

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0036 van 25 februari 2013
in de zaak 1213/0109/SA/2/0088

Inzake: de nv **V.O.P.**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Martin DENYS
kantoor houdende te 1560 Hoeilaart, Quirinilaan 2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
departement RWO, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 oktober 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Oost-Vlaanderen van 11 september 2012, waarbij aan de cvba Waalse Krook (hierna de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuwe stedelijke bibliotheek en centrum voor nieuwe media, met onder- en bovengrondse fietsenparkings, een verhoogd plein met 2 trappen en een helling, twee fietsers- en voetgangersbruggen, een publiek toegankelijke lift, een hoogspanningslokaal en publiek sanitair.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9000 Gent, Grote Huidevettershoek zn/ Korianderstraat zn/ Platteberg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 751D en afdeling 5, sectie E, nummers 316 C, 319 R, 327 G, 319 C2, 306 G, 319 Y, 300 E, 319 S, 319 D2, 321 P, 306 D, 319 Z, 319 X, 328 G, 319 B2, 306 F, 300 D en 327 H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 19 februari 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Martin DENYS en advocaat John TOURY verschijnen voor de verzoekende partij en advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 13 juli 2012 (Procedurebesluit), zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 18 januari 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een nieuwe Stedelijke Bibliotheek en Centrum voor Nieuwe Media, met onder- en bovengrondse fietsenparkings, een verhoogd plein met twee trappen en een helling, twee fietsers- en voetgangersbruggen, een publiek toegankelijke lift, een hoogspanningslokaal en publiek sanitair”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Een deel van de percelen (percelen met nummer 300 D, 300 E en 300 16 C) waarop de aanvraag betrekking heeft, behoorde vroeger toe aan de verzoekende partij. Het perceel met kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummer 316 C betrof een gebouwencomplex dat werd verhuurd aan een andere vennootschap die aldaar een sportcomplex uitbaatte.

Op respectievelijk 28 januari 2010 en 19 maart 2010 heeft de verzoekende partij een aanvraag ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent. Dit betrof de afbraak van het bestaand gebouw en de bouw van een multifunctioneel gebouw met appartementen, een sportcentrum, polyvalente ruimtes voor vergaderzalen, diensten, tentoonstellingen, bibliotheek en onderwijs, inclusief een ondergrondse parking en archief. Op 15 juli 2010 weigerde het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de stedenbouwkundige vergunning. In graad van administratief beroep, ingesteld door de verzoekende partij heeft de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 18 november 2010 het beroep niet ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning geweigerd. Tegen deze weigeringsbeslissing heeft de verzoekende partij een vernietigingsberoep ingesteld bij de Raad. Dit dossier is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/0362/A/2/0307.

Op 15 september 2010 heeft het autonoom gemeentebedrijf stadsontwikkeling Gent (hierna AG SOB) bij de verwerende partij een aanvraag ingediend voor het slopen van een sporthal en bijgebouwen, alsook een appartementsgebouw. Deze aanvraag kadert binnen het stadsvernieuwingsproject ‘Project Waalse Krook’ inzake het stadsdeel ‘de Waalse Krook’ gelegen

in het centrum van Gent. Hierbij staat een cultureel project centraal hoofdzakelijk bestaande uit een nieuw op te trekken bibliotheek en centrum voor nieuwe media. Deze sloopvergunning is ondertussen uitgevoerd.

Onder meer de verzoekende partij heeft tegen deze vergunningsbeslissing een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing bij de Raad ingesteld. Dit dossier is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/0509/SA/2/0492. De Raad heeft met een arrest van 7 februari 2012 met nummer A/2012/0038 dit beroep onontvankelijk verklaard wegens gebrek aan actueel belang.

Naast dit objectief contentieux zijn ook reeds een aantal burgerlijke procedures gevoerd:

- Bij vonnis van het vrederecht van het eerste kanton te Gent van 24 juni 2010 werden de percelen van de verzoekende partij gelegen te Gent, Grote Huidevettershoek en Korianderstraat onteigend op grond van de bepalingen van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden en werden provisionele onteigeningsvergoedingen vastgesteld voor onder meer de verzoekende partij.
- Bij vonnis van 11 april 2011 heeft de vrederechter van het eerste kanton te Gent de onteigeningsvergoedingen definitief vastgesteld.
De onteigening werd overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor op 12 juli 2010 en na de procedure tot inbezitstelling van de goederen, ging het AG SOB op 14 februari 2011 tot uitdrijving over.
- Bij beschikking van 10 januari 2011 heeft de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent de vordering ingesteld door de verzoekende partij tegen de afbraak en uitdrijving uit dit gebouwencomplex afgewezen als deels onontvankelijk en deels ontvankelijk maar ongegrond. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep tegen deze beschikking werd door het hof van beroep te Gent wegens gebrek aan belang afgesloten.
- Inmiddels heeft de verzoekende partij de herzieningsprocedure ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg te Gent. Deze procedure is nog hangende.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen het beschermd stads- of dorpsgezicht "Wijk gevormd door vlas- en katoenspinnerij Korianderstraat 2, huizenrij Lammerstraat 1-11, voormalig circus de Minard-schouwburg en de omgevende straten en blokken", beschermd bij ministerieel besluit van 7 september 1979 en gewijzigd bij besluit van 8 april 2011.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 februari 2012 tot en met 24 maart 2012, worden twee bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent brengt op 12 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 23 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Waterwegen en Zeekanaal NV, afdeling Bovenschelde brengt op 15 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 3 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het nutsbedrijf Elia nv brengt op 15 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 2 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De nv Aquafin brengt op 6 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De volgende twee adviezen werden samen met de aanvraag ontvangen:

- De Vlaamse Bouwmeester brengt op 29 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.
- De vzw Adviesbureau Toegankelijke Omgeving (ATO) brengt op 18 oktober 2011 een gunstig advies onder voorbehoud uit.

De verwerende partij beslist op 11 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**TOETSING VAN DE AANVRAAG AAN DE RELEVANTE SCREENINGSCRITERIA —
MER-SCREENING**

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage 1 van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, als stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt.

...

Besluit:

De bouw van de nieuwe Stedelijke Bibliotheek en Centrum voor Nieuwe Media, situeert zich binnen een grootstedelijk gebied en kadert binnen de visie en plannen van het masterplan Waalse Krook. Het project bevindt zich niet op relevante afstand van kwetsbare of beschermde gebieden zoals vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden en overige kwetsbare zones. Ecologische relaties komen evenmin in het gedrang. Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard en eerder beperkte omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en

latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het hemelwater, afkomstig van de dakoppervlakte en terrassen (= 2 945 m²) wordt in eerste instantie hergebruikt via een hemelwaterput van 70 m³ (~ 1 450 m²) en vervolgens gebufferd en vertraagd geloosd in een bufferbekken van 30 m³ (~ 1 500 m²). Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en dienstkranen (onderhoud). De grondwaterstand thv het perceel is te hoog, infiltratie is niet mogelijk. Het lozingsdebiet van de buffer mag volgens de gewestelijke verordening maximaal 40 l/s/ha bedragen (of volgens afspraken gemaakt met W&Z — beheerder ontvangende waterloop). Er is voldaan aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Het project bevindt zich niet in effectief overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater dat op de verhardingen valt stroomt af naar een bevaarbare waterloop: Nederschelde (beheerder W&Z Bovenschelde). De verharde oppervlakte is kleiner dan 1 ha. Er wordt voldaan aan de gewestelijk verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent zodat kan beoordeeld worden dat er geen schadelijke effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanstijpt hemelwater werd behandeld onder het aspect hemelwater. Het project omvat geen aantasting van de structuurkenmerken van een waterloop.

Voor wat betreft het aspect grondwater kunnen we stellen dat de aanleg van de ondergrondse constructie een bronbemaling met zich mee kan brengen. Dit mag niet zorgen voor een permanente drainage met lagere grondwaterstanden tot gevolg, aangezien dit strijdig zou zijn met het decreet integraal waterbeleid (verdroging moet beperkt of ongedaan gemaakt worden). Gelet dat het dossier hierin geen uitsluitel geeft, wordt dit als voorwaarde gekoppeld aan de vergunning. De ondergrondse constructie dient ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

De constructies worden aangelegd op een diepte groter dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m. De stedenbouwkundige vergunning omvat geen significante wijzigingen van het reliëf.

Het project is mits toepassing van bovenstaande voorwaarden verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Hierbij sluiten wij aan ons integraal aan bij het uitgebreide advies zoals geformuleerd door het CBS en de gemeenteraad, met uitzondering van het gunstig standpunt ten opzichte van (een van) de bruggen.

Met het huidige project en programma, conform de bestemming van het gebied, wordt een 'nieuwe plek in de stad' gecreëerd dat zich voorheen door water en het niveauverschil afgesneden bevond van het historisch stadscentrum. De verwevenheid en relatie met het historisch waardevolle Wintercircus is optimaal en betekenisvol. Het voorgestelde volume past qua volume en inplanting op een zichtbare maar toch discrete wijze in het stedelijk weefsel en getuigt van een goed planaanpak waarin zorg voor ruimtelijke kwaliteit centraal staat.

Gelet op de binnenstedelijke sfeer met nabijgelegen gebundelde parkeervoorzieningen, de niet gewijzigde positionering ten aanzien van openbaarvervoers- en langzaam verkeersnetwerken, en het gegeven dat een belangrijk deel van het programma een herlokalisatie van een bestaande bibliotheek binnen een afstand van ca.250m betreft, zijn

de gemotoriseerde mobiliteitseffecten eerder klein te benoemen doordat deze dienen opgevangen te worden in de ruimere omgeving. De ruimtelijke draagkracht van het project wordt op vlak van mobiliteit tot een minimum geschaad.

Voor wat betreft de bruggen bevat huidige aanvraag onvoldoende informatie hoe de aansluiting gebeurt met de Sint-JansVest en de Kuiperskaai. Mede gelet op het advies van W&Z die stelt dat de landing van de bruggen (respectievelijke verbindingen niet Brabantdam en Kuiperskaai) nog te bekijken zijn in een latere fase en de funderingen onderdeel dienen uit te maken van een nieuwe aanvraag, zullen beide bruggen uit de huidige aanvraag uitgesloten worden. Als aandachtspunt wordt ook meegegeven, de bestaande gevelniveaus maximaal te behouden en moeten er vloeiende aansluitingen (zonder niveauverschil) voor fietsers gerealiseerd worden. Het hellingspercentage in overleg met de toegankelijkheidsambtenaar van de stad in detail dient zo ook verder uitgewerkt te worden (zie ook bijzondere voorwaarden). Gelet dat de zuidelijke brug eveneens een toegang biedt voor brandweer zal de exploitatie van het gebouw pas toegelaten zijn van zodra deze brug is gerealiseerd.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en voor vergunning vatbaar.

...

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

...

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- De noordelijke en zuidelijke brug worden uit de vergunning gesloten. Hiervoor dient een nieuwe aanvraag te worden ingediend. De exploitatie van het gebouw mag dan ook pas gebeuren van zodra de zuidelijke brug (toegang voor de brandweer) is gerealiseerd.
- De voorwaarden geformuleerd in het advies van het college van burgemeester op 12/07/2012.
- De voorwaarden geformuleerd in deze beslissing van de gemeenteraad op 25/06/2012.
- De voorwaarden geformuleerd in het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen op 22/02/2012.
- De voorwaarden geformuleerd in het advies van de Afdeling Bovenschelde van Waterwegen en Zeekanaal NV. Dit advies werd uitgebracht op 15/03/2012.
- De voorwaarden geformuleerd in het advies van VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer. Dit advies hebben we ontvangen op 03/09/2012.
De voorwaarden geformuleerd in het advies van Aquafin nv. Dit advies werd uitgebracht op 15/03/2012.
- De voorwaarden geformuleerd in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen
- De voorwaarden geformuleerd in het advies van ELIA NV.

3° de volgende lasten uit te voeren:

- Zie beslissing van de gemeenteraad op 25/06/2012.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt.

Zij stelt vooreerst dat de argumentatie voor wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft in grote mate gelijklopend is met deze van het belang. De verzoekende partij wijst onder het punt 'III. Wat het belang betreft om de bouwvergunning aan te vechten' er op dat zij in de herzieningsprocedure de wettigheid van de onteigening blijft betwisten, zodat er nog minstens sprake is van een latent eigendomsrecht. Vervolgens stelt zij dat in de mate dat de aanvrager het project reeds aan het realiseren zou zijn en de burgerlijke rechter zou oordelen dat de onteigening onwettig is dit problematische gevolgen zou hebben voor de wederoverdracht van de gronden in handen van de NV VOP. Zij meent immers in dit geval nooit nog het volledige herstel van haar schade te kunnen bekomen en nooit het eigen gewenste project te kunnen oprichten. Zij wijst ook op de uitzonderlijke locatie van haar perceel in de stad Gent waardoor dit werkelijk onvervangbaar zou zijn. Tenslotte verwijst zij naar het arrest van de Raad van 8 november 2011 over de reeds door de verwerende partij verleende afbraakvergunning.

In tweede instantie citeert de verzoekende partij de door haar in de herzieningsprocedure ingeroepen argumentatie over de vermeende onwettigheid van de onteigening. Zij overweegt hierna het volgende:

“ ...

Uit de voormelde argumenten blijkt zeer duidelijk in welke mate de onteigening onwettig is. De rechtbank zal met deze argumenten rekening dienen te houden en zal bij onwettigverklaring van de onteigening, de wederoverdracht van de gronden dienen te bevelen gelet op het feit dat beroepster tot de wederoverdracht verzoekt.

Gelet op het verzoek van beroepster om bij onwettigverklaring van de onteigening terug in het bezit te worden gesteld van de gronden, is het van uitermate belang dat de aanvang van de bouwwerken die door de afgeleverde vergunning mogelijk zijn geworden, geschorst blijft. In de mate dat de CVBA Waalse Krook toch aanvang zou nemen met de bouwwerken, dient te worden vastgesteld dat een wederoverdracht van de gronden in bezit van de NV VOP niet meer mogelijk zal zijn. Door het aanvangen van de bouwwerken zal beroepster aldus een definitieve en onherstelbare schade kennen. Beroepster wenst er nogmaals op te hameren dat zij zelf wenst over te gaan tot het realiseren van project op de onteigende gronden. Dit zal – eens de bouwwerken hun aanvang hebben genomen – niet meer mogelijk zijn en als definitief verloren moeten worden beschouwd.

Het is zeer duidelijk wat de betrachtingen van de CVBA Waalse Krook / stad Gent / provincie Oost-Vlaanderen / Vlaams Gewest zijn, namelijk het project in een ijtempo door het ganse procedureverloop jagen teneinde te voorkomen dat – mocht de herzieningsrechter de onwettigheid van de onteigening vaststellen – de gronden terug in het bezit zouden kunnen worden genomen door beroepster.

In die omstandigheden is het volkomen onredelijk dat de bouwwerken zouden worden aangevat. Gelet op het feit dat het aanvangen van de bouwwerken voor beroepster een onherstelbaar nadeel zou opleveren, dient de vergunning dan ook te worden geschorst.

Verder dient ook nog te worden opgemerkt dat de inplanting van het goedgekeurde project, een materieel en onverwijderbare bedreiging zal vormen die – door zijn omvang – het gehele binnenstadgebeuren op een definitieve wijze zal aantasten. De Raad van State oordeelde in het verleden reeds dat de uitvoering van een project dat een heel stadsdeel of het concept van een gehele wijk verandert, een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel met zich meebrengt (RvSt, 30 oktober 1997, nr.69.310, Van Campenhout).

Een vordering tot schorsing moet worden ingewilligd wanneer vaststaat dat de vernietiging van de bestreden beslissing zonder voorgaande schorsing niet kan volstaan om de verzoekende partij in haar genoegzaam herstel van het door die handeling teweeg gebrachte nadeel te waarborgen (G.DEBERSAQUE, M.VAN DAMME, S.DE CLERCQ en G.LAENEN, Rechtsbescherming door de Raad van State. 15 jaar procedurele vernieuwing, Die Keure, Brugge, 2004, 167.).

Hoger heeft beroepster reeds aangetoond dat eens de bouwwerken door de CVBA Waalse Krook zullen opgestart zijn, zij – in het geval dat de onteigening onwettig zou worden verklaard – zij nooit nog in het bezit zou kunnen worden gesteld van de haar onteigende gronden.

Bij de beoordeling dient steeds te worden nagegaan of het herstel in de oorspronkelijke toestand nog mogelijk is. De moeilijkheden die op dat vlak bestaan dienen mee in overweging genomen te worden bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel (zie RvSt 15 april 2002, nr. 105.504, Dupuis).

Het is daarbij onrealistisch te stellen dat beroepster de afbraak zou kunnen vorderen van de opgetrokken bibliotheek (die nota bene tientallen miljoenen euro's kost), laat staan dat de afbraak door enige rechter zou worden toegestaan. Minstens zou een vernietigingsarrest zonder voorgaande schorsing in casu voor gevolg hebben dat loodzware procedures zouden dienen te worden opgestart waar de uitkomst voor alle partijen, een jarenlange onzekerheid met zich zou meebrengen. Immers niemand kan in

een dergelijke complexe toestand op voorhand de strekking van een rechterlijke uitspraak met zekerheid voorspellen.

In de mate dat, zoals uiteengezet, de aanvang van de bouwwerken voor beroepster een definitief en onherstelbaar nadeel met zich zal meebrengen, is in hoofde van de NV VOP voldoende aangetoond dat de schorsing noodzakelijk is.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het nadeel dat verzoekende partij meent te kunnen invoeren niet voortvloeit uit de bestreden beslissing op zich, maar wel uit de gevoerde onteigeningsprocedure en de bepalingen van de Onteigeningswet van 26 juli 1962. Daarom stelt zij dat niet valt in te zien op welke wijze de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit aan verzoekende partij enig nadeel, laat staan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou kunnen berokkenen.

Ter staving verwijst en herneemt de verwerende partij de exceptie wat betreft het gebrek aan belang in hoofde van verzoekende partij. Vervolgens stelt de verwerende partij dat de gronden, na het nemen van het onteigeningsbesluit, het vonnis van de Vrederechter en de overschrijving in de Registers van het Hypotheekkantoor, werden overgedragen aan de C.V.B.A. WAALSE KROOK. Hieruit leidt zij af dat de nietigverklaring van de onteigening geen rechtsgevolgen kan hebben ten aanzien van de C.V.B.A. WAALSE KROOK, huidige eigenaar van de gronden.

Ten slotte stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij ook in gebreke blijft aan de hand van concrete feiten en gegevens de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto aan te duiden. Zij verwijst ter staving naar de rechtspraak van de Raad.

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partij aantoont:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zal ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dient aan te duiden;
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moet de verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidende verzoekschrift. Met later bijgebrachte feiten of stukken kan, gelet op artikel 4.8.25 VCRO, geen rekening worden gehouden. Verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidende verzoekschrift omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kunnen evenmin dienend ingeroepen worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Een mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, ongeacht de aard van de onwettigheid, kan niet volstaan om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen in de zin van artikel 4.8.13 VCRO.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft.

2.

Volgende elementen roept de verzoekende partij in haar verzoekschrift in als zijnde moeilijk te herstellen ernstige nadelen:

- de onomkeerbaarheid van de gevolgschade door een onwettige onteigening bij uitvoering van de werken;
- de onvervangbaarheid van het goed wegens de uitzonderlijke locatie;
- de uitvoering van het project dat een heel stadsdeel of gehele wijk verandert;
- de onwaarschijnlijkheid van (volledig) herstel in de oorspronkelijke toestand.

3.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de wederoverdracht van de gronden in haar handen problematisch zal zijn en hierbij haar nadeel afleidt uit het (al dan niet voor haar gunstige) resultaat van de ingestelde herzieningsprocedure bij de rechtbank van eerste aanleg van Gent, moet met de verwerende partij worden vastgesteld dat dit aangevoerde nadeel, met name de onomkeerbaarheid van de gevolgschade door een onwettige onteigening, zijn oorzaak niet kan vinden in de bestreden beslissing, en minstens een zuiver hypothetisch nadeel betreft.

Immers, een eigendomsoverdracht door onteigening vloeit niet voort uit een vergunningsbeslissing. De verzoekende partij kan maar uit haar eigendom worden ontzet als de vrederechter de onteigening heeft of zal hebben toegestaan.

Uit de door de verzoekende partij zelf medegedeelde stukken blijkt dat er op 25 mei 2010 een onteigeningsbesluit werd afgeleverd op grond van de bepalingen van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden. Dit onteigeningsbesluit werd door de vrederechter van het vredegerecht van het eerste kanton te Gent reeds op wettigheid getoetst, respectievelijk bij vonnis van 24 juni 2010 (provisieel vonnis) en bij vonnis van 11 april 2011 (definitief vonnis). De verzoekende partij dient dan ook als onteigend beschouwd te worden voor wat betreft haar eigendom, met name de inneming 4 tot en met 6 van het onteigeningsplan.

Het louter instellen van een herzieningsprocedure tot de wederoverdracht van de onteigende eigendom verandert niets aan dit huidige eigendomsstatuut van de verzoekende partij. Het hebben van een eventueel latent belang om de vernietiging te vorderen is op zich niet voldoende om een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te verantwoorden.

In de mate de verzoekende partij stelt dat zij op de gronden zelf een project wenst op te richten, toont zij niet afdoende de ernst van de vermeende gevolgschade van de onwettige onteigening, met name het niet kunnen oprichten van haar eigen gewenste project, aan. De Raad stelt immers vast dat de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen met een beslissing van 18 november 2010 de aanvraag van de verzoekende partij heeft geweigerd.

Bovendien oordeelt de Raad dat de verzoekende partij uitgaat van louter hypothetische nadelen, zodat deze niet als ernstig kunnen worden beschouwd. De verzoekende partij speculeert immers

op het eindresultaat van de herzieningsprocedure, met name de (al dan niet) vaststelling van de onwettigheid van de onteigening.

Dit betreft meer specifiek de volgende passages van haar uiteenzetting:

- *“Immers mocht de NV VOP de onwettigheid van de onteigening kunnen aantonen in de procedure voor de rechtbank van eerste aanleg en de teruggave in natura van het onteigende goed verkrijgen, zal zij nooit nog het volledige herstel van haar schade kunnen bekomen en zoals zij wenst, zelf op de gronden een project kunnen oprichten. In de mate dat men het project van de CVBA Waalse Krook reeds aan het realiseren zou zijn, zou dit problematische gevolgen hebben voor de wederoverdracht van de gronden in handen van de NV VOP” (p. 34).*
- *“Uit de voormelde argumenten blijkt zeer duidelijk in welke mate de onteigening onwettig is. De rechtbank zal met deze argumenten rekening dienen te houden en zal bij onwettigverklaring van de onteigening, de wederoverdracht van de gronden dienen te bevelen gelet op het feit dat beroepster tot de wederoverdracht verzoekt” (p. 61).*
- *“In de mate dat de CVBA Waalse Krook toch aanvang zou nemen met de bouwwerken, dient te worden vastgesteld dat een wederoverdracht van de gronden in bezit van de NV VOP niet meer mogelijk zal zijn” (p. 61).*
- *“Het is zeer duidelijk wat de betrachtingen van de CVBA Waalse Krook / stad Gent / provincie Oost-Vlaanderen / Vlaams Gewest zijn, namelijk het project in een ijltempo door het ganse procedureverloop jagen teneinde te voorkomen dat – mocht de herzieningsrechter de onwettigheid van de onteigening vaststellen – de gronden terug in het bezit zouden kunnen worden genomen door beroepster” (p. 61).*
- *“Hoger heeft beroepster reeds aangetoond dat eens de bouwwerken door de CVBA Waalse Krook zullen opgestart zijn, zij – in het geval dat de onteigening onwettig zou worden verklaard – zij nooit nog in het bezit zou kunnen worden gesteld van de haar onteigende gronden” (p. 62).*

4.

In zoverre de verzoekende partij stelt dat “... het in casu gaat over een uitzonderlijk goed, op een uitzonderlijke locatie in de stad Gent. Het goed is werkelijk onvervangbaar”, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij de ernst van dit ingeroepen nadeel niet, minstens onvoldoende, aantoont.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij immers nalaat om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten om de ernst van dit ingeroepen nadeel te onderzoeken.

5.

Voor wat de betreft de ingeroepen onvervangbaarheid van het goed wegens de uitzonderlijke locatie, stoelt de verzoekende partij zich op het arrest van de Raad van State van 30 oktober 1997 met nummer 69.310. De Raad oordeelt dat dit arrest in casu niet dienend is.

Immers, dit betreft een arrest waarin de schorsing - weliswaar “selon la procédure d’extrême urgence” - werd verworpen en bijgevolg het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. De verzoekende partij maakt in zoverre zij uit dit arrest afleidt dat “de Raad van State oordeelde in het verleden reeds dat de uitvoering van een project dat een heel stadsdeel of het concept van een gehele

wijk verandert, een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel met zich meebrengt", dan ook een niet correcte lezing van dit niet-schorsingsarrest.

6.

In zoverre de verzoekende partij stelt dat de Raad bij zijn beoordeling moet nagaan of het herstel in de oorspronkelijke toestand nog mogelijk is en zij preciseert dat het onmogelijk zal zijn de afbraak te kunnen vorderen van de opgetrokken bibliotheek, volgt de Raad de verzoekende partij niet.

Een procedure voor de Raad kan immers niet worden aangewend om in de plaats te treden van een herstellvordering of een stakingsbevel. Het herstel in de oorspronkelijke toestand kan niet de finaliteit zijn van een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een vergunningsbeslissing voor de Raad. Daarenboven vloeit een dergelijk nadeel niet rechtstreeks voort uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In de mate de verzoekende partij hierbij verder stelt dat *"minstens zou een vernietigingsarrest zonder voorgaande schorsing in casu voor gevolg hebben dat loodzware procedures zouden dienen te worden opgestart waar de uitkomst voor alle partijen, een jarenlange onzekerheid met zich zou meebrengen. Immers niemand kan in een dergelijke complexe toestand op voorhand de strekking van een rechterlijke uitspraak met zekerheid voorspellen"*, gaat de verzoekende partij opnieuw uit van een zuiver hypothetisch nadeel. Een vernietigingsprocedure - en een mogelijk vernietigingsarrest - volgt immers na de schorsingsprocedure.

7.

Waar de Raad principieel geen rekening kan houden met ter zitting afgelegde bijkomende verklaringen die geen steun vinden in verband met het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, moet toch benadrukt worden dat de raadsman van de verzoekende partij ter openbare zitting van 19 februari als het ware heeft laten uitschijnen dat de werken die middels de bestreden vergunning werden vergund, nog niet uitvoerbaar zijn. Nog aangenomen dat deze verklaringen van de verzoekende partij nog niet ter kennis waren ten tijde van het indienen van het verzoekschrift tot schorsing, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij erkent dat er op de site nog een archeologisch onderzoek bezig is en dat er nog saneringswerken moeten plaatsvinden omwille van een historische vervuiling, en dat er voor de werken nog geen openbare aanbesteding werd uitgeschreven. Dit alles maakt dat er op dit ogenblik geen sprake is van een mogelijke onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

8.

Samengevat, ziet de Raad niet in op welke wijze de onmiddellijke tenuitvoerlegging van bestreden beslissing aan verzoekende partij een ernstig nadeel zou kunnen berokkenen. Deze vaststelling impliceert dat een onderzoek naar het mogelijks moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen niet langer relevant is.

Aangezien niet is voldaan aan de voorwaarde van artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO dat de schorsing enkel kan worden bevolen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de verzoekende partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, verwerpt de Raad de voorliggende vordering tot schorsing. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te

herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS