

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0679
in de zaak met rolnummer 1415/0165/SA/3/0159

Verzoekende partij	de nv DRANACO vertegenwoordigd door advocaten Joris LAGEY en Thomas EYSKENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 36
Verwerende partij	DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het departement RWO , afdeling Antwerpen vertegenwoordigd door advocaat Johan CLAES, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
Tussenkommende partij	de nv van publiek recht BEHEERSMAATSCHAPPIJ ANTWERPEN MOBIEL (BAM) vertegenwoordigd door advocaten Jan BOUCKAERT, Pieter VANDENHEEDE en Bastiaan SCHELSTRAETE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Lokumstraat 25

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 november 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 september 2014.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van kantoren, magazijnen en aanhorigheden op het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Denderstraat 8/zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie G, nummer 632C6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 januari 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 17 februari 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 14 april 2015 met nummer S/2015/0038 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 november 2016.

Advocaat Thomas EYSKENS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Leen VANBRABANT *loco* advocaat Johan CLAES voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Bastiaan SCHELSTRAETE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 12 juni 2014 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van kantoren, magazijnen en aanhorigheden ‘nv Dranaco’ op het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Denderstraat 8/zn.*

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in industriegebied, met als overdruk bijzonder reservatiegebied met specifieke voorwaarden.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009. Volgens dit plan blijven de op het ogenblik van vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van toepassing.

Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Oosterweelverbinding’, goedgekeurd op 16 juni 2006.

Het Gemeentelijk Havenbedrijf Antwerpen adviseert gunstig op 30 juli 2014.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert gunstig op 7 augustus 2014.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed adviseert gunstig op 18 augustus 2014.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 19 september 2014.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 12 september 2014:

“ ...

Beoordeling

De aanvraag betreft het slopen van een fabriek, ten behoeve van de toekomstige

inrichtingswerkzaamheden voor de werf van de geplande aanleg van de Oosterweelverbinding.

De bestaande toestand omvat een vrijstaand kantoorgebouw met loods van twee bouwlagen onder plat dak, een vrijstaande loods van één bouwlaag en een industriële installatie van een zandhandel gelegen aan het Albertkanaal.

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door het Albertkanaal in het noorden, het viaduct van de ring in het zuiden en het viaduct van de IJzerlaan in het westen.

De aanvraag omvat het slopen van alle constructies op het terrein. Na de sloop zal het terrein geëffend worden volgens het niveau van de aangrenzende terreinen. De vorige vergunning met hetzelfde onderwerp is vervallen wegens niet tijdig uitgevoerd.

De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het geldende en meest gedetailleerde plan van aanleg en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. De aanvraag is hiermee verenigbaar.

De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is hiermee verenigbaar. Het gebouw ligt op het voorziene tracé van de Oosterweelverbinding. De werken zijn dus noodzakelijk voor de realisatie hiervan. De aanvraag past in de visie die voor het gebied werd ontwikkeld binnen de stad, en in de plannen voor het project IJzerlaan/IJzerlaankanaal/fietsbrug waarin de Stad participeert.

De aangevraagde sloop is noodzakelijk om dit project te kunnen realiseren. Om dat project niet te vertragen of te hinderen, wordt evenwel gevraagd de sloop snel te laten plaatsvinden. Uiterlijk bij de start van fase 2 van het project IJzerlaan (voorzien juni 2016) dienen de werken uit deze aanvraag voltooid te zijn.

Na de sloop zal het terrein geëffend worden volgens het niveau van de aangrenzende terreinen, er dient op gelet dat er geen onveilige situaties blijven bestaan na de gedeeltelijke afbraak van de werkplaats. Indien de gronden (al dan niet tijdelijk) openbaar toegankelijk zullen zijn, dient het terrein zeer proper en veilig achtergelaten na de sloop, zonder enige mogelijkheid tot verzakking, putten en kuilen, funderingsresten of ander bouwafval, anders dient het terrein te worden afgesloten door middel van een degelijke afsluiting. De vrijgekomen scheidsmuur moeten langs die buurzijde verzorgd en eenvormig met het bestaande metselwerk (of bekleding ervan) worden afgewerkt.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Gunstig advies te verlenen voor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning onder de volgende voorwaarden:

- de werken voltooid worden uiterlijk juni 2016, om zo het project IJzerlaan/IJzerlaankanaal/fietsbrug niet te vertragen of te hinderen.

- Na de sloop zal het terrein geëffend worden volgens het niveau van de aangrenzende terreinen, er dient op gelet dat er geen onveilige situaties blijven bestaan na de

gedeeltelijke afbraak van de werkplaats. Indien de gronden (al dan niet tijdelijk) openbaar toegankelijk zullen zijn, dient het terrein zeer proper en veilig achtergelaten na de sloop, zonder enige mogelijkheid tot verzakking, putten en kuilen, funderingsresten of ander bouwafval, anders dient het terrein te worden afgesloten door middel van een degelijke afsluiting. De vrijgekomen scheidsmuur moeten langs die buurzijde verzorgd en eenvormig met het bestaande metselwerk (of bekleding ervan) worden afgewerkt.
...”

De verwerende partij verleent op 26 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen (Koninklijk besluit van 3 oktober 1979), het gewestplan werd ter plaatse gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 27/10/1998.

*Het goed is gelegen in **industriegebied** met als overdruk bijzonder reservatiegebied met specifieke voorwaarden.*

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop (artikel 7 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Artikel 31.- Bijzonder reservatie met specifieke voorwaarden (BVR 28/10/98). In de gebieden die als bijzonder reservatiegebied met specifieke voorwaarden zijn aangeduid, mogen bestaande gebouwen uitgebreid, ver- en herbouwd worden, voor zover deze werken beperkt blijven tot de bestaande bouwhoogte. Nieuwbouw is toegelaten tot op de hoogte van de belendende gebouwen.

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag is niet gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

De aanvraag is niet gelegen in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

De aanvraag situeert zich binnen de begrenzing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen", vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19.06.2009.

De aanvraag is gelegen binnen de afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van het Antwerpse in de toekomst kan gebeuren. Binnen de afbakeningslijn gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

Artikel 0. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

De aanvraag situeert zich binnen de begrenzing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Oosterweelverbinding" dd. 16/06/2006.

Art. 2: gebied voor ongelijkvloerse wegeninfrastructuur

Art. 10: op te heffen reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied

Ligging volgens verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de begrenzing van een goedgekeurde en in uitvoering zijnde verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Art 7.4.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt.

Voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen":

De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de verordenende voorschriften van het gewestplan Antwerpen, gezien het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk gebied Antwerpen' het onderliggende gewestplan niet opheft.

Voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Oosterweelverbinding"

De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de verordenende voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Oosterweelverbinding, vastgesteld door de Vlaamse Regering dd. 16/06/2006. De grondtoon industriegebied van het gewestplan blijft gelden en vormt ook een toetsingskader.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende plan zoals hoger omschreven.

...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- *de bestaande toestand*

De aanvraag is gelegen tussen twee gewestwegen en ten zuiden van het Albertkanaal, naast het Lobroekdok.

De omgeving is industrieel ingericht met in het zuiden de viaduct van de ring en in het westen het viaduct van de IJzerlaan.

De situatie van de percelen in de onmiddellijke omgeving, is als volgt. Voor volgende percelen zijn sloopaanvragen ingediend:

Voor het perceel "Sodipa", Denderstraat 6,

Voor het aanpalend perceel teemnas-Heeren" Denderstraat 1,

Voor het perceel op hoek Denderstraat en Slachthuislaan, nl. vleeswarenfabriek "Vitesse", Slachthuis 1,

Voor het westelijk aanpalend perceel "Weia", Slachthuislaan 1A

De hierboven beschreven constructies zullen, zodra de sloopvergunningen verkregen zijn, de verwervingen gerealiseerd, gelijktijdig in één aanbesteding worden afgebroken.

Het terrein zelf is ingericht met een vrijstaand kantoorgebouw met loods van twee bouwlagen onder plat dak en een vrijstaande loods van één bouwlaag en een industriële installatie van een zandhandel gelegen langs het Albertkanaal.

- *de gewenste ontwikkelingen*

De aanvraag handelt over het slopen van alle constructies op het terrein. Na de sloop zal het terrein geëffend worden volgens het niveau van de aangrenzende terreinen.

Het gebouw ligt op het voorziene tracé van de Oosterweelverbinding. De werken zijn dus noodzakelijk voor de realisatie hiervan.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art 4.3.1. van de codex: de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is hiermee verenigbaar.

Het gebouw ligt op het voorziene tracé van de Oosterweelverbinding. De werken zijn voorbereidingen voor de realisatie hiervan.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag voor het slopen van de gebouwen van Dranaco kan vergund worden omwille van bovenvermelde redenen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 februari 2015 ook de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 december 2014 houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij voor onder meer de afbraak van de IJzerlaanbrug en bijkomende aanloophellingen en de realisatie van een fietsbrug over het Albertkanaal te 2000 Antwerpen, IJzerlaan / Ingenieur Menneslaan / Slachthuislaan / Vaartkaai. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0324/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang bij de voorliggende vordering als volgt:

“ ...

38.

Op grond van de bestreden stedenbouwkundige vergunning verkrijgt de BAM als bouwheer het (stedenbouwkundig) recht om over te gaan tot het "slopen van kantoren, magazijnen en aanhorigheden "nv Dranaco" Denderstraat 8 te 2060 Antwerpen".

Uw Raad heeft reeds terecht geoordeeld dat een sloopvergunning door een derde belanghebbende partij op een ontvankelijke wijze kan worden aangevochten

Dit geldt zeker ook voor DRANACO.

De bestreden sloopvergunning betekent voor DRANACO immers dat zij haar exploitatie voor de opslag, overslag en verwerking van grondstoffen en bouwmaterialen dient te beëindigen en wel op de enige inplantingsplaats van het bedrijf. Verder is op deze inplantingsplaats het administratief en commercieel centrum van het bedrijf gehuisvest, zodat ook dit deel van haar activiteiten (vervoer per schip) gehypothekeerd wordt.

Zodoende zal DRANACO ook niet langer in staat zijn om haar maatschappelijk doel, nl. "de productie, aankoop en verkoop in 't groot en in 't klein, in- en export, vertegenwoordiging, agentschap, vervoer te water en te land van alle bouwmaterialen en producten en onder meer van gewoon samengesteld en nijverheidszand, van rivier, zee- en groefgrint met breekinstallatie, klei, kalkfosfaat en derivaten, vuursteen en gleisteen", na te streven en uit te voeren, minstens zal zij hiertoe in belangrijke mate worden gehinderd.

Verzoekende partij heeft thans haar belangrijkste economische activiteit als handelaar in bouwgrondstoffen en grondstoffen ten behoeve van de betonindustrie ruimtelijk ingeplant op de betrokken site en in de betrokken gebouwen en inrichtingen waarop de bestreden akte betrekking heeft. Het vervoer van de grondstoffen, hetgeen hoofdzakelijk per schip gebeurt, speelt hierbij een cruciale rol. De sloopvergunning houdt in dat verzoekende partij elke economische activiteit aan de Denderstraat dient te staken en geen vervoer meer per schip noch overslag kan aanbieden. Indien verzoekende partij geen vervoer per schip meer kan ontvangen, kan zij geen overslag van goederen doen en geen verwerking ervan. Kortom, in dit geval moet DRANACO haar deuren sluiten, om de eenvoudige reden dat DRANACO evenmin onmiddellijk over een volwaardige alternatieve inplantingsplaats beschikt. Dit geldt uiteraard ook voor haar commercieel en administratief centrum dat zich essentieel bezig houdt met het aankopen en vervoeren van grondstoffen, rechtstreeks naar industriële afnemers.

39.

Verzoekende partij toont op grond van haar milieuvergunning dd. 4 september 2009 (stuk 10bis) aan dat haar essentiële economische activiteit inzake overslag is gelokaliseerd aan de Denderstraat.

Deze vergunning verschaft aan verzoekende partij het recht om de volgende activiteiten uit te baten:

...

De bestreden sloopvergunning maakt dat de tenuitvoerlegging van de milieuvergunning, en dus de uitvoering van de economische activiteit inzake overslag die verzoekende partij in praktijk ontwikkelt, onmogelijk wordt, terwijl de milieuvergunning een uitbatingsrecht tot 4 september 2029 verschaft. De bestreden vergunning genereert zodoende een rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeel in hoofde van verzoekende partij.

In de mate dat de verwezenlijking van de sloop de schorsing en/of het verval van de gekoppelde milieuvergunning genereert, tast de bestreden vergunning bovendien het eigendomsrecht van verzoekende partij aan. Verzoekende partij put immers exploitatierechten, en dus eigendomsrechten, uit deze milieuvergunning en dit minstens tot 2029.

40.

Terzijde weze opgemerkt dat de vraag of het gebruik van het terrein (de site DRANACO) door DRANACO wettig of onwettig is, te dezen niet aan de orde is (dit is mogelijk een betwisting die voor de burgerlijke rechter kan worden gevoerd, maar niet voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen).

Het volstaat vast te stellen dat DRANACO feitelijk een uitbating voert op het terrein en in gebouwen en inrichtingen die haar eigendom zijn of waarop zij pecuniaire rechten kan claimen.

Dit geldt des te meer nu stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten, en derhalve ook de bestreden sloopvergunning, zodat elke mogelijke discussie omtrent een gebruiksrecht en/of het eigendomsrecht van de gebouwen en/of inrichtingen geen zaak is waarover de Raad zich vermag uit te spreken.

41.

De bestreden sloopvergunning beoogt om de gebouwen die die exploitatiezetel van DRANACO vormen, te slopen.

De sloopvergunning raakt derhalve aan het bestaansrecht van DRANACO en beoogt de verdere exploitatiemogelijkheden van DRANACO zonder meer ongedaan te maken. DRANACO heeft de betrokken gebouwen en inrichtingen op een wettige wijze opgericht, nl. op grond van de stedenbouwkundige vergunning dd. 31 augustus 1973 en in uitvoering van de concessie-akte dd. 10 juli 1975.

De gebouwen en inrichtingen zijn bovendien door DRANACO opgerichte opstallen die tot haar eigendom behoren, minstens behoorden.

...

42

De mogelijke vaststelling dat DRANACO geen eigenaar is van het betrokken terrein zelf is zonder invloed op het bovenstaande en ontnemt haar in ieder geval niet het recht tot toegang tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Uiteraard dreigt DRANACO rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en/of nadelen te ondervinden van de bestreden sloopvergunning, omdat deze haar bedrijfsexploitatie onmogelijk maakt. Dit volstaat om het belang in hoofde van DRANACO aan te nemen.

Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat een verzoekende partij er belang bij kan hebben om zich te verzetten tegen de sloop van een gebouw, dat niet is gelegen op haar eigendom, zelfs indien het gebouw zelf evenmin haar eigendom is.

43.

Vergeefs zou men hiertegen inbrengen dat het volstaat dat DRANACO een andere inplantingsplaats zoekt, opdat de aangevoerde hinder en/of nadelen zouden worden ontlopen.

In werkelijkheid is de economische activiteit van DRANACO immers watergebonden van aard, zodat het bedrijf een inplanting langs een bevaarbare waterweg nodig heeft. Daarnaast is DRANACO sinds haar oprichting steeds gericht geweest op de Antwerpse regio, wat betreft haar afzetmarkt. DRANACO behoeft derhalve een inplanting in deze regio.

Het indertijd (in 2008) ter sprake gekomen alternatief van een bedrijventerrein in Grobbendonk is nooit een ernstig alternatief geweest (omdat de interesse van DRANACO voor dit terrein niet is gehonoreerd door nv De Scheepvaart, die het terrein aan DP World heeft aangeboden). Derwijze is dit alternatief ook nooit door nv De Scheepvaart geconcretiseerd geworden. Méér zelfs, op 7 december 2010 bevestigt de BAM dat "het vinden van een herlocalisatie voor het bedrijf niet evident (is)" (stuk 12). Het zgn.alternatief te Hoboken is geen werkelijk alternatief, minstens niet voor overslag, omdat de bereikbaarheid met het openbaar wegennet nog niet is gerealiseerd door de nv Zeekanaal

Dit alles toont aan dat het vinden van een geschikte alternatieve inplanting een uitermate moeilijke kwestie betreft. Indien er wel een redelijk alternatief als inplantingsplaats

voorhanden zou geweest, had DRANACO deze gelegenheid trouwens niet voorbij laten gaan, maar deze gegrepen met beide handen.

Ook om deze reden blijkt dat de bestreden sloopvergunning op een rechtstreekse of onrechtstreekse wijze hinder en/of nadelen voor verzoekende partij genereert.

...

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij:

“ ...

Verweerder is van oordeel dat er geen sprake is van een persoonlijk nadeel dat rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden sloopvergunning;

Verzoekende partij stelt immers enkel dat de bestreden sloopvergunning betekent dat zij haar exploitatie ter plaatse voor de opslag, overslag en verwerking van grondstoffen en bouwmaterialen zou dienen te beëindigen en wel op de enige inplantingsplaats van het bedrijf; Verder is volgens verzoekende partij op deze inplantingsplaats het administratief en commercieel centrum van het bedrijf gehuisvest, zodat ook dit deel van haar activiteiten gehypothekeerd zou worden ingevolge de sloopvergunning;

Echter de hinder die verzoekende partij schetst is niet in de eerste plaats het gevolg van de sloopvergunning maar van het einde van een concessie-overeenkomst gesloten tussen de toenmalige Dienst van de Scheepvaart en DRANACO voor het gebruiken van de havengronden op 10 juli 1975 en dit voor een periode van 30 jaar;

...

De concessie dd. 10 juli 1975 eindigde van rechtswege op 31 juli 2005 en sinds het einde van de concessie werd aan DRANACO kennelijk een soort van tijdelijke gebruiksrechten verleend telkens voor de duur van een jaar maar welke stilzwijgend konden worden verlengd voor dezelfde duur;

Op 5 december 2008 werd door NV De Scheepvaart te kennen gegeven dat zij een einde stelt aan het tijdelijk gebruiksrecht en zij verzoekt DRANACO om de gronden te ontruimen in het kader van de Oosterweelverbinding;

DRANACO ontleent volgens het verzoekschrift haar belang uit het feit dat zij haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse wil verderzetten en de afbraak van haar bedrijfsgebouwen wenst te voorkomen enkel om deze reden;

Het belang van DRANACO steunt dan ook niet op een stedenbouwkundig belang maar een economisch belang;

Maar er is nog meer, kennelijk wordt door DRANACO terecht gelet op het einde van de concessie en de tijdelijk gebruiksrechten- niet langer een effectief gebruik nagestreefd van de gronden en de kwestieuze gebouwen en is het bovendien hoogst onduidelijk of DRANACO enige titel kan laten gelden ten aanzien van de te slopen gebouwen;

...

In mate de verzoekende partij enkel nog de vernietiging van de bestreden sloopvergunning nastreeft betreft het belang van verzoeker louter een hypothetisch en niet-vaststaand belang;

Verzoekende partij moet in die omstandigheid het rechtens vereiste belang worden ontzegd en de vordering strekkende tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing dient onontvankelijk te worden verklaard;
...

3.

Ook de tussenkommende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering:

“...

50. *Vooreerst kan het standpunt van verzoekende partij met betrekking tot haar belang bij huidige procedure niet worden bijgetreden, vermits een gebeurlijke vernietiging c.q. schorsing haar geen enkel voordeel zou kunnen opleveren.*

Bij schrijven dd. 5 september 2008 werd de precaire domeinvergunning dd. 20 april 2006 immers beëindigd (stuk IV.4) en aan verzoekende partij opgelegd de terreinen tegen uiterlijk 15 maart 2009 te ontruimen. Hieraan werd door verzoekende partij geen gevolg gegeven.

Verzoekende partij heeft het terrein niet ontruimd en is het terrein, feitelijk, doch onrechtmatig en zonder titel blijven bezetten. Er werd geen gebruiksvergoeding meer betaald, én er werd geen concessie of vergunning aan verzoekende partij meer toegekend. Verzoekende partij heeft overigens nooit meer een vergunning of ander recht aangevraagd.

Er dient in casu dan ook te worden vastgesteld dat het aangevoerde nadeel niet zijn rechtstreekse oorzaak heeft in de bestreden beslissing. Het aangevoerde nadeel vloeit immers voort uit het niet verlengen van de oorspronkelijke domeinconcessie en de beëindiging van de precaire domeinvergunning dd. 20 april 2006 (met ingang van 15 maart 2009).

De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal het door verzoekende partij aangevoerde nadeel dan ook niet kunnen verhelpen. De staking van de activiteiten van verzoekende partij en de eventuele daaruit voortvloeiende financiële gevolgen zijn immers het rechtstreekse gevolg van de beëindiging van de precaire domeinvergunning in 2009 en niet van de bestreden beslissing. De schorsing en/of vernietiging van de bestreden beslissing is derhalve niet van aard aan de verzoekende partij enig voordeel te verschaffen in het licht van het belang zoals dat door de verzoekende partij is omschreven in haar verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring. Het voorgaande kan op zich reeds volstaan om het beroep onontvankelijk te verklaren bij gebrek aan rechtens vereist belang.

51. *De stelling van verzoekende partij dat de gebouwen en inrichtingen tot haar eigendom behoren, is overigens manifest onjuist.*

...

In een recent arrest van het Grondwettelijk Hof heeft het Hof echter de volgende principes bevestigd:

- een domeinconcessie op zich geen zakelijke rechten doet ontstaan;

- een concessiegever een recht kan geven om gebouwen op te richten waarvan een concessiegever tijdelijk eigenaar is doch dit zeker geen automatisme is, integendeel.

Aldus is vast te stellen dat de concessieovereenkomst van 1975, in geen geval beoogde zakelijke rechten toe te kennen, en dat dit hoe dan ook onlosmakelijk verbonden was met het tijdelijk karakter van de verleende concessie (30 jaar);

- in dat geval gaat het nooit om een zelfstandig zakelijk recht, maar om een accessoir opstalrecht, beperkt tot de duur van de concessie.

Bovendien mag niet vergeten worden dat de domeinconcessieovereenkomst in essentie een precair recht verschaft aan een persoon om een gedeelte van het openbaar domein te gebruiken, zonder echter enige zakelijke rechten hierop te verwerven. Het Grondwettelijk Hof heeft deze zienswijze nog recentelijk bevestigd:

"Ofschoon een domeinconcessie op zich geen zakelijke rechten doet ontstaan (Cass., 17 maart 1924, Pas., 1924, 1, p.256), kan de concessiegever aan de concessiehouder het recht verlenen om op het desbetreffende deel van het openbaar domein een gebouw op te richten, waarvan de concessiehouder, op grond van een accessoir opstalrecht, tijdelijk de volle eigenaar is".

Na het verstrijken van de duur van de concessie, kan een voormalig concessiehouder geen zakenrechtelijke aanspraken doen gelden. De sloop heeft dan ook geen betrekking op een gebouw die tot de eigendom van verzoekende partij behoort. Bovendien laat verzoekende partij na om dit vermeende eigendomsrecht op enige wijze te staven.

52. Dit alles geldt overigens des te meer nu een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van zakelijke rechten. Slechts indien de vergunningverlenende overheid zou vaststellen dat de zakelijke rechten van een niet-aanvrager, waarvan het bestaan uit een authentieke akte blijkt, de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning zouden beletten, kan zij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag weigeren. In casu liggen de zaken evenwel andersom: het is net verzoekster tot tussenkomst (vergunningsaanvrager) die zakelijke rechten op het te slopen goed bezit (waarvan het bestaan onbetwistbaar uit een authentieke akte blijkt).

Verzoekster tot tussenkomst kan niets anders dan vaststellen dat verzoekende partij middels huidige procedure een onrechtmatige zakenrechtelijke aanspraak op het kwestieuze terrein tracht te bewerkstelligen. Dit oneigenlijk gebruik van een procedure voor Uw Raad kan dan ook niet worden aanvaard. Zo oordeelde Uw Raad reeds:

"Een procedure voor de Raad kan dan ook niet oneigenlijk aangewend worden als alternatief voor de daartoe geëigende rechtsmiddelen en bij uitbreiding voor een eventueel politieel optreden." (eigen onderlijning)

Huidige procedure werd aldus oneigenlijk aangewend als alternatief voor de daartoe geëigende rechtsmiddelen (zijnde een vordering voor de vrederechter, kortgedingrechter of rechtbank van koophandel). Rechtsmiddelen die overigens reeds werden ingesteld (cf. supra).

53. Bovendien stelt verzoekster tot tussenkomst vast dat het belang van verzoekende partij onwettig is. Zoals hierboven reeds uitvoerig werd uiteengezet en gestaafd, beschikt verzoekende partij over geen enkel zakelijk recht met betrekking tot het kwestieuze terrein. Verzoekende partij bezet het terrein zonder recht noch titel.

Een onwettige toestand kan geen bron van rechten zijn en verdient geen rechtsbescherming. Met toepassing hiervan wordt in de rechtspraak dan ook aangenomen dat het (enig) belang dat een verzoekende partij heeft bij het in stand houden van een onwettige situatie - in die zin dat een eventuele vernietiging door de Raad van State (c.q. Raad voor Vergunningsbetwistingen) van de bestreden beslissing, de onwettige situatie zou doen herleven en bestendigen - geen geoorloofd belang is. Wat de verzoekende partij in dit geval immers wenst te bestendigen, is het behouden van een met dwingende wetsbepalingen strijdige toestand.

54. *Daarnaast verwijst verzoekende partij eveneens naar haar milieuvergunning dd. 4 september 2009. De bestreden beslissing zou de tenuitvoerlegging van de milieuvergunning van verzoekende partij onmogelijk maken.*

Dit doet evenwel niet terzake: overeenkomstig artikel 8 van het Milieuvergunningendecreet doen milieuvergunningen geen afbreuk aan de rechten van derden. De milieuvergunning dd. 4 september 2009 doet aldus noch afbreuk aan het eigendomsrecht van verzoekster tot tussenkomst noch afbreuk aan de mogelijkheid van verzoekster tot tussenkomst om een stedenbouwkundige vergunning op haar eigendom aan te vragen.

Overigens kan de wettigheid van de milieuvergunning dd. 4 september 2009 worden betwist. De milieuvergunning (klasse 2) stelt immers uitsluitend vast dat het terrein in industriegebied is gelegen. De milieuvergunning dd. 4 september 2009 wijkt dienvolgens af van artikel 7 van het Inrichtingsbesluit (dat de aanleg van een buffer in industriegebied vereist). De milieuvergunning dd. 4 september 2009 houdt dus een afwijking van een stedenbouwkundig voorschrift (artikel 7 van het Inrichtingsbesluit) in.

Bovendien moet vastgesteld worden dat de milieuvergunning dd. 4 september 2009 geen enkele toetsing aan goede ruimtelijke ordening bevat. Dit gebrek houdt een schending in van de artikelen 4.3.1, §§ 1 en 2, en 1.1.4 van de VCRO, artikel 17, eerste lid van het Milieuvergunningsdecreet, de artikelen 2 en 3 van de Formele motiveringswet in. Dit werd reeds meermaals door de Raad van State bevestigd.

De milieuvergunning dd. 4 september 2009 moet dan ook op grond van artikel 159 van de Grondwet door Uw Raad buiten toepassing worden gelaten en kan in voorliggende procedure niet op nuttige wijze worden aangewend.

55. *Ten slotte merkt verzoekster tot tussenkomst op dat het door verzoekende partij aangevoerde nadeel een louter commercieel nadeel betreft.*

...

4.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij nog:

“ ...

Ten onrechte haalt men de sloopvergunning dd. 18 september 2009 aan, om te stellen dat verzoekende partij reeds lang wist dat zij moet vertrekken. In werkelijkheid toont het (onbetwiste) verval van deze sloopvergunning aan dat de betrokken vergunninghouder, te weten de BAM, minstens wispelturig is. Minstens moet worden vastgesteld dat het verblijf van DRANACO tot op datum van het verval van de vorige sloopvergunning, nl. op 30 juni 2014, allerm minst als voortvarend kan worden beschouwd. Integendeel, het loutere verval van deze vergunning toont aan dat er geen enkele reden, dan (onwettige) redenen van loutere willekeur, kunnen worden bedacht waarom de BAM met DRANACO geen enkele

verblijfsregeling heeft willen afsluiten. In werkelijkheid organiseert de BAM een gedoogd verblijf van DRANACO zonder hiervoor enige vergoeding te vragen, teneinde DRANACO vervolgens een precare verblijfssituatie voor de voeten te werpen. Dit gaat uiteraard niet op.

In dit verband kan DRANACO herhalen wat zij ook in haar verzoekschrift tot hoger beroep bij de Rechtbank van Eerste Aanleg heeft geschreven :

“In het verslag d.d. 7 december 2010 (laatste verslag in casu - stuk 9) wordt toegelicht dat de Vlaamse Regering een beslissing heeft genomen met betrekking tot het project Oosterweelverbinding, hetgeen voor DRANACO betekent dat dit bedrijf op deze locatie op termijn zal dienen te verdwijnen aangezien de ontsluiting van het bedrijf meer dan waarschijnlijk onmogelijk zal te vrijwaren zijn tijdens en na de werken.

Op vandaag is de planning voor de start van het project Oosterweelverbinding: 2017.

DRANACO mocht er rechtmatig op vertrouwen dat er in het voorjaar 2014 geen fietsbrug uit de lucht zou komen te vallen die volgens een tijdelijk tracé moet worden aangelegd ifv Oosterweel en als dusdanig nooit zal kunnen gebruikt worden.

BAM heeft dit alles bijzonder onzorgvuldig voorbereid en NIET, minstens laattijdig gecommuniceerd naar DRANACO toe (zie bijv: R.v.St., Stad Aalst, nr. 35.696, 18 oktober 1990).

Gelet op de grote invloed op de rechten en belangen van DRANACO, kon op basis van het weergegeven voortraject verwacht worden, dat DRANACO in haar verhouding met BAM tijdig en volledig moest geïnformeerd worden waar het bedrijf aan toe is, wat haar rechtssituatie is en zal zijn (C. BERCKX, Rechtsbescherming van de burger tegen de overheid, Intersentia, 2000, p. 335).”

“Alle geïntimeerden hebben nochtans sedert 2005 aanvaard dat DRANACO op site actief is gebleven.

DRANACO betaalde – weliswaar ten onrechte – gedurende alle jaren na 2005 en ook voor 2014, onder meer de gemeentelijke vestigingsbelasting (stuk 27) en de onroerende voorheffing voor de gebouwen (stuk 28), als ware DRANACO eigenaar (hetgeen kadastraal blijkbaar nog steeds het geval is), minstens gekend en erkend gebruiker van het onroerend goed.

...

Eenzijds stellen dat DRANACO noch recht noch titel heeft om de gebouwen te blijven betrekken maar anderzijds wel DRANACO als erkend gebruiker de onroerende voorheffing laten betalen voor een totaal bedrag van 95.290,29 EUR voor de gebruikte gebouwen is niet ernstig te noemen.

De vordering tot uitzetting zoals deze door de BAM gegrond wordt op een onrechtmatige bezetting zonder recht noch titel, is alleen al om die reden (DRANACO beschikt wel over een gebruiksrecht) ongegrond. DRANACO is geen kraker in een kraakpand.

BAM en de andere partijen inzake hebben DRANACO wetens en willens op de site verder laten exploiteren. Vertrekkend vanuit een jarenlang bestaande situatie, kan het plots en ontijdig optreden van een bestuur een schending inhouden van de zorgvuldigheidsverplichting. (G.MAES, ‘Aan wie heeft, wordt gegeven. Over het vertrouwensbeginsel bij gedogend bestuursoptreden’, A.J.T. 1999-2000, 709-710.)

Ook het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft hierover geoordeeld, stellende dat bij de belangenafweging tussen de vereisten van het algemeen belang van de gemeenschap en dat van de individuele burger, de overheid in zaken van algemeen belang dient te reageren te gepasten tijde, op correcte wijze en met de grootste coherentie. (E.H.R.M 5 januari 2000, A.J.T 1999-2000, 728)

In casu kan er weinig betwisting bestaan over het gegeven dat het optreden van BAM als bestuursinstantie daaraan niet voldoet en leidt tot aansprakelijkheid (zie hieronder).

De eerste rechter heeft op deze argumentatie volstrekt ten onrechte niet geantwoord.

- In het verslag van de vergadering d.d. 15 december 2008 (stuk 9) werd afgesproken dat er een overeenkomst moet worden opgesteld tussen BAM en DRANACO, waarin onder meer volgende aspecten zullen worden behandeld:*
- Planning van Dranaco voor ontmanteling en ontruiming van de site inclusief eventuele afbraak*
- Engagement tussen partijen met betrekking tot de dag van verlaten van de percelen*
- Eventuele vergoeding voor het bedrijf via bepaling door het Aankoopcomité en mits goedkeuring door de RvB van BAM, rekening houdende met de afbraakwerken.”*

Het verweer stelt zelfs dat het belang in hoofde van DRANACO ongeoorloofd zou zijn, omdat het bedrijf reeds zes jaar op de hoogte zou zijn van de zgn. opgelegde ontruiming en dat het feit dat DRANACO nog niet vertrokken is louter te wijten is aan haar eigen stilzitten. Dit is een vreemde stelling, gezien de stad ANTWERPEN zelf nog op 4 september 2009 een milieuvergunning voor een duurtijd van 20 jaar heeft afgeleverd aan DRANACO. Dit kan enkel worden begrepen indien de stad ANTWERPEN er zelf (terecht) is vanuit gegaan dat DRANACO nog minstens 20 jaar op haar site zou kunnen uitbaten. Dit laatste beantwoordt trouwens ook aan het gewettigd vertrouwen waarop DRANACO steunt en mag steunen. Verder verwijst DRANACO naar wat is beschreven onder titel I.1., als weerlegging van het verwijt dat het bedrijf zonder meer is blijven stilzitten. Dit is niet het geval, nog daargelaten of de stelling dat het stilzitten van een partij, meteen ook inhoudt dat aan haar het recht tot toegang tot de rechter kan worden ontzegd. Dit is uiteraard niet het geval. Indien dit wél het geval zou zijn, moet dit trouwens ook andersom gelden, zodat aan de BAM het recht om de uitdrijving van DRANACO voor de burgerlijke rechter te vorderen, moet worden ontzegd, omdat zij minstens even lang als DRANACO zou “stilzitten” en niets heeft ondernomen om DRANACO uit te drijven.

Bovendien is het maar zeer de vraag of de BAM deze keer wel zal overgaan tot de realisatie van de sloopwerken en aanleg van fietsbrug met tijdelijke aanloophellingen. De geschiedenis (in het bijzonder het feit dat de BAM de vorige sloopvergunning gewoon heeft laten vervallen) leert alvast dat de BAM zich als een uiterst wispelturig bouwheer gedraagt. Deze wispelturigheid kan niet in het nadeel van DRANACO worden uitgelegd.

Zodoende is het loutere feit dat de BAM eigenaar is van het terrein, maar niet van de gebouwen waarin DRANACO haar activiteiten uitoefent, niet van aard dat verzoekende partij het recht tot de natuurlijke rechter die de Raad voor Vergunningsbetwistingen is, kan worden ontzegd. Dit geldt des te meer nu DRANACO in ieder geval beschikt over milieuvergunningsexploitatierechten die op de site DRANACO moeten worden uitgeoefend.

42. Verzoekende partij toont op grond van haar milieuvergunning dd. 4 september 2009 (stuk 10bis) aan dat haar essentiële economische activiteit inzake overslag is gelokaliseerd aan de Denderstraat.

Deze vergunning verschaft aan verzoekende partij het recht om de volgende activiteiten uit te baten:

...

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft deze milieuvergunningsaanvraag ingewilligd, op grond van de volgende motivering :

...

De bestreden sloopvergunning maakt dat de tenuitvoerlegging van de milieuvergunning, en dus de uitvoering van de economische activiteit inzake overslag die verzoekende partij in praktijk ontwikkelt, onmogelijk wordt, terwijl de milieuvergunning een uitbatingsrecht tot 4 september 2029 verschaft. De bestreden vergunning genereert zodoende een rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeel in hoofde van verzoekende partij.

In de mate dat de verwezenlijking van de sloop de schorsing en/of het verval van de gekoppelde milieuvergunning genereert, tast de bestreden vergunning bovendien het eigendomsrecht van verzoekende partij aan. Verzoekende partij put immers exploitatierechten, en dus eigendomsrechten, uit deze milieuvergunning en dit minstens tot 2029. Minstens genereert de bestreden beslissing een belangrijke minwaarde⁹ in hoofde van verzoekende partij, die hierdoor gedwarsboemd wordt in de tenuitvoerlegging van de milieuvergunning en dus in de verwezenlijking van een winstgevende activiteit.

In dit verband moet worden gewezen op het arrest dd. 15 juli 2015 nr. 231.958 inzake BVBA DE NIEUWE VOORHAVEN van de Raad van State 10 :

“Door aldus te beslissen over de in het verzoekschrift aangevoerde minwaarde van eigen gebouwen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing oordeelt het bestreden arrest in strijd met het voormelde artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3°, VCRO dat het niet volstaat dat de bvba De Nieuwe Voorhaven redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat dat zij de in haar verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing ondervindt, maar vereist het dat zij rechtstreekse hinder of nadelen moet aantonen die zij effectief ondervindt.”

43. Terzijde weze opgemerkt dat de vraag of het gebruik van het terrein (de site DRANACO) door DRANACO wettig of onwettig is, te dezen niet aan de orde is (dit is mogelijk een betwisting die voor de burgerlijke rechter kan worden gevoerd, maar niet voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen).

Het volstaat vast te stellen dat DRANACO feitelijk een uitbating voert op het terrein en in gebouwen en inrichtingen die haar eigendom zijn of waarop zij pecuniaire rechten kan claimen. Zulke vordering heeft DRANACO in werkelijkheid ook voor de burgerlijke rechter ingesteld.

Dit geldt des te meer nu stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten, en derhalve ook de bestreden sloopvergunning, zodat elke mogelijke discussie omtrent een gebruiksrecht en/of het eigendomsrecht van de gebouwen en/of inrichtingen geen zaak is waarover de Raad zich vermag uit te spreken.

44. De stelling van de BAM, met name dat een milieuvergunning geen afbreuk kan doen aan de rechten van derden, doet niets af van de vaststelling dat DRANACO thans uitvoering geeft aan deze milieuvergunning en derhalve ook te beschouwen is als exploitant van deze vergunning, in de zin van art. 2, 3° van het Milieuvergunningsdecreet¹³. De "exploitant" in de zin van de definitie die het Milieuvergunningsdecreet aan die term geeft, is hij die uitsluitend de adreessaat is van de rechten en de verplichtingen die voortspuiten uit het milieuvergunningsdecreet; dat dit ook logisch is vermits het hele milieuvergunningssysteem onwerkbaar zou zijn indien de exploitant zich zou kunnen verschuilen achter allerlei juridische constructies om aan de uit het milieuvergunningsdecreet voortspuitende verplichtingen te ontsnappen.

In de mate dat de BAM de wettigheid van de milieuvergunning betwist en de buiten toepassing ervan vordert op grond van art. 159 van de Grondwet, geldt de vaststaande rechtspraak van de Raad van State dat de exceptie van onwettigheid niet tegen individuele administratieve akten kan worden opgeworpen¹⁵. Punt blijft dat het loutere feit dat de BAM in 2009 de wettigheid van de bedoelde milieuvergunning, met een vergunningsduur van 20 jaar, niet voor de Raad van State heeft aangevochten, aantoont dat de BAM zich in beginsel ook niet kan verzetten tegen de tenuitvoerlegging ervan.

45. De bestreden sloopvergunning beoogt om de gebouwen die die exploitatiezetel van DRANACO vormen, te slopen.

De sloopvergunning raakt derhalve aan het bestaansrecht van DRANACO en beoogt de verdere exploitatiemogelijkheden van DRANACO zonder meer ongedaan te maken. DRANACO heeft de betrokken gebouwen en inrichtingen op een wettige wijze opgericht, nl. op grond van de stedenbouwkundige vergunning dd. 31 augustus 1973 en in uitvoering van de concessie-akte dd. 10 juli 1975.

De gebouwen en inrichtingen zijn bovendien door DRANACO opgerichte opstallen die tot haar eigendom behoren, minstens behoorden.

...

Krachtens art. 521, lid 1 Sw is "hij die ... door welk middel ook, gebouwen, bruggen, dijken, straatwegen, spoorwegen, sluizen, magazijnen, werkplaatsen, loodsen, schepen, vaartuigen, vliegtuigen of andere kunstwerken of bouwwerken die aan een ander toebehoren, geheel of ten dele vernielt" strafbaar. De opzet van de BAM, de houder van de sloopvergunning en de vergunning voor de oprichting van de fietsbrug, waarvoor de tracébeslissing is genomen, komt in strijd met deze bepaling, gezien minstens de gebouwen op de site van DRANACO laatstgenoemde toebehoren. Er valt niet in te zien dat DRANACO het belang zou ontberen om zich met rechtsmiddelen te verzetten tegen de administratieve akten die BAM wil aanwenden om handelingen te stellen die strijden met art. 521, lid 1 Sw.

46. De mogelijke vaststelling dat DRANACO geen eigenaar is van het betrokken terrein zelf is zonder invloed op het bovenstaande en ontnemt haar in ieder geval niet het recht tot toegang tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Uiteraard dreigt DRANACO rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en/of nadelen te ondervinden van de bestreden sloopvergunning, omdat deze haar bedrijfsexploitatie onmogelijk maakt. Dit volstaat om het belang in hoofdfe van DRANACO aan te nemen.

Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat een verzoekende partij er belang bij kan hebben om zich te verzetten tegen de sloop van een gebouw, dat niet is gelegen op haar eigendom, zelfs indien het gebouw zelf evenmin haar eigendom is. Zoals gesteld,

heeft BAM te dezen een kunstmatige opdeling van het te realiseren project in twee aparte vergunningsaanvragen doorgevoerd (nl. een sloopaanvraag en een fietsbrugaanvraag), terwijl deze kunstmatige opdeling niet tot gevolg kan hebben dat het recht op toegang tot de natuurlijke rechter aan DRANACO wordt ontzegd.

...

48. Hierbij weze opgemerkt dat het gegeven dat verzoekende partij mogelijk geen bezwaar heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek haar niet het rechtens vereiste belang ontnemt om de voorliggende vordering op een ontvankelijke wijze in te dienen.

49. Tenslotte zijn de gerechtelijke uitspraken waarnaar de BAM verwijst niet van die aard dat zij het recht van toegang tot de rechter aan DRANACO zouden ontnemen.

Het vonnis dd. 29 april 2015 waarbij de vrederechter de ontruiming van het terrein heeft bevolen, onder verbeurte van een dwangsom, wordt door DRANACO beroepen voor de rechtbank van eerste aanleg. Hierbij weze opgemerkt dat dit vonnis hoedanook zonder invloed is op het belang dat DRANACO put uit het feit dat haar gebouwen en exploitatiezetel worden getroffen door de bestreden akte.

Bovendien is het zo, zelfs indien de BAM daadwerkelijk zou overgaan tot uitdrijving, alvorens de rechtbank van eerste aanleg uitspraak zal hebben gedaan over het door DRANACO ingestelde hoger beroep, dit het rechtens vereiste belang niet ontnemt aan DRANACO.

Op 4 november 2014 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen (nr. A/2014/0749) immers een volgende uitspraak gedaan :

“Conform 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 zal 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).

Met een vonnis van 9 mei 2014 heeft de rechtbank van eerste aanleg te Gent geoordeeld dat “de onteigening, uitgevoerd door het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF STADSONTWIKKELING GENT, van de hierna volgende onroerende goederen: ... zoals toegelaten bij vonnis van de vrederechter van het eerste kanton Gent van 24 juni 2010 onwettig is”.

Met dit declaratief vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van 9 mei 2014 werd de reeds doorgevoerde onteigening aldus onwettig verklaard. Andere geformuleerde aanspraken werden om uiteenlopende redenen, waaronder procedure, afgewezen. Deze declaratieve uitspraak volstaat op zich om aan de verzoekende partij, als oorspronkelijke eigenaar van de betrokken percelen, voldoende belang te geven bij de voorliggende procedure tot vernietiging van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op het perceel in kwestie.

Het feit dat de verzoekende partij nog geen effectieve inbezitstelling heeft gevorderd van de gronden of dat het vonnis nog niet definitief is, doet hieraan geen afbreuk. Op dit ogenblik volstaat immers het feit dat de onteigening onwettig werd verklaard voor het verlenen van een belang in een jurisdictionele procedure aangezien de bestreden beslissing een vergunning verleent voor een project dat

de verzoekende partij niet heeft aangevraagd en eveneens haar akkoord niet heeft gegeven om dit project op haar (oorspronkelijk) terrein te realiseren.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad zich uit te spreken over de gevolgen of de modaliteiten van de nog te voeren procedure van de effectieve inbezitting van de gronden of de daarmee gelijk te stellen equivalente vorderingen. Deze procedure, een gevolg van de onwettigverklaring van de onteigening en van procedurele onregelmatigheden in de procedure tot herziening, dient 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 percelen, nadat een onteigening van die percelen onwettig werd verklaard.

De verzoekende partij heeft tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd.

De verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Zij wenst immers eenmaal mogelijk op haar oorspronkelijke percelen een eigen project te realiseren.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.”

Meteen blijkt ook dat de verwijzing van de BAM naar het arrest van de Raad van State dd. 14 december 2010 nr. 209.762 bvba NEELTJE PATER, niet pertinent is. Daarin verwijt de Raad van State de verzoekende partij dat zij in haar verzoekschrift noch in haar laatste memorie enige aandacht heeft besteed aan het gekende gegeven, nl. dat de concessie afgelopen was en dat verzoekende partij niets inbrengt tegen de exceptie van de verwerende partij en de analyse van het Auditoraat, nl. dat verzoekende partij geen belang heeft omdat haar concessietermijn voorbij is. Dit is in onderhavige zaak evenwel niet het geval. DRANACO anticipeert en verweert zich ter dege. Overigens heeft het arrest bvba NEELTJE PEER als zijnde een verwerpingsarrest slechts gezag van gewijsde inter partes, en dus niet ten aanzien van DRANACO.

Het arrest dd. 21 januari 1995 nr. 51.268 inzake de feitelijke vereniging Stichting Open Deur Fondation Pied-de-Biche, betreft een verwerping van een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Dit arrest heeft slechts een relatief gezag van gewijsde inter partes. Dit arrest is bondig gemotiveerd en verwerpt het beroep dat is ingediend door een feitelijke vereniging zonder rechtspersoonlijkheid. In de mate dat ten overvloede wordt opgemerkt dat de heer “Corthouts als individuele persoon evenmin ten deze rechtsgeldig kan optreden daar de ‘dance-party’ moet doorgaan in lokalen zonder de toestemming van de eigenaar”, betreft dit enkel een overbodige overweging. De Raad verwerpt immers het beroep in hoofde van “verzoekster”, en dus van de feitelijke vereniging, omwille van een gebrek aan belang. De heer Corthouts is echter geen verzoeker, en zeker geen verzoekster, geweest in deze zaak.

De verwijzing naar het “precedent” inzake het onwettig belang van krakers (een arrest van de Franse - en dus niet de Belgische - Raad van State van 27 februari 1985 inzake sa Grands travaux et constructions immobilières) is niet (langer) actueel voor de Belgische rechtsorde, zoals blijkt uit de recente rechtspraak terzake.

Waar de BAM verwijst naar DEBERSAQUES en BAERT om haar stelling van het (beweerd) ongeoorloofd karakter van de situatie van DRANACO uit te leggen als een voorval van een ongeoorloofd belang, moet worden vastgesteld dat zij blijkbaar over het

volgende uitgangspunt van deze auteurs heeft gelezen : "O.i. is het antwoord op deze problematiek gedifferentieerd naargelang verzoeker een beslissing betwist betreffende het bestendigen van zijn (onwettige) rechtstoestand, dan wel een beslissing betreffende een derde die hem als griefhoudend voorkomt". Verzoekster beoogt niet de bestendiging van een beweerd onwettige rechtstoestand, maar wenst enkel te voorkomen dat zij haar wettige exploitatierechten verder kan uitvoeren en dat haar gebouwen en installaties niet worden gesloopt en worden vervangen door andere bebouwing. Er is ook geen sprake van een onwettige toestand, gezien de aanwezigheid van DRANACO minstens jarenlang wordt gedoogd. Dit geldt des te meer nu deze auteurs erop wijzen dat het beroep tegen de opzegging van een standplaatsvergunning op het openbaar domein niet ongeoorloofd is, indien niet afdoende is aangetoond dat de verzoeker zonder recht of op onregelmatige wijze het openbaar domein bezette²¹. Een gedoogd verblijf is geen onregelmatig verblijf.

Het arrest dd. 14 april 2015 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (waarbij het verzoek tot schorsing van de sloopvergunning wordt verworpen) doet geen uitspraak over het belang (juister : de nadelen of hinder die (on)rechtstreeks uit de vergunningsbeslissing volgen). Overigens dient DRANACO een verzoek tot voortzetting na dit verwerpingsarrest in, zodat het in ieder geval voorbarig is om voort te gaan op de verwerping van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, in een arrest dat een relatief en voorlopig gezag van gewijsde tussen de partijen heeft. De feitelijke beoordeling die de Raad maakt van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt in ieder geval ten stelligste betwist en voor zover deze beoordeling kan worden doorgetrokken voor de beoordeling van verzoeksters belang in de voorliggende zaak, quod non, verwijst verzoekende partij naar al wat zij hoger heeft uiteengezet.

50. Ten overvoede geldt nog dat DRANACO heeft verzocht om te kunnen tussenkomen in het beroep, ingesteld op 22 april 2015 bij de Raad van State, dat strekt tot de nietigverklaring van :

“- [de] beslissing houdende „definitieve vaststelling van het ontwerp van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan „Oosterweelverbinding – wijziging“. (Besluit Vlaamse Regering, 20 maart 2015, Staatsblad 16 april 2015) - [de] beslissing om „de termijn voor de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan „Oosterweelverbinding – wijziging“ met zestig dagen te verlengen.”

Bij beschikking dd. 6 augustus 2015 heeft de Raad van State geoordeeld dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de belangen van de nv Dranaco kunnen worden beïnvloed door de oplossing die aan het ingestelde beroep gegeven zou worden en wordt de nv Dranaco toegelaten, ten minste voorlopig, in dit geding om voor die belangen op te komen.
...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij steunt haar belang bij de voorliggende vordering op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO en zij dient zich met andere woorden aan als belanghebbende derde die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De verzoekende partij voert in essentie aan dat zij haar exploitatie zal moeten beëindigen in de gebouwen die het voorwerp van de bestreden beslissing uitmaken.

Er wordt niet betwist dat de bestreden beslissing inmiddels werd uitgevoerd en dat de kwestieuze gebouwen en aanhorigheden derhalve werden gesloopt dan wel verwijderd. Hoewel zulks de verzoekende partij haar belang bij het voorliggende beroep niet zonder meer ontnaemt, dient zij gedurende de volledige procedure te getuigen van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang bij haar vordering zodat zij uit het desgevallend gegrond bevinden van haar vordering een voordeel kan halen.

2.

Uit haar uiteenzetting blijkt dat het voordeel dat de verzoekende partij uit de voorliggende vordering meent te kunnen halen er in essentie in bestaat haar activiteiten op de betrokken locatie te kunnen verderzetten. Met de verwerende partij en de tussenkomen partij dient de Raad evenwel vast te stellen dat de stopzetting van de activiteiten op de betrokken locatie niet zozeer voortvloeit uit de (tenuitvoerlegging van de) bestreden beslissing maar wel uit het aflopen van de domeinconcessie die op 10 juli 1975 (voor een termijn van 30 jaar) door de DIENST DER SCHEEPVAART, de rechtsvoorganger van de nv DE SCHEEPVAART, aan de verzoekende partij werd verleend. Deze concessie verliep van rechtswege op 31 juli 2005 waardoor de verzoekende partij vanaf dat moment geen zakelijke rechten meer kon doen gelden op de door haar op de betrokken terreinen opgerichte gebouwen en aanhorigheden en er bij uitbreiding haar activiteiten niet langer meer kon uitoefenen.

De omstandigheid dat de nv DE SCHEEPVAART aan de verzoekende partij vervolgens vanaf 1 januari 2006 (geformaliseerd met een akte van 20 april 2006) een preciaire domeinvergunning verleende, noch het feit dat het gebruik door de verzoekende partij van de gebouwen reeds jaren werd gedoogd wegens zogenaamde onzekerheden over de daadwerkelijke realisatie van het mobiliteitsproject, doen afbreuk aan de vaststelling dat de verzoekende partij niet langer enig recht kan doen gelden op de (weliswaar intussen gesloopte) gebouwen en de betrokken terreinen waar zij haar activiteiten uitoefende. Ook de preciaire domeinvergunning werd inmiddels op 5 september 2008 beëindigd en bovendien werd de verzoekende partij met een vonnis van 29 april 2015 van de Vrederechter van het 4^{de} Kanton te Antwerpen, uitvoerbaar bij voorraad en betekend op 8 mei 2015, bevolen het betrokken terrein te ontruimen.

De gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing zal er met andere woorden niet toe leiden dat de verzoekende partij haar activiteiten op de betrokken terreinen kan hervatten. Zoals reeds werd opgemerkt in het arrest van 14 april 2015 (nr. S/2015/0038) waarmee de vordering tot schorsing werd verworpen, vloeit het niet langer kunnen uitoefenen van haar economische activiteiten op de terreinen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, evenals het niet meer gebruik kunnen maken van de milieuvergunning, zonder meer rechtstreeks voort uit de beëindiging van de concessieovereenkomst en de opzegging van de preciaire vergunning voor het gebruik van het privaat en openbaar domein van 20 april 2006. De bestreden beslissing heeft dan ook geen enkele invloed op het gebruiksrecht dat de verzoekende partij meent te hebben op de betrokken terreinen, eigendom van de tussenkomen partij.

3.

Op de zitting merkt de tussenkomen partij nog op, hetgeen niet wordt betwist door de verzoekende partij, dat deze laatste haar activiteiten heeft verplaatst naar een andere locatie in Schoten.

De bewering van de verzoekende partij dat zij niet onmiddellijk zou kunnen beschikken over een alternatieve locatie om haar activiteiten verder te zetten, kan niet (langer) dienstig worden genoemd.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verzoekende partij niet (langer) getuigt van het rechtens vereiste actueel belang bij de voorliggende vordering.

De exceptie is gegrond.

VI. VERZOEK TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN

Met een aangetekende brief van 3 maart 2017 vraagt de verzoekende partij om de debatten te heropenen en zij motiveert haar verzoek als volgt:

“ ...

In het dossier vermeld in referte wordt in de argumentatie meermaals verwezen naar het GRUP ‘Oosterweelverbinding-wijziging’ dat dus een integraal deel uitmaakt van de procedure.

Verzoekende partij heeft via verschillende nieuwspublicaties kennis gebreken van het bestaan van een verslag van het auditoraat van de Raad van State, waarin wordt geadviseerd om het hoger vermelde GRUP te vernietigen. Deze persberichten zullen in bijlage worden overgemaakt aan Uw Raad.

In het licht van deze nieuwe elementen vraagt verzoekende partij tot een heropening van de debatten om standpunt in te kunnen nemen over deze nieuwe elementen. Daarnaast vraagt verzoekende partij aan de Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel(BAM) om een volledige versie van het betrokken auditoraatsverslag over te maken aan alle partijen.

...”

Beoordeling door de Raad

In zoverre in onderdeel V van huidig arrest werd vastgesteld dat de verzoekende partij geen actueel belang (meer) heeft bij de voorliggende vordering, is een eventuele heropening van de debatten niet aan de orde. Gegeven de specifieke overwegingen op grond waarvan tot de onontvankelijkheid van de voorliggende vordering werd besloten, zal de (gehele of gedeeltelijke) vernietiging van het betrokken gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de Raad van State hieraan in voorkomend geval geen afbreuk doen.

Het verzoek tot heropening van de debatten wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv van publiek recht BEHEERSMAATSCHAPPIJ ANTWERPEN MOBIEL (BAM) is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot heropening van de debatten wordt verworpen.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 maart 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER