

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

**nr. A/2014/0595 van 26 augustus 2014
in de zaak 1213/0505/SA/4/0472**

In zake:

de vzw **DE VOORHAVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Truus VANDENDURPEL
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. AG STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Henry VAN BURM
kantoor houdende te 9000 Gent, Cyriel Buyssestraat 12
waar woonplaats wordt gekozen

2. de stad GENT, vertegenwoordigd door het college van burgemeester
en schepenen

3. het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 maart 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Oost-Vlaanderen van 1 februari 2013, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een bouwblok opgedeeld in drie autonome delen met in het totaal 72 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin, een deels semi-ondergrondse parking, een deels ondergrondse parking en een gemeenschappelijke dakkamer op één bouwblok.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Gent, Voorhavenlaan 'Kaai 24' zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, zonder nummer (terrein van voormalige loods 24, ten noorden van loods 23).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 mei 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Truus VANDENDRUEPEL die loco advocaten Bert ROELANDTS en Sofie RODTS verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Bart VANLEE die loco advocaat Henry VAN BURM verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Annelies LEEMANS die loco advocaat Sylvie KEMPINAIERE verschijnt voor de tweede en derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

1.

AG STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT verzoekt met een aangetekende brief van 28 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 23 juli 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

De tussenkomende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

2.

De stad GENT, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 30 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 23 juli 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij zet uiteen dat zij een belanghebbende is in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, aangezien het aangevraagd project die heeft geleid tot de bestreden beslissing gesitueerd kan worden in haar planologisch beleid over de "invulling van de Voorhaven site". De uiteenzetting van de verzoekende partij overtuigt.

De tussenkomende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

3.

3.1

Het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN van de stad GENT verzoekt met een aangetekende brief van 30 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 23 juli 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

3.2

Een beschikking waarbij een tussenkomende partij wordt toegelaten tot de debatten betreft een voorlopige beschikking en belet niet dat bij een beoordeling ten gronde het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk wordt bevonden.

3.3

De derde tussenkomende partij steunt zijn belang op artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO, met name als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

De bestreden beslissing werd genomen binnen de bijzondere procedure, zoals bedoeld in artikel 4.7.26 VCRO. Artikel 4.7.26, §1 VCRO bepaalt dat een vergunning binnen de bijzondere procedure wordt afgeleverd door hetzij de Vlaamse regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar, hetzij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen is in de bijzondere procedure geen vergunningverlenend bestuursorgaan en de derde tussenkomende partij kan derhalve zijn belang niet steunen op artikel 4.8.11, § 1, 2° VCRO.

3.4

De derde tussenkomende partij stelt nog dat zij een adviesverlenende instantie is in de bijzondere procedure.

Artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 6° VCRO bepaalde, vóór het werd vervangen bij artikel 4 van het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden :

“§ 1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

(...)

6° de bij het dossier betrokken adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, § 4, 2°, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.”

Na de inwerkingtreding van de wijziging door het vermeld artikel 4 van het decreet van 18 november 2011 (29 december 2011) luidde deze bepaling als volgt :

“§ 1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

(...)

6° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap, waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, § 4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.”

Luidens artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 6°, van de VCRO, vóór het werd vervangen bij artikel 4 van het decreet van 18 november 2011, kon het college van burgemeester en schepenen als een bij het dossier betrokken adviserende instantie aangewezen krachtens artikel 4.7.26, § 4, 2°, van de VCRO, een beroep instellen bij de Raad. Sinds de inwerkingtreding van het voormelde artikel 4 van het decreet van 18 november 2011, dat artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 6°, van de VCRO verving, kan het college van burgemeester en schepenen dat niet langer.

De inhoud van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 6° VCRO wordt overgenomen in artikel 4.8.11, eerste lid, 6°, van de VCRO, zoals vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012.

3.5

Bij arrest van 5 februari 2013 nr. A/2013/0037 heeft de Raad de volgende prejudiciële vraag gesteld aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 6° VCRO in de versie vóór de wijziging ervan bij het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, voor zover het toelaat dat de adviserende instanties behorende tot een Vlaams departement of Vlaams agentschap via de betrokken leidend ambtenaar of bij diens afwezigheid diens gemachtigde, een vordering tot schorsing en/of vernietiging kunnen indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, terwijl die bepaling niet in een vorderingsrecht voorziet voor het College van burgemeester en schepenen dat overeenkomstig artikel 4.7.26, § 4, 2° VCRO wordt aangeduid als adviserend orgaan binnen de bijzondere procedure en in die hoedanigheid ook advies heeft verleend ?”

3.6

Het Grondwettelijk Hof heeft deze prejudiciële vraag beantwoord in het arrest nr. 32/2014 van 27 februari 2014 en overwoog onder meer:

B.10.1. Vóór het werd vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012, bepaalde artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3°, van de VCRO :

« § 1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

[...]

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing; »

De inhoud van die bepaling wordt overgenomen in artikel 4.8.11, eerste lid, 3°, van de VCRO, zoals vervangen bij het voormelde artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012.

B.10.2. Op grond van de voormelde bepaling kan de gemeente beroep instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen wanneer ze rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een volgens de bijzondere procedure genomen vergunningsbeslissing. Dat is met name het geval wanneer de bestreden vergunningsbeslissing het beleid van de gemeente doorkruist, wat kan blijken uit het feit dat het college van burgemeester en schepenen, als adviserende instantie in de bijzondere procedure, een ongunstig advies heeft verleend of voorwaarden heeft geformuleerd die niet in de vergunning werden opgenomen.

B.10.3. Artikel 57, § 3, 9°, van het Vlaamse Gemeentedecreet bepaalt :

« Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor :

[...]

9° het vertegenwoordigen van de gemeente in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen en beslissingen over het in rechte optreden namens de gemeente, met behoud van artikel 193 ».

Artikel 193 van het Vlaamse Gemeentedecreet, waarnaar die bepaling verwijst, bepaalt :

« § 1. Het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigt de gemeente in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen en beslist om op te treden in rechte namens de gemeente.

De gemeenteraad kan beslissen om deze bevoegdheden in de plaats van het college uit te oefenen. Wanneer een lid van het college zich bevindt in een situatie als beschreven in artikel 27, § 1, 1°, oefent de gemeenteraad deze bevoegdheden uit.

§ 2. Het college of, in voorkomend geval, de gemeenteraad kan hetzij een lid van het college, hetzij een personeelslid, hetzij een advocaat aanwijzen om namens de gemeente te verschijnen in rechte ».

Uit de combinatie van de voormelde bepalingen vloeit voort dat, wanneer een gemeente een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen wenst in te stellen, het college van burgemeester en schepenen optreedt als vertegenwoordiger van de gemeente.

B.10.4. Aangezien het college van burgemeester en schepenen, als vertegenwoordiger van de gemeente, een beroep kan instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen,

heeft het in B.3 vermelde verschil in behandeling geen onevenredige gevolgen ten opzichte van het nagestreefde doel.

Het feit dat de gemeente dient aan te tonen dat ze rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de beslissing met betrekking tot de bestreden vergunning, doet hieraan geen afbreuk, vermits die hinder of die nadelen onder meer kunnen voortvloeien uit het feit dat het college van burgemeester en schepenen, als adviserende instantie in de bijzondere procedure, een ongunstig advies heeft verleend of voorwaarden heeft geformuleerd die niet in de vergunning werden opgenomen.

B.11. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.”

3.7

Aan artikel 4.8.11, § 1, eerste lid VCRO werd bij artikel 63 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° het college van burgemeester en schepenen voor vergunningen, afgegeven binnen de bijzondere procedure, op voorwaarde dat het tijdig advies heeft verstrekt krachtens artikel 4.7.26, § 4, eerste lid, 2°, of ten onrechte niet om advies werd verzocht.”

3.8

Uit de bespreking hiervoor volgt dat de derde tussenkomende partij zich op het ogenblik van het instellen van het verzoek tot tussenkomst niet kon beroepen op artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 6° of 7° VCRO. Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, zoals het luidde op het ogenblik van het verzoek, voorzag immers niet in een beroepsmogelijkheid voor het college van burgemeester en schepenen als adviserende instantie in de bijzondere procedure.

Uit het voorgaande volgt dat het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij onontvankelijk is.

IV. FEITEN

1.

Op 22 december 2011 dient de eerste tussenkomende partij bij de derde tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“twee loten voor de oprichting van meergezinswoningen”*.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het op 17 augustus 2001 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 23B ‘Meulestede - deel A’. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2012.

De derde tussenkomende partij verleent op 9 maart 2012 een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij onder een aantal voorwaarden en lasten.

Na administratief beroep beslist de verwerende partij op 26 juli 2012 om een verkavelingsvergunning te verlenen.

Met een arrest nr. A/2014/00590 van 26 augustus 2014 heeft de Raad de vordering tot vernietiging verworpen.

2.

Op 7 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een bouwblok opgedeeld in drie autonome delen met in het totaal 72 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin, een gedeelte semi-ondergrondse parking, een gedeelte ondergrondse parkeergarage en een gemeenschappelijke dakkamer op één bouwblok”*.

De aanvraag heeft betrekking op lot 1 en lot 2 van de vermelde verkavelingsvergunning die door de verwerende partij werd verleend op 26 juli 2012.

De bouwpercelen zijn gelegen in het beschermde stadsgezicht ‘Tolhuis en Voorhaven’ goedgekeurd bij ministerieel besluit van 20 november 1996.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 september 2012 tot en met 3 oktober 2012, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling archeologie adviseert gunstig op 8 september 2012.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Monumenten, Stads- en Dorpgezichten adviseert op 14 september 2012 gunstig. Het advies luidt onder meer als volgt:

“ ...

De aangevraagde werken hebben betrekking op de bouw van een nieuwbouwvolume op de plaats van de voormalige loods 24. De aangewezen bouwzone en het maximaal bouwvolume refereert naar de voormalige loods 24. De betonstructuur is duidelijk afleesbaar en volgt de ritmering van de naastliggende als monument beschermde loodsen. De gevels hebben een uitgesproken horizontale geleding. De nieuwe architectuur vormt geen fundamenteel conflict met de erfgoedwaarden die de basis vormen van de bescherming.

Vanuit bouweconomisch oogpunt zal het project gebruik maken van een open bouwput. De kasseien en tramsporen die zich in de zone van de open bouwput bevinden zullen vooraf genummerd en op plan aangeduid worden, alsook uitgehaald en gestockeerd gedurende de gehele werkperiode. Na de werken zullen ze op de juiste plaats worden teruggelegd.

...”

De derde tussenkomende partij verleent op 20 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

De verwerende partij beslist op 1 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het openbaar onderzoek

...

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

1. Functionele inpasbaarheid

Het voorzien in een woonbestemming is in overeenstemming met het bijzonder plan van aanleg. Het voorzien in een woonbestemming komt tegemoet aan de vraag naar bijkomende woongelegenheden als gevolg van een stijgend aantal inwoners.

Met betrekking tot de opmerking dat het meer aangewezen is om te voorzien in een park wordt opgemerkt dat er ter hoogte van de Londenstraat recent werd voorzien in de aanleg van een park met een oppervlakte van ongeveer 1 ha. De stad Gent streeft een gebiedsdekkende actieradius van 400 m na voor de installatie van wijkparken. Onderzoek toont aan dat nagenoeg de volledige Meulestedewijk voldoet aan deze norm. Er is enkel een 'missing link' ter hoogte van de Leithstraat en de Glasgowstraat. Het thans onderontwikkeld en weinig toegankelijke binnengebied tussen beide straten heeft potentie als wijkpark en kan op termijn dan ook een oplossing bieden in de gebiedsdekking op wijkniveau. Hierbij wordt ook nog opgemerkt dat het bijzonder plan van aanleg dit binnengebied grotendeels inkleurt als 'zone voor openbaar groen'.

De vraag naar gemeenschapsvoorzieningen zoals een school is dan weer opmerkelijk in relatie tot de bezwaarschriften met betrekking tot mobiliteit, parkeren en verkeersdruk. Dergelijke gemeenschapsvoorzieningen hebben doorgaans een grotere impact op de mobiliteit dan een woningbouwproject.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

...

9. Parkeren en parkeerdruk:

De wijk is in volle ontwikkeling door o.a. de renovatie van de loodsen en de nieuwbouwprojecten. Daarbij worden verschillende woningen, kantoor- en handelsruimten gecreëerd. Deze projecten beantwoorden aan de in het BPA en RUP vooropgestelde bestemmingen. Het ruimtelijk structuurplan Gent toont ambitie om dit schiereiland verder te ontwikkelen als stedelijke woonomgeving, een gebied met een verscheiden woon- en werkgelegenheid.

Dergelijke nieuwe invullingen generen inderdaad een parkeer- en mobiliteitseffect op de omgeving.

Het algemeen principe bestaat er in dat bij een project wordt voorzien in de opvang van de parkeerbehoefte op eigen terrein. Het project Kaai 24 voorziet hierin door 79 parkeerplaatsen ondergronds en semi-ondergronds te voorzien.

Het gemiddeld autobezit van 2 wagens per gezin is ruim overdreven. Voor de marktconforme en bescheiden entiteiten (52) is een realistisch gemiddeld autobezit van 1,20 wagens per gezin een correctere inschatting. Voor de sociale wooneenheden (20) is een gemiddeld autobezit van 0,80 een meer realistisch cijfer. Dit maakt dat er voor 72 entiteiten moet voorzien worden in 79 parkeerplaatsen. De parkeerdruk van de bewoners wordt dan ook perfect opgevangen binnen het eigen project. Eventueel bezoek zal inderdaad parkeren in de omliggende straten wanneer dit bezoek gebruik maakt van de auto. De impact hiervan is echter te nuanceren.

De stad Gent bekijkt wel verschillende opties om het parkeren, in het bijzonder voor bezoekers, op te vangen. Dit sluit niet uit dat projectontwikkelaars de parkeerbehoefte van de gebruikers/bewoners van private projecten niet dienen op te vangen op eigen terrein.

Het stellen dat de projectontwikkelaar van Kaai 24 de parkeerdruk voor de loodsen 22 en 23 moet opvangen is niet correct. Evenmin door te eisen dat de stad Gent in zone 5 een initiatief moet ondernemen om het parkeren voor de loodsen op te lossen, o.a. omdat de stad Gent geen eigenaar.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

...

11. Strijdigheid met het BPA:

...

Het BPA laat toe om te voorzien in 3 of 4 bouwlagen. Aan een bouwlaag wordt een

hoogte van minimum 2,70 m en maximum 3,20 m toegekend. De kroonlijst van een gebouw met 3 bouwlagen moet dan ook begrepen zijn tussen 8,10 m en 9,60 m. Bij 4 bouwlagen moet de kroonlijsthoogte begrepen zijn tussen 10,80 m en 12,80 m. Hierbij wordt de kroonlijsthoogte gedefinieerd als de afstand tussen het peil op de rooilijn en de bovenkant van de kroonlijst. Indien 4 bouwlagen worden voorzien mag een technische verdieping worden voorzien welke maximaal 10 % van de dakoppervlakte inneemt. Het BPA stelt nergens dat de kroonlijsthoogte over de gehele lengte gelijk moet zijn.

Het gebouw (blok A) dient, rekening houdend met de dakkamer, beschouwd te worden als een gebouw met maximaal 4 bouwlagen. De dakkamer neemt als 4^{de} bouwlaag slechts 185 m² potentiële bouwoppervlakte in.

Het geheel heeft een maximale kroonlijsthoogte van 14,30 m terwijl het BPA bepaalt dat de bouwhoogte van 4 bouwlagen maximaal 12,80 m mag bedragen. Er wordt echter niet voorzien in een extra bouwlaag. Een afwijking op de afmetingen is dan ook aanvaardbaar en in overeenstemming met de bepalingen van art. 4.4.1 van VCRO.

Daar het BPA een bouwhoogte van minimum 3 of maximum 4 bouwlagen toelaat is er geen strijdigheid om binnen de afgebakende zone 4 een variërende hoogte te voorzien mits het aantal bouwlagen 3 of 4 bedraagt. Het voorzien in een gebouw met hoofdzakelijk 3 bouwlagen en plaatselijk een 4^{de} bouwlaag in functie van een dakkamer is dus perfect in overeenstemming met het BPA.

Het BPA voorziet het voorschrift: 'in principe zijn alle volwaardige gevel- en dakmaterialen toegelaten waarbij het geheel een kwalitatief architecturaal geheel dient te vormen in samenhang met de omgeving'.

De gekozen materialen (baksteen en beton) zijn op elkaar afgestemd, worden courant gebruikt en zijn volwaardig. Ze vormen samen een kwalitatief architecturaal uitgewerkt geheel. De samenhang met de ruime omgeving vertaalt zich enerzijds door het feit dat in de onmiddellijke zichtbare omgeving eveneens gebouwen in dergelijke materialen zijn opgetrokken.

Anderzijds is de typologie van de 19^{de} eeuwse oude loodsen zo sterk en karakteristiek dat het repetitief gebruik en kopiëren van stijl of materialen een verkeerd uitgangspunt is. Het gebouw Kaai 24 beoogt het doortrekken van het herkenbaar volume waarvan de hoofdvorm de langgerekte structuur en het ritme van de loodsen volgt, dit vanzelfsprekend in een eigentijdse architectuur en materiaalgebruik.

'Samenhang' lezen als dezelfde materialen gebruiken is niet correct. Het begrip 'architecturaal geheel' is belangrijker in het kader van de na te streven 'samenhang'. Vooral de inschaling in het geometrische grid van de bestaande loodsen maakt dat de inplanting van Kaai 24 gebeurt in samenhang met respect voor de omgeving. Er is dus geen strijdigheid met dit element van het BPA.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

...

13. Erfgoed: impact gebouw

Er is in eerste instantie gekozen voor een visuele eenheid met de loodsen (gelijkaardige breedte voor de watergevel als de loodsen). Ten tweede is er geopteerd voor hedendaagse strak drieledig gebouwconcept met doorgangen naar het centraal binnengebied via de drie andere gevels. Ten derde wordt gekozen voor een frequent gebruikt hedendaags materiaal. Dat de loodsen opgetrokken zijn uit staal, glas en aluminium vloeit voort uit de toenmalige tijdsgeest. Rekening houdend met het beschermd karakter van de loodsen is het logisch dat renovatie/restauratie van gebeurt met respect voor de oorspronkelijke materialisatie. De nieuwbouw dient zich in te schalen maar kan zich profileren met een hedendaagse architectuurtaal.

In het ontwerp is het nooit de bedoeling geweest om de dakkamer als een link te zien met de omliggende loodsen. Het maakt deel uit van de ontwerpfilosofie en vormt een meerwaarde voor de toekomstige bewoners.

De afstand van 23,5 m tussen het project en loods 23 is een uitgangspunt dat vastligt in het BPA door de zonering.

Het project schendt helemaal niet de goede ruimtelijke ordening, noch het beschermingsbesluit of het monumentendecreet omwille van de keuze van architectuur of materialen. In tegendeel het brengt op een hedendaagse wijze een meerwaarde binnen de mogelijkheden van het BPA zonder in concurrentie te gaan met de beschermde loodsen.

Het bezwaar is dan ook ongegrond.

...

Historiek

Op 27/06/2012 verleende de Deputatie de verkavelingsvergunning voor 2 loten langs de Voorhavenlaan (onze ref. 5.00/44021/1810.0)

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag omvat het bouwen van een woonproject opgedeeld in drie bouwlagen voor private woningen, bescheiden woningen en sociale woningen.

Het bouwperceel is gelegen langs de Voorhavenlaan in de wijk Meulestede. Deze wijk wordt als schiereiland omgeven door de Voorhaven en het Gootdok. Het centrale deel van de wijk wordt gekenmerkt door een dichte woonwijk met hoofdzakelijk gesloten rijwoningen in beperkte verwevenheid met kleinschalige detailhandel en horeca. De oostelijke zijde van de wijk heeft een actief industrieel maritiem karakter met hoofdzakelijk grootschalige loodsen. De westelijke zijde is voormalig industrieelmaritiem gebied, gekenmerkt door een aantal reconversieprojecten.

Het bouwterrein, waar voorheen loods 24 stond, situeert zich tussen de Voorhavenkaai en de afsluiting, een beschermd hekwerk, dat de oude loodsensite afsluit van de Voorhavenlaan.

De aanvraag voorziet in de bouw van een project met 3 volumes rond een gemeenschappelijke binnenruimte. De 3 volumes bieden ruimte aan 72 woonentiteiten verdeeld over blok A met 33 marktconforme wooneenheden, blok B met 15 bescheiden en 4 marktconforme wooneenheden en blok C met 20 sociale wooneenheden waarvan 4 aangepast zijn voor rolstoelgebruikers.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, meer bepaald omdat:

De verkavelingsvergunning bepaalt dat de kroonlijsthoogte maximaal 12,80 m mag bedragen wanneer er wordt voorzien in 4 bouwlagen terwijl het voorwerp van de aanvraag voorziet in kroonlijsthoogten van 13,38 m (laagste punt vlinderdak) en van 14,78 m (laagste punt hellend dak lift/trapvolume) en dit voor 4 bouwlagen.

De verkavelingsvergunning bepaalt dat de kroonlijsthoogte maximaal 9,60 m mag bedragen wanneer er wordt voorzien in 3 bouwlagen terwijl het voorwerp van de aanvraag voorziet in een kroonlijsthoogte van 10,98 m en dit voor 3 bouwlagen.

De aanvraag voorziet in een woonbestemming, wat in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften en tegemoetkomt aan de vraag naar bijkomende woonegelegenheden als gevolg van een stijgend aantal inwoner.

Overwegende dat de plek waar vroeger loods 24 stond, door dit project legitiem terug wordt bebouwd. De hoofdvorm volgt de langgerekte structuur van de loodsen, echter in een eigentijdse architectuur. Architecturaal is het concept intelligent opgevat, als het bouwen rond een geometrisch streng afgelijnde rechthoek die de binnenruimte formeert.

Er wordt voorzien in een sobere, eigentijdse architectuur, waarbij rekening wordt gehouden met de geometrische structuur van het grid dat gedefinieerd wordt door de nog bestaande loodsen.

Overwegende dat blok A, rekening houdend met de dakkamer, beschouwd dient te worden als een gebouw met maximaal 4 bouwlagen. Het geheel heeft een maximale kroonlijsthoogte van 14,78m terwijl de verkavelingsvergunning bepaalt dat de bouwhoogte van 4 bouwlagen maximaal 12,80m mag bedragen. Er wordt echter niet voorzien in een extra bouwlaag. Een afwijking op de afmetingen is dan ook aanvaardbaar en in overeenstemming met de bepalingen van art. 4.4.1. van VCRO.

Daar de verkavelingsvergunning een bouwhoogte van minimum 3 of maximum 4 bouwlagen toelaat is er geen strijdigheid om binnen de afgebakende zone een variërende hoogte te voorzien mits het aantal bouwlagen 3 of 4 bedraagt. Het voorzien in een gebouw met hoofdzakelijk 3 bouwlagen en plaatselijk een 4^{de} bouwlaag in functie van een dakkamer is dus in overeenstemming met de verkavelingsvergunning.

Overwegende dat wordt voorzien in een mix van marktconforme, bescheiden en sociale appartementen. Hierdoor wordt op een tweeledige manier de gewenste sociale mix nagestreefd. Het ter beschikking stellen van een ruimte (dakkamer) betekent een toegevoegde waarde voor de woonentiteiten. Dergelijke ruimten zijn ook terug te vinden in 'cohousing'-projecten en zijn voor de woningen ruimtebesparende en functionele oplossingen.

De omsloten binnentuin met een oppervlakte van ca.1.400m², aangelegd als een hellende grasvlakte met hoogstammige bomen en doorsneden met functionele wandelpaden in geslepen gietasfalt, vormt een absolute meerwaarde voor de toekomstige bewoners.

De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden.

Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen.

Gelet dat er 3 schriftelijke bezwaren en 1 petitielijst werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Dat deze bezwaren in bovenstaande paragraaf werden behandeld en ongegrond verklaard.

Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van NV Waterwegen en Zeekanaal - Afdeling Bovenschelde. Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van VMM.

Gelet het voorwaardelijk gunstig advies van Fluxys.

Gelet het gunstig advies van Onroerend Erfgoed.

Gelet dat Onroerend Erfgoed - Archeologie geen bezwaar uitte tegen de voorliggende aanvraag, onverminderd de vondstmelding.

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en 11 van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Gelet het bovenstaande wordt besloten dat de aanvraag, mits het strikt naleven van de onderstaande voorwaarden, in overeenstemming is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en voor vergunning in aanmerking komt.

Algemene conclusie

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, mits de onderstaande voorwaarden strikt worden nageleefd.

...

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

...

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- **De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen:**

...

° *In functie van de 20 sociale woonentiteiten in blok C moet er voorzien in 40 fietsparkeerplaatsen. Een dubbeldekkarsysteem is niet aanvaardbaar.*

° *In functie van bezoekers moet er ook voorzien worden in een aantal fietsenstallingen. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan een hoog-laagsysteem waarbij meer fietsen kunnen gestald worden op een beperktere oppervlakte. Deze stalling wordt bij voorkeur ingeplant aan de hoofdingang.*

° *De bouwplaats is gelegen in het beschermd stadsgezicht 'de site Voorhavenlaan met inbegrip van de delen van de rails'. De omgeving (kasseien, rails, afsluiting e.d.) zal dus in zijn oorspronkelijke staat dienen te worden hersteld.*

...

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het attest van aanplakking dat de verzoekende partij voorlegt blijkt dat de bestreden beslissing op 27 februari 2013 werd aangeplakt.

Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld bij aangetekend schrijven van 29 maart 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

II. HOEDANIGHEID EN BELANG

Verzoekende partij stelt het verzoek in als rechtspersoon die hinder of nadelen ondervindt ingevolge de beslissing (artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO).

De vzw DE VOORHAVEN is recent opgericht door enkele inwoners van de woonbuurt 'De Voorhaven' gelegen langs de Voorhavenlaan te Gent en telt inmiddels vele leden.

Zoals blijkt uit de statuten (stuk 3) is de vereniging actief rond de bescherming van de erfgoedwaarde van het gebied gelegen langs en rond de Voorhavenlaan (zie aanduiding hieronder). Het beschermde stadsgezicht - met de vele beschermde monumenten erin vervat - is immers het grootste van de stad Gent.

Verzoeker stelt tot doel niet enkel de bestaande monumenten binnen de betrokken beschermde zone te beschermen, te behouden en te renoveren maar ook een **duurzame ontwikkeling van de ganse site** te begeleiden met het oog op een maximale integratie van **nieuwe verantwoorde functies** binnen de beschermde monumenten en binnen het beschermde stadsgezicht. Huidig beroep kadert in deze laatste doelstelling.

Verzoeker is van oordeel dat het vergunde project, wat betreft uitzicht en functie, om verschillende redenen niet past binnen het beschermde stadsgezicht en bijgevolg de duurzame ontwikkeling van de ganse site in het gedrang brengt. De stedenbouwkundige vergunning voorziet de oprichting van een nieuwbouwappartement bestaande uit **drie massieve appartementsblokken**. Het gaat geenszins om een architecturaal hoogstaand project, passend in de archeologisch - industrieel beschermde omgeving. De gebruikte materialen passen niet in de omgeving. De parking wordt deels bovengronds voorzien. Dit is voor de verzoeker - die het **behoud van het erfgoedkarakter van de omgeving in al haar aspecten** nastreeft onaanvaardbaar.

Het bouwterrein waarop de bestreden vergunning toepasselijk is (zone 4 van het BPA) is daarenboven **één van de enige terreinen waar nog nieuwe gemeenschapsvoorzieningen kunnen voorzien worden**. Nu de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon uitmaakt die het algemeen belang moet nastreven, gingen de buurtbewoners er dan ook vanuit dat effectief een gemeenschapsvoorziening op deze zone zou opgericht worden. De aanvrager is immers geen privé-ontwikkelaar maar een stadsontwikkelingsbedrijf. Verzoeker is dan ook ten eerste verwonderd en ontgoocheld dat er op het terrein enkel woningen worden voorzien terwijl de buurt een grote nood heeft aan extra gemeenschapsvoorzieningen en de betrokken zone één van de enige resterende zones is waar nog nieuwe gemeenschapsvoorzieningen kunnen opgetrokken worden.

III. RUIMTELIJKE SITUERING VAN HET BOUWTERREIN

De bestreden vergunning heeft betrekking op de gronden van de voormalige loods 24, gelegen **centraal** binnen de Voorhaven site te Gent (zie ook stuk 28):

...

De Voorhaven-site is gelegen binnen het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', maar valt niet binnen een deelplan van dit GRUP.

De gronden van de voormalige loods 24 - waarop de bestreden verkavelingsvergunning betrekking heeft - vallen binnen het toepassingsgebied van het **BPA Meulestede - deel B nr. 23B** (stuk 4) en liggen volgens dit BPA in een **'gemengde woonzone' (zone 4: roze)**. De zone rondom de voormalige loods 24 is bestemd tot 'zone voor openbaar domein met recreatieve inrichting' (zone 18: geel).

De ganse site van de voorhaven (inclusief de gronden van voormalige LOODS 24 = het verkavelde terrein) ligt binnen het beschermde dorpsgezicht 'Tolhuis' en 'Voorhaven', met inbegrip van de rails en het hekwerk (MB 20 november 1996) (zie ook stuk 29)).

...

Daarenboven wordt het verkavelde terrein in alle windrichtingen omgeven door **verschillende geklasseerde monumenten**:

- Ten zuiden: loods 22 en 23/havenkranen 15 en 22/ loods 20 (met schippers- en brandpomp)
 - Ten westen: de droogdokken van de Wiedauwkaai
 - Ten noorden: loods 26
 - Ten oosten: beschermd hekwerk en wachterslokaal
- ...

Voor het bouwterrein leverde de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 26 juli 2012 een verkavelingsvergunning af (stuk 30). De huidige stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op de loten 1 en 2 van deze verkaveling.

Verzoeker heeft met betrekking tot deze verkavelingsvergunning een procedure ingesteld bij Uw Raad, gekend onder de rolnummer 1213/0039/SA/4/0032. In het verzoekschrift van 14 september 2012 wordt toegelicht dat de verleende verkavelingsvergunning om verschillende redenen een kennelijk onwettig karakter heeft (stuk 31). Momenteel heeft Uw Raad zich nog niet uitgesproken over de wettigheid van de verleende verkavelingsvergunning.

...

De verwerende partij werpt op:

“ ...

De verzoekende partij beroept zich uitdrukkelijk en uitsluitend op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO om haar belang en hoedanigheid aan te tonen.

Door dit te doen, geeft de verzoekende partij aan dat de voorwaarden van artikel 4.8.11, §1, eerste lid 4° VCRO, niet zijn vervuld.

Als vzw toont de verzoekende partij daarenboven op geen enkele manier aan dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder zou ondervinden.

Ondergeschikt dient daarenboven te worden benadrukt dat niet aan de voorwaarden is voldaan om als procesbekwame vereniging bij uw Raad op te treden. Hiervoor moet, overeenkomstig de vaste rechtspraak van uw Raad, worden aangetoond dat (o.a. Rvvb 14 maart 2012, nr. S/2012/0053; Rvvb 11 april 2012, nr. S/2012/0071; Rvvb 19 februari 2013, nr. S/2013/0031) :

- Zij namens de groep een collectief belang nastreeft in overeenstemming met de statutaire doelstellingen van de vereniging, te onderscheiden van het algemeen belang, waarbij het collectief belang niet de optelsom is van de individuele belang van haar leden
- Het collectief belang door de bestreden beslissing bedreigd of geschaad wordt
- De vereniging beschikt over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten.

Het collectief belang dat de verzoekende partij nastreeft, blijkt uit artikel 3 van haar statuten :

Zij stelt zich tot doel om binnen de geografische afbakening van het bij voormeld Ministerieel Besluit beschermde en aangrenzende gebied:

*de aanwezige monumenten zelf of door derden te doen beschermen, behouden, restaureren

- *de elementen die bijdragen tot de industrieel archeologische waarde van het gebied zelf of door derden te doen beschermen, behouden, restaureren*
- *roerende objecten die rechtstreeks of onrechtstreeks te maken hebben met bovengenoemde site te verzamelen, behouden, restaureren*
- *de duurzame ontwikkeling van de site te begeleiden met het oog op een maximale integratie van nieuwe verantwoorde functies binnen beschermde monumenten en stadsgezicht*
- *de kennis omtrent de historische context en het belang van deze site bij omwonenden in het bijzonder en bij de rest van de bevolking uit te dragen*
- *documentatie en informatie rond deze site in de breedst mogelijke zin te verzamelen en bewaren*
- *boeken, folders, brochures, op papier en on line (websites), rond deze site uit te geven*
- *evenementen, tijdelijk of meer permanent, in de breedste zin binnen en buiten de bovengenoemde site te organiseren*

Zij kan om het bovengenoemde te realiseren alle roerende en/of onroerende goederen en/of rechten verwerven, huren, gebruiken en/of beheren die zij daartoe noodzakelijk acht

Dit doel kan enkel worden gelezen als het nastreven van de naleving van het beschermingsbesluit van 20 november 1996 houdende bescherming van het industrieel-archeologisch erfgoed.

Dit wordt bevestigd in het verzoekschrift van de verzoekende partij bij haar uiteenzetting over haar belang, waar zij stelt dat zij van mening is dat het project niet past binnen het beschermde stadsgezicht en daardoor het erfgoedkarakter niet zou worden behouden.

Een vzw moet volgens de statuten echter een voldoende specifiek belang hebben. (J. BAERT. en G. DEBERSAQUES, Raad van State. Ontvankelijkheid, Die Keure, Brugge, 1996, p. 348-353).

Het doel van de verzoekende partij is zeer ruim omschreven. Het valt niet in te zien in welke zin het collectief belang dat de verzoekende partij stelt na te streven, voldoende specifiek is dat het van het algemeen belang te onderscheiden valt. Elke beslissing die betrekking heeft op wat in de gebiedsomschrijving van het ministerieel beschermingsbesluit van 20 november 1996 is gelegen, zou kunnen worden aangevochten.

Naar Belgisch recht wordt de actio popularis echter niet aanvaard.

Een vereniging kan niet opkomen voor de bescherming van het algemeen belang, zijnde de naleving van de wettelijke bepalingen, zoals in casu de regelgeving inzake monumenten, stads- en dorpsgezichten.

Waar de verzoekende partij verwijst naar de mogelijkheid om gemeenschapsvoorzieningen op het terrein te voorzien en het feit dat ze verwonderd is dat op het terrein enkel woningen zullen worden opgericht, valt dit geenszins binnen het doel van de vereniging.

Dat het beweerde collectief belang zou worden geschaad of bedreigd, wordt evenmin aangetoond. Het is nochtans aan de verzoekende partij om bij het inleiden van de vordering aan te tonen dat alle voorwaarden zijn vervuld. Het komt de Raad niet toe te veronderstellen dat de voorwaarden zijn vervuld (Rvvb 11 april 2012, S/2012/71).

Het enige wat wordt opgeworpen bij de uiteenzetting van het belang is dat het vergunde project niet zou passen binnen het beschermde stadsgezicht “om verschillende redenen”.

Er wordt niet aangetoond wat de impact op het beschermde gebied zou zijn en hoe de erfgoedwaarde precies zou worden aangetast.

Bij de vereiste dat de vereniging moet beschikken over een duurzame en effectieve werking wordt door de verzoekende partij op geen enkele wijze stilgestaan. Geen enkel stuk of element wordt hierover aangevoerd.

Deze duurzame en effectieve werking kan ook slechts blijken indien de vereniging een voldoende penetratiegraad heeft in de groep die zij voorgeeft te vertegenwoordigen. Er dient derhalve te worden aangetoond dat de betrokken vereniging een voldoende aanhang heeft bij de leden van de groep die zij beweert te vertegenwoordigen. Een bewijs dat een redelijk belangrijk aantal van de groep ook lid zijn van de vereniging, moet voorliggen.

Dit bewijs ligt niet voor. Vastgesteld kan enkel worden dat er 3 personen lid zijn. Dit kan geenszins een representatieve vertegenwoordiging zijn.

De vordering is onontvankelijk.

Belang – geen beroep tegen verkavelingsvergunning.

De deputatie verleende op 26 juli 2012 reeds een verkavelingsvergunning.

Deze beslissing werd bestreden door de bvba De Nieuwe Voorhaven met een verzoek tot schorsing en nietigverklaring bij uw Raad met een aangetekende brief van 14 september 2012.

De verzoekende partij, die bij akte van 21 maart 2012 werd opgericht, heeft beslist om geen beroep aan te tekenen tegen deze verkavelingsvergunning.

Aangezien de verzoekende partij haar belang in huidige procedure louter baseert op de erfgoedwaarden, maar zij oordeelde deze bij de verkavelingsvergunning niet te moeten betwisten, ontbreekt zij een geldig belang bij het aantekenen van beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning, verdere uitvoering van de twee loten van de verkavelingsvergunning.

...

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

Uw Raad oordeelde in onderhavige zaak bij arrest van 8 oktober 2013 dat de voorwaarde van het voorhanden zijn van een ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ niet was vervuld en motiveerde desbetreffend:

De uiteenzetting van de verzoekende partij is beperkt tot het poneren van een eigen visie, die zo algemeen wordt geformuleerd en niet concreet wordt uiteengezet in het licht van het aangevraagde project en de beschermde omgeving, dat de geponeerde visie zelfs niet aannemelijk wordt gemaakt.

Dit is des te meer het geval nu blijkt dat de eigen visie van de verzoekende partij staat tegenover (1) het gunstig en onderbouwd advies van het Agentschap bevoegd voor monumenten en stad- en dorpsgezichten en (2) de onderbouwde visie van de verwerende partij in de bestreden beslissing, opgenomen in de bespreking van de bezwaren onder de titel "Erfgoed : impact gebouw" dat het aangevraagde project het beschermingsbesluit niet schendt.

Het aangevoerde nadeel, zoals omschreven door de verzoekende partij, kan de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet verantwoorden".

Deze motivering kan verder worden doorgetrokken bij de beoordeling van het belang om een procedure in te stellen: het louter poneren van een eigen visie omtrent een stedenbouwkundig project volstaat niet om een belang te staven.

Bovendien betreft de aangevoerde parkeerproblematiek een problematiek van een derde (de bvba De Nieuwe Voorhaven), waarvan de verzoekende partij geen hinder kan ondervinden.

Ten overvloede zij vermeld dat de leden van de Raad van Bestuur allen verbonden zijn met de bvba De Nieuwe Voorhaven, die een parallelle procedure heeft ingesteld tegen dezelfde beslissing (1213/0506/SA/4/0473).

Het is duidelijk dat de VZW, die rehtens uitsluitend collectieve belangen (afgescheiden van het algemeen belang) vermag te verdedigen, wordt aangewend (lees: misbruikt) om op te komen voor strikt individuele belangen, met name deze van bestuurder Valvekens en zijn echtgenote Ann Van Gijssel..
...

De tweede tussenkomende partij werpt op:

“ ...

Geen beslissing van de Raad van Bestuur.

Er wordt geen beslissing voorgelegd van de Raad van Bestuur op datum van het opmaken van het verzoekschrift.

Wegens het niet voorleggen van een rechtsgeldige beslissing om in rechte op te treden is de vordering onontvankelijk.

Tegenstrijdigheid van belangen.

De leden van de Raad van Bestuur zijn allemaal verbonden met de bvba De Nieuwe Voorhaven.

In casu staat het vast dat de individuele belangen de doorslag hebben gegeven om een procedure te starten op kosten van de VZW (vermogenrechtelijke belangen).

De beslissing van de Raad van Bestuur (voor zover er al één zou zijn) is derhalve ongeldig wegens strijdige belangen tussen de Raad van Bestuur en de VZW.

De heer Dirk Valvekens lid van de VZW en is bestuurder van de bvba De Nieuwe Voorhaven via zijn bvba Vibaldi.

Mevrouw Van Gijsel is de echtgenote van de heer Dirk Valvekens.

Wegens het niet voorleggen van een rechtsgeldige beslissing om in rechte op te treden is de vordering onontvankelijk.

Algemeen

** Als algemene regel geldt dat het aan de verzoekende partij toekomt om het bestaan van een belang aan te tonen (R.v.St., Roes, nr. 35.400, 05.07.1990; R.v.St., vzw Vlaamse Artsensyndicaat en vzw Belgische Confederatie der Private Verzorgingsinstellingen – Ziekenhuizen, Rust en Verzorgingstehuizen, Medische – Sociale instellingen, nr. 41.599, 18.01.1993 en R.v.St., Maekelberg, nr. 55.429, 27.09.1995).*

Wanneer de verzoekende partij zijn of haar belang niet aantoont is het beroep niet-ontvankelijk (R.v.St., Bonnet, nr. 18801, 28.02.1978).

De vernietiging van de bestreden beslissing moet aan de verzoekende partij bovendien een voordeel verschaffen, een nuttig effect sorteren, het belang wordt derhalve ook bepaald door de gevolgen van de gevorderde vernietiging. (Baert J. en Debersaques G., Raad van State, afdeling administratie, ontvankelijkheid, die keure, 1996, nr. 312).

Het voordeel moet rechtstreeks uit de vernietiging volgen.

Er wordt niet aangetoond dat het belang zeker is, de verzoekende partij moet aantonen, minstens met elkaar overeenstemmende vermoedens dat het nadeel zeker voorkomt. (J. Baert en G. Debersaques, Raad van State, Afdeling Administratie, ontvankelijkheid, nr. 249).

** Bij het onderzoeken van de verschillende middelen zal tevens blijken dat verzoekende partij bij die middelen geen enkel belang kan aantonen.*

Geen individueel belang of algemeen belang.

De verzoekende partij moet om een belang te hebben voldoen aan een bijzondere bewijslast.

Het belang van de verzoekende partij moet een collectief belang zijn die ingepast kan worden in het statutair doel van de VZW.

Dit collectief belang moet een onderscheiden belang zijn van het algemeen belang en van het individuele belang van de leden (R.v.St., vzw Koninklijke Belgische Bosbouwmaatschappij, nr. 34.052, 15.02.1999).

De verzoekende partij probeert onder het mom van een collectief belang in werkelijkheid de belangen te dienen van de individuele leden (R.v.St., vzw Koninklijke Belgische Bosbouwmaatschappij, nr. 34.052, 15.02.1999).

De vaststelling dat eventueel verschillende leden van de vereniging het vereiste belang hebben - wat ook betwist wordt – houdt ook niet in dat de vereniging het vereiste belang heeft (R.v.St., vzw Inter-environnement Wallonie, nr. 27.955, 20.05.1987).

De verzoekende partij moet een maatschappelijk doel hebben welke van bijzondere aard is en derhalve verschillend moet zijn van het algemeen belang.

In casu heeft de verzoekende partij een maatschappelijk doel die zo ruim is dat het niet te onderscheiden is van het algemeen belang.

De Raad van State heeft reeds geoordeeld dat in dergelijke gevallen het statutair doel :

‘dermate ruim en algemeen is opgevat dat het in wezen het maatschappelijk leven in al zijn facetten bestrijkt’;

en ingevolge deze absolute algemene draagwijdte van haar doelstelling kan dergelijke organisatie niet optreden tegen een beslissing met beperkte draagwijdte, dit wordt gelijk gesteld met de actio popularis en is onontvankelijk (R.v.St., nr. 81.329 van 29 juni 1999, vzw ACW Kuurne en consoorten; R.v.St. nr. 74 719 e 74 720 van 29 juni 1998, vzw Regionale Aktiegroep Leefmilieu Dender en Schelde).

Het is de verzoekende partij die specifiek moet aantonen waarom een bepaalde beslissing haar maatschappelijk doel zoals omschreven in de statuten aantast (R.v.St., nr. 141.043, 22 februari 2005, vzw Comité de Quatier du Bas-Evere).

Uit de inhoud van het verzoekschrift blijkt dat de hoedanigheid van de verzoekende partij ofwel samenvalt met het algemeen belang en/of met het persoonlijk belang van haar leden (R.v.St., nr. 65.896, 17 april 1997, vzw Beter Bruggestraat).

De vordering is onontvankelijk.

Duurzame en effectieve werking.

De verzoekende partij moet aantonen dat ze als vereniging overeenkomstig de statuten effectief werkt en dit op duurzame wijze. (Lust S., T.M.R., 2002, Het belang van een milieuvereniging om in rechte te treden voor de Raad van State, p. 339).

Verzoekende partij legt geen enkel stuk of agenda voor waaruit dit blijkt.

De verzoekende partij heeft geen belang en of hoedanigheid, derhalve is de vordering onontvankelijk.

Representativiteit (naar de personen toe) van de verzoekende partij.

Een vereniging die optreedt namens een groep wiens collectief belangen zijn bedreigd of geschaad worden, kan slechts optreden van zodra zij voor die groep representatief kan worden genoemd (R.v.St., vzw Verbond van het Vlaamse Overheidspersoneel, nr. 12521, 12.07.1967, R.v.St., vzw Verbond van het Vlaamse Overheidspersoneel, nr. 13668, 08.07.1969; R.v.St., vzw Verbond van het Vlaamse Overheidspersoneel, nr. 13666, 08.07.1969, R.v.St., vzw Werkgroep voor Milieubeheer Brasschaat, nr. 21.384, 11.09.1981).

Het bewijs of een vzw representatief is voor een bepaalde groep is een feitelijke beoordeling.

Uw Raad dient te onderzoeken of de betrokken vereniging een voldoende aanhang heeft bij de leden van de groep die zij beweert te vertegenwoordigen, derwijze dat redelijkerwijze kan worden vermoed dat de door de vereniging ingenomen standpunten met die van de belanghebbenden samenvallen. Er dient dus nagegaan te worden of het aantal leden van de vereniging een belangrijk deel uitmaakt van het totaal aantal leden van de vertegenwoordigde groep. (R.v.St., vzw Verbond van het Vlaamse Overheidspersoneel, nr. 12521, 12.07.1967).

Er zijn slechts drie leden !

Verzoekende partij heeft geen belang en hoedanigheid derhalve is de vordering onontvankelijk.

Derde belanghebbende

De verzoekende partij is een derde, zogenaamde belanghebbende.

Artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO bepaalt dat:

“elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;”

M.a.w. de verzoekende partij moet bewijzen (Rvvb 6 juni 2012, nr. S/2012/0117 in de zaak 1011/0355/SA/3/0303; Rvvb 18 april 2012, nr. S/2012/0078 in de zaak 1112/0002/SA/3/0001):

- dat hij hinder of nadelen zal hebben;*
- dat er een causaal verband is tussen de hinder of nadelen en de uitvoering van de vergunning.*

Om de hinder of de nadelen te onderzoeken moet er gekeken worden naar het initieel verzoekschrift.

Met uitbreidingen of aanvullingen tijdens de loop van de procedure kan geen rekening gehouden worden (Rvvb 8 mei 2012, nr. A/2012/0174 in de zaak 2010/0524/SA/2/0495; Rvvb 21 mei 2012, nr. A/2012/0193 in de zaak 2010/0707/A/1/0701).

Hierna zal blijken dat de verzoekende partij geen nadelen of hinder heeft.

Het zogenaamde nadeel is de parkeerproblematiek van een derde en het behoud van het erfgoedkarakter van de omgeving:

- de parkeerproblematiek is niet van de VZW maar van de bvba De Nieuw Voorhaven die deze problematiek op haar eigen terreinen moet oplossen en niet op terreinen van derden;*
- het erfgoedkarakter en aantasting van een coherente ontwikkeling van de site wordt door de verzoekende partij niet bewezen.*

Huidige stedenbouwkundige vergunning is een volledige uitvoering van de verkavelingsvergunning waartegen de verzoekende partij geen procedure is opgestart.

Ook uit dit feit blijkt dat de verzoekende partij geen belang heeft.

Verzoekende partij heeft dus geen belang.

...

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...

Het belang van de VZW wordt uitvoerig toegelicht in het inleidend verzoekschrift. De procesvolmacht is op 3 april 2013 overgemaakt aan de Raad.

De huidige verzoeker heeft in deze zaak dezelfde belangen dan de bvba De Nieuwe Voorhaven, reden waarom ook de bvba De Nieuwe Voorhaven een verzoek tot schorsing en nietigverklaring heeft ingediend bij Uw Raad met betrekking tot de bestreden beslissing.

In het inleidend verzoekschrift wordt concreet gemotiveerd wat het exacte maatschappelijke doel is van de verzoeker, met name de bescherming van de erfgoedwaarde van het voorhavengebied. De huidige vordering past binnen dit concrete doel.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, VCRO bepaalt welke categorieën van belanghebbenden een beroep kunnen instellen bij de Raad, onder meer “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing” en “procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten”.

Artikel 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad, evenals een verzoeker die aantoont een procesbekwame vereniging te zijn met een duurzame en effectieve werking en de bedreiging omschrijft van de collectieve belangen die ze verdedigt.

Het gegeven dat een partij werd toegelaten tot de administratieve beroepsprocedure belet niet dat een partij slechts een ontvankelijk beroep indient bij de Raad indien het voldoet aan de vereisten die worden bepaald in de hiervoor aangehaalde artikelen.

De omvang van het gerechtelijk debat ten aanzien van het belang van een verzoekende partij wordt bepaald door de omschrijving ervan in het verzoekschrift. Met een aanvullende of

gewijzigde omschrijving van het belang in de wederantwoordnota kan derhalve geen rekening worden gehouden.

Het komt aan een verzoekende partij toe om in haar omschrijving in het verzoekschrift haar belang in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO voldoende aannemelijk te maken.

2.

Uit omschrijving van het belang door de verzoekende partij zoals die kan worden afgeleid uit het verzoekschrift, blijkt dat zij zich in essentie beroept op twee nadelige gevolgen van de bestreden beslissing:

- (1) het vergund project is wat betreft uitzicht en functie om verschillende redenen niet passend binnen het beschermde dorpsgezicht en brengt daardoor de duurzame ontwikkeling van de ganse site in het gedrang;
- (2) het vergund project betreft geen gemeenschapsvoorziening.

3.

Nog daargelaten de vraag of de verzoekende partij haar belang kan steunen op artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO, dan wel diende aan te tonen een belanghebbende te zijn in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 4° VCRO, dient de verzoekende partij in elk geval aannemelijk te maken dat de bestreden beslissing haar benadeelt, hetzij door persoonlijke “hinder en nadelen”, hetzij door een bedreiging of beschadiging van haar collectieve belangen.

Zelfs indien aangenomen zou worden dat een bedreiging van de erfgoedsite van de Gentse Voorhaven een nadeel kan uitmaken voor de verzoekende partij, dan nog dient de verzoekende partij voldoende aannemelijk te maken dat de betrokken erfgoedsite in het gedrang komt ten gevolge van de bestreden beslissing.

De uiteenzetting van de verzoekende partij dienaangaande is echter beperkt tot het poneren van een eigen visie, die zodanig algemeen wordt geformuleerd en niet concreet wordt uiteengezet in het licht van het aangevraagde project en de beschermde omgeving, dat de geponeerde visie zelfs niet aannemelijk wordt gemaakt.

Dit is des te meer het geval nu blijkt dat de eigen visie van de verzoekende partij staat tegenover (1) het gunstig en onderbouwd advies van het Agentschap bevoegd voor monumenten en stads- en dorpsgezichten en (2) de onderbouwde visie van de verwerende partij in de bestreden beslissing, opgenomen in de bespreking van de bezwaren onder de titel “Erfgoed : impact gebouw”, dat het aangevraagde project het beschermingsbesluit niet schendt. De verzoekende partij laat deze visies compleet buiten beschouwing bij de omschrijving van haar belang.

Wat betreft het tweede nadeel dat de verzoekende partij uiteenzet, met name dat het betrokken project geen gemeenschapsvoorziening betreft, kan niet worden ingezien hoe het aanvoeren van dit nadeel op enige wijze kan ingepast worden in het maatschappelijk doel van de verzoekende partij dat volgens de eigen omschrijving van de verzoekende partij betrekking heeft op “de bescherming van de erfgoedwaarde van het gebied gelegen langs en rond de Voorhavenlaan”. Er kan met name niet ingezien worden hoe het gegeven dat het bestreden project geen gemeenschapsvoorziening betreft, afbreuk kan doen aan de beschermingswaarden van de omgeving van de Voorhavenlaan.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij in de omschrijving van haar belang in het verzoekschrift niet aannemelijk maakt dat zij nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

