

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/S/1516/1108 van 17 mei 2016
in de zaak 1516/RvVb/0210/SA

In zake: de heer **Lieven THEYS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter DE SMEDT en Sofie DE MAESSCHALCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de nv **EUROSTATION**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Erika RENTMEESTERS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen
en advocaten Gregory VERHELST en Peter FLAMEY
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 december 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 oktober 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 9 juli 2015 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen-
de partij een verkavelingsvergunning verleend volgens ingediend plan en onder voorwaarden en lasten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9000 Gent, Koningin Fabiolalaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie I, nummer 649/52/s.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 april 2016, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaten Gregory VERHELST en Tom HUYGENS die verschijnen voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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 uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv EUROSTATION verzoekt met een aangetekende brief van 23 februari 2016 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 21 maart 2016 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien 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.

IV. FEITEN

Op 16 februari 2015 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor het verkavelen van een perceel gelegen te 9000 Gent, Koningin Fabiolalaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie I, nummer 649/52/s. De aanvraag omvat ook de aanleg van het openbaar domein.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse regering van 15 december 2006, meer bepaald binnen deelgebied 1: stationsomgeving Gent Sint-Pieters, zone A.

Het verkavelingsplan omvat vier loten van de zone A (A2 – A3 – A4 – A5) voor stedelijk wonen in de vorm van meergezinswoningen met eventueel kantoren en/of handelsruimten en private buitenruimten rond een openbaar domein met grootstedelijk karakter.

Het lot/bouwveld A1 is reeds bebouwd met een op 12 oktober 2010 vergund kantoorgebouw (De Link - Virginie Lovelinggebouw) en maakt geen deel uit van de verkavelingsaanvraag.

Voor het lot A5 heeft de verwerende partij op 1 augustus 2013 aan de nv SOFA een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een kantoor en twee appartementsgebouwen. Deze vergunningsbeslissing is vernietigd bij arrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0677 van 23 februari 2016.

Voor het lot A2 heeft de verwerende partij op 30 april 2015 aan de nv PHILADELPHUS een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een kantoorgebouw. Tegen deze beslissing werd op 22 juni 2015 een beroep tot schorsing en vernietiging ingesteld bij de Raad (dossier met rolnummer RvVb/1415/0636/SA/0594). Het beroep is nog hangende.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 maart 2015 tot 31 maart 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 6 mei 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeenteraad van de stad Gent neemt op 22 juni 2015 een beslissing over de wegengis zoals omvat in de aanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 9 juli 2015 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomenende partij onder voorwaarden en lasten.

De heer Dirk VAN GYSEGHEM tekent samen met onder meer de verzoekende partij tegen deze beslissing op 11 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 september 2015 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen volgens plan en onder voorwaarden en lasten.

Na de hoorzitting van 6 oktober 2015 beslist de verwerende partij op 22 oktober 2015 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen volgens plan en onder voorwaarden en lasten.

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing wordt niet betwist. Een onderzoek van de ontvankelijkheid is enkel aan de orde indien 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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad een bestreden beslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening op voorwaarde dat de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en op grond van minstens één ernstig middel.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert aan:

“ ...

*Het betrokken grootschalig project kent een **bijzondere vergunningshistoriek**, doordat de projectontwikkelaars eerst bouwaanvragen hebben ingediend voor het gemengde kantoorcomplex met woontorens (The Queen Towers) op de deelzone A5 en het kantoorgebouw op de deelzone A2. Op basis daarvan werden door de deputatie van Oost-Vlaanderen een stedenbouwkundige vergunning verleend, resp. op 1 augustus 2013 en 30 april 2015. Doordat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het schorsingsarrest nr. S/2013/0064 van 29 april 2014 – later bevestigd door de Raad van State – werd vastgesteld dat er voor de ontwikkeling op de zone A eerst voorafgaandelijke een verkavelingsvergunning diende te worden verleend, is de nv EUROSTATION kennelijk overgegaan tot het indienen van de bestreden verkavelingsaanvraag. Een dergelijk procedureverloop is niet gangbaar.*

Eén en ander is echter relevant in het kader van de hoogdringendheid.

*Van belang is te wijzen op de recente rechtspraak van uw Raad waarin de **hoogdringendheid omtrent een verzoekschrift tot schorsing van een verkavelingsvergunning wordt aanvaard, nu er bleek dat er door die bouwheer inmiddels bouwaanvragen waren ingediend voor de te realiseren woningen binnen deze verkaveling.***

...

*In deze zaak zijn er **verschillende ernstige vaststellingen en indicaties** op basis waarvan de hoogdringendheid moet worden vastgesteld:*

- *Essentieel is dat er reeds voor de bouwzones A5 en A2 **bouwaanvragen** werden ingediend én vergund voor bouwprojecten die gelegen zijn binnen het bestreden verkavelingsproject. Op basis van bovenvermeld arrest is dit reeds voldoende om de hoogdringendheid van huidig schorsingsverzoek vast te stellen.*
- *Maar er is meer. Momenteel is men **reeds bezig met de tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning van het kantoorgebouw A2.** De bouwwerken op het terrein zijn volop aan de gang, niettegenstaande er nog een schorsingsverzoek loopt tegen de betrokken stedenbouwkundige vergunning. De pleitzitting over dat schorsingsverzoek vond plaats op 13 oktober 2015. Het is dan ook duidelijk dat de betrokken projectontwikkelaars kiezen voor een tactiek van voldongen feiten.*

De inmiddels gebeurde start van de werken wordt ook bevestigd in onderstaande bewonersbrief

(http://www.projectgentsintpieters.be/frontend/files/userfiles/files/bewonersbrieven/150610_A2_BB1.pdf)

...

*Aangezien er momenteel al uitvoering wordt gegeven aan de onderliggende stedenbouwkundige vergunning voor de zone A2, staat **de hoogdringendheid van***

huidig schorsingsverzoek zonder meer vast. Momenteel zijn de ruwbouwwerken van dit gebouw reeds bijna afgerond (stuk 20).

Merk op dat het kantoorgebouw is bedoeld voor de verhuis van de kantoren Electrabel uit het gebouw aan het zuid te Gent. In de pers is verschenen dat stad Gent dit gebouw heeft gekocht en er stadsdiensten wil onderbrengen vanaf het einde van 2015, waarbij de laatste diensten eind 2016 zouden moeten verhuizen naar de Electrabelgebouwen (stuk 15). Er wordt dus een tijdsdruk gecreëerd om de werken snel uit te voeren, zodat men niet hoeft te wachten met de verhuizingen van enerzijds Electrabel naar de nieuwe site en anderzijds de stadsdiensten naar de Electrabelsite.

- Wat betreft de **zone A5** werd bij arrest nr. S/2013/0064 van 29 april 2014 de schorsing bevolen voor de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning van 1 augustus 2013 voor het project van THE QUEEN TOWERS. Momenteel is deze vergunning dus geschorst. **Relevant is echter dat de pleitzitting over de vordering tot vernietiging van deze vergunning reeds achter de rug is (dit vond plaats op 8 december 2015) en dat de zaak inmiddels in beraad is genomen.** Aangezien uw Raad in het betrokken schorsingsarrest reeds (prima facie) het eerste middel – omtrent noodzakelijke voorafgaandelijke verkavelingsvergunning – gegrond heeft bevonden, is de kans zeer reëel dat er **op korte termijn** een vernietigingsarrest mag worden verwacht, en dat er vervolgens een nieuwe herstelbeslissing door de deputatie kan genomen worden binnen een snelle termijn van 4 maanden.

Om te vermijden dat er in tussentijd – in afwachting van de uitspraak over de vordering tot vernietiging tegen de bestreden verkavelingsvergunning – opnieuw een onwettige stedenbouwkundige vergunning voor het project A5 zou kunnen worden verleend, is het noodzakelijk dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden verkavelingsvergunning wordt bevolen. Het gegeven dat in ieder geval **vóór de uitspraak** over de vordering tot vernietiging een herstelbeslissing zal (moeten) genomen worden door de deputatie, maakt onmiskenbaar een element van hoogdringendheid uit.

- Voor de **deelzone A2** werd recent, op 4 november 2015, door MG PROJECTS een **stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend** voor het bouwen van een appartementsgebouw met commerciële ruimtes, zoals wordt bevestigd door de dienst stedenbouw van Gent (stuk 16).
- Wat betreft de **overige deelzones A3 en A4**, werd door EUROSTATION op de vergadering van de KLANKBORDGROEP bevestigd dat er **na de verkrijging van de bestreden verkavelingsvergunning ook bouwaanvragen zullen worden ingediend voor deze andere zones.**

Dit blijkt ook uit het verslag van de klankbordgroep 50 van 21 april 2015:

...

Ook in het verslag van de Klankbordgroep van 26 oktober 2015 staat het volgende vermeld:

...

Het verkrijgen van de bestreden verkavelingsvergunning is voor de ontwikkelaar dus duidelijk **het startpunt om over te gaan tot de realisatie van de overige zones.**

Op de planning van het kwartaal 4 van 2015 staat expliciet vermeld “voorbereiding bouwdoos en bouwaanvraag A3 en A4” en ook gepland gedurende 2016 zijn de verdere bouwwerken van zone A2. Dit document met de werkplanning voor het gehele project wordt besproken op de Klankbordgroep van 10 december 2015 (stuk 19).

...

Gelet op de manifeste onwettigheid van de verkavelingsvergunning, is **het van belang dat deze toestand wordt “bevroren” in afwachting van een uitspraak over huidig verzoekschrift tot vernietiging van de bestreden verkavelingsvergunning**. Ook vanuit die optiek kan het resultaat van de vernietigingsprocedure – die ca. 1 jaar duurt – niet worden afgewacht en beantwoordt de schorsingsprocedure aan de vereiste van de hoogdringendheid.

- Tot slot is het relevant dat de bestreden verkavelingsvergunning ook geldt als **stedenbouwkundige vergunning** voor de nog aan te leggen wegenis. Deze werken zijn op dit moment reeds uitvoerbaar en kunnen dus zonder problemen worden uitgevoerd door de verkavelaar. Dit zijn werken die slechts **een relatief korte tijdspanne** in beslag nemen. Ook om die reden is dit verzoek hoogdringend.

Gelet op de reeds bestaande uitvoering van de bestreden vergunning, staat de hoogdringendheid van dit schorsingsverzoek vast.

Er wordt dan ook in concreto aangetoond dat er sprake is van een hoogdringendheid die de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning verantwoordt.

Het is ook essentieel dat de bestreden beslissing met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid **ernstige ongemakken** zal veroorzaken aan de verzoekende partij.

Uw Raad dient vast te stellen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing een **zwaarwichtig nadeel** zal berokkenen aan de verzoekende partij, en dat de belangen van de verzoekende partij slechts gevrijwaard kunnen worden door een onmiddellijke schorsing.

De verzoekende partij wil specifiek wijzen op de ernstige hinder en nadelen die de in de bestreden verkavelingsvergunning vergunde bebouwing op de bouwzone A5 voor hem zullen meebrengen. Zoals vermeld, wordt volgens de verkavelingsvoorschriften toegelaten dat er op deze zone A5 een kantoorgebouw met 2 woontorens van 69 m en 90 m mag worden opgericht. Het vergunde gebouw is zeer omvangrijk en torent boven de woning van de verzoekende partij uit.

Uit onderstaande visualisaties blijkt de **enorme visuele impact** van het project.

...

De enorme hoogbouw heeft door de **ligging ten zuiden** van de woning van de verzoekende partij, een gigantische negatieve impact op zijn woon- en leefklimaat: het veroorzaakt niet enkel een grote visuele hinder en schending van de privacy door inkijk, maar ook verlies aan zonlicht en een sterke schaduwhinder in zijn woning en leefruimtes.

De leefruimtes van de verzoekende partij bevinden zich allemaal aan de zuidkant en worden in de winter opgewarmd door de zon. De hoogbouw zal dan voor heel wat schaduw zorgen en de opwarming van hun leefruimtes sterk reduceren en m.a.w. warmte ontnemen.

Het grote bouwvolume zal het woongenot van de verzoekende partij ernstig aantasten. Dit ernstig nadeel heeft een moeilijk herstelbaar karakter. Het bekomen van de afbraak van een gebouw, zeker een gebouw met de omvang van het voorwerp van de bestreden beslissing, is voor belanghebbende derden, zoals de verzoekende partij, dermate moeilijk dat het door hen geleden nadeel moeilijk te herstellen is.

Het **woongenot en de privacy** van de verzoekende partij zal op een ernstige wijze worden geschaad.

De verzoekende partij heeft op een concrete en onderbouwde wijze, aan de hand van stavingstukken, aangetoond dat het door de bestreden beslissing vergunde project ernstig afbreuk doet aan zijn woon- en leefklimaat.

*Van essentieel belang is tevens dat uw Raad in het schorsingsarrest nr. S/2013/0064 van 29 april 2015 **reeds expliciet het moeilijk te herstellen ernstig nadeel heeft aanvaard in hoofde van de verzoekende partij** (stuk 17):*

...

De ernstige nadelen in hoofde van de verzoekende partij staan bijgevolg vast.

*Er blijkt dan ook dat er **hoogdringende redenen** zijn die aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen en dat het verstrijken van de tijd in afwachting van een uitspraak ten gronde tot zware nadelige gevolgen zal leiden in hoofde van de verzoekende partij. Uw Raad oordeelde zeer recent nog dat een verkavelingsvergunning in die omstandigheden dient te worden geschorst (RvVb 29 september 2015, nr. RvVb/S/1516/0036).*

*Er is in de gegeven omstandigheden dan ook sprake van een **hoogdringendheid**. Er wordt dus voldaan aan de in artikel 40, § 1 DBRC-Decreet en artikel 56 en artikel 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde omtrent de hoogdringendheid, zodat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de vergunning dient te worden bevolen.”*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De verzoekende partij maakt het niet aannemelijk dat zijn vordering dermate dringend is dat het normale verloop van de vernietigingsprocedure voor uw Raad niet zou kunnen worden afgewacht. De argumenten die de verzoeker voor het dringende karakter van zijn vordering aanhaalt, zijn al te hypothetisch of kunnen er niet toe leiden dat de verzoeker een rechtstreeks voordeel zou kunnen halen uit de eventuele schorsing van de bestreden beslissing.

Ten onrechte verwijst de verzoekende partij naar het arrest RvVb/S/1516/0225 van 17 november 2015 van uw Raad. In dat arrest werd immers pas een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend nadat een verkavelingsvergunning werd verleend. In het voorliggende geval zijn de stedenbouwkundige vergunningen voor bouwveld A5 echter al verleend (hoewel geschorst). Deze situaties zijn dus niet te vergelijken.

Alleen al het feit dat de stedenbouwkundige vergunningen die voorafgaan aan de verkavelingsvergunning die hier de bestreden beslissing uitmaakt, geschorst zijn door het arrest S/2013/0064 van 29 april 2014, zorgt ervoor dat het hoogdringende element van de vordering niet aanwezig is, nu de uitvoering van enige bouwwerkzaamheden in bouwveld A5 door het voormelde arrest zijn geschorst.

De door verzoekende partij omschreven hinder kan zich dan ook niet materialiseren. Zelfs indien er bijkomende (of nieuwe) stedenbouwkundige vergunningen voor zone A zouden worden verleend op basis van de voorliggende verkavelingsvergunning, zal de vermelde hinder pas worden gematerialiseerd bij de tenuitvoerlegging van die nog te verlenen stedenbouwkundige vergunningen. Ook van die eventuele tenuitvoerlegging dient de verzoekende partij dan nog concrete bewijzen aan te dragen, wil zij zich met nuttig gevolg op de schorsing kunnen beroepen.

Evenmin liggen er concrete en overtuigende elementen voor die erop wijzen dat de aanvrager “zo snel mogelijk uitvoering wil geven aan de bestreden beslissing”, zoals wél het geval was voor de aanvrager in het arrest van 17 november 2015. De websites waarnaar de verzoekende partij verwijst om het tegendeel aan te tonen, bevatten slechts

algemene mededelingen, maar vertalen zich daarom nog niet in concrete feiten van uitvoering.

Nochtans dient de verzoeker die zich op de hoogdringendheid beroept, op grond van artikel 40, § 1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, § 1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit in haar verzoekschrift, met de nodige overtuigingsstukken en met voldoende precieze en aannemelijke gegevens een uiteenzetting te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, en dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de voorziene nadelen te voorkomen. (RvVb/1516/S/0133, 20 oktober 2015)

Bovendien heeft de Raad van State zelf in zijn arrest 230.813 van 9 april 2015 gesteld dat een verkavelingsvergunning voor de betreffende zone A vereist was, zodat het minstens de kracht van gewijsde van dit arrest zou schenden wanneer nu deze, door de Raad van State bevolen verkavelingsvergunning zou worden geschorst (en desgevallend vernietigd).

Het argument dat de schorsing van de verkavelingsvergunning ‘moet’ tussenkomen om te verhinderen dat er intussen een nieuwe onwettige stedenbouwkundige vergunning (als herstelbeslissing) voor bouwveld A5 zou tussenkomen, kan eveneens geen geldige reden zijn om zich op de hoogdringendheid te beroepen. Zelfs indien de verkavelingsvergunning voor zone A niet zou worden geschorst en de tussen te komen herstelbeslissing ingevolge een (potentiële, en dus niet vaststaande) vernietiging door uw Raad zou worden genomen op basis van de voorliggende (niet-geschorste) verkavelingsvergunning, dan maakt dit nog geen situatie uit die onmiddellijke hinder veroorzaakt voor de verzoekende partij.

Ook het feit dat de verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de aan te leggen wege, betekent geenszins dat deze wege ook effectief in een zeer korte termijn zou worden gerealiseerd, zoals de verzoekende partij voorhoudt. Indien de situatie effectief dringend wordt, omdat de concrete omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan de verzoekende partij nog altijd een procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid voor uw Raad opstarten.

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Verzoekende partij meent dat hier sprake is van een hoogdringendheid die de schorsing van een verkavelingsvergunning verantwoordt, omdat uit de historiek van het dossier duidelijk blijkt dat deze – volgens verzoekers manifest onwettige – verkavelingsvergunning snel als basis zal dienen voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen. Verzoeker verwijst naar de hangende procedure tot nietigverklaring tegen de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van A5, waarin verzoeker snel een uitspraak verwacht die tot gevolg zal hebben dat de Deputatie binnen een termijn van 4 maanden een nieuwe beslissing zal moeten nemen. Daarnaast verwijst verzoeker naar de lopende bouwwerken voor een deel van het gebouw A2 en een stedenbouwkundige vergunning die door een projectontwikkelaar MG PROJECTS zou zijn ingediend voor de bouw van een appartementsgebouw met commerciële ruimten. Een beslissing over een vordering tot nietigverklaring zal minstens 1 jaar op zich laten wachten, in welke tussentijd reeds stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd zouden kunnen worden. Deze stedenbouwkundige vergunningen zouden hem een ernstig nadeel bezorgen, met name aanleiding geven tot visuele hinder en verlies aan zonlicht. Verwijzend naar een arrest van 17 november 2015 zou dit op zich volstaan om te spreken van spoedeisendheid.

*Dit standpunt kan in geen geval gevolgd worden. Uit vaststaande rechtspraak volgt dat verzoekende partij afdoende moet aantonen dat de behandeling van de vernietigingsprocedure aangaande de verkavelingsvergunning onherroepelijk te laat zal komen om de verwezenlijking van een door haar ingeroepen nadeel, **dat een rechtstreekse oorzaak vindt in de bestreden beslissing**, te voorkomen. Het loutere feit dat de bestreden verkavelingsvergunning een rechtsbasis kan vormen voor latere stedenbouwkundige vergunningen is correct, maar creëert op zich niet het nadeel aangaande visuele hinder en verlies aan zonlicht dat verzoekende partij inroept. Dit – beweerde maar betwiste – nadeel vloeit pas voort uit de stedenbouwkundige vergunningen, als die effectief verleend zouden worden, en dan zelfs nog pas op het ogenblik dat die stedenbouwkundige vergunningen uitgevoerd en gerealiseerd worden. Recent werd dit nog bevestigd door de Raad van State in een (gelijkaardige) situatie aangaande de mogelijkheid om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren na en op basis van een definitief goedgekeurd RUP :*

...

Daarbij is het niet zeker dat de stedenbouwkundige vergunningen verleend zullen worden, en zelfs als dit het geval zou zijn, beschikt verzoekende partij over de mogelijkheid om de rechtsgeldigheid hiervan te betwisten desgevallend met een vordering tot schorsing (bij uiterst dringende noodzakelijkheid).

De vordering van verzoekende partij is dan ook voorbarig, temeer daar op grond van de huidige regeling een vordering tot schorsing, indien nodig zelfs bij uiterst dringende noodzakelijkheid, op elk ogenblik ingesteld zal kunnen worden.

Daarbij wijst tussenkomende partij er op dat, wat het lot A5 betreft, de verleende stedenbouwkundige vergunning werd geschorst zodat hieraan hoe dan ook geen uitvoering gegeven kan worden, en dat tot op heden geen andere stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd. De constructie, die aan verzoeker het beweerde nadeel zou kunnen berokkenen, is dus niet in opbouw. De procedure tot nietigverklaring tegen deze vergunning werd voortgezet, maar tot op heden is er – voor zover bekend – geen arrest door Uw Raad geveld : de ordetermin van 60 dagen hiervoor is verstreken. Er bestaat geen zekerheid dat Uw Raad hieromtrent op korte termijn een uitspraak zal doen, dan wel ervoor zal opteren om te wachten tot wanneer een (schorsings)arrest is genomen over de verkavelingsvergunning, er bestaat geen zekerheid over de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning en er bestaat geen zekerheid over de gevolgen die Uw Raad aan deze vernietiging zal koppelen. Verzoeker kan hierop niet vooruitlopen en bijgevolg niet aantonen hij een ernstig nadeel dreigt te lijden door de nieuwe afgifte van een stedenbouwkundige vergunning, en dit nog los van de vaststelling dat de effectieve bouw van deze constructie, gelet op de omvang, meerdere jaren kan duren.

Voor lot A2 wijst tussenkomende partij er op dat zij geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend heeft. Hoe dan ook zal dergelijk project nog beoordeeld moeten worden binnen de geldende procedures, en zal verzoeker de mogelijkheid hebben om hiertegen desgevallend een procedure in te stellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Op dit moment zijn enkel de bouwwerken voor het gedeelte kantoorgebouw in uitvoering, voor welke werken dus geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is. Huidige vergunning heeft hierop dan ook geen enkele invloed. Bovendien mag niet uit het oog verloren worden dat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van deze vergunning bij arrest van 1 september 2015 werd afgewezen, onder meer omdat de hinder die de omwonenden beweerden te zullen lijden, niet haar oorzaak vindt in de stedenbouwkundige vergunning maar in het GRUP:

de hinder door de hoogte van de op te richten constructie volgt volgens Uw Raad uit de in het GRUP vastgelegde 45°-regel !

Dit aspect is in casu essentieel en wordt door verzoekende partij volledig genegeerd. Men kan echter niet ontkennen dat de verkavelingsvergunning niet meer is dan het overnemen van de voorschriften van het GRUP en deze op enkele punten hooguit verfijnen / verstrengen. Dit wordt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk erkend :

...

In welke mate de schorsing van een verkavelingsvergunning die reeds geldende voorschriften van een RUP overneemt en zelfs nog verstrengd, spoedeisend is, is niet duidelijk.

Verzoekende partij meent dat hij visuele hinder zal ondervinden omdat hij zou geconfronteerd worden met het zicht op de woontorens vanuit zijn leefruimte. Daarnaast beklaagt hij zich over schending van de privacy door inkijk, verlies aan zonlicht door schaduwval (in de leefruimten en op zonnepanelen) en daardoor schending van zijn woongenot. Vooral het aspect van schaduw door de torens wordt door de verzoekende partij benadrukt, waarbij hij beweert voornamelijk tijdens de wintermaanden voortdurend volledig in de schaduw terecht te zullen komen.

Op onderstaande luchtfoto is de inplanting van de woning van verzoeker ten opzichte van de projectsite weergegeven (met in het rood de aanduiding waar de constructie A5 zou komen, die voor verzoeker het meest hinderlijk zou zijn. Inzake de mogelijke hinder van andere constructies beperkt verzoekende partij zich tot loutere beweringen maar legt hij niet het minste bewijsstuk voor, zodat deze verder niet relevant zijn) :

...

Het is zeer duidelijk dat de beweerde hinder in geen geval voortvloeit uit de bestreden beslissing, maar wel uit de definitief vastgestelde bestemmingsvoorschriften van het GRUP Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan. Hierin werd immers beslist tot de vergunbaarheid van de constructie, waarbij men reeds in 2005 uitgegaan is van een complex bestaande uit een sokkel en 2 hoge torens die moeten dienen als baken. Ook het synthesesedocument 2010 waar verzoekende partij graag naar verwijst, neemt de oprichting van 2 torens (1 die onder de 45 °-regel valt en 1 van 90 m hoog, zoals in huidige aanvraag voorzien) in zone A5 als uitgangspunt.

In al deze documenten wordt de ontwikkeling van de vrijgekomen site tussen het spoorlichaam en de Koningin Fabiolalaan vooropgesteld, **hetgeen per definitie betekent dat de omwonenden het 'open' zicht verliezen**. Dit is bijgevolg geen nadeel dat voortvloeit uit de bestreden beslissing, maar een normale stedenbouwkundige evolutie, die het gevolg is van de specifieke bestemming van het gebied. Uit het GRUP van 2009 – dat zoals gezegd werd aangevochten maar waartegen alle procedures werden afgewezen – vloeit de mogelijkheid voort om op het lot A5 een constructie op te richten met een toren die een hoogte heeft van minimum 60m en maximum 90m en een verhoging die binnen de 45°-regel blijft :

...

Het GRUP zelf voorziet dus eigenlijk in de oprichting van verschillende torens binnen de zone A : naast het hoekgebouw op de kop van het plangebied (toren in aanbouw) zijn 2 torens vergunbaar op de plaats waar de zwarte stip staat (= huidige inplantingsplaats) + 1 slanke toren op een vrij te kiezen locatie met een hoogte van minimaal 60m en maximaal 90m. **Los daarvan zijn alle constructies die binnen de 45°-regel blijven, eveneens mogelijk.**

*Dat verzoekende partij geconfronteerd zal worden met enkele hoge gebouwen die zijn huidige zicht zullen wegnemen en die voor verlies aan zonlicht kunnen zorgen, staat bijgevolg vast en is het gevolg van de definitief aanvaarde voorschriften uit het GRUP. Verzoekende partij verliest uit het oog dat rekening gehouden moet worden met **de hinder die inherent is aan de normale invulling van het geldende bestemmingsplan.***

Door het CBS van de stad Gent werd dit alles ook zeer duidelijk vastgesteld bij de weerlegging van de bezwaren. Aangaande de oprichting van 2 'torens' op lot A5 stelt men zeer duidelijk dat dit conform is aan het GRUP – zodat de hinder die deze torens zouden veroorzaken, hun oorzaak vinden in dit GRUP :

...

Ook in de bestreden beslissing wordt dit erkend :

...

Met andere woorden : waar verzoekende partij beargumenteert dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hem een zwaarwichtig nadeel zal berokkenen omdat de bouw van 2 woontorens van respectievelijk 69 en 90m een enorme visuele impact heeft, is het duidelijk dat de toekomstige visuele hinder zijn oorzaak niet vindt in de bestreden verkavelingsvergunning – dat enkel de voorschriften van het RUP overneemt maar in het definitieve RUP zelf.

Ook over de vrees voor hinder door schaduwvorming – en het daarmee gepaard gaande verlies aan zonlicht en/of verlies aan rendement van zonnepanelen, is de stad zeer duidelijk :

...

Waar hierin dus aangetoond wordt dat een zekere toename van de schaduw, zeker in de wintermaanden, aanvaardbaar is voor de woningen aan de overkant van de Koningin Fabiolalaan, gelet op de uitgesproken stedelijke omgeving, de nood aan verdichting en de afwezigheid van een recht op behoud van het onbebouwd gebied, geldt dit a fortiori voor de woning van verzoekende partij die op een nog veel grotere afstand van het projectgebied gelegen is (bijna 100m). Er is geen sprake van dat het beweerde zwaarwichtige nadeel in hoofde van verzoekende partij zijn oorzaak vindt in de bestreden verkavelingsvergunning.

Minstens slaagt verzoeker er niet in om aan te tonen dat deze aspecten van beweerde hinder zich zullen gerealiseerd hebben vooraleer de Raad de mogelijkheid heeft gehad om uitspraak te doen over de vordering tot nietigverklaring, rekening houdend met het feit dat voor de oprichting van het gebouw A5 nog een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning afgeleverd moet worden en met de bouw nog moet gestart worden. Het is evident dat het oprichten van 2 'torens' van 68,75m en 90m niet op korte termijn kan gerealiseerd worden ...

...

Gelet op het gebrek aan spoedeisendheid, dient de vordering tot schorsing dan ook te worden afgewezen.”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze voorkomen kunnen worden door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij zet uiteen dat er verschillende ernstige vaststellingen zijn voor de hoogdringendheid, met name de reeds verleende stedenbouwkundige vergunning en uitvoering van kantoorgebouw A2, het nemen van een herstelbeslissing na de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning voor zone A5, het indienen van een stedenbouwkundige vergunning voor deelzone A2 en de intentie voor het indienen van bouwaanvragen voor de deelzones A3 en A4. Bovendien geldt de bestreden beslissing als stedenbouwkundige vergunning voor de aan te leggen wegen.

Voorts stelt de verzoekende partij dat zij ernstige nadelen zal ondervinden door de bebouwing op zone A5, meer bepaald “enorme visuele impact” van de bebouwing en de ernstige impact ervan op haar woongenot en privacy.

3.

Zoals reeds aangegeven in de feiten uiteenzetting werd de stedenbouwkundige vergunning van 1 augustus 2013 voor het bouwen van kantoren en twee appartementsgebouwen in de zone A5 inmiddels vernietigd door de Raad.

Met een mailbericht van 7 april 2016 deelt de tussenkomende partij mee dat zij, als rechtsopvolger van de aanvrager van de vergunning, afstand doet van de aanvraag die heeft geleid tot de vernietigde beslissing en dat een nieuwe aanvraag zal worden ingediend. Op de openbare zitting van 12 april 2016 bevestigt de raadsman van de tussenkomende partij nogmaals dat afstand wordt gedaan van de hiervoor vermelde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

4.

Het doel van een hoogdringende behandeling is het voorkomen van de verwezenlijking van nadelige gevolgen door een vergunningsbeslissing voor een verzoekende partij. Een hoogdringende behandeling is derhalve enkel verantwoord in de mate dat een verzoekende partij nadelige gevolgen aanvoert. De verzoekende partij schetst enkel voor haar nadelige gevolgen ten gevolge van de bebouwing van zone A5, die zich echter slechts zal kunnen realiseren nadat voor een bouwproject voor de zone A5 een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen na het indienen van een bouwaanvraag.

Het blijkt niet dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt.

De voorwaarde van de hoogdringendheid is te onderscheiden van de voorwaarde van een ernstig middel. Het gegeven dat de verzoekende partij aanvoert dat de bestreden beslissing manifest onwettig is, kan geen afbreuk doen aan de voorgaande conclusie.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet bepaalde voorwaarde van hoogdringendheid.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, 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 zitting op 17 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ