

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 11 september 2018 met nummer RvVb/S/1819/0024  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0466/SA/0443

Verzoekende partijen	<p>1. de heer <b>Jeroen DEVENYN</b> 2. de heer <b>Marc LAMBERT</b> 3. de heer <b>Eddy De GEEST</b></p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Jo GOETHALS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151 b 41</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partijen	<p>1. het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>GENT</b></p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Thomas EYSKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33</p> <p>2. de bvba <b>KEIZERPOORT R.E.D.</b></p> <p>vertegenwoordigd door advocaten Peter DE SMEDT, Wannes THYSSEN, Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 maart 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 25 september 2014 onontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van 33 appartementen, ca. 440 m<sup>2</sup> kantorenprogramma, ca. 2050 m<sup>2</sup> commercieel programma en 2510 parkeerplaatsen in een ondergrondse garage in ontwikkelingsfase I van het masterplan Keizerspoort op de percelen gelegen te 9050 Ledeberg, Brusselsesteenweg, Fransevaart, Doorgang der Hallegasten, met als kadastrale omschrijving 20<sup>e</sup> afdeling, sectie A, nummers 212M13, T16, L13, T17, V17, W17, 211K, 199P en 190X en W.

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

De eerste tussenkomende partij vraagt met een aangetekende brief van 22 juni 2015 in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij vraagt met een aangetekende brief van 18 juni 2015 in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met beschikkingen van 21 oktober 2015 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota in over de vordering tot schorsing en bezorgt het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkomende partijen over de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

Met een tussenarrest van 16 januari 2018 met nummer RvVb/S/1718/0444 beveelt de Raad de heropening van de debatten om de procespartijen te horen met betrekking tot:

- de in de samenhangende zaak met rolnummer RvVb/1415/0484/SA/0468 vastgestelde verzaking door de tweede tussenkomende partij aan de verkavelingsvergunning van 12 februari 2015
- het actueel belang van de verzoekende partijen na voormelde verzaking
- het ogenschijnlijk verband tussen de bestreden beslissing en de met een arrest van 7 oktober 2014 met nummer A/2014/0670 vernietigde verkavelingsvergunning van 25 april 2013.

De procespartijen zijn gehoord op de openbare zitting van 30 januari 2018.

Advocaat Jo GOETHALS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

Advocaat Wannes THYSEN voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

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

## **III. FEITEN**

De tweede tussenkomende partij dient op 10 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het oprichten van 33 appartementen, ca. 440 m<sup>2</sup> kantorenprogramma, ca. 2050 m<sup>2</sup> commercieel programma en 2510 parkeerplaatsen in een ondergrondse garage in ontwikkelingsfase I van het masterplan Keizerspoort” op de percelen gelegen te 9050 Ledeberg, Brusselsesteenweg, Fransevaart, Doorgang der Hallegasten, met als kadastrale omschrijving 20<sup>e</sup> afdeling, sectie A, nummers 212M13, T16, L13, T17, V17, W17, 211K, 199P en 190X en W.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook in de met een arrest van 7 oktober 2014 met nummer A/2014/0670 vernietigde verkaveling(svergunning) '2012 GB 130/00' van 25 april 2013.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, adviseert op 13 augustus 2014 gunstig.

De brandweer van Gent adviseert op 19 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 28 augustus 2014 gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 4 september 2014 voorwaardelijk gunstig.

Waterwegen en Zeekanaal NV adviseert op 5 september 2014 voorwaardelijk gunstig.

De dienst mobiliteit en openbare werken van de stad Gent adviseert op 16 september 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 september 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 25 september 2014 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij:

“...

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van de verkavelingsvergunning.*

(...)

*Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van het algemeen bouwreglement.*

(...)

*De aanvraag wijkt op een aantal punten af van de verordening, maar via beperkte aanpassingen kan tegemoet gekomen worden aan de opmerkingen.*

(...)

### **3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag beantwoordt aan het masterplan voor het totaalproject en aan de goedgekeurde verkavelingsvergunning.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 20 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 januari 2015 dit administratief beroep onontvankelijk te verklaren.

Na de hoorzitting van 20 januari 2015 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 29 januari 2015 als volgt onontvankelijk:

“ ...

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 8 januari 2015;*

*(...)*

*De juridische aspecten*

*Ingevolge artikel 4.7.21, §3 VCRO dient het beroep op straffe van onontvankelijkheid ingesteld te worden binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:*

*1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager: de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;*

*2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid: de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;*

*3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.*

*De beslissing werd op dinsdag 30 september 2014 aangeplakt. Dit werd door de stadsdiensten geattesteerd op basis van een controle ter plaatse op 24 oktober 2014, gedocumenteerd met een foto.*

*De termijn van 30 dagen waarbinnen derden beroep konden instellen ving dus aan op woensdag 1 oktober 2014 en eindigde op donderdag 30 oktober 2014.*

*Het door de derden op zaterdag 20 december 2014 ingesteld beroep werd dus laattijdig ingesteld en werd dan ook niet conform de geldende decretale vereisten ingesteld.*

*Het dient derhalve als onontvankelijk te worden verworpen.*

*Conclusie*

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep als onontvankelijk dient te worden verworpen.*

*De bestreden beslissing kan dan haar rechtskracht hernemen.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is alleen nodig wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

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

De verwerende partij, noch de tussenkomen de partijen betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Het ontbreken van excepties belet niet dat de Raad de ontvankelijkheid van een beroep onderzoekt.

De Raad oordeelt echter dat dit onderzoek alleen nodig is wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

### **A. Hoogdringendheid**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen in hun beroepsverzoekschrift onder de titel “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” dat het project hun leefklimaat zeer ongunstig wijzigt, ook met betrekking tot de mobiliteit.

Met betrekking tot de ingeroepen nadelen stellen de verzoekende partijen dat er, als gevolg van de met de bestreden beslissing vergunde 35 meter hoge toren, een verminderde ochtendzon is in de op amper enkele tientallen meters gelegen woning van de eerste verzoekende partij, net zoals inkijk in haar woning en tuin,

De eerste verzoekende partij vreest ook parkeerproblemen omdat er maar één ondergrondse parkeerplaats per appartement voorzien is.

De tweede verzoekende partij, die in de Van Bockxtaelestraat woont, vreest lichtverlies en bijkomende verkeershinder, en de derde verzoekende partij, die woont op het kruispunt van de Brusselsesteenweg, de Posthoornstraat en de kruising van de Brusselsesteenweg met de R60, stelt dat haar appartement volledig in de schaduw komt tijdens de donkerste maanden van het jaar, zoals zou blijken uit de schaduwstudie, en zij vreest op piekmomenten niet meer binnen een redelijk tijdsbestek met de wagen haar woning of de stad(srand) te kunnen bereiken.

De verzoekende partijen koppelen de verdere toename van de nu al bestaande verkeersproblemen en parkeerproblematiek ook aan de erg hoge bebouwingsgraad en woondichtheid en wijzen op bouwtechnische risico's en eventuele schade aan hun huizen door de uitvoering van de, volgens hen, met de bestreden beslissing vergunde grootschalige werken.

Zij wijzen er op dat de voorbereidende werken al zijn gestart en dat de werken effectief gestart zullen zijn wanneer de annulatievordering behandeld wordt.

Dat het nadeel van de verzoekende partijen moeilijk en zelfs onmogelijk te herstellen is, blijkt volgens hen uit de vaststelling dat een toren met parkeergarages, zoals vergund met de bestreden beslissing, nooit afgebroken zal worden, onder meer omwille van de engagementen van overheden met betrekking tot het project. Er is volgens de verzoekende partijen dus geen weg terug wanneer de werken gestart zijn.

2.

De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partijen in gebreke blijven de vereiste hoogdringendheid aan te tonen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, krachtens artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar beroepsverzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, de redenen vermelden die aantonen dat de schorsing hoogdringend is omwille van 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 van de bestreden beslissing.

Meer in het bijzonder moet de verzoekende partij met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens bewijzen dat het resultaat van de behandeling van de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing 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 die nadelige gevolgen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kunnen worden voorkomen.

2.

De verzoekende partijen stellen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voor hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel teweegbrengt.

Zij verwijzen daarmee naar de schorsingsvoorwaarde die van toepassing was voor de inwerkingtreding van artikel 40, §1 eerste lid DBRC-decreet, maar sindsdien vervangen is door de vereiste van “hoogdringendheid”.

De hoogdringendheid als schorsingsvoorwaarde is van toepassing op vanaf 1 januari 2015 ingediende vorderingen tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing.

De Raad kan alleen rekening houden met de uiteenzetting van de verzoekende partijen in hun beroepsverzoekschrift met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, voor zover daaruit de redenen blijken die de vereiste hoogdringendheid aantonen.

De verzoekende partijen moeten concreet aantonen dat de zaak dermate hoogdringend is dat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

3.

De eerste verzoekende partij stelt dat zij zal worden geconfronteerd met minder lichtinval (ochtendzon), mobiliteitshinder omwille van het aantal voorziene parkeerplaatsen, en inkijk in de tuin, maar ook in haar woning.

De tweede verzoekende partij stelt dat haar appartement “volledig in de schaduw zal komen te liggen”, meer bepaald tijdens de donkerste maanden van het jaar, en dat zij ook zal worden geconfronteerd met mobiliteitshinder.

De derde verzoekende partij voert eveneens aan dat zij lichtinval zal verliezen, en bijkomende verkeershinder zal ondervinden.

Alle verzoekende partijen vrezen bovendien een overschrijding van de draagkracht van de buurt, bouwtechnische risico's en schade door de uitvoering “van de grootschalige werken aan hun huizen” en een ernstige invloed op de ondergrondse waterhuishouding, samen met stabiliteitsproblemen.

De Raad oordeelt echter dat de verzoekende partijen helemaal niet aannemelijk maken dat de uitspraak in de procedure tot vernietiging van de bestreden beslissing te laat zal komen om de door hen beweerde nadelige gevolgen te voorkomen.

De stelling van de verzoekende partijen dat zij geconfronteerd zullen worden met een voldongen feit wanneer de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet wordt geschorst, omdat “een dergelijke toren nooit nog afgebroken zal worden”, en de nadelen dus onmogelijk te herstellen zijn, is onvoldoende om de hoogdringendheid aan te tonen.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit bepaalde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig.

## **BESLISSING VAN 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 uitspraak over de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 september 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS