dat de omwonenden -bij gebrek aan een schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit -hun wooncomfort ook in de komende jaren onherstelbaar aangetast zullen zien en de hiermee gepaard gaande onaanvaardbare hinder lijdzaam zullen moeten ondergaan, zodat- gelet op het bovenstaande -niet kan worden miskend dat het ernstig nadeel dat de verzoekende partijen ingevolge de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit lijden helemaal niet kan worden hersteld. Overigens zou een louter annulatieverzoek -gelet op de koortsachtige ijver waarmee het bedrijf Tele-Atlas de werken poogt te verwezenlijken (cfr. indiening bouwaanvraag vóór goedkeuring BPA) -geen soelaas kunnen bieden.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij doet gelden dat in casu onmogelijk kan worden voorgehouden dat de ingeroepen nadelen rechtstreeks zouden voortvloeien uit het goedkeuringsbesluit of het goedgekeurde bijzonder plan van aanleg, dat de effectieve realisatie van het Tele-Atlas project slechts kan na het voeren van een afzonderlijke aanvraagprocedure met eigen procedurevoorschriften bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften, dat in casu niet uit het oog mag worden verloren dat het projectgebied deel uitmaakt van de Flanders Expo site, dat deze wordt beschouwd als een grootstedelijke multifunctionele pool, dat deze plekken ontwikkelingskansen bieden voor grootstedelijke functies met een regionale uitstraling, dat het voor Flanders Expo gaat om een gemengde ontwikkeling met naast de handelsbeurs ook kantoren, kennisbedrijven en grootschalige detailhandel, dat in zoverre de nadelen reeds zouden gerealiseerd worden door beleidsplannen, dit eerder door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gebeurt waarvan het goedgekeurde bijzonder plan van aanleg eerder een invulling dan een toepassing vormt;

Overwegende dat de tweede verwerende partij doet gelden dat er slechts sprake is van een ernstig nadeel wanneer een feitelijke staat ongemakken zou vertonen die buiten verhouding staan met de lasten die de verzoekende partijen in het algemeen belang gehouden zijn te verdragen, dat verzoekende partijen dit niet bewijzen, dat ze evenmin bewijzen welke nieuwe nadelen verzoekende partijen zouden ondergaan in vergelijking met de bestaande toestand, dat in het BPA SDW-5 Handelsbeurs reeds was voorzien om kantoren op te richten, dat verzoekende partijen evenmin aantonen dat hun eventuele nadelen voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden akte; dat zij verder de aangevoerde nadelen één voor één onderzoeken en de ernst ervan betwisten;

Overwegende dat de tussenkommende partijen zich op analoge argumenten verweren als de verwerende partijen;

Overwegende dat het bestreden bijzonder plan van aanleg de rechtsgrond vormt voor het gebruik van dit gebied overeenkomstig de vastgestelde bestemming; dat luidens de stedenbouwkundige voorschriften van het bestreden bijzonder plan van aanleg de "zone A en B voor kantoren" de gronden binnen deze zone het oprichten van kantoren als uitsluitende hoofdbestemming hebben, dat "mits machtiging" de bouwhoogte in de "zone voor kantoren" kan worden opgetrokken van 15 m tot maximaal 100 m; dat niet wordt betwist dat de vóór de goedkeuring vigerende voorschriften geen hogere bouwhoogte voor handelsbedrijven toelieten dan 10 m; dat aldus niet ernstig kan worden betwist dat op grond van het bijzonder plan van aanleg, aanzienlijk grotere en hogere kantoorgebouwen met een totale bruto vloeroppervlakte van 36.000 m<sup>2</sup>, een V/T van 3,1 en 500 overdekte parkeerplaatsen, die op grond van de vóór de goedkeuring geldende regelgeving niet konden worden toegestaan noch geëxploiteerd, thans vatbaar voor vergunning zijn; dat door deze bestemmingswijziging de vergunning en het gebruik van een complex mogelijk wordt waarvan de verzoekende partijen stellen, zonder op dat punt te worden tegengesproken, dat het één van de grootste gebouwen van België wordt; dat zulks uiteraard de woonomgeving en -comfort van de tweede verzoeker op ingrijpende wijze zal aantasten, ook al worden er maatregelen opgelegd om de hinder te beperken die doorwerken in de te verlenen machtiging en/of vergunningen; dat het ingeroepen nadeel het rechtstreekse gevolg is van de bindende voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en niet enkel zijn oorsprong vindt in later te verlenen vergunningen voor het oprichten van een bouwwerk dat door het bestreden bijzonder plan van aanleg mogelijk wordt; dat gelet op de aard en de omvang van de werken die door de bestreden beslissing kunnen worden toegelaten, het niet

relevant is of tweede verzoeker woont op 450 à 500 m van het plangebied; dat in de gegeven omstandigheden de uiteenzetting van de tweede verzoeker voldoende concrete gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat niet moet worden onderzocht of dit voor de eerste verzoekende partij eveneens het geval is;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen,

## **B E S L U I T :**

### **Artikel 1.**

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. STASIMO en de n.v. BOUWFONDS VASTGOEDONTWIKKELING in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

### **Artikel 2.**

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 25 april 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, houdende goedkeuring van wijzigingsplan A, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, tot de gedeeltelijke herziening van het bijzonder plan van aanleg "SDW-5 Handelsbeurs" genaamd, van de stad Gent, met uitsluiting van de met blauwe omrande delen van de stedenbouwkundige voorschriften.

### **Artikel 3.**

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het geschorste besluit.

**Artikel 4.**

De uitspraak over de bijdrage in de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 250 euro, komt ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig februari 2003, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

|        |                |                                   |
|--------|----------------|-----------------------------------|
| de HH. | J. BOVIN,      | wnd. kamervoorzitter, staatsraad, |
|        | G. DEBERSAQUES | staatsraad,                       |
|        | C. ADAMS,      | staatsraad,                       |
| Mevr.  | A. TRUYENS,    | griffier.                         |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**J. BOVIN.**