

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

IXe KAMER

A R R E S T

**nr. 227.761 van 19 juni 2014
in de zaak A. 206.995/IX-8204**

In zake : Jeroen DEVENYN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jo Goethals
kantoor houdend te 8800 Roeselaere
Kwadestraat 151B/41
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK
WELZIJN VAN GENT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrick Devers
kantoor houdend te 9000 Gent
Kouter 71-72
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

NV ACLAGRO PROJECTS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Rika Heijse
kantoor houdend te 9000 Gent
Kortrijksesteenweg 867
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 13 november 2012, strekt tot de
nietigverklaring van:

“het besluit van het OCMW Gent genomen door de Raad voor
Maatschappelijk Welzijn in zitting van 13 september 2012, waarbij onder meer
beslist wordt tot onderhandse verkoop door het OCMW Gent aan nv Aclagro
Projects van de volgende percelen kadastraal gekend onder:

- Gent, twintigste afdeling Ledeberg, sectie A, nummer [190/X], met een oppervlakte van 2.663,40 m² (deel Fransevaart) voor een prijs van 1.534.810,75 Euro
- Gent, twintigste afdeling Ledeberg, sectie A, nummer 197/T/8, met een oppervlakte van 391,98 m² (August Van Bockxstaelestraat) voor een prijs van 630.750 euro.”

II. Verloop van de rechtspleging

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

De nv Aclagro Projects heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 15 januari 2013. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Iris Verheven heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend. De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 juni 2014.

Staatsraad Bruno Seutin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Veerle Van de Keere, die *loco* advocaat Jo Goethals verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat John Devers, die *loco* advocaat Patrick Devers verschijnt voor de verwerende partij en advocaten Rika Heijse en Aline Heyrman, die verschijnen voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Iris Verheven heeft een andersluidend 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

3.1. De verwerende partij is eigenaar van volgende percelen met bijbehorende panden:

- Gent, twintigste afdeling Ledeberg, sectie A, nummer 190/X, met een oppervlakte van 3.173,04 m² (Fransevaart),
- Gent, twintigste afdeling Ledeberg, sectie A, nummer 197/T/8, met een oppervlakte van 545 m² (August Van Bockxstaelestraat).

3.2. Op 8 en 12 september 2011 wordt door een landmeter-expert overgegaan tot het opmeten en in plan brengen van voornoemde eigendommen.

3.3. Op 23 juli 2012 wordt door bvba Keizerpoort RED een aanvraag voor het verkavelen ingediend met betrekking tot een terrein gelegen te Gent-Ledeberg, Brusselsesteenweg, Fransevaart, Doorgang der Hallegasten, kadastraal bekend (afd. 20) sectie A nr. 212 T17, (afd. 20) sectie A nr. 212 V17, (afd. 20) sectie A nr. 212 W17, (afd. 20) sectie A nr. 212 L13, (afd. 20) sectie A nr. 212 R17, (afd. 20) sectie A nr. 212 M13, (afd. 20) sectie A nr. 212 T16, (afd. 20) sectie A nr. 190 W, (afd. 20) sectie A nr. 211 K, (afd. 20) sectie A nr. 199 P.

Deze aanvraag heeft betrekking op een gemengd project waar de verkavelaar 5.140 m² kantooroppervlakte, 2.300 m² commerciële oppervlakte en 44 woningen wenst te realiseren. Op de kop van het bouwblok wordt voor een hoogteaccent gekozen. Volgens de in de aanvraag voorgestelde voorschriften, kan dit volume elf bouwlagen hoog zijn met een maximum van 42 m ten opzichte van het referentiepeil. Naast het kopvolume kunnen langsheen de Fransevaart en langsheen de Brusselsesteenweg vijf bouwlagen gerealiseerd worden.

3.4. Op 12 september 2012 dient verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een bezwaar in tegen het verlenen van een verkavelingsvergunning.

3.5. Op 13 september 2012 besluit de raad voor maatschappelijk welzijn van het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn van Gent, de percelen grond gelegen aan de Fransevaart en de August Van Bockxstaelestraat, volgens de gemaakte opmetingsplannen te verkopen aan de tussenkomende partij en de stad Gent.

IV. Rechtspleging

Exceptie

4. In zijn laatste memorie werpt verzoeker op dat de laatste memorie met het verzoek tot voortzetting van de verwerende partij weliswaar ondertekend is, doch uit deze akte niet valt af te leiden wie precies deze heeft ondertekend. Zeker is, aldus verzoeker, dat advocaat Patrick Devers zelf deze akte niet heeft ondertekend aangezien voor de handtekening “loco” staat vermeld.

Volgens verzoeker eist de van toepassing zijnde wetgeving dat een akte die aan de Raad van State wordt bezorgd, ondertekend dient te zijn door een advocaat, dan wel een advocaat-stagiair en dat degene die in opdracht van de *dominus litis* een akte ondertekent, zich dient te identificeren.

Te dezen is volgens verzoeker absoluut niet te controleren of de memorie is ondertekend door een advocaat of een advocaat-stagiair. Mogelijk is deze ondertekend door een bediende.

Gelet hierop komt het verzoeker voor dat met de laatste memorie met het verzoek tot voortzetting van de verwerende partij geen rekening kan worden gehouden.

Beoordeling

5. Als omtrent de precieze identiteit of hoedanigheid van de ondertekenaar van een akte in de procedure voor de Raad van State enige twijfel kan bestaan, kan hieraan worden verholpen door tijdens de verdere procedure desgevraagd de gewenste toelichting te verschaffen, eventueel door aan te tonen dat die akte wel degelijk door de betrokkene werd ondertekend.

Hiertoe uitgenodigd, heeft advocaat John Devers die *loco* advocaat Patrick Devers voor de verwerende partij verschijnt, op de terechtzitting uitdrukkelijk bevestigd dat hij *loco* advocaat Patrick Devers de laatste memorie met het verzoek tot voortzetting van de verwerende partij heeft ondertekend. Ten overvloede kan hieraan nog worden toegevoegd dat dit niet wordt tegengesproken wanneer de handtekening onderaan de memorie van antwoord – waarbij wordt vermeld dat deze is van advocaat John Devers – wordt vergeleken met de handtekening onderaan de laatste memorie met het verzoek tot voortzetting van de verwerende partij. Beide handtekeningen lijken overeen te stemmen.

6. De exceptie wordt verworpen.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

7.1. In het inleidend verzoekschrift zet verzoeker omtrent de ontvankelijkheid wat zijn belang betreft uiteen wat volgt.

7.2. Verzoeker verzet zich tegen het stadsontwikkelingsproject waarbij in een eerste fase onder meer een toren zal worden gebouwd van elf bouwlagen. Hij woont aan de Edward Pynaertkaai en zijn tuin paalt achteraan op ongeveer een 20-tal meter van de geplande toren. Hij woont ongeveer op een 80-tal meter van de gronden die het voorwerp uitmaken van het bestreden besluit die

eveneens noodzakelijk zijn om de tussenkomende partij toe te laten op een rendabele wijze onder meer het torengedouw te bouwen. Verzoeker stelt dat uit de beperkte motivering van het bestreden besluit blijkt dat de aankoop van de percelen door de tussenkomende partij essentieel zijn voor de uitvoering van het project van de private projectontwikkelaar.

De realisatie van dit project maakt het volgens verzoeker onmogelijk om nog op een comfortabele wijze te blijven wonen waar hij nu woont, aangezien het zijn leefomgeving fundamenteel in negatieve zin zal beïnvloeden. Immers enkel de vaart scheidt zijn eigendom met een toren van meer dan 40 m hoog die ongeveer 20 m achter zijn eigendom zal worden opgetrokken. De ingebruikname van een dergelijk bouwwerk zal verzoeker elke privacy ontnemen, gelet op de inkijk van op maar liefst elf verdiepingen. Van een ochtendzon zal bovendien absoluut geen sprake meer zijn, gelet op het feit dat het mastodontproject alle zonlicht ten oosten van de woning van verzoeker zal afnemen.

Bovendien benadrukt verzoeker dat de buurt nu reeds problematisch is op het vlak van mobiliteit, met name qua doorstroming en parkeerplaatsen. De druk op de omgeving door nog bijkomende appartementen en kantoren van dergelijke grote schaal zal het leefklimaat van verzoeker verstoren.

7.3. Verzoeker verwijst ook naar de rechtspraak van de Raad van State inzake het belang waaruit volgens hem dient te worden afgeleid dat elke beslissing die de noodzakelijke stap, de noodzakelijke voorwaarde is voor de realisatie van een project dat aan een verzoeker een nadeel toebrengt, door die verzoeker kan worden aangevochten middels een annulatie. Het rechtstreeks en actueel karakter van het belang verwoordt zich, aldus verzoeker, in de vraag of de beslissing een noodzakelijke voorwaarde is voor het project en de uiteindelijke beslissing verzoeker benadeelt of zal benadelen. De Raad van State verwacht niet, aldus verzoeker, dat het bestreden besluit een noodzakelijke én een voldoende voorwaarde is voor de realisatie van het project, zijnde de uiteindelijke beslissing.

In dat verband verwijst verzoeker naar “vaste rechtspraak” inzake stedenbouwkundige en milieuvergunningen. Volgens die rechtspraak is de Raad van State van oordeel dat, hoewel voor een bepaald project essentieel zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning moet worden verleend vooraleer een project daadwerkelijk kan worden gerealiseerd, een verzoeker zich zowel tegen de milieuvergunning als tegen de stedenbouwkundige vergunning middels een annulatieverzoek kan richten. Nochtans zijn noch de stedenbouwkundige vergunning noch de milieuvergunning een voldoende voorwaarde om het project te kunnen realiseren. Ze zijn wel elk apart noodzakelijk en vormen zo de noodzakelijke voorwaarde om het project te realiseren. Om het belang te beoordelen wordt volgens die rechtspraak nagegaan in welke mate het bestreden besluit noodzakelijk is om het nadeel te voorkomen.

In casu verzet verzoeker zich tegen het megalomaan project waarvoor de aankoop van de gronden die het voorwerp uitmaken van het bestreden besluit, noodzakelijk is. Dit heeft als gevolg dat, wanneer het bestreden besluit wordt vernietigd, de verwerving van de gronden door de tussenkomenende partij niet zal kunnen plaatsvinden, waardoor het project, waartegen verzoeker gekant is, niet gerealiseerd zal kunnen worden.

Verzoeker trekt eveneens een parallel met de rechtspraak van de Raad van State inzake het bestek als voorbeslissing tot gunning, waar de voorbereidende beslissing als een vóórbeslissing met rechtsgevolgen wordt beschouwd voor elke persoon die belang heeft of heeft gehad om een bepaalde opdracht te krijgen of die door de beweerde schending is of dreigt te worden benadeeld. Het bestreden besluit staat, aldus verzoeker, duidelijk op zichzelf in die zin dat zij definitieve rechtsgevolgen met zich meebrengt voor verzoeker nu door deze beslissing de projectontwikkelaar deze gronden in handen krijgt waardoor hij in de mogelijkheid is het door verzoeker gecontesteerde project te realiseren. Anderzijds, kan zonder dit besluit het project niet gerealiseerd worden waardoor het als een voorbeslissing tot de uiteindelijke realisatie van het project moet worden gezien.

Vervolgens refereert verzoeker aan rechtspraak van de Raad van State waarbij een belang vermoed wordt in hoofde van verzoekers die aantonen dat zij in de onmiddellijke nabijheid wonen van een project waartegen zij zich verzetten.

Daarnaast stelt verzoeker dat wanneer hem het belang zou worden ontzegd, dit zou betekenen dat het project gerealiseerd wordt, hoewel de verwerving van de gronden “patent onwettig is gebeurd”. Nochtans wordt, volgens hem, een verzoeker geacht belang te hebben bij elke juridische actie die bijdraagt tot de niet-realiseren van het project. Beweren dat verzoeker dan maar de stedenbouwkundige vergunning of de verkavelingsvergunning moet aanvechten zou volgens hem niet naar recht verantwoord zijn, nu deze vergunningen mogelijk anderszins niet annuleerbaar zijn gelet op het feit dat de hoogte en verschijningsvorm van het project in grote mate behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

8. De verwerende partij en de tussenkomende partij werpen in essentie op dat het door verzoeker ingeroepen belang geen verband houdt met het bestreden besluit aangezien er geen verband is tussen de bestreden verkoopbeslissing en het ingeroepen nadeel. Verzoeker toont op geen enkele wijze aan dat hij ooit geïnteresseerd was in de aankoop van de betwiste verkochte percelen. De nadelen die verzoeker trouwens aanvoert, hebben uitsluitend betrekking op de beweemde nadelige gevolgen van de realisatie van het kantoorgebouw. Het belang dat verzoeker doet gelden, zou volgens hen enkel kunnen spelen in een beroep dat wordt ingesteld tegen de verkavelingsvergunning, beroep dat door verzoeker is ingesteld.

9. Verzoeker repliceert in zijn memorie van wederantwoord dat de verkoop niet publiek werd gemaakt. Volgens verzoeker zou een andere onderneming, namelijk de “bvba Jeroen Devenyn, een bedrijf dat op zeer professioneel niveau consultancy verstrekt” die zich in de onmiddellijke omgeving

van de kwestieuze gronden bevindt, voor de uitbreiding van haar zaak wel degelijk geïnteresseerd kunnen zijn in de aankoop van deze gronden.

10. In hun laatste memorie stellen de verwerende partij en de tussenkomende partij in wezen dat de door verzoeker aangevochten verkavelingsvergunning enkel betrekking heeft op de percelen die onder fase 1 van het masterplan vallen en dat het kantoorgebouw dat verzoeker als dusdanig grieft, in de eerste fase van dat plan gelegen is, terwijl de percelen waarover de betwisting thans gaat in fase 2 van dit plan zijn gelegen. Zij betogen dat, hoewel voor de beoordeling van het stadsontwikkelingsproject wel rekening is gehouden met de verschillende fases van het masterplan, elke fase individueel zal worden gerealiseerd. Wanneer het bestreden besluit zou worden vernietigd, zou dit volgens hen de realisatie van fase 1 van het masterplan en van het griefhoudende kantoorgebouw geenszins verhinderen.

Zij besluiten dat het door verzoeker ingeroepen nadeel niet rechtstreeks voortspuit uit het bestreden besluit en verzoeker dan ook geen belang heeft bij het voorliggende beroep.

11. In zijn laatste memorie stelt verzoeker dat in het bestreden besluit duidelijk wordt bepaald dat het verwerven van de percelen in kwestie essentieel is voor het stadsontwikkelingsproject en dat in dit besluit geen gewag wordt gemaakt van een verkavelingsvergunning in fasen of andere vergunningen. De redenering van de verwerende partij en de tussenkomende partij omtrent de fasering doet dan ook niets ter zake en is zelfs in strijd met de motieven van het bestreden besluit van de verwerende partij.

Beoordeling

11.1. Luidens artikel 19, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan een annulatieberoep zoals bedoeld in artikel 14, § 1, van deze wetten, voor de afdeling Bestuursrechtspraak worden gebracht door elke

partij die doet blijken van een benadeling of een belang. Een verzoeker beschikt over dit rechtens vereiste belang indien aan twee voorwaarden is voldaan: vooreerst dient hij door de bestreden administratieve rechtshandeling een persoonlijk, rechtstreeks, zeker en actueel nadeel te lijden; voorts moet de eventueel tussen te komen nietigverklaring van die rechtshandeling hem een direct en persoonlijk voordeel verschaffen.

11.2. Uit de lezing van het verzoekschrift blijkt dat verzoeker zijn belang in essentie steunt op argumenten die verband houden met de vrijwaring van zijn leefklimaat, in het bijzonder met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Zoals de verwerende partij terecht opmerkt, kent het belang waarover verzoeker te dezen dient te beschikken om de verkoop door een administratieve overheid op ontvankelijke wijze te kunnen aanvechten, een andere invulling dan het belang van verzoeker zoals vormgegeven in de rechtspraak van de Raad van State inzake ruimtelijke ordening waarnaar verzoeker verwijst. Deze rechtspraak kan dan ook door verzoeker niet dienend worden aangevoerd.

Voorts is de rechtspraak inzake overheidsopdrachten die verzoeker in zijn verzoekschrift aanhaalt, evenmin dienend aangezien het bestreden besluit geenszins als een vóórbeslissing kan worden beschouwd met het oog op de afgifte van een verkavelingsvergunning voor het realiseren van het kwestieuze project. Het bestreden besluit is daarentegen een op zich staande beslissing.

11.3. Het bestreden besluit betreft de onderhandse verkoop aan de tussenkomende partij van gronden, eigendom van de verwerende partij. Het belang dat verzoeker wenst aan te voeren, dient dan ook in rechtstreeks verband te staan met deze verkoop.

Zoals door de verwerende en de tussenkomende partij wordt aangevoerd, zou, opdat verzoeker te dezen over een belang zou kunnen beschikken

om het bestreden besluit aan te vechten, zichzelf de aankoop van de percelen moeten hebben nagestreefd dan wel de realisatie van het stadsproject hebben betracht. Verzoeker heeft echter nooit te kennen gegeven dat hij dergelijke aankoop of realisatie zelf heeft beoogd. Dat de verkoop niet publiek zou zijn gemaakt en daardoor een andere onderneming zoals bijvoorbeeld de bvba Jeroen Devenyn, die zich in de onmiddellijke omgeving van de kwestieuze gronden bevindt, voor de uitbreiding van haar zaak wel degelijk geïnteresseerd had kunnen zijn in de aankoop van deze gronden, is niet ter zake dienend aangezien voormelde onderneming zelf niet opkomt tegen het bestreden besluit.

Het nadeel dat verzoeker aanvoert om zijn belang te staven, vloeit echter voort uit het al dan niet verlenen van de nodige vergunningen voor het kwestieuze project. Het is niet in het bestreden besluit zelf dat beslist wordt om het torengedouw op te richten. Het door verzoeker ingeroepen nadeel om zijn belang te staven, spruit dan ook niet rechtstreeks voort uit het bestreden besluit. Dit besluit bestaat immers op zich en is geen noodzakelijke voorwaarde opdat de nodige vergunningen voor de realisatie van het project kunnen worden verleend.

Verzoeker heeft niet het rechtens vereiste belang bij het aanvechten van het bestreden besluit.

12. De exceptie is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 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 19 juni 2014,
door de Raad van State, IXe kamer, samengesteld uit:

Geert Van Haegendoren,	kamervoorzitter,
Bruno Seutin,	staatsraad,
Bert Thys,	staatsraad,
bijgestaan door	
Vera Wauters,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Vera Wauters

Geert Van Haegendoren