

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0682  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0806/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de bvba <b>NIEUWE VOORHAVEN</b></li><li>2. de vzw <b>DE VOORHAVEN</b></li><li>3. mevrouw <b>Nadia DE GRAVE</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Isabelle LARMUSEAU en Sofie RODTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4</p>
Verwerende partij	<p><b>DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR</b> van het departement RWO</p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF STADSONTWIKKELING GENT (SOGENT)</b>  vertegenwoordigd door advocaat Henry VAN BURM met woonplaatskeuze op het kantoor te 9830 Sint-Martens-Latem, K. L. Maenhoutstraat 53</li><li>2. de <b>stad GENT</b>, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen  vertegenwoordigd door advocaat Thomas EYSKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33</li></ol>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 juni 2016.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een bouwblok opgedeeld in drie autonome delen met in het totaal 72 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin, een gedeelte semi-ondergrondse parking, een gedeelte ondergrondse parkeergarage en een gemeenschappelijke dakkamer op één bouwblok op een perceel gelegen te 9000 Gent, Voorhavenlaan 'Kaai 24' zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, zonder nummer (terrein van voormalige loods 24, ten noorden van loods 23).

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 12 december 2016 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 12 december 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 november 2017.

Advocaat Sofie RODTS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Henry VAN BURM voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Thomas EYSKENS voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

## **III. FEITEN**

1.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 22 december 2011 dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“twee loten voor de oprichting van meergezinswoningen”*.

De tweede tussenkomende partij verleent op 9 maart 2012 een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij onder een aantal voorwaarden en lasten.

Na administratief beroep beslist de verwerende partij op 26 juli 2012 om een verkavelingsvergunning te verlenen. De verzoekende partij heeft hiertegen een beroep tot

schorsing en vernietiging ingesteld. Dit dossier is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0039/SA/7/0032.

Met een arrest van 23 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0685 heeft de Raad de vordering tot vernietiging verworpen. De verzoekende partij heeft hiertegen een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft met een arrest van 23 februari 2017 met nummer 237.464 het beroep verworpen.

2.

De eerste tussenkomende partij dient op 7 augustus 2012 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een bouwblok opgedeeld in drie autonome delen met in het totaal 72 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin, een gedeelte semi-ondergrondse parking, een gedeelte ondergrondse parkeergarage en een gemeenschappelijke dakkamer op één bouwblok”* op een perceel gelegen te 9000 Gent, Voorhavenlaan ‘Kaai 24’ zn.

De aanvraag heeft betrekking op lot 1 en lot 2 van de vermelde verkavelingsvergunning die door de verwerende partij werd verleend op 26 juli 2012.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het op 17 augustus 2001 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 23B ‘Meulestede - deel A’. Het perceel ligt eveneens binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2012.

De percelen liggen in het beschermde stadsgezicht ‘Tolhuis en Voorhaven’ goedgekeurd bij ministerieel besluit van 20 november 1996.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 september 2012 tot en met 3 oktober 2012, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling archeologie adviseert op 8 september 2012 gunstig.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Monumenten, Stads- en Dorpsgezichten adviseert op 14 september 2012 gunstig. Het advies luidt onder meer als volgt:

“ ...

*De aangevraagde werken hebben betrekking op de bouw van een nieuwbouwwolume op de plaats van de voormalige loods 24. De aangewezen bouwzone en het maximaal bouwwolume refereert naar de voormalige loods 24. De betonstructuur is duidelijk afleesbaar en volgt de ritmering van de naastliggende als monument beschermde loodsen. De gevels hebben een uitgesproken horizontale geleiding. De nieuwe architectuur vormt geen fundamenteel conflict met de erfgoedwaarden die de basis vormen van de bescherming.*

*Vanuit bouweconomisch oogpunt zal het project gebruik maken van een open bouwput. De kasseien en tramsporen die zich in de zone van de open bouwput bevinden zullen vooraf genummerd en op plan aangeduid worden, alsook uitgehaald en gestockeerd gedurende de gehele werkperiode. Na de werken zullen ze op de juiste plaats worden teruggelegd.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de tweede tussenkomende partij adviseert op 20 december 2012 voorwaardelijk gunstig.

De verwerende partij verleent op 1 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

Deze vergunning werd vernietigd met een arrest van 23 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0686.

De verwerende partij verleent op 29 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“...

MER-screening

*Omwille van de motieven vermeld in het arrest van de RVVB van 23.02.2016, die aan de basis liggen van de nietigverklaring van de vergunning van 01/02/2013, wordt hieronder een MER-screening-paragraaf toegevoegd. De Raad voor Vergunningsbetwistingen (RVVB) beoordeelt in betreffend arrest het tweede middel opgeroepen door de verzoekende partijen als gegrond. Meer bepaald wordt de vergunningverlenende overheid verweten niet voldoende onderzocht te hebben of een MER-screening nodig was en waarom het hier niet om een stadsontwikkelingsproject zou gaan. De Raad verwijst naar het ontbreken van enige motivering omtrent de MER-screening zelf.*

*Het voorwerp van de aanvraag is geen stadsontwikkelingsproject.*

*SOGent heeft een vergunning aangevraagd voor de bouw van een meergezinswoning bestaande uit 72 appartementen in een rechthoekig gebouw dat bestaat uit drie delen rondom een binnentuin.*

*Het voorwerp van de aanvraag, m.n. een meergezinswoning of appartementsgebouw, valt niet onder het begrip stadsontwikkelingsproject zoals vermeld in de bijlage II bij de Europese Richtlijn 85/337/EEG. Het begrip ‘stadsontwikkelingsproject’, zoals vermeld in bijlage II bij de Richtlijn, is niet nader omschreven, noch in de Richtlijn, noch in het DABM en bijhorende uitvoeringsbesluiten.*

*Taalkundig is het begrip ‘stadsontwikkelingsproject’ niet gelijk te stellen met een ‘woningbouwproject’, ... zodat – puur op taalkundige basis – een enkelvoudig woningbouwproject zonder meer, dus een woningproject dat op geen enkele wijze uitgebreid wordt, noch met andere private functies (winkels, kantoren, ...) noch met publieke functies (gemeenschapsvoorzieningen, wegen e.d.), niet gelijk te stellen is met het begrip “stadsontwikkelingsproject”.*

*Indien de Europese wetgever “enkelvoudige woningbouwprojecten” had willen vatten onder het toepassingsgebied van de Richtlijn, volstond het om het begrip woningbouwproject op te nemen in de opsomming van MER-plichtige projecten naast of i.p.v. het veel ruimere begrip ‘stadsontwikkelingsproject’, of minstens ‘woningbouwprojecten’ mee als voorbeeld op te sommen naast winkelcentra en parkeerterreinen.*

*Trouwens, ook uit de toevoeging in bijlage II van de woorden “m.i.v. de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen”, kan – a contrario – ook afgeleid worden dat enkelvoudige woningbouwprojecten niet vallen onder het begrip stadsontwikkelingsproject. Als zelfs dergelijke grootschalige projecten als winkelcentra en parkeerterreinen een afzonderlijke vermelding behoeven – omdat zij anders dreigden te ontsnappen aan de MER(screenings)-plicht – kan aangenomen worden dat “enkelvoudige” woningbouwprojecten (of het nu om eengezins- dan wel meergezinswoningen gaat) niet als stedelijke ontwikkelingsprojecten werden aanzien. Om die reden is in de vernietigde beslissing van 01/02/2013 geoordeeld dat*

*het ontwerp niet voorkomt op de lijst gevoegd als bijlage 1 en 2 van de Europese Richtlijn 85/337/EEG, zodat geoordeeld is dat geen milieueffectrapport diende opgesteld te worden. Hoewel niet expliciet vermeld in de vernietigde beslissing diende uiteraard om diezelfde reden evenmin een MER-screening uitgevoerd te worden.*

*Omwille van de motieven vermeld in het betreffende arrest wordt in ondergeschikte orde volgende project-MER-screening toegevoegd.*

*Deze mer-screening is uitgewerkt met inachtneming van de omzendbrief LNE 2011/1, aangezien deze beslissing een herstelbeslissing betreft na vernietiging, waarbij de oorspronkelijke vergunningsaanvraag ingediend is op 7/8/2012, zodat deze aanvraag niet onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/3/2013.*

*Een screening houdt in dat de vergunningverlenende overheid nagaat of het aangevraagde project in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. In bevestigend geval zal de vergunningverlenende overheid oordelen dat een MER moet opgesteld worden, in het andere geval niet.*

*Het voorwerp van de aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning bestaande uit 72 appartementen in drie aaneensluitende volumes rond een gemeenschappelijke binnentuin. Voor een omstandige omschrijving wordt verwezen naar de bovenvermelde beschrijvende toelichting van het project onder de titel "Beschrijving van de omgeving en de aanvraag".*

*Wat betreft de omvang kan aangegeven worden dat voorliggend project centraal gelegen is binnen de afbakening van het grootstedelijke gebied Gent. De te verwachten effecten van dit project met 72 woonentiteiten in verhouding tot deze grootstedelijke context is minimaal. Wat de bezettingsgraad van de appartementen betreft kan in redelijkheid worden uitgegaan van 200 tot 250 nieuwe bewoners gelet op het aantal (72) appartementen en de verdeling in 1 slaapkamer, 2 slaapkamers, en 3 slaapkamer-appartementen. Hiertegenover staat een stadsbevolking van ongeveer 256.000 inwoners. Op basis van het criterium omvang zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.*

*Wat betreft de cumulatie met andere projecten: in de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde project zijn twee projecten aanwezig, loods 22 en 23, die elk een ontwikkeling van nieuwe woningen en bedrijvigheden (handel, diensten, kantoren) voorzien binnen de bestaande volumes van de loodsen. Het aantal woongelegenheden in beide loodsen bedraagt ongeveer 45, waardoor het (cumulatieve) aantal woongelegenheden van de drie projecten nog steeds ver onder de minimumdrempel van 1000 woningen ligt. Binnen de grootstedelijke context van Gent blijft de te verwachten impact minimaal.*

*Wat betreft productie van afvalstoffen: aangezien het hier gaat slechts om beperkte fracties van huishoudelijk afval van een aantal gezinnen kan aangenomen worden dat het project op dit vlak geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben.*

*Wat betreft verontreiniging, hinder, risico op ongevallen: Nieuwe woongelegenheden zijn vanuit hun aard slechts beperkt hinderlijk voor het milieu, en veroorzaken weinig – een in principe geen aanzienlijke – hinderlijke emissies of verontreiniging.*

*Op het vlak van mobiliteit genereert het project in beperkte mate bijkomend autoverkeer (21 extra verplaatsingen per uur in de spits - zie bovenvermelde behandeling van de bezwaarschriften). De extra verkeersbewegingen zijn niet van aard om de mobiliteit in de aanpalende straten aanzienlijk negatief te beïnvloeden. Daarnaast wordt fietsverkeer aangemoedigd door het voorzien van fietsbergingen voor in totaal 147 fietsen. Hoewel de luchtkwaliteit (NO<sub>2</sub>-concentratie tussen 31 en 35 µg/m<sup>2</sup>) ter plaatse relatief slecht is volgens het geoloket van de VMM, zal de toename van verkeer - vnl. bestemmingsverkeer – relatief weinig bijkomende uitstoot veroorzaken. Aanzienlijke milieueffecten zijn dan ook niet te verwachten.*

*Op het vlak van gebouwenverwarming kan aangenomen worden dat in het huidige project de energieprestatieregelgeving nauwgezet wordt nageleefd. Uit de aanvraag blijkt dat een systeem van warmtepomp wordt voorzien, zodat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn t.g.v. de verwarming van het gebouw.*

*Andere emissies (geluid, licht, trilling, stof, geur, ... ) zijn vanuit een woongebouw (exploitatiefase) niet of zeer beperkt te verwachten. Afvalwater: de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel wordt voorzien. Regenwater: een systeem voor regenwaterrecuperatie en infiltratie van (zuiver regenwater) wordt voorzien conform de gewestelijke hemelwaterverordening.*

*Vanuit zijn aard vormt het project geen verhoogd risico op ongevallen. Wat betreft al deze kenmerken kan bijgevolg aangenomen worden dat het project geen aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengt.*

*In de aanlegfase kan beperkte milieuhinder ontstaan op vlak van stof-, lawaai-, luchten trillingshinder door inzet van bepaalde bouwtechnieken (o.m. uitgraven bouwput met damwand ter hoogte van de fluxysleiding), werfverkeer en machines. Deze effecten zijn echter beperkt en van tijdelijke aard, zodat aanzienlijke milieueffecten niet verwacht worden.*

*Met betrekking tot de plaatselijke omgevingscontext, binnen de grootstedelijke context, kan nog aangegeven worden dat het bouwperceel gelegen is binnen de voormalige kadeflakte langs de Voorhavenlaan op het schiereiland Meulestede, tussen het kanaal Gent-Terneuzen ten westen, en een woonwijk ten oosten. Het centrale deel van de wijk ten oosten van het bouwperceel wordt gekenmerkt door een dichte woonwijk met hoofdzakelijk gesloten rijwoningen in beperkte verwevenheid met kleinschalige detailhandel en horeca. De oostelijke zijde van de wijk heeft een actief industrieel maritiem karakter met hoofdzakelijk grootschalige loodsen van stukwerkers. De westelijke zijde, dit is de strook waar het bouwperceel zich bevindt, is een voormalige Industrieel-maritiem gebied, waarvan de havenactiviteiten in de tweede helft van de vorige eeuw zijn uitgedoofd, en waar sedert eind vorige eeuw een reconversie is op gang gebracht met het oog op de realisatie van de gewestplanbestemming en met behoud van de nog aanwezige typische haveninfrastructuur (loodsen 20, 22 en 23).*

*Het bouwterrein Kaai 24 bevindt zich ten noorden van Loods 23, tussen de Voorhavenkaai en het beschermde hekwerk dat de voormalige havensite afsluit aan de kant van de Voorhavenlaan.*

*Samen met een aantal andere monumenten (waaronder de loodsen) is de oude havensite bij ministerieel besluit van 20.11.1996 beschermd als dorpsgezicht: “de sites “Tolhuis” en “Voorhaven met inbegrip van delen van de rails omwille van het algemeen belang gevormd door de industrieel-archeologische waarde als voorbeeld van havenaanleg uit de periode 1880-1890 inzonderheid omvattende: waterwerken, gebouw, kunstwerken, installaties, een specifieke straatverharding en specifieke functionele ruimtelijke organisatie uitgevoerd volgens de toen heersende opvattingen en noden.” Het aangevraagde project heeft echter geen aanzienlijk negatieve effecten op het beschermde erfgoed. Dit blijkt o.m. uit het bovenvermeld advies van de Coördinator Erfgoedbeheer van 14/09/2012, het arrest van de RVVB van 23.02.2016 m.b.t. de bouwvergunning voor kaai 24 verleend op 01/02/2013: In dit arrest wordt het middel m.b.t. de schending van het beschermingsbesluit verworpen, en het advies van Onroerend Erfgoed bijgetreden.*

*Uit de bovenstaande analyse betreffende het aangevraagde project blijkt meteen ook de mogelijke gecumuleerde effecten (nl. door rekening te houden met de bebouwing van de loodsen 22 en 23) in redelijkheid minimaal zijn.”*

*Concluderend worden er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht en dient er bijgevolg geen project-milieueffectenrapport te worden opgesteld.*

...

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Zoals eerder aangegeven, voorliggende aanvraag kent een voorgeschiedenis zoals weergegeven onder de bovenvermelde "historiek". De voorliggende herstelbeslissing doet niets af van het besluit d.d. 22/01/2014 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan SOGent een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van de bouwvergunning 8.00/44021/9718.3, met name het verwijderen en gedeeltelijk herplaatsen van beschermde sporen en kasseine en licht wijzigen van de helling naar de binnentuin en ondergrondse parkeerlaag. Deze vergunning maakt deel uit van het rechtsverkeer en blijft onverminderd uitvoerbaar. Voor zover het voorwerp van de herstelbeslissing overeenstemt met dit van de wijzigingsvergunning, wordt zij geweigerd.

...

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, meer bepaald omdat:

De verkavelingsvergunning bepaalt dat de kroonlijsthoogte maximaal 12,80 m mag bedragen wanneer er wordt voorzien in 4 bouwlagen terwijl het voorwerp van de aanvraag voorziet in kroonlijsthoogten van 13,38 m (laagste punt vlinderdak) en van 14,78 m (laagste punt hellend dak lift/trapvolume) en dit voor 4 bouwlagen.

De verkavelingsvergunning bepaalt dat de kroonlijsthoogte maximaal 9,60 m mag bedragen wanneer er wordt voorzien in 3 bouwlagen terwijl het voorwerp van de aanvraag voorziet in een kroonlijsthoogte van 10,98 m en dit voor 3 bouwlagen.

De aanvraag voorziet in een woonbestemming, wat in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften en tegemoetkomt aan de vraag naar bijkomende woongelegenheden als gevolg van een stijgend aantal inwoner.

Overwegende dat de plek waar vroeger loods 24 stond, door dit project legitiem terug wordt bebouwd. De hoofdvorm volgt de langgerekte structuur van de loodsen, echter in een eigentijdse architectuur. Architecturaal is het concept intelligent opgevat, als het bouwen rond een geometrisch streng afgelijnde rechthoek die de binnenruimte formeert. Er wordt voorzien in een sobere, eigentijdse architectuur, waarbij rekening wordt gehouden met de geometrische structuur van het grid dat gedefinieerd wordt door de nog bestaande loodsen.

Overwegende dat blok A, rekening houdend met de dakkamer, beschouwd dient te worden als een gebouw met maximaal 4 bouwlagen. Het geheel heeft een maximale kroonlijsthoogte van 14,78m terwijl de verkavelingsvergunning bepaalt dat de bouwhoogte van 4 bouwlagen maximaal 12,80m mag bedragen. Er wordt echter niet voorzien in een extra bouwlaag. Een afwijking op de afmetingen is dan ook aanvaardbaar en in overeenstemming met de bepalingen van art. 4.4.1. van VCRO.

Daar de verkavelingsvergunning een bouwhoogte van minimum 3 of maximum 4 bouwlagen toelaat is er geen strijdigheid om binnen de afgebakende zone een variërende hoogte te voorzien mits het aantal bouwlagen 3 of 4 bedraagt. Het voorzien in een gebouw met hoofdzakelijk 3 bouwlagen en plaatselijk een 4de bouwlaag in functie van een dakkamer is dus in overeenstemming met de verkavelingsvergunning.

Overwegende dat wordt voorzien in een mix van marktconforme, bescheiden en sociale appartementen. Hierdoor wordt op een tweeledige manier de gewenste sociale mix nagestreefd. Het ter beschikking stellen van een ruimte (dakkamer) betekent een toegevoegde waarde voor de woonentiteiten. Dergelijke ruimten zijn ook terug te vinden in 'cohousing'-projecten en zijn voor de woningen ruimtebesparende en functionele oplossingen.

De omsloten binnentuin met een oppervlakte van ca. 1.400m<sup>2</sup>, aangelegd als een hellende grasvlakte met hoogstammige bomen en doorsneden met functionele wandelpaden in geslepen gietasfalt, vormt een absolute meerwaarde voor de toekomstige bewoners.

De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden.

Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen.

*Gelet dat er 3 schriftelijke bezwaren en 1 petitie lijst werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Dat deze bezwaren in bovenstaande paragraaf werden behandeld en ongegrond verklaard.*

*Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van NV Waterwegen en Zeekanaal - Afdeling Bovenschelde. Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van VMM.*

*Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van Fluxys.*

*Gelet het gunstig advies van Onroerend Erfgoed.*

*Gelet dat Onroerend Erfgoed - Archeologie geen bezwaar uitte tegen de voorliggende aanvraag, onverminderd de vondstmelding.*

*Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en 11 van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.*

*Gelet het bovenstaande wordt besloten dat de aanvraag, mits het strikt naleven van de onderstaande voorwaarden, in overeenstemming is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en voor vergunning in aanmerking komt.*

#### *Algemene conclusie*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, mits de onderstaande voorwaarden strikt worden nageleefd.*

*...*

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is*

*...*

*2° de volgende voorwaarden na te leven:*

*- De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen:*

*...*

*° In functie van de 20 sociale woonentiteiten in blok C moet er voorzien in 40 fietsparkeerplaatsen. Een dubbeldekparkeersysteem is niet aanvaardbaar.*

*° In functie van bezoekers moet er ook voorzien worden in een aantal fietsenstallingen. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan een hoog-laagsysteem waarbij meer fietsen kunnen gestald worden op een beperkte oppervlakte. Deze stalling wordt bij voorkeur ingeplant aan de hoofdingang.*

*° De bouwplaats is gelegen in het beschermd stadsgezicht 'de site Voorhavenlaan met inbegrip van de delen van de rails'. De omgeving (kasseien, rails, afsluiting e.d.) zal dus in zijn oorspronkelijke staat dienen te worden hersteld.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

De eerste en tweede tussenkomende partij hebben tegen het arrest van de Raad van 23 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0686 op 1 april 2016 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft met een arrest van 26 januari 2017 met nummer 237.176 het vermeld arrest van de Raad vernietigd en de zaak verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Met een arrest van 20 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0680 heeft de Raad deze beslissing opnieuw vernietigd.

Voor hetzelfde gebouw verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning, met name voor het verwijderen en gedeeltelijk herplaatsen van beschermde sporen en kasseien en het licht wijzigen van de helling naar de binnentuin en ondergrondse parkeerlaag. De Raad heeft met een arrest van 23 februari



2016 met nummer RvVb/A/1516/0688 het beroep van de drie verzoekende partijen verworpen. De Raad van State heeft het cassatieberoep van de verzoekende partijen met een arrest van 27 april 2017 met nummer 238.010 verworpen.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij en de eerste tussenkomende partij werpen op dat de derde verzoekende partij geen belang heeft omdat zij de verkavelingsvergunning van 9 maart 2012 niet heeft bestreden, noch de oorspronkelijke vergunning van 1 februari 2013.

2.

De tweede tussenkomende partij betwist het belang van de drie verzoekende partijen.

De tweede tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen misbruik maken van hun procedurerechten omdat zij een oogmerk nastreven dat in werkelijkheid vreemd is aan de vereiste van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO. De procedure is er volgens de tweede tussenkomende partij enkel op gericht om stokken in de wielen te steken van de aanvrager.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat zij het risico op hinder en/of nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing lopen.

De eerste verzoekende partij maakt volgens de tweede tussenkomende partij geen enkel risico op minwaarde aannemelijk, daargelaten de vraag op welke wijze het vermeende risico op en minwaarde in rechtstreeks oorzakelijk verband met de bestreden beslissing kan worden gebracht.

De tweede verzoekende partij is in werkelijkheid door de heer Dirk VALVEKENS opgericht enkel als vehikel om procedures in rechte te voeren. De tweede verzoekende partij wijst erop dat de heer VALVEKENS een eigen ontwikkelingsproject heeft. Het enige middel betreft een erfgoedkwestie die geen deel uitmaakt van het voorwerp van de bestreden beslissing. De tweede verzoekende partij legt niet uit op welke wijze zij zelfs maar een risico op hinder kan lijden ten gevolge van de bestreden beslissing, in het licht van de kritiek geformuleerd in het eerste middel.

Hetzelfde geldt voor de derde verzoekende partij. Voor het overige sluit de tweede tussenkomende partij zich aan bij de exceptie van de verwerende partij.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij het onbegrijpelijk acht dat de verwerende en tussenkomende partijen het belang blijven betwisten ondanks het arrest van de Raad van State en de arresten van de Raad met betrekking tot de vergunning van 1 februari 2013.

Het feit dat de derde verzoekende partij niet tegen een verkavelingsvergunning is opgetreden en ook niet tegen de vergunning van 1 februari 2013 belet haar niet om tegen de nieuwe vergunning van 23 februari 2016 op te treden. Dit is geen ontvankelijkheidsvereiste in de VCRO. Het volstaat dat de derde verzoekende partij aannemelijk maakt dat men hinder of nadelen kan leiden.

De stellingen van de tweede tussenkomende partij op de persoon van de heer VALVEKENS is niet gefundeerd. De vzw telt reeds een 400-tal leden. De duurzame werking is voldoende aangetoond en de bewering dat de vzw een louter vehikel zou zijn om procedures te kunnen voeren, is volstrekt uit de lucht gegrepen.

De overvloed aan ongegronde excepties worden dan ook enkel opgeworpen om in geval van een navolgend cassatieberoep de Raad te kunnen verwijten dat bepaalde excepties niet voldoende werden beantwoord.

4.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen voegen niets toe aan hun laatste nota.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing. Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden.

2.

De eerste verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat zij eigenaar en ontwikkelaar is van verschillende beschermde gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het aanvraagterrein (loods 22 en 23). De eerste verzoekende partij houdt bij deze ontwikkeling wel rekening met de beschermde spoorrails en het industrieel karakter van de site. De eerste verzoekende partij is eigenaar van loods 23 die onmiddellijk paalt aan het aanvraagterrein. De renovatie van loods 23 is intussen opgestart. De eerste verzoekende partij stelt dat het vergunde project een ernstige minwaarde creëert voor haar eigendom omdat het vergunde project onvoldoende rekening houdt met het industrieel erfgoedkarakter van de site. Het vergunde project is architecturaal laagwaardig en impliceert de uitbraak van een gedeelte van de beschermde spoorlijn. Het project maakt abstractie van de coherentie van de Voorhaven als een van de best beschermde 19<sup>de</sup> eeuwse Europese havens en brengt letterlijk midden in deze site een breuk in stijl, uitzicht, materialen, gebruik en functie. Het project weeft niet de verschillende loodsen binnen de Voorhaven aan elkaar.

Het belang van de bvba om op te komen tegen de vergunning werd al erkend in het arrest van de Raad van 23 februari 2016.

De tweede verzoekende partij werd in 2012 opgericht en telt inmiddels al meer dan 300 leden. De vereniging is actief rond de bescherming van de erfgoedwaarde van het gebied langs en rond de Voorhavenlaan. De vereniging wenst hierdoor bij te dragen tot de bescherming van één van de grootste beschermde stadsgezichten van de stad Gent. De vzw is wel degelijk heel actief in het behoud van het erfgoedkarakter van de omgeving. De tweede verzoekende partij verwijst naar haar activiteiten op haar website. De verzoekende partij stelt dat het project nefast is voor het industrieel-archeologisch karakter van de site. Er is een afdoende band tussen haar maatschappelijk doel en de bestreden beslissing.

Het belang van de vzw werd ook erkend in het arrest van de Raad van 26 augustus 2014.

De derde verzoekende partij heeft onmiddellijk zicht op de betrokken site. Door recente verbouwingen met grote glaspartijen kijkt zij uit op de site, zodat de derde verzoekende partij belang heeft bij de vrijwaring van de beeldbepalende historische en beschermde karakteristieken van de woonbuurt. De derde verzoekende partij ijvert dan ook al jaren voor het behoud van het industrieel karakter van de beschermde omgeving en zij is bestuurder van de tweede verzoekende partij.

3.

De eerste verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen ondervindt van het door de bestreden beslissing vergunde project. De eerste verzoekende partij is eigenaar van een gebouw op het naastgelegen perceel. De eerste verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat het vergunde appartementsgebouw er toe kan leiden dat het industrieel erfgoedkarakter van de site zal degraderen en dus ook de waarde van de omliggende loodsen, waaronder de eigendom van de verzoekende partij, kan afnemen. Het is niet vereist dat het bestaan van deze minwaarde absoluut zeker is. Er is wel degelijk een oorzakelijk verband met de bestreden beslissing omdat de eerste verzoekende partij net het verdwijnen van het industrieel erfgoedkarakter van de site door het vergunde appartementsgebouw aanklaagt.

4.

De tweede verzoekende partij is een procesbekwame vereniging.

Uit artikel 4.8.11, §1, 4° VCRO volgt dat een procesbekwame vereniging bij de Raad op ontvankelijke wijze een beroep kan instellen, indien zij optreedt namens een groep wiens collectief belang door de bestreden beslissing is bedreigd of geschaad en voor zover zij beschikt over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten.

Het doel van de tweede verzoekende partij wordt als volgt omschreven in artikel 3 van de statuten die zij voorlegt:

“ ...

*De vereniging is actief rond de erfgoedwaarde binnen het gebied zoals omschreven en afgebakend bij middel van het Ministerieel Besluit van 20 november 1996 (B.S. 4 april 1997) houdende bescherming van het industrieel-archeologisch erfgoed te 9000 Gent, Tolhuiskaal, Wiedauwkaai, Voorhavenlaan en Londenstraat, Zij stelt zich tot doel om binnen de geografische afbakening van het bij voormeld Ministerieel Besluit beschermde en aangrenzende gebied*

- *de aanwezige monumenten zelf of door derden te doen beschermen, behouden, restaureren*
- *de elementen die bijdragen tot de industrieel archeologische waarde van het gebied zelf of door derden te doen beschermen, behouden, restaureren*

- *roerende objecten die rechtsreeks of onrechtstreeks te maken hebben met bovengenoemde site te verzamelen, behouden, restaureren*
- *de duurzame ontwikkeling van de site te begeleiden met het oog op een maximale integratie van nieuwe verantwoorde functies binnen beschermde monumenten en stadsgezicht*
- *de kennis omtrent de historische context en het belang van deze site bij de omwonenden in het bijzonder en bij de rest van de bevolking uit te dragen*
- *documentatie en informatie rond deze site in de breedst mogelijke zin te verzamelen en bewaren*
- *boeken, folders, brochures, op papier en on line (websites), rond deze site uit te geven*
- *evenementen, tijdelijk of meer permanent, in de breedste zin binnen en buiten de bovengenoemde site te organiseren*

*Zij kan om het bovengenoemde te realiseren alle roerende en/of onroerende goederen en/of rechten verwerven, huren, gebruiken en/of beheren die zij daartoe noodzakelijk acht. Deze opsomming is niet limitatief.*

...

Uit artikel 3 blijkt dat haar werkingsveld beperkt is tot het binnen het ministerieel besluit van 20 november 1996 geografisch afgebakend en beschermd gebied van het industrieel-archeologisch erfgoed Tolhuiskaal, Wiedauwkaai, Voorhavenlaan en Londenstraat te Gent. Uit artikel 4 van de statuten blijkt vervolgens dat de tweede verzoekende partij is opgericht voor onbepaalde duur.

Uit de bepalingen van de statuten van de tweede verzoekende partij blijkt dat zij een collectief belang nastreeft. Uit de uiteenzetting in het verzoekschrift blijkt dat zij met het beroep tegen de bestreden beslissing wil beletten dat het industrieel-archeologisch karakter van de site in het gedrang wordt gebracht.

Uit de neergelegde stukken blijkt dat zij meer dan 300 leden telt en dat zij activiteiten die betrekking hebben op het werkingsgebied organiseert. De tweede verzoekende partij toont op afdoende wijze aan dat zij over een duurzame en effectieve werking beschikt. De bewering van de tweede tussenkomende partij dat de vzw enkel dient als “vehikel om procedures in rechte te voeren”, kan gelet op het bovenstaande niet gevolgd worden.

5.

De derde verzoekende partij stelt dat zij onmiddellijk zicht heeft op de betrokken site en brengt foto's bij. Uit de uiteenzetting van de derde verzoekende partij blijkt voldoende dat zij met het beroep tegen de bestreden beslissing wil beletten dat de beeldbepalende historische en beschermde karakteristieken van haar woonbuurt, de reden waarom zij daar is komen wonen, wil bewaren.

Het loutere feit dat de derde verzoekende partij geen beroep heeft aangetekend tegen de verkavelingsvergunning, belet niet dat zij haar belang behoudt om een annulatieberoep in te stellen tegen een later afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. Ook het gegeven dat de derde verzoekende partij geen annulatieberoep heeft ingediend tegen de voordien afgeleverde stedenbouwkundige vergunning van 1 februari 2013, ontnemt haar niet het afdoende persoonlijk belang om rechtsgeldig annulatieberoep aan te tekenen tegen een latere, na een vernietigingsarrest van de Raad, afgeleverde vergunning. Het betreft immers een nieuwe bestreden beslissing, met een andere inhoud dan de vorige beslissing.

6.

Dat het enig middel een erfgoedkwestie uitmaakt “die geen deel uitmaakt van het voorwerp van de bestreden akte”, zoals de tweede tussenkomende partij beweert, maakt een onderdeel uit van de beoordeling ten gronde. Bovendien verduidelijkt de tweede tussenkomende partij niet wat zij bedoelt met de bewering dat het middel geen betrekking heeft op het voorwerp van de akte, aangezien het middel een kritiek betreft op de MER-screening uit de bestreden beslissing. Het volstaat niet om een loutere bewering te poneren, zonder dit verder te verduidelijken. Het middel van de derde verzoekende partij betreft kritiek op de MER-screening uit de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – AMBTSHALVE MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De tweede tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de uitspraak van de Raad van State over het cassatieberoep moet worden afgewacht.

In geval van cassatie verliest de vordering haar voorwerp, omdat de rechtsgrond verdwijnt.

Volgens de tussenkomende partij is de bestreden beslissing genomen in uitvoering van het arrest van 23 februari 2016 van de Raad, waartegen een cassatieberoep werd ingesteld. De kans op een verbrekingsarrest van de Raad is reëel. De rechtsgrond van de bestreden beslissing verdwijnt dan, en ook het in het arrest van 23 februari 2016 gegeven bevel om een nieuwe beslissing te nemen.

De bestreden beslissing verdwijnt omdat de basisvergunning van 1 februari 2013 opnieuw deel uitmaakt van het rechtsverkeer. De Raad wordt wel opnieuw gevat om uitspraak te doen over het eerste en initiële vernietigingsberoep.

2.

De verzoekende partijen stellen dat de Raad van State ondertussen met een arrest van 26 januari 2017 met nummer 237.176 het arrest van de Raad van 23 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0686 heeft vernietigd.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat er zich door het cassatiearrest van de Raad van State van 26 januari 2017 een procedureel middel van openbare orde stelt.

De verzoekende partijen stellen dat er twee hypothesen mogelijk zijn nu het arrest van de Raad werd vernietigd.

De eerste hypothese is dat er impliciet afstand werd gedaan van de stedenbouwkundige vergunning van 1 februari 2013 ingevolge de afgifte van de nieuwe vergunning door de verwerende partij op 29 juni 2016. In dat geval telt enkel nog de vergunning van 29 juni 2016.

De tweede hypothese is dat het arrest van de Raad van State tot gevolg heeft dat, naast de vernietiging van het arrest van de Raad van 23 februari 2016, ook het in dat arrest opgenomen bevel tot het nemen van een nieuwe beslissing is vernietigd. Er bestaat dus geen rechtsgrond meer voor de vergunning van 29 juni 2016. De vergunning van 29 juni 2016 moet dan omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer worden vernietigd.

3.

De verwerende partij stelt hierover in haar laatste nota dat de vergunning van 1 februari 2013 herleeft. In uitvoering van het arrest van de Raad van 23 februari 2016 werd op 29 juni 2016 een nieuwe beslissing genomen. Deze vergunning werd eveneens bestreden. Er bestaan dus twee vergunningen voor het project, die op zich niets van elkaar verschillen.

De verwerende partij stelt dat de eerste hypothese van de verzoekende partijen niet terecht is omdat er geen sprake is van een impliciete afstand aangezien de tweede beslissing werd genomen na het arrest van de Raad waarin een termijn werd verleend voor het nemen van een nieuwe beslissing en deze termijn een vervaltermijn is.

Wat betreft de tweede hypothese wijst de verwerende partij op het arrest van de Raad van State van 26 januari 2017 met nummer 237.177 waarbij het arrest van de Raad met nummer RvVb/A/1516/0687 eveneens werd vernietigd. Dit arrest verklaarde het beroep van de vzw De Voorhaven onontvankelijk bij gebrek aan voorwerp door vernietiging van de toenmalig bestreden vergunning bij het arrest nr. RvVb/A/1516/0686 van dezelfde datum waar de bvba de Nieuwe Voorhaven beroep had aangetekend. Er zijn derhalve twee procedures hangende tegen de vergunning van 1 februari 2013.

De verwerende partij vraagt dat deze twee procedures op hetzelfde ogenblik als de huidige procedure zouden worden behandeld en op dezelfde datum zouden worden uitgesproken. Minstens zouden de procedures hangende tegen de vergunning van 1 februari 2013 eerst moeten worden behandeld en zal daarna de impact op de procedure met betrekking tot de huidige bestreden beslissing moeten worden beoordeeld. Indien dit niet zou gebeuren vraagt de verwerende partij om de middelen in huidige procedure te onderzoeken en de wettigheid van de vergunning vast te stellen.

4.

De eerste tussenkomende partij stelt net als de verwerende partij dat het wenselijk is om beide procedure parallel en op hetzelfde ogenblik te behandelen, minstens de procedure inzake de vergunning van 1 februari 2013 als eerste te behandelen.

5.

De tweede tussenkomende partij stelt dat zij het niet eens is met de strekking van het middel van openbare orde.

De tweede tussenkomende partij dringt er ook op aan dat de Raad de procedure tegen de vergunning van 1 februari 2013 eerst behandelt en wel vooraleer uitspraak te doen over de bestreden beslissing.

Ondergeschikt is het volgens de tweede tussenkomende partij aangewezen dat de Raad de beide procedures samen behandelt.

De tweede tussenkomende partij stelt uitdrukkelijk dat er geen sprake is van enige afstand van de vergunning, niet expliciet maar evenmin impliciet. Er valt niet in te zien hoe een vermeende afstand van vergunning te maken heeft met de openbare orde, zodat dit middel niet voor het eerst in een wederantwoordnota kan worden opgeworpen.

Van een impliciete afstand kan sprake zijn wanneer de aanvrager een nieuwe aanvraag heeft ingediend en deze ook heeft verkregen. Deze tweede vergunning moet daadwerkelijk uitgevoerd zijn. De afgifte van een tweede vergunning houdt niet in dat er verzaakt is aan de eerste vergunning. Er is in dit geval geen sprake van een definitieve vergunning in het kader van de

huidige rechtsstrijd tussen partijen. De tweede tussenkomende partij verdedigt ook elke vergunning in rechte, waardoor een afstand van de vergunning wordt tegengesproken.

Dit geldt des te meer in het licht van het arrest van de Raad van State dat het cassatieberoep tegen het arrest van de Raad inzake de vergunning van 22 januari 2014 (vondst van sporen) wordt verworpen. Deze vergunning is niet onlosmakelijk verbonden met de vergunning van 1 februari 2013 maar verliest wel haar praktisch nut indien de bouwheer de daadwerkelijke uitvoering van één van de vergunningen niet zou nastreven.

De tweede tussenkomende partij stelt ook dat de bestreden beslissing niet kan vernietigd worden omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer.

De tweede tussenkomende partij verwijst naar het arrest van de Raad van State van 9 januari 2016 met nummer 233.522 waarin de Raad van State stelt dat het belang wordt behouden van een verzoekende partij bij het stilzwijgend verwerpen van het administratief beroep na vernietiging door de Raad, omdat de vernietiging van het arrest van de Raad de vernietiging omvat van het bevel aan de deputatie om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep.

De tweede tussenkomende partij maakt de vergelijking met de huidige procedure, en stelt dat er hier een uitdrukkelijke herstelbeslissing is genomen die deel uitmaakt van het rechtsverkeer.

Het is volgens de tweede tussenkomende partij ook voorbarig om uitspraak te doen over het beroep tegen de vergunning van 29 juni 2016 gezien deze herstelvergunning de herstelbeslissing vormt van een per hypothese aangenomen vernietigingsuitspraak die de Raad zou nemen omtrent het hangende beroep gericht tegen de vergunning van 12 februari 2013. De Raad dient dus eerst uitspraak te doen over de vergunning van 1 februari 2013 en in de (geheel onwaarschijnlijke) hypothese van een vernietiging, vervolgens uitspraak te doen over de herstelbeslissing van 29 juni 2016.

Er moet ook rekening gehouden worden met de retroactieve werking van een cassatiearrest. Het vernietigingsarrest van 23 februari 2016 is genomen in uitvoering van het cassatiearrest van 15 juli 2015 van de Raad van State. Na een cassatiearrest komen de partijen opnieuw voor als zou de Raad geen arrest hebben gevelde. Gelet op de twee cassatieuitspraken betekent dit dat de vergunning van 1 februari 2013 moet worden beoordeeld, als zouden partijen in 2014 voor de Raad staan.

De fictie van de retroactieve werking gaat echter niet zover dat de Raad abstractie zou kunnen en mogen maken van navolgende gebeurtenissen, zoals de bestreden beslissing dewelke nog steeds deel uitmaakt van het rechtsverkeer. De procedure tegen de vergunning van 1 februari 2013 dient dus eerst behandeld te worden, minstens dienen beide zaken samen behandeld te worden. Tot slot wijst de tweede tussenkomende partij op het verwerpingsarrest van de Raad van State tegen het arrest van de Raad inzake de vondst van de sporen. De vondst van de sporen maken het voorwerp uit van een definitieve stedenbouwkundige vergunning van 22 januari 2014.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Op grond van artikel 89 Procedurebesluit kan de Raad steeds ambtshalve middelen inroepen voor zover deze middelen de openbare orde betreffen. Het gebrek aan de wettelijk vereiste rechtsgrond wordt geacht een middel van openbare orde uit te maken.

De bestreden beslissing van 29 juni 2016 is genomen als gevolg van het arrest van de Raad van 23 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0686, waarbij de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2013 inzake de nieuwbouw van een bouwblok met 72 appartementen werd vernietigd. Door de Raad werd aan de verwerende partij bevolen een nieuwe beslissing te nemen binnen een vervaltermijn van vier maanden.

Tegen het arrest van de Raad van 23 februari 2016 werd echter eveneens een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State door de tussenkomende partijen.

Nadat de bestreden beslissing op 29 juni 2016 werd genomen, heeft de Raad van State bovenvermeld arrest van de Raad van 23 februari 2016 vernietigd met een arrest van 26 januari 2017 met nummer 237.176. Eveneens werd de samenhangende zaak, waarbij het beroep onontvankelijk werd verklaard bij gebrek aan voorwerp, vernietigd met een arrest van 26 januari 2017 met nummer 237.177.

De Raad neemt akte van de bevestiging van de eerste tussenkomende partij dat zij geen afstand doet van de vergunning van 9 februari 2013 noch van de vergunning van 29 juni 2016.

De bestreden beslissing steunt enkel en alleen op het arrest van de Raad van 23 februari 2016. Het is door de door de Raad opgelegde injunctie aan de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen, dat de bestreden beslissing is tot stand gekomen.

De vernietiging van het arrest van de Raad door de Raad van State omvat tevens de vernietiging van het bevel in het arrest van de Raad aan de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag.

De bestreden beslissing heeft, door de vernietiging van het arrest van de Raad van 23 februari 2016, geen rechtsgrond meer.

2.

De Raad heeft bovendien na het arrest van de Raad van State van 26 januari 2017 de zaak opnieuw behandeld en een nieuw arrest uitgesproken. Met een arrest van 20 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0680 heeft de Raad de beslissing van 1 februari 2013 vernietigd en de samenhangende zaak onontvankelijk verklaard.

Aan de verwerende partij is opnieuw een injunctie opgelegd om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag ingediend op 7 augustus 2012 voor het gebouw “Kaai 24” binnen een vervaltermijn van vier maanden.

De verwerende partij kan niet gevolgd worden waar zij op de zitting stelt dat, omdat zij net dezelfde beslissing zal nemen, het om proceseconomische redenen beter is om de onderhavige zaak te behandelen. De Raad kan immers niet vooruitlopen op de zaak door de onderhavige bestreden beslissing te bevestigen aangezien er niet met zekerheid kan worden geweten wat de nieuwe beslissing van de verwerende partij zal zijn, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert. Het behoort niet aan de Raad om vooruit te lopen op de herbeoordeling van de vergunningsaanvraag door de verwerende partij.

Hoewel de tweede tussenkomende partij eerst in haar schriftelijke uiteenzetting stelt dat de bestreden beslissing haar rechtsgrond verliest bij het gegrond verklaren van het cassatieberoep, stelt de tweede tussenkomende partij in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de bestreden beslissing niet kan vernietigd worden omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer.



De tweede tussenkomende partij verwijst eerst naar een arrest van de Raad van State van 9 januari 2016 met nummer 233.522 waar zij ook al naar verwees in haar schriftelijke uiteenzetting, maar dan om een tegengestelde redenering uiteen te zetten. De tweede tussenkomende partij stelt dat de uitdrukkelijke herstelbeslissing deel uitmaakt van het rechtsverkeer en dat de Raad van State deze niet als cassatierechter uit het rechtsverkeer kan laten verdwijnen. Echter dient de Raad, door het arrest van de Raad van State, zelf de bestreden beslissing te vernietigen wegens verval van de rechtsgrond. Het is niet de Raad van State die de bestreden beslissing vernietigt. Het arrest van de Raad van State is volgens de tweede tussenkomende partij zonder invloed op de rechtsmacht en de bevoegdheid van de Raad om uitspraak te doen over de bestreden beslissing, doch het arrest van de Raad van State heeft wel gevolgen aangezien de Raad van State het arrest van de Raad heeft vernietigd, waardoor de rechtsgrond van de bestreden beslissing vervallen is. Dat het hier niet gaat om de beoordeling van een exceptie van belang, doet bovendien niet terzake.

De tweede tussenkomende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de bestreden beslissing ook zonder het arrest van de Raad van 23 juni 2016 zou genomen kunnen worden. De tweede tussenkomende partij meent dat, gesteld dat de vergunning van 1 februari 2013 zou worden vernietigd bij de herbeoordeling door de Raad, dit vernietigingsarrest met retroactieve werking de rechtsgrond vormt voor de bestreden beslissing. Deze stelling kan niet gevolgd worden. Indien de Raad in de dossiers met rolnummer 1213/0505 en 1213/0506 na het cassatiearrest van de Raad van State een nieuw arrest velt waarbij de vergunning van 1 februari 2013 wordt vernietigd, dan moet de verwerende partij een nieuwe beslissing nemen. De verwerende partij kan, zelfs mocht de Raad wachten met haar oordeel, hiervoor niet terugvallen op de reeds bestaande bestreden beslissing van 29 juni 2016 maar zal een op zichzelf bestaande nieuwe beslissing nemen. De bestreden beslissing en de procedure die inzake de vergunning van 1 februari 2013 opnieuw moet worden begonnen na het verbrekingсарrest van de Raad van State, zijn afzonderlijk van elkaar te bekijken.

De tweede tussenkomende partij stelt dat er ook rekening moet gehouden worden met de retroactieve werking van een cassatiearrest. De tweede tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing zelf genomen is in uitvoering van het cassatiearrest van 15 juli 2015. De stedenbouwkundige vergunning van 1 februari 2013 moet dan worden beoordeeld, als zouden de partijen in 2014 voor de Raad staan, doch de fictie van de retroactieve werking mag volgens de tweede tussenkomende partij niet zover gaan dat de Raad abstractie mag maken van navolgende gebeurtenissen. De tweede tussenkomende partij lijkt met deze opmerking enkel aan te sturen om eerst de zaken met betrekking tot de beslissing van 1 februari 2013 te behandelen. Ook de verwerende partij en de eerste tussenkomende partij vragen om de dossiers inzake de vergunning van 1 februari 2013 eerst te behandelen. Zoals hierboven gesteld, is dit ook gebeurd.

Ingevolge het verdwijnen van de (enige) juridische grondslag waarop de bestreden beslissing is gesteund (hetgeen een onwettigheid betreft die de openbare orde aanbelangt en door de Raad zelfs ambtshalve kan worden gesanctioneerd), vernietigt de Raad, zonder verder wettigheidsonderzoek, de bestreden beslissing.

## **VII. KOSTEN**

Artikel 33 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad “het geheel of een deel van de kosten ten laste (legt) van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt”.

Aangezien de stedenbouwkundige vergunning dient te worden vernietigd omdat zij haar rechtsgrond is verloren omwille van een vernietiging van het arrest van de Raad, komt het passend voor om de kosten ten laste te leggen van de verwerende partij.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van SOGENT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de stad Gent is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 juni 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een bouwblok opgedeeld in drie autonome delen met in het totaal 72 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin, een gedeelte semi-ondergrondse parking, een gedeelte ondergrondse parkeergarage en een gemeenschappelijke dakkamer op één bouwblok op een perceel gelegen te 9000 Gent, Voorhavenlaan 'Kaai 24' zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, zonder nummer (terrein van voormalige loods 24, ten noorden van loods 23).
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op telkens 100 euro, ten laste van elke tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 maart 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT