

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0222 van 4 juni 2012  
in de zaak 2010/0581/A/1/0547

*In zake:*

de [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Sven BOULLART  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 867  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
de heer [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij :*

de [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Els EMPEREUR  
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 mei 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 25 februari 2010 onontvankelijk verklaard.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 25 februari 2010 haar rechtskracht herneemt.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 oktober 2011, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Sven BOULLART en Jasper D'HOOGHE, die verschijnen voor de verzoekende partij, de heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Kristof HECTORS, die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De ■■■■■ vraagt met een op 27 oktober 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 januari 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot vernietiging.

## **IV. FEITEN**

Op 23 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een stadsvernieuwingsproject voor de site ■■■■■”.

Dit stadsvernieuwingsproject is een gemengd project, verdeeld over drie ondergrondse verdiepingen, een gelijkvloerse verdieping en drie bovenverdiepingen, met 8.935m<sup>2</sup> winkeloppervlakte, 49 woonentiteiten, 125 autoparkeerplaatsen, alleen bestemd voor bewoners, en 120 fietsparkeerplaatsen.

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

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen bevinden zich wel binnen het gezichtsveld van de volgende beschermde monumenten: ■■■■■, ■■■■■, ■■■■■ en het huis met adres ■■■■■.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 november tot en met 30 december 2009, worden vijf bezwaarschriften en één petitielijst ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, brengt op 22 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De stedelijke brandweer verleent op 8 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 25 februari 2010 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt daarbij:

“ ...

*De bestaande toestand kenmerkt zich reeds door een nagenoeg volledige bebouwing van het binnengebied. Vooral oude en achter elkaar gebouwde ruimten (o.a. opslagruimten) creëren het bouwblok. De ruimten zijn soms weinig functioneel, onveilig en moeilijk optimaal te benutten voor winkels. De ■■■■■ vertoont de laatste jaren een groot verloop en te klein leegstaande winkels worden dikwijls benut als belwinkel. Bovendien zijn de bovenverdiepingen niet of moeilijk rechtstreeks individueel te ontsluiten wat bewoning ontmoedigt.*

*Het nieuwe project beoogt een optimale benutting van de ruimte zonder winkels zonder afbreuk te doen aan de typische verweving die een winkelstraat kenmerkt, onder ander door elke winkel een eigen ingang te voorzien rechtstreeks op de straat uitgevend.*

*Het voorzien van 44 woningen op de verdiepingen is voor de stad en de buurt een grote meerwaarde. Men komt hiermee ook tegemoet aan de doelstelling van het stadsbestuur met betrekking tot meer wonen boven winkels om de winkelstraten na sluitingsuren van de winkels ook nog bezoekers aan te trekken. Wonen boven winkels bevordert immers de leefbaarheid van de stad, verhoogt de sociale controle en de veiligheid.*

*Het voorziene nieuwe volume op de binnenkern blijft beperkt tot een hoogte van 8 à 9m boven het niveau van de straat. Dit was een belangrijke vereiste van de stad om de impact van het volume naar de omgeving beperkt te houden en ondermeer lager dan de omliggende gebouwen. De achtervleugel van de aanpalende school heeft eveneens dergelijk volume. De kroonlijsthoogte van de omliggende gebouwen ligt gemiddeld op 11m, de noklijn op gemiddeld 15m. Tussen de achtergevels van de woningen en het volume op het binnengebied is er voldoende afstand gehouden zodat de lichtinval en het open ruimte-gevoel aanwezig is. De woningen hebben een privatieve buitenruimte die aanleunt bij de gemeenschappelijke daktuin. Door de variërende diepte van de hoofdgebouwen hebben de buitenruimten voldoende geborgenheid. Het overheersend groene dak is een visuele meerwaarde voor de woningen in het project en de woningen palende aan het project.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 3 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 19 mei 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep onontvankelijk te verklaren.

Na de hoorzitting van 18 mei 2010 beslist de verwerende partij op 27 mei 2010 om het beroep onontvankelijk te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning, zoals op 25 februari 2010 verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, haar rechtskracht te laten hernemen:

“ ...

*Dat de aanvragers bij aangetekend schrijven van 20 april 2010 te kennen geven geen gelijktijdig afschrift van het beroepschrift te hebben ontvangen en dat zij slechts een afschrift ontvingen dat op 7 april 2010 naar hen verzonden werd;*

*Dat inderdaad het bij het beroepschrift gevoegd bewijs aan de aanvrager niet correct geadresseerd werd: het werd gericht aan de [REDACTED], i.p.v. het correct adres [REDACTED];*

*Dat de afgeleverde vergunning, in het bezit van appellant blijkens het afschrift meegestuurd werd, wel degelijk het juiste adres vermeldt;*

*Dat deze foute adressering enkel en alleen aan de onzorgvuldigheid van appellant te wijten is;*

*Dat de zorgvuldigheidsplicht, zoals die geldt voor de overheid, ook voor de burger in casu appellant geldt;*

... ”

*Dat immers ontegensprekelijk vaststaat dat het gelijktijdig met het aan de deputatie verzonden afschrift van het beroepschrift dat voor de aanvrager bedoeld was, niet juist verstuurd werd en teruggestuurd werd naar appellant zodat de aanvrager bijgevolg niet gelijktijdig op de hoogte was van het beroep;*

... ”

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 1 juni 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 2 juli 2010.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij betwist het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij en stelt dat het verzoekschrift niet ontvankelijk is, wegens schending van artikel 4.8.16, §1, 4° VCRO.

Volgens de tussenkomende partij toont de verzoekende partij niet aan dat zij optreedt namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, en toont de verzoekende partij evenmin aan dat zij beschikt over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten.

De tussenkomende partij stelt dat nergens in de statuten van de verzoekende partij als doel wordt gesteld het uitzicht van de ■■■■, het ■■■■, de ■■■■ en de ■■■■ te Gent en/of de erfgoedwaarde ervan te beschermen.

Volgens de tussenkomende partij heeft het maatschappelijk doel van de verzoekende partij als vereniging zonder winstoogmerk, niets te maken met de ruimtelijke ordening, maar alleen met de vrijwaring van de sociale activiteiten.

In haar verzoekschrift en in haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat uit haar statuten blijkt dat zij waakt over de uitstraling van haar werkingsgebied ten behoeve van haar leden.

De verzoekende partij wijst er op dat dit betekent dat zij uitermate begaan is met het uitzicht van de betrokken pleinen en straten, die het dagelijkse leef- en woongebied vormen van haar leden.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij kan beroep instellen wanneer zij, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 4° VCRO, een *“procesbekwame vereniging (is) die optreedt namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad voor zover zij beschikt over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten”*.

Een procesbekwame vereniging kan in principe alleen een ontvankelijk beroep instellen bij de Raad, wanneer zij het volgende aantoont:

- a. het nastreven van een collectief belang namens een groep in overeenstemming met de statutaire doelstellingen van de vereniging (te onderscheiden van het algemeen belang);
- b. het bedreigen of schaden van het ingeroepen collectief belang door de bestreden beslissing;
- c. het beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten.

Artikel 3 van de statuten van de verzoekende partij bepaalt:

*“ ...*

*De vereniging stelt zich tot doel de algemene belangen van de leden, zowel de morele als de materiële, te bevorderen en te verdedigen.*

*De vereniging tracht het in lid één van dit artikel omschreven doel ondermeer te bereiken door*

*3.1. het scheppen en bevorderen van kontakten tussen de leden door:*

*3.1.1. het opsporen en verspreiden van inlichtingen omtrent de vraagstukken die hen aanbelangen,*

*3.1.2. het vertegenwoordigen van de leden bij de openbare besturen, daarmee gelijkgestelde instanties en inrichtingen van openbaar nut;*

*3.2. het in ere houden van edele en heerlijke tradities eigen aan de ■■■■;*

3.3. *het verlenen van alle mogelijke diensten ten bate van noodlijdenden, bejaarden en jongeren uit de [REDACTED] alsook de bijstand aan de leden ter gelegenheid van het vervullen van een sociale of liefdadige opdracht;*

3.4. *het opbouwen en bevorderen van de werking in de gemeente,*

3.5. *het meewerken met openbare besturen, daarmee gelijkgestelde instanties en inrichtingen van openbaar nut bij het organiseren van manifestaties met cultureel, liefdadig of vaderlandslievend karakter (met uitsluiting van deze met partijpolitiek of wijsgerige karakteristieken).*

*De vereniging kan meer algemeen alle middelen aanwenden die tot de verwezenlijking van het doel rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen. De vereniging kan ter uitvoering van wat hierboven bepaald is, ondermeer alle eigendommen of zakelijke rechten verwerven, in huur nemen, verhuren, personeel aanwerven, rechtsgeldige overeenkomsten sluiten, fondsen inzamelen, kortom alle activiteiten uitoefenen of laten uitoefenen die haar doel rechtvaardigen. In het kader van het realiseren van haar doel, kan de vereniging zelfs daden van koophandel stellen.*

*...*

De statuten van de verzoekende partij vermelden niet expliciet, maar alleen impliciet (in 3.3: [REDACTED] en aanpalende straten en pleinen), een geografische omschrijving van het gebied waarin de verzoekende partij haar activiteiten uitoefent.

Los daarvan blijkt uit haar statuten overduidelijk dat de verzoekende partij als doel heeft “*de algemene belangen van de leden, zowel de morele als de materiële, te bevorderen en te verdedigen*” en dan vooral op sociaal gebied (“*scheppen en bevorderen van kontakten tussen de leden door ... het vertegenwoordigen van de leden bij de openbare besturen ... het in ere houden van edele en heerlijke tradities eigen aan de [REDACTED] ... het verlenen van alle mogelijke diensten ten bate van noodlijdenden, bejaarden en jongeren uit de [REDACTED] alsook de bijstand aan de leden ter gelegenheid van het vervullen van een sociale of liefdadige opdracht ... het opbouwen en bevorderen van de werking in de gemeente ... het meewerken met openbare besturen, daarmee gelijkgestelde instanties en inrichtingen van openbaar nut bij het organiseren van manifestaties met cultureel, liefdadig of vaderlandslievend karakter*”).

De Raad oordeelt dan ook dat het collectief belang van de verzoekende partij misschien wel onderscheiden is van het algemeen belang, maar dat dit collectief belang niet meer is dan de som van de individuele (of, zoals vermeld in de statuten van de verzoekende partij, de “*algemene*”) belangen van de leden.

In de statuten van de verzoekende partij zelf luidt het overigens dat de verzoekende partij haar doel kan verwezenlijken door het “*vertegenwoordigen van de leden*”, zoals in casu, hetgeen bezwaarlijk kan beschouwd worden als een collectief belang.

Daarenboven toont de verzoekende partij niet voldoende concreet aan hoe de bestreden beslissing haar collectief belang, zoals beschreven in artikel 3 van haar statuten, kan schenden of bedreigen: het maatschappelijk doel van de verzoekende partij vermeldt immers niets met betrekking tot “*het beschermen van het uitzicht en de erfgoedwaarde van de [REDACTED], [REDACTED], de [REDACTED] en de [REDACTED] in Gent*”.

Bij gebrek aan een collectief belang dat door de bestreden vergunningsbeslissing bedreigd of geschaad wordt, is het beroep onontvankelijk.

De exceptie is in de aangegeven mate gegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is onontvankelijk.

2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS