

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 231.957 van 15 juli 2015
in de zaak A. 213.888/X-15.996.**

In zake : de BVBA DE NIEUWE VOORHAVEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Sofie Rodts
 kantoor houdend te 8020 Oostkamp
 Hertsbergsestraat 4
 bij wie woonplaats wordt gekozen
 en
 eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Isabelle Larmuseau
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Kasteellaan 141

tegen :

de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR
VAN HET AGENTSCHAP RUIMTELIJKE ORDENING,
AFDELING OOST-VLAANDEREN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 9000 Gent
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partijen :

1. AG STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT, (SOGENT)
 2. de STAD GENT
 3. het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
 VAN DE STAD GENT
- bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Thomas Eyskens
kantoor houdend te 1000 Brussel
Bischoffsheimlaan 36
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het cassatieberoep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 2 oktober 2014, strekt tot de cassatie van het arrest nr. A/2014/0596 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) van 26 augustus 2014 in de zaak 1213/0506/SA/4/0473.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking van 24 oktober 2014.

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

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 6 januari 2015. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Auditeur Joke Goris heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 mei 2015.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie Rodts, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Veerle Tollenare, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Thomas Eyskens, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur Joke Goris heeft een met dit arrest 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. Met een besluit van 1 februari 2013 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Oost-Vlaanderen (hierna: GSA) een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (hierna: SOGent) voor “de nieuwbouw van een bouwblok opgedeeld in drie autonome delen met in totaal 72 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin, een gedeelte semi-ondergrondse parking, een gedeelte ondergrondse parkeergarage en een gemeenschappelijke dakkamer op één bouwblok”.

4. Het bestreden arrest verklaart het beroep van de bvba De Nieuwe Voorhaven tot vernietiging van de vergunningsbeslissing van 1 februari 2013 onontvankelijk.

IV. Regelmatigheid van de rechtspleging

5. De bvba De Nieuwe Voorhaven heeft een procedurestuk ingediend waarin zij om de voortzetting van de procedure verzoekt en tevens motiveert waarom het standpunt van de auditeur en de tussenkomende partij “geenszins kan worden gevolgd”. Het koninklijk besluit van 30 november 2006

‘tot vaststelling van de cassatieprocedure bij de Raad van State’ (hierna: cassatieprocedurebesluit) voorziet na de kennisgeving van het auditoraatsverslag niet in de mogelijkheid om een laatste memorie neer te leggen. Wanneer de auditeur concludeert tot de verwerping van het cassatieberoep moet de verzoeker luidens artikel 18, § 1, van het cassatieprocedurebesluit, op straffe van de toewijzing van de afstand van geding, “vragen dat de procedure wordt voortgezet teneinde te worden gehoord”. Het auditoraatsverslag concludeert tot de verwerping van het beroep van de vzw Voorhaven. Het voormelde procedurestuk wordt alleen in aanmerking genomen in zoverre wordt gevraagd de procedure voort te zetten en gehoord te worden.

V. Onderzoek van het enig cassatiemiddel

Standpunt van bvba De Nieuwe Voorhaven

6. De bvba De Nieuwe Voorhaven voert de schending aan van het toentertijd geldende artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), artikel 11, tweede lid, 5°, van het toentertijd geldende besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 ‘houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen’ (hierna: procedurereglement RvVb), artikel 149 Gw. en artikel 6 EVRM.

De bvba De Nieuwe Voorhaven argumenteert dat het bestreden arrest “het belangvereiste op een buitensporig restrictieve wijze toepast”, “de veelvuldige nadelen aangehaald in het verzoekschrift beperkt tot twee nadelen en slechts deze twee nadelen bespreekt en beoordeelt in het kader van de belangvereiste”, en “in het kader van de beoordeling van het ‘aannemelijk’ zijn van bepaalde nadelen reeds overgaat tot een ten gronde beoordeling van het opgeworpen nadeel” terwijl “het met concrete argumenten ‘aannemelijk’ maken van een ‘potentieel’ nadeel ingevolge de bestreden beslissing volstaat om een belang te hebben” en de RvVb “bij de beoordeling van het belang ook oog dient te hebben voor alle in de middelen en het MTHEN aangehaalde potentiële

nadelen”. Het recht op toegang tot de rechter zoals voorzien in artikel 6 EVRM wordt hierdoor op kennelijk onregelmatige wijze beperkt.

De bvba De Nieuwe Voorhaven licht toe met verwijzing naar rechtspraak van de RvVb dat uit het voormelde artikel 4.8.11 § 1, eerste lid, 3°, VCRO en artikel 11, tweede lid, 5°, procedurereglement RvVb volgt dat een potentieel nadeel volstaat aangezien de VCRO niet vereist dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker moet zijn. Zij herneemt de “meerdere potentiële nadelen” die zij in haar verzoekschrift voor de RvVb heeft toegelicht onder de hoofding belang en onder het derde en vierde middel en stelt dat het bestreden arrest deze “uitvoerig omschreven nadelen” herleidt tot twee nadelen. Het bestreden arrest gaat daarbij volledig voorbij aan het opgeworpen nadeel van de waardevermindering van haar naastliggende gebouwen, het nadeel van de toename van de reeds bestaande mobiliteitsproblematiek en het nadeel van het doorbreken van de uniciteit tussen de beschermde gebouwen waaronder loods 23 die haar eigendom is.

Zij betwist verder het bestreden arrest dat oordeelt dat de opgeworpen parkeerproblematiek niet het gevolg is van de bestreden vergunningsbeslissing maar van het feit dat zij niet op eigen terrein kan parkeren, het feit van het niet realiseren van een initieel voorzien project of het feit van het niet nakomen door de stad Gent van haar engagementen. Volgens de bvba De Nieuwe Voorhaven verhindert de bestreden vergunningsbeslissing die een volledig nieuwbouwproject zonder openbare parkeerplaatsen voor de omliggende woonprojecten voorziet, de mogelijke komst van een openbare parking op deze zone naast haar eigendom. Door aldus te beslissen gaat de RvVb “een stap te ver en is zij bezig met een ten gronde beoordeling wat niet toegestaan is in het kader van een ontvankelijkheidsonderzoek”. Door de bestreden vergunningsbeslissing wordt “een voor de hand liggende oplossing voor de parkeerproblematiek van de verzoeker definitief aan de kant [...] geschoven, wat een – minstens onrechtstreeks – nadeel uitmaakt in hoofde van [bvba De Nieuwe Voorhaven] die eigenaar is van twee woonprojecten in de onmiddellijke omgeving van het vergunde bouwproject kaai 24”.

Zij betwist nog het oordeel in het bestreden arrest dat zij geen persoonlijk belang heeft in zoverre zij als “eigenaar [...] van een naastliggende loods met een beschermd karakter” het nadeel van “de laagwaardigheid van het project (goedkope materialen, drie mastodonte blokken,...)” heeft aangevoerd en dat “een minwaarde betekent voor de naastgelegen beschermde loodsen” en de “uniciteit tussen de loodsen onderling” verhindert. Het bestreden arrest heeft ten onrechte geoordeeld dat de bvba De Nieuwe Voorhaven dat nadeel te algemeen heeft geformuleerd en niet geconcretiseerd door geen rekening te hebben gehouden met de omschrijving en toelichting van dat nadeel in het derde middel.

Het bestreden arrest verwijst, om haar belang te verwerpen, ten onrechte naar de door haar betwiste adviezen van het Agentschap bevoegd voor monumenten en stads- en dorpsgezichten die het arrest “zonder enige motivatie voor waar aanneemt” en naar het standpunt van de vergunningverlenende overheid.

De bvba De Nieuwe Voorhaven besluit dat het bestreden arrest geen rekening heeft gehouden met verschillende aangevoerde nadelen, waaronder de verzwaring van de mobiliteitsproblematiek, de doorbreking van de uniciteit tussen de beschermde loodsen en de minwaarde voor haar naastgelegen beschermde gebouw. Deze buitensporige restrictieve en formalistische toepassing van het belangvereiste is een niet toegelaten belemmering van het recht op toegang tot de rechter.

Uit het geheel van de motieven van het bestreden arrest blijkt niet waarom de aangevoerde nadelen werden verworpen en waarom haar argumenten onder de uiteenzetting van het derde middel niet als concretisering van het aangevoerde nadeel inzake architecturale “laagwaardigheid” werden aangenomen. Deze motieven van het bestreden arrest zijn ook onduidelijk en dubbelzinning door te spreken over een verkavelingsvergunning in plaats van een stedenbouwkundige vergunning en door het aangevoerde nadeel van de parkeerproblematiek verkeerd te interpreteren.

Beoordeling

7. Onder “middel” wordt begrepen een voldoende duidelijke omschrijving van de door het bestreden arrest overtreden rechtsregel en van de wijze waarop die rechtsregel door het bestreden arrest wordt geschonden. De uiteenzetting in het verzoekschrift van de bvba De Nieuwe Voorhaven voldoet aan deze omschrijving. Het enige middel is ontvankelijk.

8. Luidens het voormelde artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3°, VCRO kan onder meer elke rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing beroep instellen bij de RvVb.

Deze bepaling vereist niet dat verzoeker hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat verzoeker redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing bestaat.

9. Luidens artikel 11, tweede lid, 5°, van het voormelde procedurereglement RvVb bevat het verzoekschrift waarbij een beroep wordt ingesteld bij de RvVb een omschrijving van het belang van verzoeker. De zin van de door deze bepaling in het procedurereglement RvVb voorgeschreven omschrijving van het belang van verzoeker ten aanzien van de verwerende partij bestaat erin haar recht van verdediging te vrijwaren.

10. Het bestreden arrest herneemt de uiteenzetting van de bvba De Nieuwe Voorhaven in het verzoekschrift onder de hoofding “hoedanigheid en belang” op voet van het toentertijd geldende artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3°, VCRO. Daaruit blijkt dat de bvba De Nieuwe Voorhaven:

- vooreerst verwijst naar haar uiteenzetting in haar verzoekschrift onder de hoofding “voorafgaanden en nadere toelichting belang”;

- aanvoert dat i) zij rechtstreekse en onrechtstreekse nadelen ondervindt van de bestreden vergunningsbeslissing die haar hoogwaardige vastgoedprojecten loods 22 en 23 naast het vergunde nieuwbouwproject onmogelijk maakt, hypothekeert of minstens ernstig in waarde doet verminderen: de bestreden vergunningsbeslissing belemmert een oplossing voor de parkeerproblematiek van de loodsen 22 en 23 die zij heeft gekocht van de stad Gent met de verplichting ze te restaureren en te herbestemmen met uitsluiting van parkeergelegenheid en betekent een ernstige minwaarde voor haar naastliggende gebouwen in het beschermd stadsgezicht daar het om een architecturaal laagwaardig project gaat, meer bepaald drie massieve appartementsblokken met materialen die niet in de omgeving passen en met een parking die deels bovengronds wordt voorzien, ii) haar belang niet kan worden betwist omdat zij zich verzet tegen de verlening van de voorafgaande verkavelingsvergunning, en iii) wanneer de bestreden vergunningsbeslissing wordt vernietigd, de mogelijkheid bestaat dat er een globale ontwikkeling wordt voorzien die wel rekening houdt met de beschermde omgeving en de nodige parkeergelegenheid biedt voor de ganse buurt en de loodsen 22 en 23.

11. Het bestreden arrest oordeelt, na herneming van de excepties van de GSA, SOGent en de stad Gent, dat

- de bvba De Nieuwe Voorhaven zich in essentie beroept op twee nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, meer bepaald (1) “het terrein van de ‘niet meer bestaande loods 24’ is één van de enige resterende opties voor de realisatie van een parking die kan dienen voor de projecten op de percelen van de loodsen 22 en 23 en belemmert dus een oplossing van de parkeerproblematiek voor die percelen” en (2) “het aangevraagd[e] project is geen architecturaal hoogstaand project, passend in de archeologische-industriële beschermde omgeving”;
- de bvba De Nieuwe Voorhaven niet aannemelijk maakt dat de bestreden vergunningsbeslissing een belemmering vormt voor de oplossing van de parkeerproblematiek voor de loodsen 22 en 23 omdat het de RvVb niet duidelijk is hoe een verkavelingsvergunning voor een perceel naast loods 23 dat geen eigendom is van de bvba De Nieuwe Voorhaven, een oplossing kan zijn zonder een engagement/verbintenis voor deze parkeerproblematiek op het perceel van de

bestreden vergunningsbeslissing aan te tonen en omdat het aangevoerde nadeel niet voortvloeit uit de bestreden vergunningsbeslissing maar uit het feit dat de bvba De Nieuwe Voorhaven op haar eigen terreinen niet zou kunnen voorzien in parkeermogelijkheden voor de loodsen 22 en 23, “desgevallend uit het feit dat een initieel voorzien project voor parkeerplaatsen niet is gerealiseerd en desgevallend uit het niet nakomen van de door de [bvba De Nieuwe Voorhaven] beweerde engagementen/verbintenissen door de stad Gent”;

- het belang dat erin bestaat om het historisch erfgoed te verdedigen in beginsel een belang is dat niet te onderscheiden valt van het algemeen belang en derhalve niet voldoet aan de vereiste van een persoonlijk belang en dat de bvba De Nieuwe Voorhaven in de omschrijving in haar verzoekschrift niet aannemelijk maakt dat zij *in casu* wel over een persoonlijk belang zou beschikken;

- een minwaarde van eigen gebouwen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing een nadeel kan zijn in de zin van voormeld artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3°, VCRO doch de uiteenzetting van de bvba De Nieuwe Voorhaven is evenwel beperkt tot het poneren van een eigen visie, die zodanig algemeen wordt geformuleerd en niet concreet wordt uiteengezet in het licht van het aangevraagde project en de beschermde omgeving, dat de geponeerde visie zelfs niet aannemelijk wordt gemaakt;

- dat dit laatste des te meer het geval is nu blijkt dat de eigen visie van de bvba De Nieuwe Voorhaven staat tegenover (1) het gunstig en onderbouwd advies van het Agentschap bevoegd voor monumenten en stads- en dorpsgezichten en (2) de onderbouwde visie van de GSA in de bestreden beslissing dat het aangevraagde project het beschermingsbesluit niet schendt, en de bvba De Nieuwe Voorhaven deze visies compleet buiten beschouwing laat bij de omschrijving van haar belang.

12. Door aldus te beslissen over de in het verzoekschrift aangevoerde minwaarde van eigen gebouwen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing oordeelt het bestreden arrest in strijd met het voormelde artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3°, VCRO dat het niet volstaat dat de bvba De Nieuwe Voorhaven redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat dat zij de in haar verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse

hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing ondervindt, maar vereist het dat zij rechtstreekse hinder of nadelen moet aantonen die zij effectief ondervindt.

13. Het enig middel is in zoverre gegrond.

14. Er is geen grond om de overige in het enig middel aangevoerde schendingen te onderzoeken. Zij kunnen niet leiden tot een ruimere vernietiging of een vernietiging zonder verwijzing.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het arrest nr. A/2014/0596 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 26 augustus 2014 in de zaak 1213/0506/SA/4/0473.

2. Dit arrest dient te worden overgeschreven in de registers van bovenvermelde Raad en melding ervan moet worden gemaakt op de kant van de vernietigde beslissing.

3. De zaak wordt verwezen naar de anders samengestelde Raad voor Vergunningsbetwistingen.

4. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het cassatieberoep, begroot op 200 euro.

De tussenkommende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 450 euro, ieder voor een derde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftien juli 2015, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust