

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 215.313 van 23 september 2011
in de zaak A. 195.163/X-14.496.**

In zake : de stad GENT
 woonplaats kiezend te
 9000 GENT
 Botermarkt 1
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Sylvie Kempinaire
 kantoor houdende te 9051 SINT-DENIJS-WESTREM
 Putkapelstraat 105
 en
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Thomas Eyskens
 kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
 Keizerslaan 3

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Aerts
kantoor houdend te 9000 GENT
Coupure 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de n.v. CHRISTEYNS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Martin Denys
kantoor houdend te 1560 HOEILAART
de Quirinilaan 2
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 januari 2010, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 29 oktober 2009 van de Vlaamse minister van

Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport houdende inwilliging van het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent en houdende inwilliging van het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen het besluit van 10 mei 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij het beroep van de n.v. Christeyns tegen het besluit van 1 februari 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent tot weigering van de vergunning voor het slopen van bestaande industriegebouwen en voor het oprichten van een nieuw Centraal Europees Distributiecentrum aan de Afrikalaan 85 te Gent, kadastraal bekend, sectie G, nrs. 729/r, 729/y en 729/z, voorwaardelijk wordt ingewilligd, en houdende afgifte van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. Christeyns.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 202.778 van 6 april 2010 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ingewilligd.

Bij arrest nr. 207.897 van 5 oktober 2010 wordt de vordering tot intrekking van het arrest nr. 202.778 van 6 april 2010 verworpen.

De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 13 oktober 2010. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomen de partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 juni 2011.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip De Preter, die loco advocaten Sylvie Kempinaire en Thomas Eyskens verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Paul Aerts, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Martin Denys, die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Procedure

3.1. Met een op 20 april 2011 ter post aangetekende brief heeft de tussenkomen de partij een nieuw stuk neergelegd, met name een op 15 februari 2011 door de Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid van het Departement LNE goedgekeurd omgevingveiligheidsrapport, opgemaakt ten verzoeken van de tussenkomen de partij.

De tussenkomen de preciseert hieromtrent: “Door het terugdringen van de opslag aan gevaarlijke producten werden de risico-contouren dermate gewijzigd dat zij op heden samenvallen met de eigendomsgrenzen van het bedrijf zelf.”

Voorts verduidelijkt de tussenkomende partij niet wat de weerslag is van dit nieuw stuk op onderhavig annulatieberoep.

3.2. Het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voorziet niet in de mogelijkheid voor een partij om na het verstrijken van de termijn voor het indienen van een laatste memorie nog bijkomende procedurestukken in te dienen.

3.3. Het betrokken “omgevingsveiligheidsrapport” wordt als processtuk uit de debatten geweerd. Het kan enkel ten titel van inlichting in aanmerking worden genomen.

IV. Feiten

4.1. De tussenkomende partij heeft sinds 1946 een bedrijf voor de productie van zeep en detergenten aan de Afrikalaan in Gent met bedrijfsterreinen aan weerszijden van die straat. Het westelijk gelegen terrein (Afrikalaan 85, sectie G, nrs. 729/r, 729/y en 729/z) wordt hoofdzakelijk gebruikt voor opslag, het oostelijk gelegen terrein (Afrikalaan 182, kadastraal bekend sectie G, nr. 718/p) wordt gebruikt voor opslag en productie. Het bedrijf is een zogenaamd “lage-drempel Sevesobedrijf”. Het oostelijk gelegen bedrijfsterrein wordt reeds sinds lang gebruikt, het westelijk gelegen terrein werd in 1996 aangekocht, omwille van uitbreidingsplannen.

4.2. De twee bedrijfsterreinen bevinden zich in een deelgebied “Oude Dokken” van het zgn. Scharnierproject. Dit project beoogt de omschakeling van de industriële sites en de verouderde woonwijken naar een gemengde woon-werkomgeving met de nadruk op wonen. Eén van maatregelen die in dit gebied worden nagestreefd, betreft de verlegging van de stadsring R40 om het deel van de stadsring dat thans westelijk naast het Handelsdok loopt, te verleggen naar de oostkant, door ze met name via de nog te bouwen Handelsdokbrug aan te sluiten op de Afrikalaan. Daartoe wordt in een wijziging

van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, die op 28 oktober 1998 werd vastgesteld, voorzien in een reservatiestrook voor de aanleg van de Handelsdokbrug.

De beleidsplannen met betrekking tot het Scharnierproject, die reeds in grote lijnen aan bod kwamen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Gent, werden nader uitgewerkt in verscheidene gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, waaronder het nog in voorbereiding zijnde voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 135 “Oude Dokken”. In het plangebied van dit laatste ontwerp wordt het gebied dat bestemd is voor de aanleg en de ontsluiting van de Handelsdokbrug weggelaten, waardoor de bestemming als reservatiestrook volgens het gewestplan blijft gelden. De bedrijfsterreinen van de tussenkomende partij bevinden zich evenmin in het plangebied van dit ontwerp, maar het westelijk gelegen terrein bevindt zich tussen de voorziene reservatiestrook voor de aanleg van de Handelsdokbrug enerzijds en de Afrikalaan anderzijds.

In het stadscontract 2007-2012 tussen de verzoekende partij en de verwerende partij komt de uitwerking van het project “Oude Dokken” en de realisatie van de Handelsdokbrug aan bod. Het Agentschap Wegen en Verkeer verbindt zich in dat contract tot het financieren van de Handelsdokbrug vanaf ten vroegste 2010 en mogelijk gespreid over verscheidene jaren, alsook tot het onderzoek van de ontsluiting van het bedrijf van de tussenkomende partij op de R4.

4.3. Op 2 april 2004 neemt de Vlaamse minister van Mobiliteit, Openbare Werken en Energie een ministerieel besluit, waarbij onder meer het westelijk gelegen bedrijfsterrein van de tussenkomende partij wordt onteigend met het oog op de aanleg van de Handelsdokbrug.

Bij arrest nr. 188.623 van 8 december 2008 vernietigt de Raad van State dit besluit omdat de onmiddellijke inbezitname van de betrokken onroerende goederen niet op afdoende wijze was gemotiveerd.

4.4. Op 1 maart 2007 geeft de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen een milieuvergunning af voor de hernieuwing en verandering van de

aflopende milieuvergunningen met betrekking tot de twee bedrijfsterreinen. De n.v. Vastgoed Noord en Hans De Neef stelden tegen dit besluit een vordering tot schorsing en een beroep tot nietigverklaring in (A. 186.234/VII-37.113). De verzoekende partij in deze zaak stelde eveneens een beroep tot nietigverklaring in (A. 185.985/VII-37.102).

In de eerste zaak werd de ingestelde vordering tot schorsing verworpen bij arrest nr. 187.907 van 13 november 2008 (nadat de zaak bij arrest nr. 184.756 van 26 juni 2008 was verwezen naar de gewone rechtspleging). Het beroep tot nietigverklaring is in beide zaken nog hangende.

4.5. Op 24 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent voor een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuw distributiecentrum, op te richten op het westelijk gelegen bedrijfsterrein.

4.6. Van 30 oktober 2006 tot 29 november 2006 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd. Er worden geen bezwaarschriften ingediend.

4.7. Op 16 november 2006 geeft het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen een ongunstig advies over de aanvraag, luidende als volgt:

“Hierbij deel ik u het advies mee van het Agentschap Infrastructuur in verband met bovenvermelde aanvraag om stedenbouwkundige vergunning die een belangrijke impact heeft voor het project Handelsdokbrug.

Op 2 april 2004 werd een ministerieel besluit uitgevaardigd betreffende onteigeningen ten algemenen nutte met het oog op het bouwen van de Handelsdokbrug tussen de R40-Muidelaan en de N424-Afrikalaan.

Deze nieuwe verbinding past in het mobiliteitsplan van de Stad Gent waarin voorzien is de stadsring R40 te verleggen van Dok Noord / Stapelplein / Dok Zuid naar Handelsdokbrug / Afrikalaan / Koopvaardijlaan. Deze verlegging laat stedelijke ontwikkelingen toe in het noordoostelijk deel van het stadscentrum zoals voorzien in het Ruimtelijk Structuurplan Gent (stationsomgeving Dampoort, project Oude Dokken, ACEC-site, ...). De N424 heeft in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997) het statuut van primaire weg II gekregen en heeft de functie van hoofdverbindingsweg tussen de stadsring R40 en het hogere wegennet (R4, E17, E40) aan de noordoostzijde van de stad. Met de Handelsdokbrug kan

een vlottere en veiligere aansluiting gerealiseerd worden tussen R40 en N424.

Ook zal deze nieuwe verbinding een belangrijke ontlasting teweegbrengen voor het oververzadigde verkeersknooppunt Dampoort wat de verdere uitbouw aldaar van een multi-modaal knooppunt toelaat.

Het bij het onteigeningsbesluit gevoegde plan 16DD G 009986 00 voorziet de inname van volgende delen van de eigendom van de NV Christeyns:

167 m² - volledig perceel 729r (inneming 5);

942 m² uit perceel 729z (inneming 6);

319 m² uit perceel 729y (inneming 13).

De eerste twee innemingen hebben samen een spievorm en palen aan de Koopvaardijlaan (kant Handelsdok). De andere inneming heeft een driehoekvorm en situeert zich aan de hoek van het terrein kant Afrikalaan. Bij de opmaak van het onteigeningsplan is er naar gestreefd de eigendom van de NV Christeyns maximaal te vrijwaren. Het tracé van de brug loopt hierdoor al zeer schuin over het dok.

De NV Christeyns heeft op 6 augustus 2004 een verzoekschrift tot nietigverklaring ingediend bij de Raad van State. Hierover is nog geen uitspraak gebeurd.

Het nu geplande bedrijfsgebouw is ingeplant tot in de voorziene innemingen 5 en 6 over een oppervlakte van ca. 340 m². Aldus wordt de bouw van de Handelsdokbrug tussen Muidelaan en Afrikalaan gehypothekeerd.

Bijgevolg brengt het Agentschap Infrastructuur ongunstig advies uit over de ingediende aanvraag.

Het Agentschap Infrastructuur heeft geen bezwaar tegen de inplanting van een nieuw bedrijfsgebouw op de eigendom Christeyns op voorwaarde dat een bouwlijn van 8 m gerespecteerd wordt ten opzichte van de op het onteigeningsplan voorziene nieuwe eigendomsgrenzen”.

4.8. Op 11 januari 2007 geeft het college van burgemeester en schepenen een ongunstig advies over de aanvraag, waarin wordt gesteld dat de aanvraag op een aantal punten niet in overeenstemming is met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en met het algemeen bouwreglement van de stad Gent, dat de wijze van ontsluiting niet aanvaardbaar is, dat het project impliceert dat de Handelsdokbrug niet binnen de reservatiestrook kan gerealiseerd worden en de uitvoering van het gewestplan hypothekeert, dat het bouwen van een groot distributiecentrum bij een Seveso-bedrijf de ontwikkeling van het gebied kan hypothekeken en dat er een bindend ongunstig advies is van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer.

4.9. Op 25 januari 2007 geeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar eveneens een ongunstig advies over de aanvraag en sluit hij zich aan bij de zienswijze van het college van burgemeester en schepenen.

4.10. Op 1 februari 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning waarin de argumentatie van zijn ongunstige advies wordt hernomen, zoals het door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar was bijgetreden.

4.11. Op 10 mei 2007 verleent de deputatie van de provincieraad van Antwerpen op administratief beroep van de aanvrager de gevraagde vergunning met als voorwaarde “dat voldaan wordt aan de bepalingen van de artikelen 12 en 14 van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent”.

4.12. Op 18 juni 2007 resp. 20 juni 2007 stellen de verzoekende partij en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar administratief beroep in bij de Vlaamse minister.

4.13. Op 10 december 2007 geeft het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen een nieuw advies, dat luidt als volgt:

“Hierbij deel ik u het standpunt mee van de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen in verband met bovenvermelde aangelegenheid. Ter verduidelijking haal ik hierna de belangrijkste punten aan uit de lange voorgeschiedenis.

Ongeveer tien jaar geleden is binnen de stadsdiensten het voorstel ontstaan om de stadsring R40 in het noordoosten van de stadskern te verleggen van Dok Noord / Stapelplein / Dok Zuid naar Afrikalaan en Koopvaardijlaan, met een brug over het Handelsdok.

Dat voorstel is later opgenomen in diverse studies en plannen voor dat stadsgebied.

De nieuwe verbinding via de Handelsdokbrug past in het mobiliteitsplan van de Stad Gent. De N424 heeft in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997) het statuut van primaire weg II gekregen en heeft de functie van hoofdverbindingsweg tussen de stadsring R40 en het hogere wegennet (R4, E17, E40) aan de noordoostzijde van de stad. Met de Handelsdokbrug kan een vlottere en veiligere aansluiting gerealiseerd worden tussen R40 en N424. Ook zal deze verbinding een ontlasting teweegbrengen voor het oververzadigde verkeersknooppunt Dampoort, wat de verdere uitbouw aldaar van een multi-modaal knooppunt toelaat.

De verlegging van de stadsring laat ook stedelijke ontwikkelingen toe zoals voorzien in het Ruimtelijk Structuurplan Gent (stationsomgeving Dampoort, project Oude Dokken, ACEC-site).

De realisatie van de Handelsdokbrug is dus van bijzonder groot belang voor de Stad Gent.

In de periode 1997-1998 is een voorbereidende technische studie uitgevoerd over de brug. De studie resulteerde in twee voorstellen, één volgens een tracé nagenoeg loodrecht over het dok en één volgens een meer schuin tracé. Voor beide oplossingen werden ook de nodige onteigeningen onderzocht.

Het rechte tracé neemt nagenoeg de volledige eigendom in van het bedrijf Christeyns tussen dok en Afrikalaan, kort daarvoor verworven via een openbare verkoop. Toen was het voorstel voor de Handelsdokbrug reeds bekend.

Bij de gewestplanwijziging in de periode 1997-1998 was het de bedoeling een reservatiestrook te voorzien voor het tracé voor de nieuwe verbinding. Dat is ingevolge tussenkomsten van het bedrijf Christeyns niet gebeurd. Enkel de zone boven het dok is weerhouden voor de brug. Er werd gesteld dat door het 'paarse' gebied tussen dok en Afrikalaan een weg van 'stedelijk belang' kon gelegd worden.

Na een duidelijk standpunt van de Stad Gent werd toch geopteerd voor het rechte tracé. Een eerste onteigeningsplan werd hiervoor opgemaakt. Na tussenkomst van het bedrijf Christeyns werd na overleg met alle betrokken overheidsinstanties op het kabinet van de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening beslist de oplossing volgens het rechte tracé te verlaten. Men vreesde een zeer hoge schadevergoeding te moeten betalen.

Bijgevolg werd een nieuw onteigeningsplan gemaakt volgens het schuine tracé. Hiervoor werd een ministerieel onteigeningsbesluit uitgevaardigd. Hierbij is een beperkte inname voorzien van in totaal 1428 m² van de eigendom Christeyns. Er werd naar gestreefd de eigendom zo veel mogelijk te vrijwaren zodat de inplanting van een bedrijfsgebouw kon.

Toch heeft het bedrijf op 6 augustus 2004 een verzoek tot nietigverklaring van het onteigeningsbesluit ingediend bij de Raad van State. Hierover is nog geen uitspraak gebeurd.

Vervolgens werd de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het kwestieuze distributiecentrum. Het gebouw werd ingeplant tot binnen de voorziene te onteigenen oppervlakte.

Uit het overleg is gebleken dat het bedrijf niet alleen problemen heeft met de inname van een beperkt deel van zijn eigendom maar gekant is tegen het hele project van de Handelsdokbrug. De ligging van de bestaande productie-eenheid van het bedrijf aan de andere kant van de N424-Afrikalaan en de gewenste link tussen de twee vestigingen speelt hierin duidelijk een rol.

Aldus wordt het project van de Handelsdokbrug al vele jaren gehypothekeerd.

Om uit de impasse te geraken stelt de afdeling Wegen en Verkeer voor zijn ongunstig advies bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het distributiecentrum in te trekken. Er zal voor de brug een technische oplossing uitgewerkt worden waarbij de eigendom Christeyns volledig

ge vrijwaard wordt. Deze oplossing zal technisch complexer en dus duurder zijn en op verkeerstechnisch vlak minder gunstig.

Dat zal uiteraard leiden tot een nieuw onteigeningsplan en een nieuw besluit. Hiervoor zullen dan andere eigendommen getroffen worden.

Ten slotte wensen wij op te merken dat het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor het distributiecentrum niet uitsluit dat het bedrijf Christeyns zich verder zal verzetten tegen de geplande verbinding en de aansluiting ervan op de Afrikalaan in de nabijheid van de toegang van de bestaande productiesite.

Om één en ander verder uit te klaren is recent de opdracht gegeven aan het studiebureau Arcadis-SWK om een beperkte haalbaarheidsstudie uit te voeren volgens een (nogmaals) gewijzigd tracé. De resultaten hiervan kunnen tegen einde januari 2008 verwacht worden.

Mijn afdeling laat het aan de wijsheid van de minister over om al dan niet de stedenbouwkundige vergunning te verlenen rekening houdend met alle andere overwegingen. Het ongunstig advies vanwege Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen, zoals geformuleerd in de brief van 16 november 2006 aan de Stad Gent, wordt hierbij ingetrokken”.

4.14. Op 25 januari 2008 bezorgt de tussenkomende partij op vraag van de verwerende partij via e-mail een aangepast funderings- en rioleringsplan, een aangepast formulier “gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater” en een addendum betreffende de voorschriften inzake de waterhuishouding.

Op 14 maart 2008 wordt een ondertekend exemplaar van het eerstgenoemde plan bezorgd.

4.15. Op 25 februari 2008 geeft het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen andermaal een nieuw advies, dat luidt als volgt:

“In antwoord op uw brief van 14 december en in aanvulling met mijn brief van 10 december 2007 bezorg ik u hierbij aanvullende informatie zoals die actueel al ter beschikking is uit de lopende beperkte aanvullende technische haalbaarheidsstudie.

Als bijlage bezorg ik u het voorlopige grondplan. Het blijkt technisch haalbaar het perceel waarvoor de stedenbouwkundige aanvraag loopt volledig te vrijwaren. Hiervoor is het, zoals verwacht, nodig in het tracé van de overbrugging relatief kleine bochtstralen aan te brengen. Dergelijk bochtig tracé in de te verleggen stadsring R40 is niet ideaal maar het is mogelijk.

Er is ook een voorstel uitgewerkt voor de aansluiting op de Afrikalaan, ter hoogte van de productiesite van de NV Christeyns. Dat voorstel is uiteraard nog verder bij te schaven.

Door een rechtstreekse aansluiting op de rotonde ontstaat voor het bedrijf een goede ontsluiting in alle richtingen. De nodige schikkingen zouden wel moeten genomen worden om tijdens de aanleg het bedrijf bereikbaar te houden.

De verbinding tussen de twee sites is mogelijk in beide richtingen maar niet ideaal. Komende van de productiesite moet men linksafslaan en de tegenrichting op de Afrikalaan dwarsen t.h.v. de bedrijfsinrit. Komende van het beoogde distributiecentrum moet men de rijstrook die afslaat naar de brug dwarsen.

Aangezien de N424 - Afrikalaan tot aan de aansluiting met de verlegde stadsring R40 het statuut heeft van primaire weg II is linksafslaan op dergelijke weg geen optie voor de lange termijn. Op termijn is een keerbeweging voorzien aan het uiteinde van de Afrikalaan (voor de spoorweg), maar dat betekent dan telkens rondrijden. Ook rechtstreeks aansluitingen van bedrijven op een primaire weg zijn eigenlijk uit den boze.

In het verleden is de mogelijkheid geopperd om met een transportband over de weg een verbinding te realiseren tussen productiesite en distributiecentrum. Dat is voor zover bekend echter geen optie voor het bedrijf zelf.

Het probleem van de bezwaren tegen de bouwaanvraag omwille van de voorziene onteigening van een deeltje van de eigendom kan hiermee wel gedeblokkeerd worden. Vermoedelijk zal de problematiek van de verbinding tussen de twee sites voor verzet blijven zorgen. Dat probleem zal zich echter ook blijven stellen als er geen Handelsdokbrug zou komen. Het dwarsen van een primaire weg (dan tot Dampoort) is op lange termijn geen optie.

Het overleg met de Stad Gent over het nieuwe voorstel loopt nu. Als er meer informatie komt over de standpunten van de stadsdiensten laat ik het weten.

Ondertussen is vernomen dat ingevolge de klacht bij de Raad van State van de NV Christeyns, met verzoek tot nietigverklaring van het onteigeningsbesluit, de auditeur adviseert het besluit inderdaad te vernietigen. Het probleem van de Handelsdokbrug is dus nog niet opgelost”.

4.16. Op 28 oktober 2009 wordt tussen de Vlaamse minister en de tussenkomende partij een protocol gesloten, dat luidt als volgt:

“Protocol inzake de langetermijn locatie strategie van het bedrijf NV CHRISTEYNS

Tussen Philippe Muyters, Vlaams minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening en de heer Paul Bostoen, voorzitter van de raad van bestuur van het bedrijf nv CHRISTEYNS, wordt wat volgt overeengekomen:

De Vlaams minister bevoegd voor ruimtelijke ordening verwijst naar het ministerieel besluit houdende afgifte van een voorwaardelijke

stedenbouwkundige vergunning aan nv CHRISTEYNS, Afrikalaan 182, 9000 Gent voor het project Nieuwbouw van Centraal Europees Distributiecentrum, Afrikalaan 85, 9000 Gent.

Het bedrijf NV CHRISTEYNS engageert zich om in het kader van de lange termijn strategie en dit in een tijdsperspectief van 10 tot 15 jaar een locatie te zoeken die past in het profiel van het bedrijf en die een duurzame groei op lange termijn van het bedrijf mogelijk maakt.

Brussel, Gent, 28 oktober 2009”.

4.17. Op 29 oktober 2009 neemt de Vlaamse minister het bestreden besluit, dat als volgt wordt gemotiveerd:

“Overwegende dat de voor deze aanvraag relevante beschouwingen als volgt kunnen worden samengevat:

1E De aanvraag heeft betrekking op een belangrijke industriële vestiging te Gent die gespecialiseerd is in de aanmaak en distributie van industriële wasmiddelen. Hedentendage wenst het bedrijf uit te breiden waarbij het in het kader van de Sevesowetgeving zou gaan van een lage Sevesodrempel naar een hoge Sevesodrempel. De Seveso-wetgeving betreft hoofdzakelijk de implementatie van de Europese Richtlijnen 82/501/EEG en 96/82/EG, respectievelijk de Seveso I- en Seveso II-richtlijn. Wat betreft Vlaanderen wordt de implementatie van de Seveso-wetgeving verzekerd door het Decreet Milieuvergunningen, het Decreet Milieubeleid, het MER/VR-decreet, Vlarem I en Vlarem II. De Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur verleende voor deze uitbreiding op 20 september 2007 de nodige milieuvergunning. Het bedrijf bestaat uit twee onderscheiden terreinen. N.V. Christeyns bestaat enerzijds uit een productiesite aan de oostkant van de Afrikalaan (Afrikalaan 182, perceelsnummer 718p) die wordt bestendigd en uitgebreid en anderzijds uit het betreffende bedrijfsterrein (Afrikalaan 85, perceelsnummers 729r, 729z en 729y) waar hedentendage in voorliggend dossier de oprichting van een Centraal Europees Distributiecenter wordt beoogd. De aanvraag strekt allereerst tot sloping van al de aanwezige bebouwing die bestaat uit een tiental bedrijfsgebouwen (en een conciërgewoning). Deze gebouwen worden dan vervangen door één groot magazijn van ongeveer 10.000 m². In fase 1 wordt de conciërgewoning die ingeplant is op acht meter van de Afrikalaan behouden. In fase 2 wordt deze woning afgebroken en maakt zo plaats voor een uitbreiding van voornoemd magazijn (ongeveer 1000 m²). De nieuwbouw bestaat uit twee grote volumes die met elkaar verbonden zijn door middel van een verhoogd middenstuk. De grote volumes fungeren als opslagruimte. Het tussenvolume omvat de transitzone, de laad- en loskades, de oplaadzone voor heftrucks. Aan de noordelijke kant van het gebouw vindt men een aantal ondersteunende diensten terug. Deze behelzen een ruimte van 163 m² op elk van de drie verdiepingen. Op het gelijkvloers is een onthaal gehuisvest alsook een administratieve ruimte, sanitair, kleedkamers en een pomplokaal/lokaal voor sprinklerinstallatie. Op de eerste verdieping is er een administratieve ruimte alsook een keuken en berging. Het tweede verdiep omvat de conciërgewoning. De hoogte van

het gebouw varieert tussen 11,5 m en 14 m. Het bouwvolume wordt blijkens de beschrijvende nota naar materiaalgebruik opgevat als een combinatie van een ruwe, gesloten structuur bestaande uit silexpanelen (voor de logistieke en infrastructurele programmaonderdelen die worden gesitueerd in het middenstuk) met een lichte en translucente gevelsluiting bestaande uit polycarbonaatplaten (voor de zuivere opslagruimte gesitueerd in de voornoemde grote volumes). Op de polycarbonaatplaten van de gevels die naar de Afrikalaan of de Koopvaardijlaan zijn gericht, is de naam en het logo van Christeyns aangebracht (onder meer door letters van ruim twee meter hoog). Rondom het gebouw wordt koolwaterstofverharding aangebracht. Op de plaats van de uitbreiding in fase 2 wordt een voorlopige steenslagverharding aangebracht. Aan de noordelijke kant van het perceel worden twintig parkeerplaatsen en een fietsenberging in klinkerverharding aangelegd alsook een drietal kleine groenzones;

2E In het noorden paalt het perceel aan het bedrijf Triferto, een internationale producent van chemische meststoffen, waarvan de productiegebouwen staan tot tegen de perceelsgrens met onderhavig perceel. Aan de zuidkant bevinden zich twee verschillende percelen, het ene is eigendom van Hocké, het andere is recent verworven door het autonoom AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent. Op deze percelen vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. In het westen wordt het perceel begrensd door de Koopvaardijlaan en in het oosten door de Afrikalaan;

3E Aan dit dossier gaat een hele historiek vooraf. Het besluit d.d. 13 mei 1997 van de Vlaamse regering voorzag in de voorlopige vaststelling van een gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bedoeling was de zone tussen de Koopvaardijlaan en de Afrikalaan te veranderen van industriegebied naar een reservatiezone in functie van de 'Handelsdokbrug' en langs deze reservatiestrook een woongebied/gebied voor stedelijke ontwikkeling in te kleuren. Uiteindelijk is deze wijziging door de Vlaamse regering afgekeurd omdat deze - volgens de documenten die bij deze beslissing horen - in tegenstelling was met het in 1991 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nummer 84 'Afrikalaan' dat voorzag in een zone voor KMO's, dienstverlenende bedrijven en commerciële bedrijven en omdat hierdoor de (bestaande) bedrijven in hun uitbating en mogelijke vernieuwing en/of uitbreiding voor lange tijd zouden geschaad worden. Bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 28 oktober 1998 werd de reservatiezone grotendeels geschrapt en bleef de uiteindelijke wijziging beperkt tot de brug zelf. De ten westen van de Afrikalaan voorziene bestemming van woongebied werd gewijzigd naar industriegebied. Bij brief dd 17 november 1998 werd door de Afdeling Ruimtelijke Planning aan de Afdeling Juridische Dienstverlening bevestigd dat er geen enkele erfdienstbaarheid meer rustte op de gronden van de zeepziederijen Christeyns, wat echter niet meer inhoudt dan dat de gewestplanwijziging zich beperkt louter en alleen tot de brug en niet de verdere aansluiting ervan inhoudt op het omliggende wegennet, voor zover het bestaande niet zou volstaan. Op 22 april 2002 keurt de stad Gent het ontwerp Ruimtelijk Structuurplan Gent goed. Dit ontwerpplan voorziet voor de gronden van het bedrijf Christeyns, die bij de definitieve vaststelling van de gewestplanwijziging op 28 oktober 1998 niet de bestemming van stedelijk ontwikkelingsgebied hebben verkregen en

waarvoor de oorspronkelijk in het ontwerpgeroestplan voorziene reservatiestrook gedeeltelijk werd geschrapt, een bestemmingswijziging van industriezone naar gemengd stedelijk gebied. Een ruimtelijk structuurplan is uiteraard niet verordenend ten aanzien van de beoordeling van vergunningen. Op 4 juli 2003 krijgt het bedrijf een brief van de stad Gent waarin staat dat in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Gent gestart is met de opmaak van een masterplan specifiek voor de zone omschreven als het Scharnierproject en dat er in de komende maanden contact zal worden genomen met de bedrijven. Tevens wordt in deze brief gesteld dat bedrijven gevestigd in deze zone hun activiteiten kunnen blijven voortzetten en dat dit zal vertaald worden in de visie van het masterplan. Intussen is de overname van Johnson Diversey door N.V. Christeyns een feit. Op 2 april 2004 wordt, in functie van de aanleg van de Handelsdokbrug en de aansluiting ervan op de Afrikalaan, een onteigeningsbesluit bij hoogdringendheid getekend door minister Gilbert Bossuyt, de toenmalige Vlaamse minister van Mobiliteit, Openbare Werken en Energie dat voor een stuk het eigendom van N.V. Christeyns treft. Het bedrijf Christeyns stelt hierop op 28 juni 2004 een gerechtelijke procedure in ter vernietiging van het onteigeningsbesluit bij de Raad van State én bij de Rechtbank van Eerste Aanleg, zetelend in kortgeding, teneinde mededeling te krijgen van sommige stukken die nog niet voorhanden zijn. N.V. Christeyns vordert met name bij hoogdringendheid de overlegging door de stad Gent en het Vlaams Gewest van een aantal stukken, waarvan zij inzage wenst te nemen in het kader van voornoemde procedure bij de Raad van State tegen het onteigeningsplan. Op 26 juli 2004 werd door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent in kortgeding vastgesteld dat noch de stad Gent, noch het Vlaams Gewest beschikken over een stedenbouwkundige vergunning voor de brug, stukken van het openbaar onderzoek, een milieueffectenrapport en oordeelt dat het onteigeningsplan over het hele tracé (nr. 16DD G 009986 00) met inbegrip van de reservatiestroken en de achteruitbouwstroken, de dringende stadsontwikkelingsprojecten, het mobiliteitsplan van de stad Gent alsook de financiële haalbaarheidsstudie van het project dienen overhandigd te worden aan N.V. Christeyns en dit onder verbeurte van een dwangsom van 500 euro per ontbrekend document en dit binnen de 24 uur na de betekening van dit vonnis. Na kennisname van een aantal stukken via de procedure in kort geding die niet gekend waren op het ogenblik van het verzoekschrift bij de Raad van State d.d. 28 juni 2004, heeft N.V. Christeyns een tweede verzoekschrift ingediend bij de Raad van State op 6 augustus 2004. Naar aanleiding van deze twee verzoekschriften werd op 8 december 2008 het onteigeningsbesluit d.d. 2 april 2004 vernietigd door het arrest van de Raad van State nummer 188.623. In dit arrest wordt ondermeer gesteld dat het kwestieuze onteigeningsbesluit geen overwegingen bevat die aantonen in welke mate de bedoelde onroerende goederen ‘onmiddellijk’ in bezit moeten worden genomen. De motivering aangebracht in het onteigeningsbesluit dat ‘een aantal dringende stadsontwikkelingsprojecten om mobiliteitsredenen maar kunnen doorgaan op voorwaarde dat de nieuwe verbinding via de Handelsdokbrug gerealiseerd wordt’ is dermate vaag en nietszeggend, dat ze bezwaarlijk kan worden aangemerkt als een voldoende grond en een afdoende

verantwoording om niet de gewone onteigeningsprocedure toe te passen. Volgens het vernietigingsarrest brengt het administratief dossier aangaande de motieven voor een onteigening volgens de wet van 26 juli 1962 niets meer bij en klemmt dit des te meer nu de verwerende partij, na meer dan drie jaar, nog niet blijkt te zijn overgegaan tot het instellen van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Vóór dit vernietigingsarrest tot stand kwam engageerde het bedrijf N.V. Christeys het studiebureau Cools dat een tegenvoorstel op de Handelsdokbrug uitwerkte. Bij schrijven d.d. 17 juli 2006 bevestigde minister Peeters, toenmalig Vlaams minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur aan het bedrijf N.V. Christeys dat hij principieel akkoord is om een wijziging van visie op de exacte ligging en positionering van de Handelsdokbrug constructief te bekijken en dat de nota, die in opdracht van het bedrijf werd opgesteld, overgemaakt werd aan zijn administratie, als element voor verdere overweging en gevolg;

4E Onderhavige aanvraag is in overeenstemming met de huidige vigerende bestemming van het gewestplan, namelijk industriegebied;

5E Het vroegere Agentschap Infrastructuur, afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen, bevoegd voor de gewestwegen, verleende op 16 november 2006 een bindend ongunstig advies dat stelde:

(...)

Tijdens huidige beroepsprocedure werd opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer, afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen.

Deze stelde op 10 december 2007 het volgende:

(...)

Op 25 februari 2008 verleende het Agentschap Wegen en Verkeer, afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen nog een aanvullend advies:

(...)

6E Aan de oostelijke zijde van de Afrikalaan bevindt zich zoals voornoemd de productiesite van N.V. Christeys (nummer 182, kadastraal bekend als 718p) en aan de andere, westelijke kant van de Afrikalaan het distributiecentrum (nummer 85, kadastraal bekend als 729r, 729z en 729y) waar de goederen worden opgeslagen en dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag. De stad Gent stelt dat bij intern transport steeds de drukke N424 gelijkgronds zal moeten gekruist worden waardoor het overstekende vrachtverkeer de verkeersveiligheid op de weg in het gedrang kan brengen. De stad haalt hierbij geen verdere argumenten aan. In de mobiliteitsstudie uitgevoerd door Tritel in opdracht van de aanvrager wordt met betrekking tot de bewegingen tussen de twee van elkaar door de Afrikalaan gescheiden sites gesteld dat er na de werken een interne shuttledienst zal zijn tussen deze twee sites die bijna recht tegenover elkaar liggen. Hiervoor zouden anno 2008 50 vrachtwagens per week verwacht worden of gemiddeld 10 per dag (of ongeveer 1 per uur). Op lange termijn wordt overwogen een transportband in te schakelen. Voor de nieuwe vestiging van het Europese distributiecentrum aan de andere kant van de Afrikalaan - schuin tegenover de bestaande site - is een gescheiden in- en uitrit voorzien. In de huidige situatie is een middengeleider aanwezig temidden van de Afrikalaan, ten noorden en ten zuiden van de bestaande in- en uitrit van de site N.V. Christeys. Ter hoogte van deze noordelijke middengeleider wordt evenwel de inrit naar het geplande Europese distributiecentrum voorzien. In

de studie Tritel wordt voorgesteld de middengeleider te verplaatsen naar een locatie net ten noorden van de nieuwe inrit van het distributiecentrum, weliswaar zodanig dat de toegang tot andere bedrijven of zijstraten op de Afrikalaan mogelijk blijft. De zuidelijk gelegen middengeleider kan behouden blijven. Beide middengeleiders accentueren en beveiligen de in- en uitrit van respectievelijk de bestaande site en de geplande vestiging van N.V. Christeyns. Zij verhinderen tevens dat de middenstrook op de Afrikalaan ter hoogte van de in- en uitritten wordt gebruikt om in te halen. Op voornoemde bevindingen en aanbeveling van Tritel is door de stad evenwel niet gerepliceerd. Het feit dat de stad geen verdere concrete informatie aanreikt ter staving van haar stelling dat door de shuttledienst de verkeersveiligheid in het gedrang komt, in combinatie met haar stilzwijgen inzake de bevindingen in de mobiliteitsstudie van Tritel, maakt dat de onmiddellijke noodzaak tot een bovengrondse transportband niet is aangetoond. Ook uit de al bij al vrij beperkte verkeerstrafiek tussen beide bedrijfsdelen blijkt deze noodzaak niet;

7E De stad Gent brengt tevens in verband met de voorziene in- en uitrit van het nieuwe distributiecentrum naar voren dat volgens de ontwerpprincipes van een primaire weg bijkomende erfontsluitingen niet wenselijk zijn en dat in casu aldus het voorzien van twee erfontsluitingen aan de Afrikalaan niet aanvaardbaar is. De stad geeft hierbij geen verdere toelichting. In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt gesteld dat het nieuwe distributiecentrum zo functioneel en flexibel mogelijk is opgevat en dit zowel op vlak van ontsluiting als op het vlak van de interne organisatie. De ontsluiting van het bedrijfsterrein wordt geënt op de Afrikalaan (als hoofdingangsweg) en op de Koopvaardijlaan (zou eerder fungeren als in- en uitgang bij nood, onder andere voor hulpdiensten wanneer zich calamiteiten voordoen). De voorziene laad- en loskades worden aansluitend met de rijrichting van de vrachtwagens gepositioneerd ter vergemakkelijking van het docken van deze vrachtwagens. Door deze logistieke functionaliteit worden alle verkeersbewegingen intern op de site afgewikkeld hetgeen wachtende vrachtwagens op de omliggende wegenis vermijdt en zodoende geen extra verkeersdruk op deze wegenis genereert. Voortgaande op deze stelling in de beschrijvende nota lijkt het aannemelijk dat het verminderen van het aantal in- en uitritten automatisch zal leiden tot een daling van de flexibiliteit van het perceel in te spelen op tijdelijke lokale verkeerspieken en dat dit dus eerder verkeersproblemen zal creëren dan voorkomen;

8E De initiële aanvraag voldeed niet aan het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. In de voorliggende aanvraag wordt op de volledige dakoppervlakte een groendak aangelegd. Een groendak vermindert weliswaar gedeeltelijk de afvoer van het hemelwater maar kan niet volledig beschouwd worden als plaatsvervangend voor een regenwaterput en/of infiltratievoorziening. De voorziene waterbuffertank ten behoeve van de sprinklerinstallatie met inhoud van 900.000 liter kan niet als hemelwaterput aanvaard worden aangezien deze tank altijd vol moet staan en aldus geen bufferende werking heeft. Voor de eerste 200 m²

is evenwel een hemelwaterput verplicht. Een infiltratievoorziening is verplicht tot 1000 m² tenzij de doorlatendheidsfactor kg van de bodem kleiner is dan 1.10⁻⁵ meter per seconde of tenzij de infiltratie onmogelijk is door voortdurend hoge grondwaterstanden. Vanaf 1000 m² kan er overgegaan worden tot vertraagde afvoer.

Tijdens onderhavige beroepsprocedure maakte N.V. Christeyns evenwel een aangepast rioleringsplan met referentie SBA/0/BA/FU/NT/07/12/1545 met index F d.d. 21 januari 2008 en een aangepast formulier 'Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater' op 23 januari 2008. Door deze aanpassingen werd wel voldaan aan de gewestelijke verordening terzake. Het aangepaste rioleringsplan wordt in bijlage gestoken van onderhavige stedenbouwkundige vergunning;

9E Artikel 12 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent houdt tevens de verplichting in tot de plaatsing van een hemelwaterput, waarvan, rekening houdend met de functies in en rond het gebouw, de minimumtankinhoud, berekend op basis van de dakoppervlakte, mag herleid worden tot de maximale inhoud die nuttig kan worden aangewend (voor bijvoorbeeld sanitaire installaties,...). De voorliggende aanvraag bevat evenwel zoals voornoemd geen hemelwaterput aangezien de voorziene waterbuffertank ten behoeve van de sprinklerinstallatie met inhoud van 900.000 liter niet als hemelwaterput kan aanvaard worden aangezien deze tank altijd vol moet staan en aldus geen bufferende werking heeft. In de beschrijvende nota werd door de aanvrager geen afwijking gevraagd.

Artikel 14 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent houdt de verplichting in om bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, bij verbouwing of uitbreiding van een gebouw waarbij een totale verharde oppervlakte (met inbegrip van de dakoppervlakte) tot stand komt van meer dan 300 m², en bij aanleg van verharde oppervlaktes van in totaal meer dan 300 m², de afvoer naar het openbaar domein van het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlaktes maximaal te beperken en te vertragen. Volgens de voorliggende plannen wordt, zoals voornoemd, het distributiecentrum zelf voorzien van een groendak. Er werd evenwel niet op de plannen aangeduid op welke wijze de afvoer van het hemelwater dat op de verharde niet-dakoppervlaktes valt, zal vertraagd of beperkt afgevoerd worden naar het openbaar domein toe. In casu ontbrak ook de volgens artikel 14 verplichte begeleidende nota die bij het aanvraagdossier moet gevoegd worden om de efficiëntie van de door de bouwheer voorgestelde methodes om de afvoer van hemelwater te beperken en te vertragen, aan te tonen.

Tijdens onderhavige beroepsprocedure, met name op 23 januari 2008, maakte de aanvrager een addendum op bij de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreffende de voorschriften inzake hemelwaterhuishouding uit het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent en maakte hij zoals reeds voornoemd een aangepast rioleringsplan over met referentie SBA/0/BA/FU/NT/07/12/1545 met index F d.d. 21 januari 2008. Door de plaatsing van een hemelwaterput van 15.000 liter waarbij de minimumtankinhoud herleid wordt tot een maximale inhoud die redelijkerwijze nuttig kan gebruikt worden en door het tegelijkertijd voorzien in een groendak, doorlaatbare verharding en een infiltratievoorziening voldoet de aanvrager nu wel aan het bouwreglement.

Zoals voornoemd wordt het aangepaste rioleringsplan in bijlage gevoegd bij onderhavige stedenbouwkundige vergunning;

10E De stad Gent is bezig met verschillende stadsprojecten. Het strategisch stadsvernieuwingsproject 'Scharnier' wordt in het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen erkend en gesubsidieerd door de Vlaamse Overheid. De aanleg van de Handelsdokbrug zit hierin ook vervat. Het blijkt evenwel ondermeer uit briefwisseling van het Agentschap Infrastructuur d.d. augustus 2006 dat de Handelsdokbrug (nog steeds) niet is opgenomen in een goedgekeurd meerjarenprogramma. Voor het project 'Oude Dokken' is door de stad Gent en meer bepaald door het autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (AG SOB) in april 2004 een ontwerpwedstrijd (stadsontwerp als tussenstap tussen de algemene visie van het Masterplan voor de site en de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen) georganiseerd. Hierbij werd het Nederlandse bureau Office for Metropolitan Architecture (OMA), opgericht door ondermeer de internationaal gerenommeerde architect Rem Koolhaas, geselecteerd omdat het een heldere stedenbouwkundige strategie voor het hele stadsdeel weergeeft. Bedoeling is de belangrijkste uitgangspunten van het concept van OMA te vertalen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Hedentendage is er weliswaar nog geen verordenend ruimtelijk uitvoeringsplan maar enkel een voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan 'Oude Dokken A' (college 21 juni 2007). In functie van het toekomstige ruimtelijk uitvoeringsplan is er een plan-Mer opgemaakt die ter inzage heeft gelegen van 19 november 2007 tot 18 december 2007. Het plangebied van de MER gaat uit van een nog grotere hap van de site waar het Europees Distributiecentrum van N.V. Christeyns moet komen (wellicht is in dat plan al rekening gehouden met een 'achteruitbouwzone' ten opzichte van de weg).

Belangrijk in het project 'Oude Dokken' is dat (het) het voorwerp uitmaakt van het recent gesloten stadscontract tussen de Vlaamse Regering en de stad Gent 2007-2012. Het stadscontract houdt in dat de Vlaamse Regering het reconversieproject voor de site 'Oude Dokken' en de omvorming ervan tot een volwaardig nieuw stadsdeel, een waterfrontwijk, heel belangrijk acht. Tegelijk staat in al die documenten ook het verleggen van de stadsring R40 via de Handelsdokbrug naar de Afrikalaan.

Het concept voor het 37 ha grote gebied van de Oude Dokken (Houtdok, Handelsdok en Achterdok), waar de site N.V. Christeyns dus deel van uitmaakt, of alleszins tussenin is gelegen, vertrekt vanuit de vaststelling dat de vroegere havenactiviteiten steeds meer naar het noorden zijn opgeschoven waardoor er langsheen het waterfront ruimte is ontstaan voor nieuwe aangepaste stedelijke ontwikkelingen, waaronder een zone voor hoogwaardig wonen langsheen het water. In het kader van het project Oude Dokken zal het gebied verder evolueren tot een stadswijk met woningen vooral langs de dokken, parken en open ruimtes en economische en andere functies langs de te verleggen stadsring. Het doel van het project is met andere woorden het creëren van een gemengde woonwijk met aantrekkelijke open ruimtes en economische activiteiten dankzij het hergebruik en de reconversie van de bestaande gebouwen en bedrijfsactiviteiten. De Christeynssite zou grotendeels, op de hoek ter hoogte van de brug na, gehandhaafd blijven, althans volgens de huidige,

voorlopige ontwerpplannen. In de documenten van het recent afgesloten stadscontract 2007-2012, afgesloten in uitvoering van de nota 'Efficiëntere samenwerking tussen de Vlaamse Regering en de 13 centrumsteden door de opmaak van Strategische Contracten', goedgekeurd op 20 juli 2006, is anderzijds uitdrukkelijk gesteld dat het Agentschap Wegen en Verkeer zich er toe verbindt de goede ontsluiting van de firma Christeyns op de R4 te onderzoeken (naar het noorden toe dus), een definitief ontwerp van de Handelsdokbrug (mits behoud van functioneringsmogelijkheden van de firma Christeyns en goede ontsluiting ervan op de Afrikalaan) tegen maart 2008 op te starten, de twee verkeersknopen aan de twee uiteinden van de brug (Neuseplein en Afrikalaan) tegen 2010 - 2012 te realiseren, enz.. Het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoedbeleid verbindt er zich in dat stadscontract op zijn beurt toe de procedures (ruimtelijk uitvoeringsplan, aanvragen, enzoverder) volgens de gangbare timing te behandelen en daarbij te zorgen dat er geen onnodige vertragingen ontstaan voor het dossier;

11E De aanvrager stelt dat de stad Gent niet iedereen op dezelfde manier behandelt en dat er aan de N.V. Facq wel een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd terwijl er daar evenzeer een onteigening zou dreigen. De stad Gent repliceerde hierop in de hoorzitting d.d. 19 september 2007 dat aan de N.V. Facq een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd verleend die voorbehoud maakt met betrekking tot het aspect van de mogelijke onteigening. Uit onderzoek blijkt dat in de betreffende vergunning d.d. 30 november 2006 en meer bepaald in haar beschouwende aspecten met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening wordt gesteld: 'Naar toekomstige evolutie voor het gebied dient wel opgemerkt dat een verschuiving van de stadsring naar de Afrikalaan/Koopvaardijlaan mogelijke onteigeningen inhoudt voor betreffend perceel.'. Het beschikkend gedeelte van de vergunning bevat evenwel geen enkel voorbehoud dat verwijst naar het aspect van een mogelijke onteigening. In die zin moet de raadsman van de aanvrager worden bijgetreden. Wel dient opgemerkt te worden dat er een substantieel verschil bestaat tussen onderhavige en voornoemde aanvraag. Huidige aanvraag valt binnen het op 2 april 2004 goedgekeurd onteigeningsplan in tegenstelling tot de aanvraag van de N.V. Facq. Bovendien blijven de werken in de aanvraag van de N.V. Facq beperkt tot een wijziging van de dakvorm, gevelaanpassingen en kleine functionele inrichtingen op een perceel langsheen de Afrikalaan, tussen andere met gelijkaardige functies bebouwde percelen, terwijl het in onderhavige aanvraag gaat om de bouw van een nieuw groot Europees distributiecentrum op een cruciale plaats in functie van de verlegging van de stadsring, namelijk op de plaats waar ongeveer de aansluiting van het wegennet op de nieuwe brug moet komen. In die zin is een verschillende beoordeling/zienswijze door de stad in beide aanvragen gerechtvaardigd;

12E Op 20 september 2007 heeft de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur Hilde Crevits de voor onderhavige aanvraag vereiste milieuvergunning verleend. Op 26 november 2007 werd evenwel door de N.V. Vastgoed Noord een vordering tot schorsing en een vordering tot nietigverklaring van deze milieuvergunning ingediend bij de Raad van State. Ook de stad Gent besliste in zitting d.d. 22 november 2007

een verzoekschrift tot nietigverklaring van de milieuvergunning in te dienen bij de Raad van State. Tot op heden is er nog geen uitspraak van de Raad in deze procedures maar is er wel al naar aanleiding van de procedure ingeleid door de N.V. Vastgoed Noord een negatief auditeursverslag totstandgekomen. Negatief in die zin dat de auditeur voorstelt de milieuvergunning te vernietigen om reden dat de verenigbaarheid van de productiesite van het bedrijf (die zich aan de oostkant van de Afrikalaan bevindt in tegenstelling tot onderhavige aanvraag die aan de westkant van de Afrikalaan is gesitueerd) met het daar geldende bijzonder plan van aanleg ‘Afrikalaan’ (dat de productiesite situeert in een ‘zone voor kleine en middelgrote ondernemingen, dienstverlenende bedrijven en commerciële bedrijven’) noch formeel noch materieel op afdoende wijze werd gemotiveerd. Inmiddels heeft de N.V. Vastgoed Noord op 16 januari 2009 een verzoek tot voortzetting van de procedure ingediend conform de gecoördineerde wetgeving omtrent de Raad van State;

13E Tijdens de hoorzitting d.d. 19 september 2007 poneerde de aanvrager dat de stad Gent de afgelopen jaren meerdere stedenbouwkundige vergunningen verleende aan het bedrijf;

14E Volgens de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het nieuwe distributiecentrum opgevat als één langwerpig gesloten volume, aantakkend aan de Afrikalaan en de Koopvaardijlaan, waarbij alle verhandelingsactiviteiten intern in het gebouw worden georganiseerd. De reeds voornoemde specifieke vormgeving alsook het concrete materiaalgebruik zijn aanvaardbaar gezien de beoogde industriële activiteiten en de heden nog overwegend op bedrijfsactiviteiten gerichte omgeving;

Overwegende dat om voornoemde redenen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend aan N.V. Christeyns op voorwaarde dat het rioleringsplan in bijlage wordt gevolgd; dat ter hervorming van de beslissing van de deputatie de beroepen van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent en van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar worden ingewilligd maar dat voor onderhavige aanvraag een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend; (...).”.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

Excepties opgeworpen door de tussenkomenende partij

5.1.1. In een eerste exceptie stelt de tussenkomenende partij “dat het schepencollege niet op geldige wijze heeft beraadslaagd om te procederen”, omdat het “totaal ongeloofwaardig (is) dat de Stad met kennis van zaken (...) zou beslist hebben om de bouwtoelating (...) voor de Raad van State aan te vechten”, en dat zij, na de voorbereidende werken van de beslissing van 10 december 2009

te hebben ingezien, heeft moeten vaststellen dat de leden van het college werden misleid door de inlichtingen die hen werden gegeven door de juridische dienst.

5.1.2. Het is niet ter zake welke feitelijke gegevens of overtuigingen aan de beslissing van de verzoekende partij om in rechte te treden ten grondslag liggen, zolang zij op rechtsgeldige wijze haar beslissing heeft genomen om in rechte te treden. De tussenkommende partij betwist de juridische geldigheid van het in rechte treden van de verzoekende partij niet. Voorts staat het de verzoekende partij uiteraard vrij afstand van het geding te doen indien zij tot de bevinding zou komen door haar administratie misleid te zijn geweest, hetgeen zij evenwel niet heeft gedaan.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

5.2.1. In een tweede exceptie stelt de tussenkommende partij dat de Raad van State onbevoegd is om kennis te nemen van het beroep omdat in het stadscontract 2007-2012 bepaald wordt dat de verworven rechten van de tussenkommende partij moeten worden gerespecteerd en deze contractuele bepaling de bevoegdheid van de Raad van State uitsluit.

De stad heeft zich in de beleidsovereenkomst duidelijk verbonden om niet te procederen, zodat zij geen wettig belang kan laten gelden.

5.2.2. Met betrekking tot deze exceptie volstaat de vaststelling dat het bestreden besluit een akte is van een administratieve overheid, bedoeld in artikel 14 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973. Zo er al een verband kan worden gelegd tussen het bestreden besluit en de beleidsovereenkomst tussen de stad Gent en de Vlaamse regering, zoals de tussenkommende partij voorhoudt, is dit niet van aard om tot de onbevoegdheid van de Raad van State te kunnen besluiten, en evenmin tot de onwettigheid van het belang van de verzoekende partij.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

5.3.1. In een derde exceptie betwist de tussenkommende partij het wettig belang in hoofde van de verzoekende partij om de door de tussenkommende

partij reeds bekomen vergunningen, die samen met de eigendomsrechten tot haar patrimonium behoren, te betwisten. Het aanvechten van de bouwvergunning strijdt met de onthoudingsplicht die de verzoekende partij in acht moet nemen ten aanzien van het eigendomsrecht van de tussenkomende partij overeenkomstig artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.

De voorschriften van artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM beschermen de eigenaars niet alleen tegen onwettige eigendomsaantastingen, maar ook tegen eigendomsbeperkingen die kennelijk onredelijk zijn. Voor dit laatste volstaat het aan te tonen dat de maatregelen niet in verhouding staan tot het beoogde doel, dat te dezen niet in gevaar wordt gebracht door de verleende vergunning.

5.3.2. Een gemeente heeft een persoonlijk belang bij een beroep inzake een aangelegenheid die het gemeentelijk belang raakt en kan een verleende stedenbouwkundige vergunning aanvechten indien zij meent dat die vergunning indruist tegen haar planologisch en stedenbouwkundig beleid. De verzoekende partij heeft een ongunstig advies gegeven over de aanvraag die tot de bestreden vergunning heeft geleid, heeft die aanvraag geweigerd en heeft administratief beroep ingesteld tegen de vergunning die door de deputatie werd verleend. Zij beschikt bijgevolg over het rechtens vereiste belang voor het instellen van het annulatieberoep. Er valt niet in te zien hoe het aanvechten van een vergunning die naar het oordeel van de verzoekende partij ten onrechte of op onwettige wijze is verleend, een schending van het eigendomsrecht zoals gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM zou kunnen uitmaken.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

5.4.1. In een vierde exceptie betwist de tussenkomende partij het wettig belang in hoofde van de verzoekende partij “gezien haar samenzwering met promotoren”. De verzoekende partij zou haar belang putten uit de realisatie van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 134 “Acec”, waarvan het plangebied zich aan de overkant van het Handelsdok bevindt, maar dat vlakbij de terreinen van de tussenkomende partij is gelegen. De tussenkomende partij vraagt

om een prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie te stellen om uit te maken of de nabijheid van haar bedrijf bij het voormelde plangebied een schending inhoudt van artikel 12 van de de Seveso II-richtlijn en van de artikelen 5 en 249, derde lid van het EG-verdrag.

5.4.2. Er valt hoegenaamd niet in te zien - en de tussenkomende partij zet ook niet uiteen - wat de incidentie is van de aangevoerde schending van gemeenschapsrecht op het belang van de verzoekende partij. In die omstandigheden is er ook geen reden om een prejudiciële vraag te stellen aan het Hof van Justitie.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

5.5.1. In een vijfde exceptie hekelt de tussenkomende partij de deloyale houding van de verzoekende partij, die voordien nooit het voortbestaan van de inrichting van de tussenkomende partij in vraag heeft gesteld. De nieuwe opstelling van de verzoekende partij druist in tegen het fair playbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een zesde exceptie wordt het machtsmisbruik aangevoerd van de verzoekende partij, die er op aanstuurt om preventief en zonder enige vergoeding het bedrijf van de tussenkomende partij lam te leggen. Er is machtsafwending in hoofde van de stad Gent nu haar houding niet is ingegeven door de zorg voor het algemeen belang, met inbegrip van de bekommernis voor de tewerkstelling.

5.5.2. Mede gelet op hetgeen hiervoor werd uiteengezet over het belang van de verzoekende partij, valt evenmin in te zien hoe de door de tussenkomende partij bekritiseerde gewijzigde visie van de verzoekende partij ten aanzien van de toekomstperspectieven voor de tussenkomende partij, de verzoekende partij haar belang zou ontnemen bij de vernietiging van het bestreden besluit. Het betoog van de tussenkomende partij over de “machtsafwending” komt er op neer dat zij de verzoekende partij intenties toedicht die evenwel niet concreet worden aangetoond en die alleszins het hiervoor uiteengezette belang van de verzoekende partij niet ontkrachten.

De vijfde en zesde exceptie kunnen niet worden aangenomen.

VI. Onderzoek van het eerste onderdeel van het eerste middel

Standpunt van de partijen

6.1. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 4.3.1, § 1, 4°, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 53, § 2, voorlaatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de artikelen 3, § 2, 17° en 8, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van de artikelen 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel argumenteert de verzoekende partij dat de bestreden vergunning een aangepast rioleringsplan goedkeurt, hetgeen niet beschouwd kan worden als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. De voorwaarde van het volgen van een aangepast rioleringsplan kan niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Bovendien kan een aanpassing van de plannen alleen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken en enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd en niet door de Vlaamse minister. Het aangepaste rioleringsplan komt neer op een essentiële wijziging van de aanvraag, die door de administratieve beroepsinstantie niet in aanmerking kan worden genomen om de aanvraag toch goed te keuren.

De initiële bouwaanvraag voorzag niet in een waterput, in strijd met artikel 12 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Er werd ook geen afwijking gevraagd van deze verplichting. Bovendien ontbrak de door artikel 14 van het algemeen bouwreglement voorgeschreven begeleidende nota

inzake de afvoer van hemelwater. De nadien door de tussenkomende partij voorgelegde stukken (zie randnr. 4.14 van het feitenrelaas) waren noodzakelijk voor de goedkeuring van de aanvraag. De verzoekende partij had de leemten in het aanvraagdossier en de onmogelijkheid om de aanvraag goed te keuren reeds vastgesteld in haar ongunstige advies van 11 januari 2007. De verwerende partij heeft het aangepast rioleringsplan goedgekeurd als een uitdrukkelijke vergunningsvoorwaarde, terwijl de aanvraag zonder dat aangepaste rioleringsplan niet kon worden goedgekeurd:

“Zodoende heeft de Vlaamse minister beslist met miskenning van de bevoegdheid van het schepencollege van de stad GENT. De minister legt immers de uitdrukkelijke vergunningsvoorwaarde van het aangepast rioleringsplan op, waaruit blijkt dat zonder een aangepast rioleringsplan de aanvraag niet kon worden goedgekeurd. Het betreft met andere woorden een essentiële wijziging van de initiële aanvraag, minstens geen kennelijk bijkomstige zaak.

In ieder geval heeft de minister de regel miskend die stelt dat zo’n voorwaarde enkel in eerste administratieve aanleg - en dus enkel door de stad GENT - had kunnen opgelegd worden.

Ten overvloede geldt dat ook de verplichting om het integrale dossier ter inzage te leggen tijdens het openbaar onderzoek, opdat de derde belanghebbende(...) zijn bezwaren kan formuleren, met voeten is getreden. Ook om deze reden heeft de Vlaamse minister op een onwettige wijze beslist”.

6.2. In de memorie van antwoord zet de verwerende partij uiteen waarom de aanpassingen aan de initiële aanvraag geen essentiële wijziging ervan inhouden:

“De aanvraag van de N.V. CHRISTEYNS heeft het slopen van bestaande industriegebouwen en het oprichten van een nieuw centraal Europees distributiecentrum aan de Afrikalaan 85 te 9000 Gent tot voorwerp.

Volgens de bij de aanvraag ingediende plannen wordt op de volledige dakoppervlakte een groendak aangelegd. Een groendak vermindert gedeeltelijk de afvoer van het hemelwater.

Tevens werd in de aanvraag een waterbuffertank voorzien ten behoeve van de Sprinklerinstallatie met een inhoud van 900.000 liter.

Aangezien een groendak niet volledig kan worden beschouwd als plaatsvervangend voor een regenwaterput en/of infiltratievoorziening en de waterbuffertank niet als een hemelwaterput kan aanvaard worden aangezien deze tank altijd vol moet staan en aldus geen bufferende werking heeft, werd vastgesteld dat de aanvraag niet voldeed aan het Besluit van de

Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Tijdens de beroepsprocedure werd door de N.V. CHRISTEYNS een aangepast rioleringsplan en een aangepast formulier 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater' voorgelegd. Door deze aanpassingen werd wel voldaan aan de gewestelijke verordening.

Overeenkomstig art. 12 van het algemeen bouwreglement van de STAD GENT is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht. Rekening houdend met de functies in en rond het gebouw mag de minimum tankinhoud, berekend op basis van de dakoppervlakte, herleid worden tot een maximale inhoud die nuttig kan worden aangewend.

Zoals hoger gesteld werd de voorziene waterbuffertank ten behoeve van de Sprinklerinstallatie met de inhoud van 900.000 liter niet als hemelwaterput aanzien.

Tijdens de beroepsprocedure werd door de N.V. CHRISTEYNS een addendum bij de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning opgemaakt. Er werd voorzien in een hemelwaterput van 15.000 liter waarbij de minimum tankinhoud herleid wordt tot een maximale inhoud die redelijkerwijze nuttig kan gebruikt worden.

Verzoekende partij stelt het verkeerdelijk voor alsof het rioleringsplan in de oorspronkelijke aanvraag ontbrak en pas later aan het aanvraagdossier werd toegevoegd.

Niets is minder waar.

De riolering was duidelijk voorzien en zelfs aanwezig in de bestaande gebouwen. Aan de bouwheer werd enkel gevraagd om de ingediende rioleringsplannen te 'verfijnen'.

Tussenkommende partij houdt terecht voor dat reeds op het ogenblik van de bouwaanvraag van 29 september 2006 aan de verplichting van de hemelwaterputten was voldaan.

Het rioleringsplan bij de bouwaanvraag vermeldt een waterreservoir van 900.000 liter 'waterbuffertank ten behoeve van de sprinklerinstallatie'. Dit betekent impliciet dat dit reservoir bedoeld was als waterbuffer zowel als voor de sprinklerinstallatie.

Dit werd nadien verfijnd door het reservoir fysisch te splitsen.

Het aangepaste rioleringsplan werd gevoegd bij de bestreden beslissing.

Deze aanpassingen raken, in tegenstelling met hetgeen verzoekende partij voorhoudt, geenszins de essentie van het voorwerp van de aanvraag en derhalve van de bestreden vergunning. Het voorwerp van de aanvraag blijft integraal behouden zowel qua inplanting, grootte en uitvoering. Er wordt enkel voorzien in een aangepast rioleringsplan en in de plaatsing van een hemelwaterput.

Het gaat dan ook, in het licht van de aanvraag, om bijkomstige en zeker geen essentiële aanpassingen van de oorspronkelijk ingediende plannen.

Indien de wijziging zou zijn ingegeven als een noodzaak om de vergunning te bekomen, dan had deze opmerking reeds door de STAD GENT bij de beoordeling van de bouwaanvraag moeten gemaakt zijn geweest, quod certe non.

(...) (H)et niet formuleren van deze opmerking door de STAD GENT in de beoordeling van de aanvraag bevestigt alleen maar dat niets in het aanvraagdossier ontbrak.

Een latere verfijning is dan ook geenszins te beschouwen als een wijziging noodzakelijk om de vergunning te bekomen.

Het is in deze dan ook niet eens irrelevant (sic) dat dit niet ‘in eerste administratieve aanleg’ gebeurd is.

De bevoegdheid van het College van Burgemeester en Schepenen van de STAD GENT werd geenszins geschonden, hetgeen toch de reden van de door verzoekende partij aangehaalde en door het schorsingsarrest weerhouden bepaling uitmaakt”.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de aanpassingen niet voldoen.

6.3. In haar toelichtende memorie laat de tussenkomende partij gelden dat de verzoekende partij de zaken verkeerd voorstelt:

“In haar verzoekschrift schets de stad Gent de situatie alsof er bij het initieel ingediende bouwaanvraagdossier, geen rioleringsplannen waren gevoegd. Dit is -zoals uit de nota van de architect zelf blijkt - niet het geval.

Het gaat immers niet over het creëren van bijkomende riolering - daar deze reeds was voorzien in de bestaande gebouwen - doch wel over een loutere verfijning van de ingediende plannen (zie voorafgaandelijke opmerking en de bijgevoegde exploitatievergunning).

Uit de bijgevoegde nota van de architect van tussenkomende partij blijkt dat aan de noodzakelijke verplichtingen van de hemelwaterputten reeds ten tijde van de eerste bouwaanvraag dd 29 september 2006 werd voldaan.

Ter verduidelijking wordt de verklarende nota van de architect van de tussenkomende partij integraal overgenomen”.

In de voormelde nota wordt uiteengezet dat, niettegenstaande de argumentatie betreffende de hemelwaterbuffering middels de ingevulde aanstiplijst Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater, toegevoegd aan de bouwaanvraag, op 14 december 2007 door het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Dienst Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoedbeleid, het uitdrukkelijk verzoek werd geuit om te verduidelijken hoe er werd voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening Hemelwater, en wordt vervolgens gesteld:

“Niettegenstaande bovenstaande motivatie, werd bijkomend verzocht:

om toch een hemelwaterput te voorzien voor een compenserende dakoppervlakte van minstens 200 m², en om infiltratievoorzieningen te treffen ten behoeve van de buitenverharding.

Naar aanleiding van deze uitdrukkelijke vraagstelling werd na overleg met de bouwheer een aangepast voorstel opgemaakt. Daarin werd enerzijds een hemelwaterput met herbruikinstallatie voorzien, met een inhoud van 15.000 liter; hetgeen overeenkomt met een compenserende dakoppervlakte van 350 m². Anderzijds werd een systeem van infiltratiekratten voorzien, met een capaciteit van 130.400 liter, ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater op de buitenverharding. (cf planuittreksel en aanstiplijst in bijlage).

De bovenvermelde aanpassingen werden van nabij opgevolgd en ook goedgekeurd door het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Dienst Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoedbeleid.

Impliciet werd daarmee ‘dubbel’ voldaan aan de vigerende wetgeving. Enerzijds middels de voorziening van een groendak (ten behoeve van de vertraagde afvoer van het hemelwater op de bebouwde oppervlakte) en de voorziening van een hemelwaterbuffertank (ten behoeve van de buffering van het hemelwater op de buitenverharding). Anderzijds middels de bijkomende hemelwaterbuffertank met herbruikinstallatie (ten behoeve van de buffering van het hemelwater op de bebouwde oppervlakte) en de infiltratievoorziening met infiltratiekratten (ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater op de buitenverharding)”.

Vervolgens zet de tussenkomende partij uiteen, met verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State, dat de betrokken aanpassingen niet kunnen worden beschouwd als essentiële wijzigingen van de aanvraag.

6.4. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekende partij dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij ingaan op het verbod om na de eerste administratieve aanleg nog voorwaarden op te leggen die een aanpassing van de plannen inhouden. Zij betwist verder het standpunt van de verwerende partij en de tussenkomende partij dat het om “kennelijk bijkomstige zaken” zou gaan.

Voorts zet zij nog uiteen wat volgt:

“Het aanvraagdossier van CHRISTEYNS voldeed niet aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater en art. 12 van het Algemeen bouwreglement van de stad GENT, zo overweegt de minister onder randnr. 8 en 9 van de bestreden beslissing.

Anders dan CHRISTEYNS voorhoudt, heeft de stad GENT niet gesteld dat de initiële aanvraag geen rioleringsplan bevat. De stad GENT heeft wel geargumenteed dat CHRISTEYNS allerhande bijkomende stukken heeft overgemaakt aan de minister, nl. omdat de aanvankelijk ingediende aanvraag geen behoorlijke besluitvorming, en dus zeker geen goedkeuring, toeliet.

Dit gezegd zijnde, maakt het juridisch niet zoveel uit dat er bij de indiening van de aanvraag géén plan dan wel een onvolledig plan wordt ingediend. In geen van beide hypothesen laat het aanvraagdossier een goedkeuring toe.

Daarop heeft CHRISTEYNS op 25 januari 2008 bijkomende stukken overgemaakt aan de ministers: een aangepast rioleringsplan, een aangepast formulier ‘Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater’ en een addendum betreffende de voorschriften inzake de waterhuishouding.

Op 14 maart 2008 heeft CHRISTEYNS dan nog een ondertekend exemplaar van het aangepaste rioleringsplan ingediend.

Dit heeft niets te maken met een zgn. verfijning van de aanvraag, zoals het Vlaams GEWEST stelt. Van enige verfijning van de aanvraag is er ook geen sprake wanneer CHRISTEYNS de stukken toevoegt noch wanneer de minister beslist. De verantwoording dienaangaande van het Vlaams GEWEST moet in ieder geval worden verworpen als zijnde een motivering a posteriori.

Bovendien blijkt uit het arrest (...) dat de toevoeging van een hemelwaterput van 15.000 liter geen bijkomstigheid is, terwijl CHRISTEYNS deze wijziging voor het eerst in graad van administratief beroep heeft doorgevoerd.

Het argument dat het Vlaams GEWEST ontwikkelt, nl. dat de hemelwaterput eigenlijk niet meer is dan een fysieke scheiding van de waterbuffertank die op de aanvankelijke plannen waren afgebeeld, is een motivering a posteriori die niet in aanmerking genomen kan worden. Daarbij overtuigt dit argument in geen geval.

Wat betreft het rioleringsplan moet worden opgemerkt dat het project een nieuwbouwproject betreft. Het feit dat er ter plaatse reeds riolering aanwezig zou zijn, doet dus niets af van het vereiste dat het rioleringsplan de afwateringsproblematiek voldoende in kaart moet brengen. Van zo’n voldoende duidelijk rioleringsplan was bij de indiening geen sprake, reden waarom CHRISTEYNS een uitgewerkt rioleringsplan aan de minister heeft overgemaakt. Maar dit betreft dus opnieuw een essentiële wijziging.

Zonder deze stukken konden de aangevraagde werken niet worden goedgekeurd. Daarom hebben de wijzigingen en aanvullingen die CHRISTEYNS voor het eerst in graad van administratief beroep heeft doorgevoerd ook een essentieel karakter.

Het Vlaams GEWEST zoekt spijkers op laag water wanneer het stelt dat de wijzigingen géén essentieel karakter hebben, zoals blijkt uit het feit dat de stad GENT dienaangaande géén opmerkingen heeft gemaakt tijdens de procedure in eerste administratieve aanleg. De stad GENT heeft de aanvraag immers geweigerd. Geen bepaling verplicht een weigerende overheid om op een limitatieve wijze elke weigeringsgrond formeel uit te drukken”.

Ten aanzien van de repliek van de tussenkomende partij in haar toelichtende memorie dupliceert de verzoekende partij:

“De zgn. verklarende nota die CHRISTEYNS vermeldt is in werkelijkheid de nota dd. 11 mei 2010 van de architect van CHRISTEYNS. Het is een document dat dateert van na de bestreden besluitvorming.

Indien CHRISTEYNS het nodig acht om haar architect een verklarende nota op te (laten) stellen in het kader van een geschil voor de Raad van State, valt eigenlijk niet te begrijpen waarom CHRISTEYNS dit stuk niet reeds heeft laten opstellen tijdens de administratieve fase van het geschil, nl., tijdens het administratief beroep dat de stad GENT had ingesteld. Want dan zouden de partijen hun standpunt over dit stuk kunnen hebben meedelen aan de minister, zodat deze laatste ten volle geïnformeerd met kennis van zaken over dit punt zou kunnen beslissen. Maar dit is dus niet gebeurd. Het is maar zeer de vraag of de Raad van State de regelmatigheid van de besluitvorming kan (beoordelen) op grond van een door een procespartij ééNZijdig opgesteld document dat dateert van na de bestreden besluitvorming. Naar oordeel van de stad GENT is dit niet mogelijk.

Ten overvloede geldt dat zelfs in de architectennota nergens wordt staande gehouden dat de wijzigingen betrekking hebben op ‘kennelijk bijkomstige zaken’, zoals de decretale bepaling vereist. Het tegendeel is correct : enkel de vaststelling dat de architect een technische verantwoording van 3 bladzijden nodig heeft om het ‘verfijnd’ karakter van de wijzigingen toe te lichten, toont al aan dat de wijzigingen en aanvullingen niet tot de categorie van de ‘kennelijk bijkomstige zaken’ kunnen worden gerekend. Dit is ook niet het geval”.

6.5. In haar laatste memorie benadrukt de verwerende partij dat “om de in de memorie van antwoord aangehaald redenen” er geen sprake kan zijn van een schending van artikel 4.3.1, § 1, 4°, tweede lid VCRO.

6.6. In haar laatste memorie laat de tussenkomende partij nog gelden dat bij de beoordeling van het middel rekening dient te worden gehouden met het inmiddels bij het decreet van 8 juli 2010 gewijzigde artikel 4.3.1., § 1, 4°, tweede lid VCRO, dat thans toelaat dat een beperkte aanpassing van de plannen ook na de eerste administratieve aanleg mogelijk is. Voorts herneemt de tussenkomende partij de argumenten die zij reeds in haar vorige procedurestukken heeft uiteengezet.

Beoordeling

6.7. Het te dezen overeenkomstig artikel 7.1.1 VCRO toepasselijke artikel 4.3.1, § 1 VCRO luidt als volgt:

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd”.

6.8. In het bestreden besluit (punt 8°) wordt vooreerst vastgesteld dat de initiële aanvraag niet voldeed aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Tevens wordt overwogen dat het in de aanvraag opgenomen groendak weliswaar de afvoer van het hemelwater vermindert, maar niet kan beschouwd worden als plaatsvervangend voor een regenwaterput en/of een infiltratievoorziening, evenmin als dit het geval is met de waterbuffertank ten behoeve van de sprinklerinstallatie. Vervolgens wordt vastgesteld dat, gelet op het door de tussenkomende partij “tijdens onderhavige beroepsprocedure” bezorgde

aangepaste rioleringsplan en aangepaste formulier, alsnog werd voldaan aan de aangehaalde gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Een analoge overweging wordt geformuleerd (punt 9°) voor wat betreft de overeenstemming van de aanvraag met de artikelen 12 en 14 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Er wordt in beide gevallen gesteld dat het aangepaste rioleringsplan als bijlage bij de bestreden vergunning wordt opgenomen. In het beschikkend gedeelte van de bestreden vergunning wordt als voorwaarde geformuleerd “dat het aangepaste rioleringsplan in bijlage wordt gevolgd”.

6.9. De aangehaalde stedenbouwkundige verordeningen dienen beschouwd te worden als “stedenbouwkundige voorschriften” in de zin van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, a) VCRO, gelet op artikel 1.1.2, 13° VCRO.

6.10. Hieruit volgt dat de betrokken voorwaarde onder het toepassingsgebied valt van artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO, nu het opleggen ervan het mogelijk maakt de overeenstemming van het aangevraagde met de aangehaalde stedenbouwkundige verordeningen te waarborgen en de bestreden vergunning te verlenen. Het feit dat artikel 14 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent ten tijde van het nemen van het bestreden besluit was opgeheven, doet geen afbreuk aan deze vaststelling voor wat betreft artikel 12 van dezelfde stedenbouwkundige verordening en voor wat betreft de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

6.11. Nog afgezien van de vraag of het aangepaste rioleringsplan al dan niet een beperkte aanpassing inhoudt van de ter beoordeling voorgelegde plannen en of de aanpassingen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, blijkt dat deze aanpassingen niet “in eerste administratieve aanleg” zijn opgelegd, zodat niet is voldaan aan het vereiste in artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO om de vergunning te kunnen verlenen in weerwil van de vastgestelde strijdigheid met stedenbouwkundige voorschriften.

6.12. In tegenstelling tot hetgeen de tussenkomen partij betoogt dient te wettigheid van het bestreden besluit te worden beoordeeld op grond van de op het ogenblik van het nemen van dat besluit geldende decretale bepalingen.

6.13. Het bestreden besluit vergunt de aanvraag op grond van aangepaste plannen. De argumentatie van de tussenkomen partij dat deze aanpassing in feite overbodig was omdat de oorspronkelijke aanvraag reeds voldeed aan geldende voorschriften inzake hemelwaterputten, en de aanpassingen er enkel zijn gekomen op uitdrukkelijke vraag van de administratie, is dan ook niet relevant. Overigens beweert de verwerende partij ten onrechte in haar memorie van antwoord dat de verzoekende partij bij de beoordeling van de aanvraag in eerste aanleg hieromtrent geen opmerkingen had geformuleerd. De weigering door de verzoekende partij van de gevraagde vergunning blijkt onder meer uitdrukkelijk te zijn gesteund op het niet in overeenstemming zijn van de aanvraag met artikel 12 van het algemeen bouwreglement met betrekking tot hemelwaterputten.

6.14. Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 29 oktober 2009 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport houdende inwilliging van het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent en houdende inwilliging van het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen het besluit van 10 mei 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij het beroep van de n.v. Christeyns tegen het besluit van 1 februari 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent tot weigering van de vergunning voor het slopen van bestaande industriegebouwen en voor het oprichten van een nieuw Centraal Europees Distributiecentrum aan de Afrikalaan 85 te Gent, kadastraal bekend, sectie G, nrs. 729/r, 729/y en

729/z, voorwaardelijk ingewilligd wordt, en houdende afgifte van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. Christeys.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drieëntwintig september 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens