

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 31 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1140
in de zaak met rolnummer 1011/0362/A/2/0307

Verzoekende partij	de nv V.O.P. vertegenwoordigd door advocaat Martin DENYS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1560 Hoeilaart, Quirinilaan 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT , met woonplaatskeuze op de zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1 vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 december 2010 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 november 2010.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkomenende partij van 15 juli 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de afbraak van een 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 de percelen gelegen te Gent, Korianderstraat 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummers 316c, 300e en 300d.

I. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent vraagt met een aangetekende brief van 28 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 12 april 2011 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

3.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, wordt op 14 januari 2011 toegewezen aan de tweede kamer.

4.

De vordering tot vernietiging wordt opgeroepen voor behandeling op de openbare zitting van 17 januari 2012. De zaak werd meermaals verdaagd hetzij omwille van de door de verzoekende partij ingestelde herzieningsprocedure inzake de onteigening en de wederoverdracht, hetzij omwille van de samenhang met het dossier met rolnummer 1213/0190/SA/2/0088.

Voorafgaand aan de zitting van 12 december 2017 verneemt de Raad dat er door het hof van beroep nog geen uitspraak is gedaan in de herzieningsprocedure. De Raad deelt de partijen mee dat de zaak, samen met de nauw verwante zaak met rolnummer 1415/0267/SA/2/0261 zal verdaagd worden naar de zitting van 17 april 2018 en dat, zodra het arrest van het hof van beroep meegedeeld wordt, voor de partijen een kalender zal opgesteld worden om nota's in te dienen met betrekking tot de impact van dit arrest op het belang van de verzoekende partij.

Op de zitting van 12 december 2017 wordt de behandeling van de zaak verdaagd naar de zitting van 17 april 2018.

Met een e-mail van 4 januari 2018 legt de kamervoorzitter een uitdrukkelijke termijnregeling vast voor de partijen om standpunt in te nemen inzake de voormelde ambtshalve exceptie, en stelt een nieuwe pleitzitting vast op 12 juni 2018.

De verzoekende partij dient geen aanvullende nota in.

Met een e-mail van 26 februari 2018 wijst de kamervoorzitter het verzoek van de verzoekende partij van 30 januari 2018 om de zaak voor onbepaalde tijd uit te stellen, af. De voormelde ambtshalve exceptie en opgelegde termijnregeling wordt herbevestigd.

De verwerende partij dient geen aanvullende replieknota in. De tussenkomende partij dient wel een aanvullende replieknota in. De verzoekende partij dient geen aanvullende wederreplieknota in.

Met een e-mail van 11 juni 2018 wijst de kamervoorzitter het verzoek van de verzoekende partij om de zaak voor onbepaalde tijd te verdagen, met name een aangetekende brief van 5 juni 2018 met aanvullende stukken van de cassatievoorziening ingesteld tegen het voormeld arrest van hof van beroep, af.

5.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de zitting van 12 juni 2018.

Advocaat Martin DENYS voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Sylvie KEMPINAIRE voert het woord voor de tussenkomende partij.

6.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

II. FEITEN

1.

Op 19 maart 2010 dient de verzoekende partij bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van een bestaand gebouw en de bouw van een multifunctioneel gebouw met appartementen, een sportcentrum en polyvalente ruimtes voor vergaderzalen, diensten, tentoonstellingen, bibliotheek en onderwijs. Inclusief een ondergrondse parking en archiefruimte”* op de percelen gelegen te Gent, Korianderstraat 12.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De percelen liggen eveneens 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 mei 2010 tot en met 4 juni 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 27 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De tussenkomende partij weigert op 15 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

1. Overeenstemming met gewestplan

De beoordeling of de aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, kan op basis van de gegevens opgenomen in de aanvraag, niet ten gronde gemaakt worden.

(...)

Zonder duidelijkheid over de invulling van de polyvalente ruimte (aard en omvang van de functies) kan, noch de bestaanbaarheid met het woongebied, noch de verenigbaarheid van deze functies met de onmiddellijke omgeving beoordeeld worden.

(...)

2. Overeenstemming met het algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Het ontwerp is op volgende punten niet in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement:

(...)

3. Overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid

(...)

De aanvraag is op talrijke punten niet in overeenstemming met de bepalingen ervan en wijkt af van diverse artikels. Deze afwijkingen zijn gezien hun aard en omvang niet aanvaardbaar noch aanpasbaar binnen het huidige dossier.

(...)

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

4. Beleidscontext

Voor deze omgeving zijn reeds verschillende jaren plannen in opmaak om over te gaan tot een globaal stadsvernieuwingsproject de Waalse Krook. Deze plannen kwamen de laatste jaren in een stroomversnelling. ...

De huidige aanvraag legt een hypotheek op de ontwikkeling van het hele gebied, zoals momenteel is vastgelegd door de betrokken lokale overheden i.s.m. de Vlaamse overheid.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 9 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 november 2010 adviseert om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzittingen van 5 oktober 2010 en 19 oktober 2010 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 november 2010 ontvankelijk maar ongegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement

Het ontwerp is op volgende punten niet in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement:

- *Artikel 23: Voorwaarden waaraan een nieuwe meergezinswoning moet voldoen.
(...)*
- *Artikel 24: Gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen.
(...)*
- *Artikel 29: Appartement en eengezinswoning.
(...)*

C. Toetsing aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

(...)

De aanvraag is op talrijke punten niet in overeenstemming met de bepalingen ervan en wijkt af van diverse artikels. Deze afwijkingen zijn gezien hun aard en omvang niet aanvaardbaar noch aanpasbaar binnen het huidige dossier.

(...)

De voorschriften van deze verordening hebben bindende kracht.

Ingevolge artikel 33 van de verordening kan de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of speciale eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen.

Onderhavige aanvraag bevat geen elementen die ertoe kunnen leiden dat toepassing van de afwijkingsmogelijkheden van dit artikel 33 zou gemaakt worden.

D. Toetsing aan de bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

(...)

E. Bouwrecht

Volgens de rechtspraak van de Raad van State heeft een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning slechts zin zo zij uitgaat van, of gedaan wordt in naam van de eigenaar, de houder van een bouwrecht, of de houder van een zakelijk recht, m.a.w. van een aanvrager die in rechte de mogelijkheid heeft om de bouwvergunning uit te voeren (R.v.St., arrest Opstaele, nr. 21.270, van 16 juni 1981).

Verder wordt in dit arrest gestipuleerd dat de bevoegde overheid, wanneer zij uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zij weliswaar niet als rechter optreedt om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht heeft om op of boven zijn grond een gebouw te plaatsen, doch wel als bestuursoverheid om te beslissen, door het geven of het weigeren van de vergunning, of een bepaalde wijze van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen

waarvan de zorg hem door de wet is opgedragen. De bevoegde overheid is derhalve niet verplicht de door de aanvrager vermelde hoedanigheid op haar waarachtigheid te toetsen, maar kan in geval van twijfel wel vergen dat een titel wordt voorgelegd waaruit de aangegeven hoedanigheid blijkt.

Door mevrouw Sylvie Kempinaire, advocaat, optredend namens de stad Gent, wordt in haar aanvullende nota van 28 oktober 2010 opgeworpen dat beroepster geen eigenaar meer is van het betrokken perceel grond, noch er enig ander zakelijk recht op heeft.

Ten bewijze hiervan wordt o.a. een kopie voorgelegd van het bevelschrift van de Vrederechter van 7 oktober 2010 waarin de inbezitstelling van het onteigende goed bevolen wordt. Het perceel werd onteigend ten algemene nutte door het Autonoom Gemeentelijk Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, het onteigeningsvonnis van de Vrederechter dateert van 24 juni 2010.

In zijn beroepschrift stelt appellant zelf dat "zoals wettelijk voorzien tegen dit vonnis geen rechtsmiddel mogelijk is", alsook dat "juridisch gezien het Autonoom Gemeentelijk Stadsontwikkelingsbedrijf Gent momenteel eigenaar is van het goed".

Uit het bovenvermelde blijkt dat de aanvrager momenteel niet over een bouwrecht beschikt.

F. Beleidsvisie

Artikel 4.3.1 §2 van de codex stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

(...)

De Raad van Bestuur van de cvba Waalse Krook kende op 8 juni 2010 de ontwerpopdracht definitief toe aan de tijdelijke vennootschap RCR Aranda Pigem Vilalta Arquitectes / Coussée & Goris architecten (Olot – Gent).

Er wordt ingeschat dat de realisatie van het nieuwbouwproject, van ontwerp tot uitvoering vijf jaar in beslag zal nemen en dat vanaf 2012 de nieuwbouwwerken op de site zullen starten, de opening van de Bibliotheek van de Toekomst en het Centrum voor Nieuwe Media wordt gepland in het najaar van 2015.

Dit alles samen geeft duidelijk aan dat de beleidsvisie voor deze plek al meer is dan een vage intentie..

Huidig gevraagd project doorkruist manifest de hierboven beschreven beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de site en kan derhalve om die reden, gelet op het hierboven vermelde artikel 4.3.1, § 2, 2° van de codex, geweigerd worden.

G. Aangepaste plannen

Artikel 4.3.1, § 1 van de codex heeft betrekking op het opleggen van voorwaarden en het wijzigen van bouwplannen, en luidt als volgt:

(...)

Volgens de rechtspraak van de Raad van State worden planaanpassingen om te voldoen aan wettelijke verplichtingen uit hun aard beschouwd als essentiële wijzigingen. Bovendien zijn de aanpassingen (verplaatsen binnenmuren, creëren fietsbergingen, ...) te ingrijpend om van 'kennelijk bijkomstige zaken' te gewagen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

2.

2.1

De volgende jurisdictionele en onteigeningsprocedures in het dossier zijn eveneens relevant.

Op 15 september 2010 dient het autonoom gemeentebedrijf stadsontwikkeling Gent (hierna: AG SOB Gent, thans SO Gent) bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in 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 een centrum voor nieuwe media. De sloopvergunning werd 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 heeft bij de Raad 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.

Op 18 januari 2012 dient de cvba Waalse Krook 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".

Op 11 september 2012 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar laatstgenoemde stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. Met een arrest van 4 november 2014 met nummer A/2014/0749 vernietigt de Raad deze beslissing. Tegen dit arrest hebben zowel de verwerende partij als de verzoekende partij een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State, maar deze voorzieningen werden verworpen (RvS van 27 oktober 2015 met nummer 232.714 en RvS van 22 april 2016 met nummer 234.483).

Op 9 december 2014 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan de aanvrager opnieuw de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuwe stedelijke bibliotheek en het Centrum voor Nieuwe Media maar weigert de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een noordelijke en zuidelijke brug. 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 heeft bij de Raad het rolnummer 1415/0267/SA/2/0261. De Raad verwerpt met een arrest van 16 juni 2015 met nummer S/2015/0071 de vordering tot schorsing. Wat betreft de ontvankelijkheid van de vordering tot vernietiging heeft de Raad een ambtshalve exceptie met betrekking tot het (actueel) belang van de verzoekende partij opgeworpen omwille van de hierna vermelde historiek in de onteigeningsprocedure.

2.2

Op 23 november 2009 wordt door de gemeenteraad van de stad Gent het onteigeningsplan 'Waalse Krook' definitief goedgekeurd en aan de Vlaamse regering voorgelegd voor het bekomen van een onteigeningsmachtiging met AG SOB Gent als onteigenende instantie. Deze machtiging wordt verleend bij ministerieel besluit van 25 mei 2010.

Bij vonnis van het vrederecht van het eerste kanton te Gent van 24 juni 2010 worden de percelen van de verzoekende partij gelegen te Gent, Grote Huidevettershoek en Korianderstraat op verzoek van AG SOB Gent onteigend op grond van de toen nog geldende bepalingen van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte en worden provisionele onteigeningsvergoedingen vastgesteld voor onder meer de verzoekende partij. Met een vonnis van 11 april 2011 heeft de vrederechter op grond van artikel 15 van voormelde onteigeningswet de onteigeningsvergoedingen voorlopig vastgesteld.

Het provisioneel vonnis van 24 juni 2010, dat eigendomsoverdragend is, werd samen met het bewijs van storting van de provisionele vergoedingen overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor op 12 juli 2010. De vrederechter beveelt de inbezitstelling op 7 oktober 2010. De verzoekende partij heeft zich tegen de afbraak en uitdrijving verzet door een voorziening bij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent, zetelend in kortgeding. Deze vordering werd 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 verworpen. Een vordering bij de Raad van State tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt op 11 februari 2011 verworpen. Hierna gaat AG SOB Gent op 14 februari 2011 tot uitdrijving over. In september 2012 verkoopt AG SOB Gent de onteigende onroerende goederen aan de Stad Gent, die ze op haar beurt in december 2012 in erfpacht geeft aan de cvba Waalse Krook.

Na het vaststellen van de voorlopige onteigeningsvergoedingen, eindpunt van de onteigeningsprocedure bij de vrederechter, leidt de verzoekende partij op 31 mei 2011 de herzieningsprocedure in bij de rechtbank van eerste aanleg te Gent. Met een vonnis van 9 mei 2014 heeft de rechtbank van eerste aanleg enkel ten overstaan van de verzoekende partij geoordeeld dat de onteigening onwettig is op grond van een formeel motiveringsgebrek, maar de vordering tot teruggave van de gronden ongegrond verklaard. Tegen dit vonnis heeft (thans) SO Gent evenals de verzoekende partij hoger beroep aangetekend. De verzoekende partij tekent hoger beroep aan, in hoofddorde, om de wederoverdracht te bevelen van haar percelen, zonder afbreuk te doen aan de vaststelling van de rechtbank van eerste aanleg dat de onteigening onwettig is. Met een arrest van 19 december 2017 vernietigt het hof van beroep het vonnis van 9 mei 2014 in de mate de rechtbank van eerste aanleg (de motivering van) de onteigening onwettig heeft bevonden, zonder dat in dit arrest uitspraak wordt gedaan over de revindicatievordering. Op 24 mei 2018 heeft de verzoekende partij tegen dit arrest een cassatievoorziening bij het Hof van Cassatie ingesteld.

III. TUSSENKOMST

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

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - Actueel Belang van de Verzoekende Partij - Ambtshalve Exceptie

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In haar inleidend verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat het vonnis van 24 juni 2010 van de vrederechter de (onwettige) onteigening van haar percelen toelaat. Ze merkt daarbij op dat AG SOB Gent thans eigenaar is geworden van de onteigende percelen, maar dat ze de herziening van de (onwettige) onteigening en de teruggave van de gronden zal vragen.

De verzoekende partij meent over een 'latent' eigendomsrecht te beschikken en houdt voor dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning geen eigenaar moet zijn van de betrokken grond.

1.2

De verwerende partij stelt dat het verzoekschrift alleen al onontvankelijk is omdat de verzoekende partij haar belang niet aantoot en zelfs nalaat aan te duiden op welke rechtsgrond ze haar beroep steunt. Ze vervolgt dat de verzoekende partij zelfs niet in de mogelijkheid is om een belang aan te tonen, aangezien ze door een (kennelijk wettige) onteigening geen enkel zakelijk of persoonlijk recht meer op het onroerend goed kan doen gelden.

1.3

Ook de tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Ze stelt dat een herzieningsprocedure louter betrekking kan hebben op het bekomen van een schadevergoeding en dat de verzoekende partij ook daardoor geen eigendomsrechten of andere zakelijke rechten kan bekomen. Ze besluit dat de verzoekende partij geen belang meer heeft bij het aanvechten van een geweigerde aanvraag aangezien ze geen eigenaar meer is en ook geen zakelijke rechten meer heeft op de betreffende percelen.

1.4

In haar wederantwoordnota verwijst verzoekende partij naar het toepasselijke artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO en stelt dat ze als aanvrager van de vergunning automatisch over het vereiste belang beschikt om beroep in te dienen. Verder stelt ze dat ze nog steeds over rechten beschikt ten aanzien van het onteigende goed en dat ze de onwettige onteigening zal blijven betwisten.

2.

Naar aanleiding van het arrest van het hof van beroep te Gent van 19 december 2017 kregen alle partijen de mogelijkheid standpunt in te nemen met betrekking tot de implicaties van dit arrest op het belang van de verzoekende partij.

2.1

De verzoekende partij heeft geen aanvullende nota ingediend en neemt dan ook geen standpunt in met betrekking tot deze ambtshalve exceptie.

2.2

De verwerende partij dient geen aanvullende replieknota in.

2.3

De tussenkomende partij dient wel een aanvullende replieknota in.

Ze stelt dat de verzoekende partij geen eigenaar meer is van de onteigende percelen.

Ze licht toe dat door het provisioneel vonnis van 24 juni 2010, minstens door de consignatie van de provisionele onteigeningsvergoeding en door de overschrijving in de registers van het hypotheekkantoor, de eigendomsrechten zijn overgegaan van de verzoekende partij naar AG SOB Gent. Ze vervolgt dat dit vonnis werd bevestigd door de rechtbank van eerste aanleg en dat ook het hof van beroep de onteigening wettig heeft bevonden.

De tussenkomende partij stelt dat een stedenbouwkundige aanvraag slechts zin heeft in de mate de aanvrager in de mogelijkheid is om de vergunning uit te voeren. Wanneer dit niet meer het geval is, heeft de verzoekende partij volgens de tussenkomende partij geen belang meer.

2.4

De verzoekende partij dient ook geen aanvullende wederreplieknota in en neemt ook nu geen standpunt in. De verzoekende partij brengt wel (laattijdig) aanvullende stukken bij inzake het ingestelde cassatieberoep bij het Hof van Cassatie tegen het arrest van 19 december 2017.

Op de zitting van 12 juni 2018 pleit de raadsman van de verzoekende partij, buiten het feit dat hij de Raad in kennis heeft gesteld van het door hem aangetekende cassatieberoep, dat hij niets verder te zeggen heeft over het belang van de verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad dient ambtshalve de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering, wat de openbare orde raakt, te onderzoeken en te beoordelen.

Het belang van de verzoekende partij moet niet enkel aanwezig zijn bij de inleiding van de vordering, maar de verzoekende partij moet gedurende de gehele procedure blijven getuigen van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang. Uit het eventueel gegrond bevinden van de gevorderde vernietiging moet de verzoekende partij nog een voordeel kunnen halen. Het recht op toegang tot de rechter is immers niet absoluut en kan worden onderworpen aan ontvankelijkheidsvoorwaarden die zijn gericht op een goede rechtsbedeling en het weren van risico's van rechtsonzekerheid (RvS van 8 maart 2018, nr. 240.981).

De uiteenzetting van het (actueel) belang van de verzoekende partij steunt in hoofdzaak op het feit dat de rechtbank van eerste aanleg in het vonnis van 9 mei 2014 de onteigening onwettig heeft bevonden. Dit was immers haar betrachting van in den beginne: de onteigening onwettig horen verklaren en de teruggave van haar percelen bekomen.

Door het arrest van 19 december 2017 waarin de onteigening wel wettig wordt verklaard, is deze standpuntinname niet meer actueel. Om die reden verleende de Raad de verzoekende

partij en de andere partijen de mogelijkheid om de implicaties van dit arrest op het belang van de verzoekende partij toe te lichten.

2.

Op grond van het toenmalig toepasselijk artikel 16, tweede lid van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte heeft de onteigende het recht om in de procedure tot herziening de onregelmatigheid/onwettigheid van de onteigening in te roepen. De vordering tot herziening kan leiden tot een afwijzing van de onteigening. Het Grondwettelijk Hof heeft vastgesteld dat de latere vaststelling van de onwettigheid van de onteigening de eigenaar ertoe in staat kan stellen het volledige herstel van het door hem geleden nadeel te verkrijgen, hetzij *in natura*, hetzij door de tegenwaarde (GwH 17 juni 1993, nr. 47/93). Hetzelfde arrest stelt echter ook dat de inbezitname (artikel 17 Wet 26 juli 1962) *“onomkeerbare gevolgen [kan] hebben wanneer de onteigenaar inmiddels is overgegaan tot afbraak of bouwwerken [heeft uitgevoerd] die de volledige teruggave in natura van het goed waarover hij op onwettige wijze heeft beschikt, onmogelijk maken”*.

Het behoort evenwel niet tot de bevoegdheid van de Raad zich uit te spreken over de gevolgen of de modaliteiten van de nog te voeren of af te handelen procedure van de effectieve inbezitstelling van de gronden of de daarmee gelijk te stellen equivalente vorderingen. Deze procedure dient, op grond van de gegevens waarover de Raad thans vermog te beschikken, nog gevoerd te worden en staat los van het belang dat een oorspronkelijke eigenaar van een grond kan hebben bij het aanvechten van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op zijn (onteigende) percelen. Dit volgt uit artikel 4.8.3, eerste lid VCRO, waarin de bevoegdheid van de Raad wordt omschreven, en artikel 4.2.22, §1 VCRO, waarin wordt gesteld dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Wel dient de Raad te onderzoeken of de verzoekende partij bij het in beraad nemen van de zaak, nog een actueel belang heeft in de zin dat haar vordering nog voldoende zeker is en haar nog een voordeel kan verschaffen.

3.

Het project van de verzoekende partij omvat de afbraak van een 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. De vergunning voor dit project is geweigerd.

Het project ‘Waalse Krook’ omvat de oprichting van een nieuwe stedelijke bibliotheek en een centrum voor nieuwe media, met ondergrondse en bovengrondse parkings en een verhoogd plein met trappen en hellingen. Met een arrest van 4 november 2014 vernietigt de Raad voor dit project de stedenbouwkundige vergunning van 11 september 2012. De gedeeltelijke vergunning van 9 december 2014 is de herstelbeslissing die wordt aangevochten in de zaak met rolnummer 1415/0267/SA/2/0261. De stedenbouwkundige vergunningen van 30 januari 2013 (huisvestingsproject) en 15 en 18 april 2014 (fietsers- en voetgangersbruggen met inbegrip van wijzigingen aan verhardingen en toegangshellingen) worden door de verzoekende partij niet aangevochten en zijn dus definitief. Het bouwproject ‘Waalse Krook’ strekt zich uit

over veel meer percelen dan enkel deze van de verzoekende partij (300/d, 300/d en 316/c). De vergunningen voor dit project zijn uitgevoerd.

De verzoekende partij betwist deze gegevens niet.

4.

In het voormeld vernietigingsarrest van 4 november 2014 werd vastgesteld dat het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van 9 mei 2014, waarin de doorgevoerde onteigening onwettig werd verklaard en de andere geformuleerde aanspraken om uiteenlopende redenen werden afgewezen, op zich volstond om aan de verzoekende partij, als oorspronkelijke eigenaar van de percelen, (voorlopig) een voldoende belang te geven bij die specifieke procedure tot vernietiging.

In de voorliggende procedure heeft de Raad de zaak uitgesteld in afwachting van de uitspraak (in hoger beroep) van het hof van beroep te Gent in de herzieningsprocedure. Tot zolang een herzieningsprocedure mogelijk is en/of lopende is, behoudt een verzoekende partij immers een voldoende belang. Met een arrest van 19 december 2017 wordt de (motivering van de) onteigening wél wettig bevonden. Tegen dit arrest heeft de verzoekende partij een cassatievoorziening bij het Hof van Cassatie ingesteld.

5.

Anders dan wat de verzoekende partij stelt, moet nu worden vastgesteld dat zowel de feitelijke als de juridische situatie ten opzichte van het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering thans is gewijzigd.

Zoals hiervoor reeds vastgesteld, zijn de onteigende percelen van de verzoekende partij thans bebouwd met het ander project 'Waalse Krook' en niet met het eigen gewenste project dat bovendien met de bestreden beslissing is geweigerd (randnummer 3), en is de onteigening van haar percelen in de procedure tot herziening thans wettig verklaard (randnummer 4). Over equivalente revindicatievorderingen inzake de onteigende gronden van de verzoekende partij mag de Raad geen oordeel vellen (randnummer 2).

Waar de verzoekende partij in 2010 nog terecht stelde een "latent" eigendomsrecht te hebben en stelde de teruggave van haar gronden te vragen omwille van de onwettigheid van de onteigening, legt de verzoekende partij thans in 2018 niet uit waarom ze nog over een actueel belang, dat niet zuiver hypothetisch is geworden, bij de vordering beschikt. Van de ambtshalve mogelijkheid om in een aanvullende (wederreplik)nota haar actueel belang bij de bestreden beslissing te duiden, maakt de verzoekende partij immers geen gebruik.

Anders dan wat de verzoekende partij lijkt te stellen, heeft het instellen van een cassatievoorziening bij het Hof van Cassatie geen schorsende werking (artikel 1118 van het Gerechtelijk Wetboek) wat betreft de vastgestelde wettigheid van de onteigening in het arrest van 19 december 2017. Dit is haar uitdrukkelijk meegedeeld na het laten verstrijken van de eerste repliektermijn. Er is dus geen geldige reden voor het niet (tijdig) naleven van haar tweede repliektermijn. Nog los van de vraag of de verzoekende partij door de uitdrukkelijk opgelegde termijnregeling niet te respecteren de rechten van verdediging van de overige partijen die de termijnregeling wel respecteerden in het gedrang brengt, beperkt de verzoekende partij zich op de zitting in feite enkel tot een verwijzing naar die cassatievoorziening. Dit volstaat niet om het vereiste actueel belang te duiden.

6.

Het hof van beroep heeft met het arrest van 19 december 2017 de onteigening van de percelen van de verzoekende partij wettig bevonden. Over de afzonderlijk ingestelde revindicatievordering is geen uitspraak geveld, en het is niet aan de Raad om daarover te oordelen. Vast staat evenwel dat het project 'Waalse Krook' volledig is gerealiseerd zodat op dit ogenblik de mogelijkheid dat de percelen ooit opnieuw aan de verzoekende partij kunnen worden overgedragen, uiterst hypothetisch is. Ten overvloede bevestigt de Raad dat vaststaande rechtspraak en rechtsleer het er over eens zijn dat, zelfs bij een onwettig verklaarde onteigening, er geen wederoverdracht meer kan plaatsvinden, als de werken reeds zijn uitgevoerd, en zeker wanneer het gaat om werken die kaderen in het algemeen belang. Op dit moment evenwel, ondanks het hangende cassatieberoep, dient de onteigening als wettig beschouwd te worden, zodat de verzoekende partij uit de gevorderde vernietiging geen voordeel meer kan bekomen.

7.

In het licht van de concrete gegevens van de zaak zijn de excepties van de verwerende partij en de tussenkomende partij, mede gelet op de repliek(en) inzake de ambtshalve exceptie op grond van het arrest van 19 december 2017 van het hof van beroep, in de aangegeven mate gegrond.

De vordering van de verzoekende partij is onontvankelijk.

7.

De verzoekende partij vraagt voor het eerst in de wederantwoordnota om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof. Gelet op de vaststelling dat deze prejudiciële vraag verband houdt met het onderzoek naar de gegrondheid van de vordering (middel C.1), en mede gelet op de vastgestelde onontvankelijkheid van de vordering tot vernietiging, ziet de Raad evenwel geen redenen om die prejudiciële vraagstelling voor te leggen aan het Grondwettelijk Hof.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 31 juli 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Chana GIELEN

Hilde LIEVENS