

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 216.079 van 27 oktober 2011
in de zaak A. 194.249/X-14.429.**

In zake : 1. Dirk VALVEKENS
 2. Ann VAN GYSEL
 3. Terry EDIERS
 4. de b.v.b.a. DE NIEUWE VOORHAVEN
 5. Kasper JORDAENS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Wim De Cuyper
 kantoor houdend te 9100 SINT-NIKLAAS
 Vijfstraten 57
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de stad GENT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Sylvie Kempinaire
 kantoor houdend te 9051 GENT
 Putkapelstraat 105
 en
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Henry Van Burm
 kantoor houdend te 9000 GENT
 Cyriel Buyssestraat 12
2. de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

Tussenkomende partij :

1. de b.v.b.a. DE GENSTE VOORHAVEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Veerle Tollenaere
 kantoor houdend te 9000 GENT
 Koning Albertlaan 128
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de n.v. CANAL PROPERTIES
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Antoon Lust
 kantoor houdend te 8310 ASSEBROEK-BRUGGE
 Baron Ruzettelaan 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 oktober 2009, strekt tot de nietigverklaring van:

1. het besluit van 23 juni 2009 van de gemeenteraad van de stad Gent houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 143 “Voorhaven Loods 20”
2. het besluit van 30 juli 2009 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende goedkeuring van het voormelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 201.641 van 8 maart 2010 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen verworpen.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkommende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomsten zijn toegestaan bij beschikking van 13 juli 2010. De tussenkommende partijen hebben een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij en de tussenkommende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 mei 2011.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Erika Rentmeesters, die loco advocaat Wim De Cuyper verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Sylvie Kempinaire, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, bestuurssecretaris Kaat Van Keymeulen, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, advocaat Veerle Tollenaere, die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Sven Boullart, die loco advocaat Antoon Lust verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck 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. Feiten

3. Voor de uiteenzetting van de feiten wordt verwezen naar het arrest nr. 201.641 van 8 maart 2010.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4. In het verzoekschrift stellen de verzoekende partijen in verband met hun belang dat zij eigenaars en bewoners zijn van woningen in de onmiddellijke omgeving van het gebied bestreken door het bestreden gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: GRUP). De vierde verzoekende partij stelt onder meer dat haar maatschappelijke zetel en haar eigendommen, die

een geheel vormen met de loods in het plangebied, in de onmiddellijke omgeving van de projectsite gelegen zijn.

5. De eerste tussenkommende partij betwist het belang van de eerste, de tweede en de vierde verzoekende partij. Zij werpt op dat de ligging van de zetel van een vennootschap niet van aard is om een persoonlijk en rechtstreeks belang aan te tonen. Bovendien is de zetel van de vierde verzoekende partij op meer dan 250 meter van het plangebied gelegen.

Wat het belang van de eerste en de tweede verzoekende partij betreft, betoogt de eerste tussenkommende partij dat zij moeten aantonen op welke manier het bestreden plan voor hen griefhoudend is, temeer daar hun woning eveneens op meer dan 250 meter van het plangebied is gelegen. Bovendien blijkt uit het bijgebracht fotomateriaal dat het uitzicht van de eerste en de tweede verzoekende partij op de loods op de betrokken site zeer beperkt is. Hun uitzicht op de betrokken loods zal door de verwezenlijking van het bestreden plan niet verdwijnen of veranderen. Voorts blijkt uit het fotomateriaal niet dat de eerste en de tweede verzoekende partij vanuit hun woning een uitzicht hebben op het groen langs de spoorweg. Evenmin tonen de eerste en de tweede verzoekende partij aan dat dit uitzicht zou verdwijnen door de invulling van het bestreden GRUP.

6. De verzoekende partijen dupliceren:

“Verzoekende partijen beschikken als eigenaars en bewoners van woningen in de onmiddellijke omgeving van het RUP over een evident en rechtens vereist belang. Dat 1^e en 2^e verzoekers niet in het plangebied zelf wonen, is uiteraard niet relevant ; ook wie niet binnen het plangebied woont maar in de onmiddellijke omgeving ervan, kan over een voldoende belang beschikken. Het standpunt dat een woning op een afstand van 250 meter niet binnen de ‘onmiddellijke omgeving’ valt, kan niet gevolgd worden. Uit de hierboven weergegeven luchtfoto en uit de foto’s gevoegd als stukken 21 en 22 blijkt bovendien dat 1^e en 2^e verzoekende partijen door de huidige openheid van het havengebied wel degelijk een rechtstreeks zicht hebben op het plangebied, welk zicht door de bestreden beslissingen fundamenteel kan wijzigen. De foto’s A tot G van stuk 22 zijn getrokken vanuit de woning van eerste en tweede verzoekende partijen : hierop is duidelijk loods 20 te zien, evenals de percelen ervoor die nu ingevolge het RUP volgebouwd zullen worden.

Ook vierde verzoekende partij, BVBA DE NIEUWE VOORHAVEN, beschikt over het vereiste belang. In de eerste plaats omdat haar

maatschappelijke zetel en kantoorruimte in de onmiddellijke omgeving van de projectsite gelegen is, zodat zij ter plaatse cliënten en bezoekers ontvangt. Daarnaast hebben vierde verzoekende partij (en eerste verzoeker als haar zaakvoerder) een onbetwistbaar belang omwille van de ligging van de eigendommen van de vennootschap, de beschermde loodsen nr. 22 en 23 in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Deze loodsen vormen eigenlijk een geheel met de loods nr. 20 die wel binnen het plangebied gelegen is, zodat de beslissingen met betrekking tot loods nr. 20 steeds een weerslag zullen hebben op de ontwikkelings- en uitbatingsmogelijkheden van de andere loodsen”.

Beoordeling

7. Het bestreden GRUP beoogt de ontwikkeling van het beschermd monument “Havenloods 20” en het rondom gelegen, grotendeels braakliggend, terrein. Binnen het plangebied werd bij een op 17 augustus 2001 door de bevoegde Vlaamse minister goedgekeurde wijziging van bijzonder plan van aanleg voorzien in een zogenaamd factory-outletcentrum met bijhorende parking. Die optie was gekoppeld aan de aanleg van de Handelsdokbrug, die evenwel niet binnen de vooropgestelde timing kon worden gebouwd. Bovendien werd de betrokken wijziging van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg, in zoverre het betrekking had op de zone voor factory-outlet en de zone voor parking, door de Raad van State in zijn arrest nr. 188.779 van 15 december 2008 vernietigd. Een en ander heeft tot gevolg dat de bestemming van het betrokken gebied wordt gewijzigd. Daar waar het plangebied volgens de bestemmingsvoorschriften van het toepasselijk gewestplan grotendeels gelegen is in gebied voor stedelijke ontwikkeling, wordt volgens het grafisch plan bij het bestreden GRUP ter hoogte van de havenloods voorzien in een zone voor multifunctionele ontwikkeling, met aansluitend een niet-bebouwbare zone. Verder worden in het gebied vier zones voor wonen gepland, alsook een zone voor buurtvoorziening en een zone voor openbaar groen. De voorgenomen invulling van het plangebied gaat tevens gepaard met een wijziging aan het bestaande tracé van de wegenis.

De eerste en de tweede verwerende partij wonen, blijkens de gegevens van het dossier, in de onmiddellijke omgeving van de geplande zones voor wonen en multifunctionele ontwikkeling. De eerste tussenkomende partij

betwist overigens niet dat de eerste en de tweede verzoekende partij op 250 meter van het plangebied wonen. De eerste tussenkomende partij stelt verder dat de eerste en de tweede verzoekende partij de betrokken loods “slechts van heel ver kunnen zien”. Ze betwist het bestaan van dit uitzicht op zich derhalve niet. De in het bestreden plan vastgestelde bestemmingen laten ingrepen en constructies toe die, gelet op de bestaande toestand, een aanzienlijke impact kunnen hebben op het woon- en leefklimaat in een ruime omgeving. De eerste en de tweede verzoekende partij doen in de gegeven omstandigheden blijken van het rechtens vereiste belang.

Om dezelfde reden beschikt ook de vierde verzoekende partij, die haar belang bij het beroep onder meer ent op de ligging van haar maatschappelijke zetel en haar eigendommen in de onmiddellijke omgeving van het betrokken plangebied, over het rechtens vereiste belang. Het loutere feit dat haar maatschappelijke zetel op meer dan 250 meter van de planzone gelegen is, ontnemt haar op zich niet het vereiste belang bij de vernietiging, temeer daar de tussenkomende partij niet betwist dat de loodsen die eigendom zijn van de vierde verzoekende partij, een geheel vormen met de loods die in het betrokken plangebied is gelegen. Hierdoor alleen al doet ook de vierde verzoekende partij blijken van een voldoende belang.

De exceptie is niet gegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

8. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 19, § 3, 38 en 48 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) en van de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen in een eerste onderdeel dat het bestreden plan afwijkt van de richtinggevende bepalingen van het ruimtelijk

structuurplan van de stad Gent, doordat er geen outletcentrum meer wordt voorzien, hetgeen ook in de toelichtende nota bij het bestreden plan wordt erkend. Uit de argumentatie in de toelichtende nota met betrekking tot deze afwijking blijkt niet dat er sprake is van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. Zo wordt het dringend karakter van de afwijking niet aangetoond.

Er wordt geargumenteed dat het outletcentrum gekoppeld was aan de bouw van de Handelsdokbrug, dat deze brug niet tijdig klaar zal zijn en dat een kleiner outletcentrum financieel niet haalbaar is. Deze argumentatie komt echter in geen enkel stuk bij het bestreden plan voor. In de overeenkomst die de stad Gent afsloot met de private ontwikkelaars wordt enkel bepaald dat de gunning van de werken aan de Handelsdokbrug gebeurd moet zijn vooraleer met de bouw van het outletcentrum kan worden gestart en dat het outletcentrum maar geopend kan worden wanneer de brug is afgewerkt. Deze bepaling verhindert niet dat een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt waarin in een outletcentrum wordt voorzien. Alleszins kan het niet halen van een onbekende timing niet als een onvoorziene omstandigheid worden beschouwd. Zo het realiseren van een kleiner outletcentrum al als een budgettaire reden kan worden beschouwd, wordt het vereiste dringende karakter niet aangetoond. Samengevat kunnen “de markteconomische realiteit, de uitspraak van de Raad van State, en de bijzondere kansen die de site heeft voor andere ontwikkelingen” de afwijking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet verantwoorden, evenmin als de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende ruimtelijke elementen dit kunnen.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen verantwoording kan worden gevonden voor de nood aan 200 à 250 bijkomende woningen, zoals ook in de ingediende bezwaarschriften werd betoogd. Ook in het advies van het agentschap RO Vlaanderen wordt opgemerkt dat het gaat om een substantieel bijkomend aanbod dat niet voortvloeit uit de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en dat bijgevolg in de toelichtingsnota omstandig moet worden aangegeven waarom deze ontwikkeling prioritair op deze plaats moet gebeuren

en wat de gevolgen zijn voor de woonprogrammatie zoals weergegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In het definitieve plan wordt de noodzaak weliswaar gemotiveerd, maar wordt de noodzaak tot afwijking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet afdoende aangetoond, met name voor wat betreft, enerzijds, de vereiste woningdichtheid en, anderzijds, de noodzaak om in het plangebied te voorzien in een dergelijk groot aantal bijkomende woningen. De Voorhaven komt niet voor tussen de gebieden die in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden aangeduid voor de 13.000 bijkomende woningen in de periode 1997-2007. De woonstudie voor de periode 2007-2017 van de stad Gent vermag de toename van het aantal woningen door het bestreden plan evenmin te verantwoorden, aangezien een gewijzigde woonbehoefte vooreerst tot een aanpassing van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet leiden. Een loutere woonbehoeftestudie kan immers niet de goedkeuring verantwoorden van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat ingaat tegen de geldende bepalingen van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Bovendien ontbreekt ook elke motivatie inzake de geplande woningdichtheid. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan neemt het uitgangspunt van 25 woningen per hectare van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen over en gaat alleszins niet verder dan 30 woningen per hectare, terwijl in het bestreden plan een woningdichtheid van 60 à 65 woningen per hectare wordt aanvaard, zonder dat hiervoor enige verantwoording wordt gegeven, behalve dan op een niet afdoende wijze in het gemeenteraadsbesluit waarmee het bestreden plan definitief wordt vastgesteld. Het streefcijfer in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt er als een “minimale dichtheid” voorgesteld, wat uiteraard niet volstaat om een verdubbeling te verantwoorden. Ook de stelling dat er in het bestreden plan wordt voorzien in een mix van appartementen en woningen is geen afdoende verantwoording.

In hun memorie van wederantwoord geven de verzoekende partijen nog, voor wat betreft het eerste middelonderdeel, de historische evolutie van de planologische bestemming van de betrokken site weer. Daaruit moet blijken dat de realisatie van een outletcentrum reeds voor de totstandkoming van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (hierna: GRSP) door de eerste

verwerende partij als een uitdrukkelijke en ondubbelzinnige beleidsbeslissing werd vooropgesteld. Uit de bewoordingen van het richtinggevende gedeelte van het GRSP blijkt dat de verwijzing naar het outletcentrum geenszins louter exemplatief van aard is. De argumentatie dat ook elders in de gordel Muide – Meulestede een outletcentrum kan worden opgericht gaat niet op, aangezien voor het overige gedeelte van die gordel de bestemmingen, zoals vastgelegd in de toepasselijke bijzondere plannen van aanleg zijn, reeds zijn gerealiseerd.

In hun laatste memorie voeren de verzoekende partijen voor wat het eerste middelonderdeel betreft niets wezenlijks toe aan wat zij reeds eerder, in hun verzoekschrift en in hun memorie van wederantwoord, hebben uiteengezet. In verband met het tweede middelonderdeel wijzen ze er op dat zowel in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als in het advies van de GECORO, alsook door de tweede verwerende partij wordt bevestigd dat het bestreden plan afwijkt van het GRSP.

Beoordeling

9. Artikel 19, §§ 1 en 3 DRO luidt als volgt:

“§ 1. Ieder ruimtelijk structuurplan bevat een bindend, een richtinggevend en een informatief gedeelte.

(...)

§ 3. Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen.

Dit deel bevat ten minste:

1° de doelstellingen en de prioriteiten inzake ruimtelijke ontwikkeling;

2° een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur en van behoeften en gevolgen op economisch, sociaal, cultureel en agrarisch gebied, en op gebied van mobiliteit, natuur en milieu, met inbegrip van veiligheid, in het bijzonder zoals bedoeld in artikel 2 en 24 van het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse, het Waalse en het Brussels

Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn;

3° de maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering van het ruimtelijk structuurplan”.

Overeenkomstig artikel 38, § 1, 4° DRO bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan onder meer de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is.

Luidens artikel 48, §§ 2 en 3 DRO worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en kunnen de voorschriften van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen niet afwijken van de voorschriften van de provinciale en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

10. Een ruimtelijk uitvoeringsplan legt overeenkomstig artikel 38, § 1 DRO bepaalde maatregelen vast inzake bestemming, inrichting of beheer, in uitvoering van een ruimtelijk structuurplan.

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat overeenkomstig artikel 48, § 2 DRO een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitvoert, moet ofwel gebaseerd zijn op een uitdrukkelijke en ondubbelzinnige opdracht of beleidsdoelstelling in dit ruimtelijk structuurplan, ofwel kunnen steunen op de algemene beginselen en de algemene opzet van het ruimtelijk structuurplan.

Omgekeerd impliceert dit dat eender welke richtinggevende bepaling van een ruimtelijk structuurplan, net zoals elke andere rechtsregel, voldoende uitdrukkelijk en ondubbelzinnig moet zijn geformuleerd of moet kunnen steunen op de algemene beginselen en de algemene opzet van het ruimtelijk structuurplan, opdat ze dwingende gevolgen kan hebben ten aanzien van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan is genomen.

Eerste middelonderdeel

11. In het eerste middelonderdeel argumenteren de verzoekende partijen in wezen dat de keuze om niet langer te voorzien in een outletcentrum afwijkt van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk

structuurplan van de stad Gent, zonder dat daarvoor een verantwoording wordt gegeven die strookt met artikel 19, § 3 DRO.

De betrokken bepaling uit het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan luidt als volgt (blz. 299):

“Voormuide-Muide-Meulestede wordt als gemengd woon-werkgebied opgewaardeerd en sterker in de kernstad geïntegreerd; havengerichte kantoren en diensten, een outletcentrum en onthaal voor stadsbezoekers vinden er een plaats; wonen aan het water wordt verder uitgebouwd”.

De verzoekende partijen betogen dat uit deze bepaling moet worden afgeleid dat in de wijk Muide-Meulestede een outletcentrum moet worden gerealiseerd en dat een ruimtelijk uitvoeringsplan in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hierin uitdrukkelijk moet voorzien.

De door de verzoekende partijen aangehaalde zin uit het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan schrijft enkel voor dat onder meer een outletcentrum, naast de andere vermelde voorzieningen “een plaats (vindt)” in de wijk Muide-Meulestede. Uit deze bewoordingen kan niet zonder meer worden afgeleid dat de plannende overheid op uitdrukkelijke en ondubbelzinnige wijze een opdracht of beleidsdoelstelling heeft geformuleerd die er op neerkomt dat in de wijk Muide-Meulestede een outletcentrum moet worden gevestigd overeenkomstig in een ruimtelijk uitvoeringsplan vast te stellen uitvoeringsmaatregelen.

Om na te gaan of die verplichting om een outletcentrum te vestigen kan worden afgeleid uit de algemene beginselen en de algemene opzet van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, moet de door de verzoekende partijen voorgestane interpretatie getoetst worden aan andere, evenzeer relevante passages van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, zodat op sluitende wijze kan worden uitgemaakt of het bestreden plan wel degelijk een afwijking inhoudt van dit richtinggevend gedeelte.

12. Vooreerst vormt de door de verzoekende partijen aangehaalde zin een onderdeel van een meer omvattende beschrijving van de “ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten”, waarin voor de kernstad, onder

de rubriek “verspreide stedelijke projecten” met betrekking tot de wijk Muide - Meulestede het volgende wordt vermeld (blz. 299):

“Muide - Meulestede

Voormuide-Muide-Meulestede wordt als gemengd woon-werkgebied opgewaardeerd en sterker in de kernstad geïntegreerd; havengerichte kantoren en diensten, een outletcentrum en onthaal voor stadsbezoekers vinden er een plaats; wonen aan het water wordt verder uitgebouwd.

Aan de rand van dit gebied en van de woonwijk Muide, in de hoek P. Arthurlaan – Vliegtuiglaan, kan de sterk voelbare overgang tussen stad en haven nog geaccentueerd worden met een nieuw baken in de vorm van een slanke toren. Vooral woningen en havengerichte kantoren kunnen er een aantrekkelijke en goed bereikbare plaats vinden.

De stedelijke woonomgevingen Muide-Meulestede en Sluizeken-Ham maken de binding tussen het havengebeuren en de nieuwe stedelijke activiteiten en de kernstad. Er wordt gebruik gemaakt van het water voor de inrichting van de openbare ruimte aan het water, gecombineerd met de creatie van vormen van kadewonen en wonen op het water.

Een versterkte binding van Muide-Meulestede met de kernstad verloopt langs de steenweg, fungerend als verdichtingsas voor activiteiten als wonen en lokale voorzieningen. Ze wordt enkel gebruikt voor het lokale bestemmingsverkeer. Aan het kruispunt met de stadsboulevard wordt een betere oversteekbaarheid voorzien. In het noorden zorgt een nieuwe Meulestedebrug voor de grens tussen watergebonden bedrijvigheid en de woonwijk en voor een directe verbinding tussen Meulestede, Wondelgemstation en Wondelgem, losgekoppeld van Wiedauwkaai”.

De door de verzoekende partijen geïsoleerde zin, die in wezen de ontwikkelingsperspectieven voor de betrokken wijk beschrijft, bevat verscheidene planologische doelstellingen waarvan, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, niet vaststaat of de plannende overheid de bedoeling heeft om elk van deze doelstellingen afzonderlijk en naast elkaar te laten verwezenlijken middels ruimtelijke uitvoeringsplannen. Om die reden moeten de algemene bepalingen met betrekking tot de verscheidene ontwikkelingsperspectieven in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bij het onderzoek worden betrokken.

13. Als inleiding van de “ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten” wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het volgende vermeld (blz. 286): “Als uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur van Gent worden hier per deelruimte de beleidsdoelstellingen, de ruimtelijke conceptelementen en een structuurschets besproken. Dit deel dient samen gelezen

te worden met het vorige deel dat de specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de zes deelstructuren weergeeft”.

Over die andere door het ruimtelijk structuurplan nagestreefde ontwikkelingsperspectieven, wordt met betrekking tot de functie wonen nog het volgende vermeld (blz. 214-215):

“• Voldoende functiemenging in de stad. Het wonen is het stedelijk basisweefsel bij uitstek. Wonen moet overal en zoveel mogelijk aanwezig zijn binnen het grootstedelijk gebied, voor zover het verzoenbaar is met de andere functies. De stedelijkheid van een gebied is pas volwaardig als erin gewoond wordt. Functievermenging is een goede zaak zolang het niet vernietigend werkt op het wonen. Daar waar het basisweefsel onderbroken is zal het moeten hersteld worden in combinatie met de reeds aanwezige functies zoals winkels, kantoren, e.d. Een nadrukkelijke integratie van woonontwikkelingen met openbaar vervoer en voorzieningen en het streven naar zelfvoorzienende stadsdelen (wat betreft basisvoorzieningen en wat betreft het hele scala aan woningtypes) zijn de doelstellingen.

• Voldoende woningmenging in elk stadsdeel binnen de eigenheid van elke buurt. Ieder gezin moet een geschikte en een betaalbare woning kunnen vinden in de stad. Een ‘life-time’ verblijf moet er met andere woorden mogelijk zijn. Dat veronderstelt een voldoende aanbod én menging van alle mogelijke woontypes per stadsdeel. De stad is dermate groot dat er deelgebieden te onderscheiden zijn die relatief autonoom functioneren in hun dagdagelijks functioneren. Deze stadsdelen zijn echter vaak té eenzijdig samengesteld. We onderscheiden twee soorten woningmenging: menging van kleine met grotere woningen en menging van sociale en particuliere woningen. Een voldoende menging van woontypes is dus van belang, zij dat de mate van menging niet overal dezelfde kan en moet zijn, maar van elk type is een minimum aandeel toch aangewezen”.

Met betrekking tot de zogenaamde gordel, waartoe ook de wijk Muide-Meulestede behoort, wordt nog het volgende gesteld (blz. 219-220):

“3.1.3.2 Kernstad, deel gordel

(...)

De gordel: een verscheiden en gemengd woon-werkgebied

Binnen de gordel kan onderscheid gemaakt worden tussen de noordelijke gordel (Rabot, omgeving vroegere Lieve, Malem, Brugse Poort en de delen van Oud-Mariakerke en Oud-Wondelgem bezuiden het vroegere ringspoor), de oostelijke gordel (Muide-Meulestede, Ham, Dampoort, de oude kern van St-Amandsberg, Macharius), de zuidoostelijke gordel (de oude kernen van Ledeberg en Oud-Gentbrugge) en de zuidelijke gordel (Bellevue, Strop, Citadelpark, Station, Watersportbaan). Vernieuwing en herstructurering in deze verschillende wijken ent zich op het eigen karakter van deze wijken en buurten.

(...)

De binding van de oostelijke gordel met het water en het havengebeuren wordt bevestigd en vernieuwd. De activiteiten en het verzorgingsniveau worden vooral in Muide-Meulestede opgewaardeerd en krijgen een impuls vanuit het contact van de stad met de haven. Hiervoor wordt onder andere gebruik gemaakt van het water en de voormalige kaaïen (Voorhaven, Tolhuis-, Hout-, Handels- en Achterdok) die lokaal een openbare plein- of parkfunctie opnemen. Bij de vernieuwde invulling van deze kaaïen wordt bijzondere aandacht besteed aan het patrimonium van waardevolle industriële gebouwen. De verschillende wijken worden niet alleen met de binnenstad, maar ook met de omliggende wijken verbonden. Dit gebeurt ondermeer door het aan elkaar koppelen van verschillende open ruimten en pleintjes. Ook bij de herinrichting van oude fabriekspanden worden nieuwe ruimtelijke relaties tussen de verschillende buurten en groene ruimten gelegd.

Vernieuwing van het woningenbestand vormt ook hier de aanleiding tot een herwaardering en vergroening van de (semi-)private buitenruimte, vergroening van binnengebieden en verrijking van de typologie van het woningenbestand met ruimere woningen. Ook de talrijke voormalige fabriekspanden komen hiervoor al dan niet samen met verweefbare bedrijvigheid en groen in aanmerking. Behalve door middel van sociale woningbouw worden voor de vernieuwing van het bestaande woningenbestand mogelijkheden gezocht om ook de lokale eigenaars en bewoners hiertoe te stimuleren. Dit laatste geldt in de eerste plaats voor de wijk Blaisantvest, de oude kern van St-Amandsberg en de omgeving Heirnis.

Dampoort wordt de centrale knoop voor het openbaar vervoer binnen deze wijk. Ze wordt aangevuld (met) het station Muide. Zowel in de buurt van beide knopen als langs de steenwegen worden de verschillende verzorgende functies voor dit stadsdeel geconcentreerd, aangevuld met handel op wijkniveau die zich uitbreidt en clustert rond de steenwegen en in de voormalige kernen. Rond de buurtpleintjes bevinden zich een aantal buurtwinkels”.

Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat de door het bestreden besluit nagestreefde woonbestemming, die in de plaats van de bestemming als outletcentrum wordt nagestreefd, een door het ruimtelijk structuurplan als fundamenteel na te streven beleidsdoelstelling betreft, zowel op algemene wijze voor de stad Gent als in de zogenaamde gordel waartoe de wijk Muide-Meulestede behoort.

14. Voor wat betreft ten slotte de realisatie van een outletcentrum, blijkt dat in het gedeelte met de beschrijving van de gewenste economische structuur (blz. 250 en volgende), waarin een overzicht voorkomt van de verscheidene concentratiegebieden voor economische activiteiten, waaronder de

haven, de regionale bedrijventerreinen, maar ook “het gemengd gebied van de kernstad” en de kleinhandelszones, geen gewag wordt gemaakt van een outletcentrum.

15. Uit het geheel van de aangehaalde passages van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan komt naar voor dat de door de verzoekende partijen aangehaalde richtinggevende bepaling met betrekking tot een outletcentrum in de wijk Muide-Meulestede niet voldoende uitdrukkelijk en ondubbelzinnig is geformuleerd en evenmin in voldoende mate kan steunen op de algemene beginselen en het algemene opzet van het ruimtelijk structuurplan, opdat ze dwingende gevolgen kan hebben ten aanzien van het bestreden plan overeenkomstig artikel 19, § 3 DRO.

In zoverre de verzoekende partijen een uitdrukkelijke en ondubbelzinnige beleidskeuze voor de realisatie van een outletcentrum afleiden uit de historische evolutie van de planologische bestemming van de betrokken site, gaan zij voorbij aan het gegeven dat een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een ruimtelijk structuurplan uitvoert, gebaseerd moet zijn op een uitdrukkelijke en ondubbelzinnige beleidskeuze in dit structuurplan zelf, dan wel moet kunnen steunen op de algemene beginselen en het algemene opzet van het ruimtelijk structuurplan.

16. Het feit dat in de toelichtende nota bij het bestreden plan de redenen worden uiteengezet waarom het afwijkt van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, neemt niet weg dat de Raad van State, bij de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsonderzoek, vooreerst moet nagaan of wel degelijk een afwijking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorligt vooraleer kan worden nagegaan of de door de verzoekende partijen geviseerde motivering van deze afwijking voldoet aan de decretale voorwaarden. Het gegeven dat in de toelichtende nota wordt uitgegaan van een afwijking van de aangehaalde richtinggevende bepaling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, terwijl die afwijking niet voorhanden is, brengt de wettigheid van het bestreden plan niet in het gedrang.

17. Het eerste middelonderdeel is niet gegrond.

Tweede middelonderdeel

18. In het tweede middelonderdeel argumenteren de verzoekende partijen in wezen dat zowel het aantal woningen als de woningdichtheid in het plangebied afwijkt van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Gent, zonder dat daarvoor een verantwoording wordt gegeven die strookt met artikel 19, § 3 DRO.

19. Voor wat betreft het aantal woningen waarin het bestreden plan voorziet en de woonbehoefte waaraan het bestreden plan wenst tegemoet te komen, gaan de verzoekende partijen verkeerdelijk uit van de stelling dat de nieuwe globale woonstudie voor de periode 2007-2017 niet kan worden ingeroepen om de bijkomende woongelegenheden in het bestreden plan te verantwoorden, wanneer niet eerst het GRSP is aangepast.

Uit het loutere feit dat bij de opmaak van het GRSP enkel de op dat tijdstip beschikbare woonbehoeftestudie voor de periode 1997-2007 kon worden benut, kan nog niet worden opgemaakt dat de er op volgende woonbehoeftestudie in die mate afwijkt van de in het GRSP vastgestelde woonbehoeften dat een wijziging van het laatstgenoemde plan noodzakelijk is vooraleer het bestreden plan rechtsgeldig kon worden aangenomen respectievelijk goedgekeurd. Een GRSP wordt overeenkomstig artikel 35, § 1 DRO weliswaar vastgesteld voor een termijn van vijf jaar, maar het blijft in ieder geval van kracht totdat het door een nieuw goedgekeurd GRSP is vervangen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat het uitblijven van een wijziging of vervanging van het GRSP tot gevolg heeft dat het bestreden plan afwijkt van het ruimtelijk structuurplan in de zin van artikel 19, § 3 DRO.

De verzoekende partijen tonen voorts ook niet aan dat volgens het GRSP geen woonbehoefte kan worden ingevuld in de wijk Muide-Meulestede, temeer daar uit de door de verzoekende partijen in hun eerste middelonderdeel aangehaalde passage van het GRSP juist blijkt dat de wijk wordt bestempeld als “gemengd woon-werkgebied”.

Ten slotte wordt in de toelichtingsnota bij het bestreden plan (blz. 11-12) op omstandige wijze uiteengezet waarom wordt voorzien in een bijkomend aanbod inzake woongelegenheid ingevolge de nieuwe globale woonstudie voor de periode 2007-2017 en hoe deze invulling zich verhoudt tot de woonprogrammatie in het GRSP.

20. Voor wat betreft de woningdichtheid wordt in het richtinggevend gedeelte van het GRSP bij de beschrijving van de visie op de gewenste nederzettingsstructuur het volgende bepaald (blz. 215):

“Stedelijke bouwdichtheden in het grootstedelijk gebied. Om van stedelijkheid te kunnen spreken moet er een voldoende hoge dichtheid zijn van functies en woningen. Omwille van de schaarste aan grond, maar ook omwille van de rendabiliteit van investeringen in voorzieningen moet een minimale woondichtheid voor de nieuwbouw nagestreefd worden binnen het grootstedelijk gebied, en dit ondanks de bestaande omgeving. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorziet een streefcijfer van 25 woningen per hectare. Men dient daarbij voor ogen te houden dat men in een stad niet kan wonen zoals op het platteland; compacter wonen is nu eenmaal eigen aan de stad, al eeuwenlang. Het versterken van de identiteit van verschillende nederzettingsvormen van stedelijk gebied en buitengebied is de doelstelling. Dit kan gebeuren enerzijds door voldoende hoge dichtheden te voorzien en anderzijds door versnippering in linten, gehuchten en verspreide bebouwing tegen te gaan”.

Het richtinggevend gedeelte vervolgt (blz. 215-216):

“3.1.2 Ruimtelijke principes van de gewenste Nederzettings-structuur

3.1.2.1 Bouwdichtheden

Om het draagvlak van een stad te verbeteren en om de voorzieningen optimaal te benutten is de verdichting en uitbreiding van het stedelijk patrimonium noodzakelijk. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare per ‘ruimtelijk samenhangend geheel’ in een stedelijk gebied voorgeschreven en van minimaal 15 woningen per hectare per ‘ruimtelijk samenhangend geheel’ in een kern van het buitengebied:

‘Een ruimtelijk samenhangend geheel wordt gekenmerkt door een eigen verschijningsvorm en structuur, die vaak verschillend zijn van de verschijningsvorm en/of structuur van het omliggende. Door deze eigenheid of identiteit is het ruimtelijk samenhangend geheel duidelijk lokaliseerbaar in de ruimte. De aanduiding van een ruimtelijk samenhangend geheel is afhankelijk van het doel en de schaal van het onderzoek. Voorbeelden van ruimtelijk samenhangende gehelen zijn een historische dorpskern, een nieuwbouwwijk, een stationsbuurt.’

Er is geen eenduidige interpretatie van het begrip ‘ruimtelijk samenhangend geheel’, maar in elk geval zullen in Gent alle grotere nieuwbouwwijken per definitie ruimtelijk samenhangende gehelen zijn omdat ze als één geheel geconcipieerd en uitgevoerd werden. Het principe van voldoende verdichten is vooral belangrijk bij grotere terreinen van minstens 1 ha, zo geeft de woonbehoeftestudie bij de berekeningen van het trend- en trendbreukscenario weer. Ook daarom zullen de nieuwbouwwijken veelal aparte aanwijsbare gehelen zijn omdat ze over het algemeen denser zullen zijn dan de omliggende bebouwing van deelgemeenten.

De bouwdichtheden moeten uiteraard gedifferentieerd worden over het volledige grondgebied, ook op de bebouwde delen en dus niet alleen over alle nog vrijliggende bouwterreinen. De differentiatie van de richtdichtheden moet gebiedsdekkend zijn. Er kan immers steeds door sloop een extra bouwterrein gecreëerd worden waarop ook een bijhorende dichtheidsnorm moet toegepast worden.

(...)

Binnen het grootstedelijk gebied wordt het richtcijfer eveneens verder gedifferentieerd. Uitgangspunt is de 25 woningen per hectare voor elk ‘ruimtelijk samenhangend geheel’. Daarbinnen kan dit niet steeds per perceel gehaald worden; onderdelen ervan (op perceelsniveau) moeten minstens 10 woningen per hectare halen. Voor terreinen van minstens 1 ha wordt een dichtheid van minimaal 25 woningen/ha toegepast; voor dergelijke oppervlakten hebben onregelmatige randen slechts een te verwaarlozen invloed op de haalbare en stedenbouwkundig aanvaardbare dichtheid. Verder is de nabijheid van het openbaar vervoer, van diensten en winkels bepalend voor de verdichting. In een straal van 400 meter rond de stations Sint-Pieters en Dampoort dient de dichtheid op terreinen en vervangingsbouw van minstens 1 ha minstens 30 woningen/ha te bedragen, op 400 meter wandelafstand van de bestaande en voorziene hoofdstamlijnen van het openbaar vervoer (trams) minstens 25 woningen/ha”.

De richtcijfers inzake de bouwdichtheden binnen en buiten het grootstedelijk gebied worden in tabel 60 “differentiatie bouwdichtheden” en de erop volgende toelichting als volgt samengevat (blz. 216):

“Grootstedelijk gebied (geen bovengrens)	
Stationsomgevingen 400 meterstraal	+ 30 won/ha
Hoofdstamlijnen (trams) en (voorzieningen)kernen 400 m	+ 25 won/ha
Terreinen groter dan 1 ha	+ 25 won/ha
Woonuitbreidingsgebieden	herbestemmen tot woongebied

Buitengebied (wel bovengrens)	
Woonkernen Drongen, Baarle en twee kanaaldorpen	20-25 won/ha
Woninggroepen Mendonk, Afsnee, Luchteren-Campagne, Drie Leien, Terdonkplein, Halewijnkouter, Baarleboslaan-Baarlewarande, Beelaertmeersen, Kraaiaard, Baarleveld en Slindonk	15-20 won/ha
Verspreide bebouwing	absoluut minimum
Woonuitbreidingsgebieden	blokkeren of schrappen.

Al deze minimale richtcijfers betreffen bruto-dichtheden, wat betekent dat ook de wegenis en andere gemeenschappelijke delen in oppervlakte meegerekend worden in de totale dichtheid. Binnen het grootstedelijk gebied is er geen bovengrens als dusdanig; veel hangt immers af van de plaatselijke situatie en de mogelijkheden van de site. Voor de kernen en verspreide bebouwing van het buitengebied zijn de richtcijfers wel te interpreteren als bovengrenzen. In het bijzonder moeten bij het nastreven van de gewenste dichtheden bouwvormen worden gehanteerd die belangrijke aanwezige binnentuinen in reeds dichtbebouwde gebieden vrijwaren en die in de projecten zelf de nodige tuinen, daktuinen en groene terrassen voor de verschillende woningen en functies inbrengen om hun leefbaarheid op het gewenst hoge kwaliteitsniveau te brengen.

In elk geval zullen voor het realiseren van de beoogde dichtheden aantrekkelijke woningtypologieën moeten worden gebruikt, zowel traditionele vormen zoals brede burgersrijhuizen, begijnhoven, cités als nieuwe vormen zoals stedelijke villa's, ruime dakwoningen op onderliggende bedrijfs- of handelsruimten, vormen van centraal wonen met achterhuizen rond een gemeenschappelijke tuin, gestapelde duplexwoningen, enzomeer".

21. Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, het GRSP niet uitgaat van een streefcijfer van 25 woningen per hectare, doch dat in het grootstedelijk gebied, waar het plangebied deel van uitmaakt, dat cijfer juist als een minimum wordt opgevat, dat er niet als dusdanig in een bovengrens is voorzien en dat "veel (afhangt) van de plaatselijke situatie en de mogelijkheden van de site". Hetzelfde geldt voor het "streefcijfer" van 30 woningen per hectare dat door de eerste verwerende partij zou worden vooropgesteld. In de toelichtingsnota wordt, in dat verband, bovendien gewezen op de heropening van de treinstopplaats "Muide". De argumentatie van de verzoekende partijen dat een woningdichtheid van 60 woningen per hectare niet kan worden verantwoord betreft dan ook opportuiniteitskritiek en volstaat op zich niet om aan te tonen dat het bestreden plan afwijkt van de richtinggevende bepalingen van het GRSP.

De verzoekende partijen tonen bijgevolg niet aan dat voor wat betreft de woningdichtheid in het plangebied een afwijking van het GRSP voorligt. De door de verzoekende partijen aangehaalde passage uit het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar doet aan die vaststelling geen afbreuk. In dit advies wordt gesteld dat het “een substantieel bijkomend aanbod (betreft) dat niet voortvloeit uit de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”, dat “in de toelichtingsnota omstandig (moet) worden aangegeven waarom er geopteerd wordt om deze ontwikkeling prioritair op deze plek te voorzien en welke doorwerking deze optie heeft op de woonprogrammatie zoals aangegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”, dat dit “op onvoldoende wijze (is) gebeurd” en dat “de toelichtingsnota (dan ook) in die zin aangevuld (moet) worden”. Hieruit kan niet worden afgeleid dat het bestreden plan afwijkt van het GRSP, aangezien een ruimtelijk uitvoeringsplan niet noodzakelijk moet steunen op de uitdrukkelijke bepalingen van het ruimtelijk structuurplan waarvan het de uitvoering is, maar het eveneens steun kan vinden in de algemene beginselen en het algemeen opzet van dat ruimtelijk structuurplan, zolang het niet in strijd is met de bindende bepalingen ervan. Bovendien betrekken de verzoekende partijen in hun verzoekschrift op geen enkele wijze de toelichtingsnota bij het bestreden plan.

Bij de bespreking van het eerste middelonderdeel is reeds vastgesteld dat het aan de Raad van State toekomt om bij de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsonderzoek, vooreerst na te gaan of wel degelijk een afwijking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorligt. Aangezien te dezen geen afwijking van de richtinggevende bepalingen van het GRSP kan worden vastgesteld, is het betoog van de verzoekende partijen in hun laatste memorie niet pertinent.

22. Het tweede middelonderdeel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

23. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van artikel 9 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (hierna: het monumentendecreet), van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partijen argumenteren dat het plangebied binnen de perimeter valt van het bij ministerieel besluit van 20 november 1996 beschermde dorpsgezicht van “de sites ‘Tolhuis’ en ‘Voorhaven’ met inbegrip van delen van de rails”. Binnen die perimeter, zij het buiten het plangebied, worden nog verscheidene monumenten beschermd, waaronder de loodsen nrs. 22, 23 en 26, de oude havenkranen, enz... In een brief van 18 september 1996 van de afdeling Monumenten en Landschappen aan de stad Gent wordt meer duidelijkheid verschaft omtrent de invulling van het eerstgenoemde beschermingsbesluit en wordt met name gesteld dat het oprichten van een bijkomend woonblok in een zone omsloten door de Voorhavenlaan, de New Yorkstraat en de Londenstraat de karakteristieken van de oorspronkelijke ruimtelijke aanleg, ordening en perspectieven dermate zou verstoren dat de intrinsieke waarde van een gedeelte van het beschermde stadsgezicht (lees: dorpsgezicht) in het gedrang komt. De plannende overheid moet met een beschermingsbesluit rekening houden en moet, net zoals bij een stedenbouwkundige vergunning voor de heraanleg van straten binnen het beschermde dorpsgezicht, een motivering geven waaruit dit blijkt, omwille van het bindende karakter van het beschermingsbesluit.

De GECORO deed in haar advies van 3 februari 2009 de bezwaren die de verzoekende partijen ter zake hadden geformuleerd. Desondanks bevatten de toelichtende nota en de twee bestreden besluiten hieromtrent nauwelijks of geen motivering. Het bestreden plan geeft aan het plangebied een maximale invulling waardoor de waardevolle elementen van het dorpsgezicht verloren gaan. Loods nr. 20 wordt immers helemaal ingesloten tussen

verschillende woonblokken, waarbij er blijkens de toelichtende nota wordt van uitgegaan dat het waardevolle karakter van de site gerespecteerd zal worden door het behoud van de bestaande straten, door de architectuur op de bestaande bebouwing te richten en door het gebruik van hoogwaardig straatmeubilair. Dit volstaat echter niet: door het creëren van enkele zichtassen wordt de openheid niet behouden. Het plaatsen van enkele grote woonblokken kan niet in de lijn liggen van het bestaande maritiem-industriële karakter van de site. Eén van de woonblokken wordt ingeplant op het oude tracé van de Voorhavenlaan, dat weliswaar buiten het beschermde dorpsgezicht valt, maar waarvoor de cel Onroerend Erfgoed op 9 april 2009 had geadviseerd de bestaande kasseiverharding zoveel mogelijk te behouden. Voorts sluit de maximale kroonlijsthoogte van 10 meter en de maximale bouwhoogte van 13 meter voor de woonblokken aan de Londenstraat niet aan bij de bestaande individuele en kleinschalige bebouwing langs de Londenstraat. De verzoekende partijen plaatsen ook nog vraagtekens bij de stelling dat de straatinrichting met hoogwaardig straatmeubilair zal gebeuren.

De verzoekende partijen benadrukken ten slotte nog dat een latere brief van 9 januari 1997 van de afdeling Monumenten en Landschappen geen afbreuk doet aan de eerdere brief van 18 september 1996, aangezien de latere brief geen betrekking had op de inplanting van vier woonblokken waarin het bestreden plan voorziet. In dit verband wijzen de verzoekende partijen er nog op dat de eerste verwerende partij in een overeenkomst van 9 september 2002 met de private ontwikkelaars van het gebied, enkel heeft verwezen naar de eerste brief van 18 september 1996 en niet naar de brief van 9 januari 1997.

In hun memorie van wederantwoord en in hun laatste memorie benadrukken de verzoekende partijen de waarde van de brief van 18 september 1996 van de afdeling Monumenten en Landschappen aan de stad Gent, vermits eruit blijkt wat moet worden verstaan onder “de specifieke functionele ruimtelijke organisatie” die mee het waardevolle karakter van de site bepaalt en die derhalve moet worden gevrijwaard. Het behoud van loods 20 als een geheel met de loodsen 22 en 23, en het uitzicht hierop, zijn cruciaal. Het voorzien in enkele lichtassen door middel van een niet-bebouwbare zone en dwarsstraten met een breedte van 16 meter volstaat niet om, zoals vooropgesteld, de openheid van het

betrokken gebied te bewaren. Ze betwisten dat de nieuwe bebouwing, wat de toegelaten hoogte betreft, zal aansluiten bij de bestaande bebouwing aan de Londenstraat, bestaande uit klassieke gabarieten van rijwoningen met 2 bouwlagen en een hellend dak. Alleszins kan niet worden betwist dat de inplanting van de woonblokken het uitzicht op de waardevolle infrastructuur volledig teniet doet. Met deze kritiek wordt geenszins vooruitgelopen op de te verlenen stedenbouwkundige vergunningen, aangezien het bestreden plan de krijtlijnen bepaalt waarbinnen toekomstige vergunning kunnen worden afgegeven en aangezien het monumentendecreet ook bij de goedkeuring van het GRUP moet worden nageleefd.

24. De eerste verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het middel. Ze stelt dat de eerste, de tweede en de vierde verzoekende partij geen uitzicht hebben op het plangebied en dat de uitvoering van het betrokken project, voor wat betreft de derde en de vijfde verzoeker, geen wezenlijke verandering aan het bestaande uitzicht zal teweegbrengen.

Beoordeling

25. Bij het onderzoek naar de ontvankelijkheid van het voorliggende beroep is gebleken dat alle verzoekende partijen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied wonen of er eigendommen hebben en dat zij in hun respectieve hoedanigheden te dezen doen blijken van een voldoende belang bij het beroep, aangezien de in het bestreden plan vastgestelde bestemmingen ingrepen en constructies toelaten die, gelet op de bestaande toestand, een aanzienlijke impact kunnen hebben op het woon- en leefklimaat in een ruime omgeving. Het doen naleven van een beschermingsbesluit is een belang dat in de gegeven omstandigheden inpasbaar is in het belang van de omwonenden en de eigenaars van eigendommen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bij het beroep.

De exceptie is niet gegrond.

26. In de mate dat de verzoekende partijen in het tweede middel de schending van het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel aanvoeren, laten zij in hun verzoekschrift na uiteen te zetten op welke wijze deze beginselen geschonden zouden zijn, zodat het middel, wat die beginselen betreft, niet ontvankelijk is.

27. In de toelichtingsnota bij het bestreden plan (blz. 8) worden de beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten binnen het plangebied en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied vermeld. Binnen het plangebied wordt het volgende vermeld:

- “• 1 monument, de havenloods nr. 20 met inbegrip van een schippers- en brandpomp.
- 1 deel van het dorpsgezicht de sites ‘Tolhuis’ en ‘Voorhaven’ met inbegrip van delen van de rail.
- deel van de omheining met gietijzeren zuiltjes”.

Voorts wordt in de toelichtende nota onder de titel “Visie en krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling” onder meer het volgende vermeld (blz. 23):

“Het waardevol patrimonium gebruiken als aanknopingspunt voor herontwikkeling

Gezien het plangebied binnen een beschermd stadsgezicht ligt en ook een beschermd monument bevat, is het evident dat dergelijke kwaliteiten worden gebruikt als aanknopingspunt tot herontwikkeling.

De aanwezige stedenbouwkundige structuur en architectuur van het maritiem-industrieel landschap heeft kwaliteit en wordt versterkt.

De kenmerken van het beschermde stadslandschap Voorhaven-Tolhuis zijn uniek. De nieuwe stedenbouwkundige structuur én architectuur mogen de geschiedenis van deze plek en het karakter die ze bezat niet verloochenen.

De binding met het water en de typische orthogonale openheid van het maritiem-industrieel landschap worden bevestigd:

- de open oost-west assen ter hoogte van de Chocoladesteeg, de Kopenhagenstraat/Oslostraat en de spoorweg worden behouden, als visuele zichtrelatie en als fysieke verbinding tussen de Londenstraat en Loods nr. 20, respectievelijk het water van de Voorhaven.
- de open noord-zuid as ten oosten van Loods nr. 20 wordt behouden, als visueel perspectief en als fysieke verbinding tussen de kern van het plangebied tot het toekomstige activiteitenplein en buurtpark.
- rond Loods nr. 20 wordt voldoende open en onbebouwde ruimte behouden.

Nieuwe invullingen zijn kwalitatief, met respect voor de omgeving:

- ter hoogte van de Voorhaven maritiem-industriële kadearchitectuur. Dit betekent niet kopiëren van Loods nr. 20 maar minimaal ‘overnemen/doortrekken’ van de grotere schaal en de eenheid in architectuur, en ook doortrekken/accentueren van de typische horizontaliteit van Loods nr. 20.
- in de Londenstraat een architectuur die aansluit bij de individuelere en kleinschaliger bebouwing.
- een architectuurgradiënt tussen beide schalen van Voorhaven en Londenstraat.
- de heraanleg van de buitenruimte moet de leesbaarheid van de aanwezige beschermde havenelementen ondersteunen. Ook wordt door inbreng van hoogwaardig straatmeubilair de uitstraling, de identiteit en het gevoel van eigenwaarde verbeterd”.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek formuleerden onder meer de verzoekende partijen in hun bezwaarschriften kritiek met betrekking tot het beschermd karakter van een deel van het plangebied. Deze kritiek wordt in het advies van de GECORO van 3 februari 2009 als volgt samengevat:

- “- de dakhelling 45° is in tegenspraak met de maritiem-industriële activiteiten (bezwaar 2);
- de toegelaten schaal en dichtheid zullen te dominant zijn t.a.v. het beschermde patrimonium (bezwaar 11).
- geen garantie op het behoud en te weinig oog voor de kwaliteiten van het beschermde patrimonium (bezwaren 5 en 11);
- behoud van de loodsen Voorhavenlaan en van de bocht van de spoorlijn (kromming Voorhavenlaan) (bezwaar 2)”.

De GECORO stelde in haar advies van 3 februari 2009 daarover het volgende:

“De GECORO vraagt om bij de keuze van de inplantingen voldoende af te wegen ten opzichte van de kwaliteiten van de plek, de beschermde monumenten en de waardevolle zichten. Moeten bv. de aanwezige sporen niet behouden worden in het kader van monumentenzorg? Dit moet zeker mogelijk zijn in de zone N. Ook bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen zal zeer veel aandacht moeten besteed worden aan de architecturale kwaliteiten, de aanleg van het openbaar domein, mobiliteitsaspecten, enz. van de ontwerpen en zullen er eventueel stedenbouwkundige lasten moeten opgelegd worden. De vergunningverlenende overheid zal hierbij een sterke regiefunctie moeten opnemen”.

Bij de definitieve vaststelling van het bestreden plan door de gemeenteraad van de stad Gent op 23 juni 2009 wordt onder meer melding gemaakt van de volgende aanpassingen ingevolge het advies van de GECORO:

“- het oostelijke deel van de ‘zone voor wonen’ (Z1a) is geschrapt en vervangen door een ‘zone voor buurtvoorziening’ (Z3) zodat in deze strook enkel een buurtvoorziening, zoals bv. een kinderdagverblijf, mogelijk is. In deze zone is een klein en laag volume van het paviljoentype mogelijk zodat de openheid in noord-zuid richting versterkt.

- in de ‘zone voor wonen’ (Z1b, Z1c en Z1d) zijn meerdere hoogteaccenten geschrapt zodat een potentieel van 40 à 50 woningen wegvalt (circa -20%) en oogt ook de bebouwing minder dens.

(...)

- Z1d is een volwaardig kopgebouw binnen de gehele stedenbouwkundige figuur en blijft bestaan, maar wordt zowel aan de noord- als de zuidkant smaller, zodat er voldoende afstand is ten aanzien van het pompstation, en de open ruimte in het verlengde van de Chocoladesteeg 16 meter breed wordt.

- de kroonlijsthoogte in de zones voor wonen Z1b, Z1c en Z1d zijn rondomrond beperkt tot 10 meter (i.p.v. 13 meter in het ontwerp).

- in de westelijke ‘zone voor wonen’ (Z1a) is de bouwhoogte rondomrond beperkt tot 12 meter; een opbouw tot maximum 17 meter (i.p.v. 18 meter in het ontwerp) moet minimaal 3 meter dieper liggen.

- de Oslostraat, het verlengde van de Chocoladesteeg en de Voorhavenlaan zijn verbreed tot 16 meter (i.p.v. 12 resp. 14 meter in het ontwerp).

- De hierboven beschreven aanpassingen zorgen samen voor bouwzones met een lager en uniformer aanblik, en openheid en zichtassen die versterkt worden. Hiermee komen Loods 20, het andere beschermde patrimonium en het globale landschapsbeeld beter tot hun recht. De toegelaten schaal is niet te dominant t.a.v. het beschermd patrimonium, nieuwe bebouwing zal ondergeschikt zijn aan de eigenheid van de beschermde omgeving. Via opmaak van een 3D-model is een toetsing gedaan van het voorgestelde project. Daaruit blijkt ook dat het niet nodig is om bovenop de doorgevoerde aanpassingen, ook nog eens de densiteit in Z1b en Z1d verder te verlagen”.

Ten slotte wordt, in de mate dat niet wordt ingegaan op bepaalde suggesties van de GECORO, nog het volgende vermeld:

“- een dakhelling van 45° is niet verplicht, maar wel als maximum helling opgelegd. Bovendien hebben de loodsen een licht hellend dak: een dakhelling op zich is dus niet in tegenspraak met (het) maritiem-industriële verleden van dit gebied.

- het behoud van het beschermde patrimonium volgt automatisch uit hun wettelijk beschermd statuut. Het behoud van de loodsen Voorhavenlaan is niet aangewezen: ze zijn niet beschermd, niet voldoende waardevol en

liggen deels op toekomstige wegenis. Gezien de beoogde woontypes is nieuwbouw de beste oplossing.

- het type architectuur is beschreven en is meetbaar (horizontaal, vertikaal, paviljoentype, ...), maar de kwaliteit van architectuur is moeilijk meetbaar en dus niet afdwingbaar in een RUP. Deze beoordeling van de kwaliteit van de architectuur kan gebeuren naar aanleiding van een concrete vergunningsaanvraag.

- duidelijke plannen hoe de gebouwen er gaan uitzien maken geen voorwerp uit van het detailniveau van een RUP, maar van een aanvraag stedenbouwkundige vergunning”.

28. Uit het voorgaande blijkt dat in de verscheidene stukken met betrekking tot het bestreden plan wel degelijk wordt uiteengezet hoe de geplande voorzieningen zich verhouden tot de monumenten en het dorpsgezicht die zich in het plangebied bevinden.

Uit het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften, die werden aangepast ingevolge het advies van de GECORO, blijkt niet dat wordt ingegaan tegen de beschermingsbesluiten met betrekking tot het dorpsgezicht en de monumenten. Evenmin blijkt dat de inrichting van het plangebied onverenigbaar is met deze beschermingsbesluiten. De drie zones voor wonen (Z1b, Z1c en Z1d) die gelegen zijn tussen de Londenstraat en de Voorhavenlaan worden visueel van loods nr. 20 gescheiden, zowel door een niet-bebouwbare zone rondom deze loods, als door de Voorhavenlaan. De dwarsstraten (Chocoladesteeg en Oslostraat) krijgen een breedte van 16 meter. Ook tussen deze drie woonzones en de woningen aan de overkant van de Londenstraat (die buiten het plangebied en buiten het beschermde dorpsgezicht zijn gelegen), wordt voorzien in een breedte van 16 meter voor de Londenstraat. De gereduceerde kroonlijsthoogte van 10 meter en de eveneens gereduceerde bouwhoogte van 13 meter voor deze woonzones zijn vergelijkbaar met die van de bestaande woningen aan de overkant van de Londenstraat en vrijwaren, in combinatie met de aangehaalde breedte van de straten en de oriëntatie van de woonzones op voldoende wijze het uitzicht op en de eigenheid van het dorpsgezicht en de monumenten in het plangebied, zoals wordt uiteengezet in de toelichtende nota. De niet verder geconcretiseerde kritiek van de verzoekende partijen op de waarachtigheid van het voornemen om hoogwaardig straatmeubilair te gebruiken, kan evenmin in aanmerking worden genomen. Het

inplanten van één van de woonblokken op het tracé van de Voorhavenlaan, op een plaats die buiten de perimeter van het beschermde dorpsgezicht valt, houdt evenmin een miskenning in van het betrokken beschermingsbesluit.

Voor wat betreft de door de verzoekende partijen bekritiseerde “woonblokken”, zal afhangen van de later te verlenen stedenbouwkundige vergunningen of de concrete uitwerking en vormgeving verenigbaar is met de beschermingsbesluiten voor het dorpsgezicht en de monumenten in het plangebied. Binnen het bestek van het beroep tot nietigverklaring, gericht tegen een ruimtelijk uitvoeringsplan, kan op dergelijke toekomstige vergunningen niet vooruitgelopen worden. De argumentatie van de verzoekende partijen in hun laatste memorie dat het GRUP de krijtlijnen vastlegt waarbinnen de vergunningen kunnen worden verleend, doet aan die vaststelling geen afbreuk.

De brief van 18 september 1996 van de afdeling Monumenten en Landschappen heeft niet de draagwijdte die de verzoekende partijen er aan geven, aangezien moet worden vastgesteld dat deze brief geen advies betreft dat naar aanleiding van de opmaak van het bestreden plan werd uitgebracht. Het gegeven dat uit die brief zou blijken wat onder “de specifieke functionele ruimtelijke organisatie” moet worden volstaan, doet niet anders besluiten.

Voorts tonen de verzoekende partijen met hun bewering dat het behoud van loods 20 als een geheel met de loodsen 22 en 23 en het uitzicht erop cruciaal zijn, en dat het voorzien in lichtassen door middel van een niet-bebouwbare zone en dwarsstraten met een breedte van 16 meter niet volstaat om de openheid van het betrokken gebied te vrijwaren, niet aan dat de verwerende partijen zich hebben gesteund op verkeerde feitelijke gegevens, of dat zij kennelijk onredelijk hebben geoordeeld. Ook de bewering dat de bestaande bebouwing langs de Londenstraat bestaat uit klassieke gabarieten van rijwoningen met 2 bouwlagen en een hellend dak toont dit niet aan.

29. Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

30. In een derde middel wordt de schending aangevoerd van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat onvoldoende aandacht werd besteed aan de bestaande natuurwaarden in het plangebied, meer bepaald in een zone die in de biologische waarderingskaart wordt aangeduid als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen en die wordt omschreven als “struweelopslag van allerlei aard, vaak op gestoorde gronden, bermstruweel, ruigte op voormalig akkerland, opgehoogde of vergraven terreinen”. Van deze waardevolle strook blijft enkel een groenbuffer van 23 meter breed over. In haar advies van 8 april 2008 stelde het departement Leefmilieu, Natuur en Energie dat dit “complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen” in het bestreden plan wordt beperkt tot “een bescheiden drager van groene elementen” om de hinder van de zogenaamde open ruimte (de spoorlijn) te milderen. Met dit advies werd geen rekening gehouden, zonder enige motivering. Het waardevolle groen zal daardoor vervangen worden door een klein buurtparkje met speeltuigen, verhardingen voor wandel- en fietspaden en een perron voor de trein, hetgeen getuigt van onbehoorlijk bestuur.

In hun memorie van wederantwoord stellen de verzoekende partijen nog dat het in de argumentatie van de verwerende partijen weergegeven streefcijfer voor het vereiste groenaanbod per inwoner van de gemeente, geen betrekking heeft op het betrokken plangebied, maar op een groter gebied waarvan het plangebied deel uitmaakt en dat dit cijfer dateert van het jaar 2000. Derhalve staat het geenszins vast dat het streefcijfer voor beschikbare groene ruimte in het plangebied wordt gehaald. De kans bestaat integendeel dat door de inplanting in het plangebied van 250 woningen op gronden die waarschijnlijk bestemd waren om aan het groenaanbod te voldoen, de beschikbare groene ruimte vermindert.

In hun laatste memorie wijzen de verzoekende partijen er nog op dat in de toelichtingsnota bij het bestreden plan wel wordt gesteld dat de

vegetatie van het betrokken “complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen” kan worden verplaatst. Evenwel wordt niet aangegeven waarheen, welke oppervlakte of op welke wijze. Uit het advies van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie blijkt dat de voorziene strook van 3700 m² groen niet volstaat, gelet op de voorzieningen die in het groengebied worden gepland. De plannende overheid toont niet concreet aan dat zij de betrokken groenstrook niet nodig heeft om het streefcijfer van 10 m² groen per inwoner te halen. Voorts is niet voldaan aan de eis dat bijzondere aandacht moet gaan naar het versterken van het groenpotentieel in de wijk, wanneer het enige biologisch waardevolle stuk groen uit het plangebied verdwijnt.

Beoordeling

31. De vermelding van het betrokken gebied op de biologische waarderingskaart heeft als dusdanig geen dwingende gevolgen voor de plannende overheid. Dit neemt niet weg dat de bestemming van het betrokken gebied en de afbakening van zones voor groen in het bestreden plan moet gebeuren met inachtneming van de door de verzoekende partijen aangehaalde beginselen.

In de toelichtingsnota wordt over het betrokken gebied het volgende gesteld (blz. 5):

“Biologische Waarderingskaart

Het zuidoostelijk deel van het plangebied tussen de spoorlijn en de Voorhavenlaan staat op de biologische waarderingskaart ingekleurd als ‘complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen’. Het betreffen aantrekkelijke bloemrijke ruigtes - onbeheerd en versnipperd - die gelinkt zijn aan de nabijheid van de spoorweg. Deze vegetatie kan verplaatst worden. Om ze te bestendigen, integreren en beheren, is het noodzakelijk dat er naast de spoorweg een voldoende brede en continue groene strook wordt voorzien, ook na inbreng van een fiets- en wandelpad.

Rekening houdend met dit advies, is een woonprogrammatie in het plangebied mogelijk”.

Met betrekking tot de richtlijn van 10m² groen per inwoner, die in het richtinggevend gedeelte van het GRSP wordt gehanteerd, wordt in de toelichtingsnota bovendien het volgende gesteld (blz. 17):

“Het Ruimtelijk Structuurplan Gent formuleert in het informatief gedeelte een programmatische indicatie van 10m² groen per inwoner op buurt- en wijkniveau.

De grootste tekorten aan groen doen zich in Gent voornamelijk voor in een aantal gordelwijken. Wel zijn er grote verschillen. Volgens de gegevens van het Ruimtelijk Structuurplan Gent wordt in Muide-Meulestede in principe voldaan aan de 10m²/inwoner-norm (in 2000 een aanbod van 12 hectare tegenover een behoefte van 6 hectare).

Dit neemt niet weg dat waar mogelijk bijzondere aandacht moet blijven gaan naar het versterken van het groenpotentieel in deze wijk, niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief.

Bij hoogstedelijke ontwikkeling zoals de Voorhaven is het hoe dan ook moeilijker dan in de randstad om nog eens extra 10m² te halen op projectniveau.

In dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt langsheen de spoorweg een strook openbaar groen van 23 meter breed voorzien. Niettegenstaande deze groenstrook langs een spoorweg ligt, en het ook fungeert als groene dwarsrelatie op stedelijk niveau (aangevuld met wandel- en fietspad), zal deze circa 3.700m² groene strook - samen met het nieuwe buurtpark ten noorden van het plangebied - ook gebruikt en beleefd worden door een deel van de verwachte 400-500 nieuwe inwoners”.

Hieruit kan worden opgemaakt dat de beleidskeuze in het bestreden plan met betrekking tot de afbakening van de zone voor openbaar groen en met betrekking tot de bestemming die voor de bestaande zone op de biologische waarderingskaart aanwezig is, niet op een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige beoordeling berust en op deugdelijke wijze wordt gemotiveerd. De verzoekende partijen zetten voorts in hun verzoekschrift niet uiteen hoe een inbreuk op het rechtszekerheidsbeginsel of het vertrouwensbeginsel voorligt, zodat het middel op dat punt niet ontvankelijk is.

In zoverre de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord nog aanvoeren dat het niet vaststaat dat het streefcijfer dat destijds in het GRSP werd vastgesteld, nog steeds wordt gehaald, is hun argumentatie beperkt tot een loutere bewering die zij niet met concrete elementen staven. In zoverre zij stellen dat uit het bereiken van dit streefcijfer in het GRSP niet kan worden afgeleid dat dit streefdoel ook binnen het betrokken plangebied wordt bereikt, laten de verzoekende partijen na aan te geven op grond van welke bepaling het bedoelde streefcijfer van 10m² groen/inwoner binnen het plangebied moet worden behaald. Uit het GRSP blijkt bovendien dat deze norm wordt gehanteerd op het niveau van de “gordelwijken”, waaronder de wijk Muide-Meulestede.

Bovendien gaan verzoekende partijen in hun uiteenzetting voorbij aan de op dit punt relevante bepalingen in de toelichtingsnota weergegeven onder randnummer 31.

Verzoekende partijen kunnen dan ook niet gevolgd worden in hun standpunt dat “dat zonder enige motivering de enige waardevolle strook groen die momenteel in de gordel Muide-Meulestede (en in ieder geval in het plangebied) aanwezig is, volledig moet verdwijnen, terwijl men anderzijds (zoals blijkt uit de motivering die de Raad van State zelf aanhaalt) wel aandacht wil besteden aan de aanwezigheid van voldoende openbaar groen voor de omwonenden”.

De argumentatie van de verzoekende partijen in hun laatste memorie dat de plannende overheid niet aangeeft waarheen, welke oppervlakte en op welke wijze de vegetatie van het “complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen” kan worden verplaatst, kon reeds eerder naar voor worden gebracht en is derhalve laattijdig. Voorts toont de argumentatie in de laatste memorie evenmin aan dat het bestreden besluit kennelijk onredelijk is of gesteund is op onjuiste feitelijke gegevens.

32. Het derde middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 1750 euro, ieder voor een vijfde.

De tussenkommende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomen, begroot op 250 euro, ieder voor de helft.

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

	Roger Stevens,	kamervoorzitter,
	Johan Bovin,	staatsraad,
	Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens