

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0145 van 8 november 2011
in de zaak 1011/0509/SA/2/0492

In zake:

1. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Martin DENYS
kantoor houdende te 1560 Hoeilaart, Quirinilaan 2
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

2. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Danny AERTS
kantoor houdende te 3090 Overijse, Brusselsesteenweg 506
woonplaats kiezende bij advocaat Martin DENYS
kantoor houdende te 1560 Hoeilaart, Quirinilaan 2

verzoekende partijen

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
Kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Verzoekende
partij tot tussenkomst:*

1. het autonoom gemeentebedrijf **STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF
GENT (AG SOB)**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip MERTENS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 373
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*Tussenkommende
partijen:*

2. de **stad Gent**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en
schepenen, met kantoor te 9000 Gent, Botermarkt 1

3. het **college van burgemeester en schepenen van de stad Gent**, met kantoor te 9000 Gent, Botermarkt 1

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door een met "Taxipost Secur" verzonden brief van 27 januari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen van 21 januari 2011 waarbij aan het autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Gent de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een sporthal met bijgebouwen en appartementsgebouwtje en het rooien van een aantal bomen. De terreinen worden na archeologisch onderzoek geëffend met een helling meegaand met de straat en de voetpaden en afgewerkt met steenslag in afwachting van de geplande bouw- en aanlegwerken.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 april 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Martin DENYS en John TOURY die verschijnen voor de verzoekende partij, advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Marjolein OOSTERLINCK die loco advocaat Filip MERTENS verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Sylvie KEMPINAIRE die verschijnt voor de tweede en derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

De kamervoorzitter stelt de zaak in voortzetting naar de openbare terechtzitting van 3 mei 2011, teneinde aan de eerste tussenkomende partij de mogelijkheid te bieden de stukken, bezorgd met een onbruikbare cd-rom, aan de Raad te bezorgen.

Ter openbare terechtzitting van 3 mei 2011 heeft kamervoorzitter Hilde LIEVENS opnieuw verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verwerende partij is gehoord.

De verzoekende partij en de tussenkomende partijen zijn schriftelijk verschenen.

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

1.

Het autonoom gemeentebedrijf STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT (hierna afgekort AG SOB), vraagt met een op 21 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 23 maart 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

Met dezelfde beschikking heeft de Raad vastgesteld dat er aan de verzoekende partij tot tussenkomst slechts een voorlopige toelating kon verleend worden om in de debatten tussen te komen. De Raad verzocht de verzoekende partij tot tussenkomst een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen, minstens neer te leggen uiterlijk op de schorsingszitting.

Bij aangetekende brief van 6 april 2011 bezorgt de verzoekende partij tot tussenkomst de gevraagde stukken aan de Raad.

Beoordeling door de Raad

Bij besluit van 16 maart 2011 heeft het directiecomité van het AG SOB beslist om als belanghebbende conform artikel 4.8.16, §1 VCRO in de hangende procedure tussen te komen en werd er daartoe een raadsman aangesteld. Bij besluit van 30 maart 2011 heeft de Raad van Bestuur van het AG SOB dit besluit van het directiecomité bekrachtigd. Deze wijze van beslissen is overeenkomstig de neergelegde statuten.

De verzoekende partij tot tussenkomst legt een besluit neer van de Raad van Bestuur in besloten vergadering van 31 januari 2007 waaruit de Raad de samenstelling van het directiecomité kan nagaan. Het besluit van 16 maart 2011 is genomen met een correcte samenstelling van het directiecomité.

De verzoekende partij tot tussenkomst legt eveneens een besluit neer van de Raad van Bestuur in besloten vergadering van 10 januari 2007 waarbij akte wordt genomen van het gemeenteraadsbesluit van de stad Gent van 2 januari 2007 houdende aanstelling van de leden van de Raad van Bestuur van het AG SOB. De Raad dient vast te stellen dat het voorliggende bekrachtigingsbesluit van 30 maart 2011 een aantal aanwezigen vermeldt die niet voorkomen in het besluit van 10 januari 2007.

De Raad kan dan ook niet anders dan de reeds aan de verzoekende partij tot tussenkomst verleende voorlopige toelating te bevestigen, met uitdrukkelijk verzoek aan de Raad het besluit voor te leggen waaruit de juiste samenstelling van de huidige Raad van Bestuur blijkt.

De beoordeling van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst van het AG SOB wordt dan ook uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

2.

De stad Gent, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent vragen met een op 21 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 23 maart 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat deze verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 15 september 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient het AG SOB bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een sporthal en bijgebouwen met appartementsgebouwtje en het rooien van een aantal bomen”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Eén der percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, hoorde vroeger toe aan de eerste verzoekende partij. Het bestaande gebouwencomplex met kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummer 316c werd verhuurd aan de tweede verzoekende partij, die aldaar een sportcomplex uitbaatte.

Een eerste en tweede aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, ingesteld door de eerste verzoekende partij op respectievelijk 28 januari 2010 en 19 maart 2010 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, betreft de afbraak van het bestaand gebouw en de bouw van een multifunctioneel gebouw met appartementen, een sportcentrum, polyvalente ruimtes voor vergaderzalen, diensten, tentoonstellingen, bibliotheek en onderwijs, inclusief een ondergrondse parking en archief. Op 15 juli 2010 weigerde het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de stedenbouwkundige vergunning. In graad van administratief beroep, ingesteld door de eerste verzoekende partij heeft de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 18 november 2010 het beroep niet ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning geweigerd. Tegen deze weigeringsbeslissing heeft de eerste verzoekende partij een vernietigingsberoep ingesteld bij de Raad. Dit is de samenhangende zaak met het rolnummer 1011/0362/A/1/0307. Met een beschikking van 28 april 2011 werd de behandeling van deze zaak verwezen naar de tweede kamer.

De huidige aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, ingesteld door het AG SOB op 15 september 2010 bij de verwerende partij, betreft een aanvraag voor het slopen van een sporthal en bijgebouwen, alsook een appartementsgebouw. Deze aanvraag kadert binnen het stadsvernieuwingproject ‘Project Waalse Krook’ inzake het stadsdeel ‘de Waalse Krook’ gelegen in het centrum van Gent. Hierbij staat een cultureel project, hoofdzakelijk bestaande uit een nieuw op te trekken bibliotheek en centrum voor nieuwe media, centraal.

Naast dit objectief contentieux zijn ook reeds een aantal burgerlijke procedures gevoerd.

Bij vonnis van het vrederecht van het eerste kanton te Gent van 24 juni 2010 werd het perceel van de eerste verzoekende partij gelegen te Gent, [REDACTED] en [REDACTED] onteigend op grond van de

bepalingen van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden en werden provisionele onteigeningsvergoedingen vastgesteld voor de eerste verzoekende partij én voor de tweede verzoekende partij die in deze procedure, als vroegere huurder van het complex, vrijwillig was tussengekomen.

Bij vonnis van 11 april 2011 heeft de vrederechter van het eerste kanton te Gent de onteigeningsvergoedingen definitief vastgesteld.

De onteigening werd overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor op 12 juli 2010 en na de procedure tot inbezitstelling van de goederen, ging het AG SOB op 14 februari 2011 tot uitdrijving over.

Tegen de afbraak en uitdrijving uit dit gebouwencomplex stelden de verzoekende partijen een procedure in kort geding in bij de voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Gent. Bij beschikking van 10 januari 2011 werd deze vordering afgewezen als deels onontvankelijk en deels ontvankelijk maar ongegrond. Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep tegen deze beschikking is nog hangende voor het Hof van Beroep te Gent.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 oktober 2010 tot en met 8 november 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend, uitgaande van de huidige eerste verzoekende partij.

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent brengt op 30 augustus 2010 een gunstig advies uit.

Waterwegen en Zeekanaal NV brengt op 21 oktober 2010 een gunstig advies uit.

Op 15 december 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent het volgende standpunt in:

“ ...

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De betrokken panden hebben geen specifieke architectuur-historische waarde, die de sloop van deze panden onmogelijk maakt.

De sloop kadert binnen het grootschalig stadsvernieuwingsproject 'De Waalse Krook'. De uitvoering van het stadsvernieuwingsproject is voorzien in 2012. Gelet op de locatie in de binnenstad van Gent, de aard en de omvang van de ingreep, is de kans reëel dat er archeologische relictten aanwezig zijn. Om de noodzakelijke archeologische onderzoeken en bodemonderzoeken tijdig te kunnen aanvatten i.f.v. de gewenste timing van het nieuwbouwproject, is de sloop van de betrokken gebouwen los van een concrete aanvraag tot nieuwbouw aanvaardbaar.

De terreinen zullen na de sloop van de gebouwen op een kwalitatieve – zij het wel tijdelijke – manier worden afgewerkt. De scheidingsmuren blijven behouden, zodat de sloop geen rechtstreekse impact heeft op de omgevende gebouwen.

Om het sloopafval langs het water te kunnen afvoeren om de mobiliteitshinder bij de slopingswerken te beperken, moeten er ook een 9-tal hoogstammige bomen en nog enkele kleinere boompjes verwijderd worden om deze werken mogelijk te maken.

Deze bomen zouden voor de realisatie van het project Waalse Krook, naar alle waarschijnlijkheid ook moeten verwijderd worden. Enkele van de betreffende bomen hellen gevaarlijk over. Bijgevolg is er geen bezwaar tegen het rooien van de bomen over de aangegeven strook van ongeveer 38 m lang.

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

4. Openbaar onderzoek

...

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1. De administratieve beroepsprocedure van VOP tegen de weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwbouwproject is intussen afgelopen: Het administratief beroep van VOP is verworpen bij besluit van de Deputatie van 18 november 2010.

De aanvraag tot het slopen van een pand zonder vervangende nieuwbouw, wordt enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegestaan. De voorliggende aanvraag kadert binnen de realisatie van een grootschalig stadsvernieuwingsproject, met o.a. de bouw van een nieuwe bibliotheek en centrum voor nieuwe media op de betrokken percelen. Voor de bouw van het nieuwbouwproject is de laureaat van de architectuurwedstrijd (Open Oproep via de Vlaamse Bouwmester) gekozen.

Momenteel wordt het ontwerp verder verfijnd in functie van een geplande realisatie in 2012. Rekening houdend met de schaal van dit project, de omvang van de gefaseerde sloopwerken, de noodzakelijke archeologische onderzoek en gefaseerde sloopwerken, de noodzakelijke archeologische onderzoeken en bodemonderzoeken, is een aanvraag tot sloop van de betrokken panden voorafgaand aan een stedenbouwkundige vergunning voor het geplande nieuwbouwproject, aanvaardbaar. De momenteel reeds genomen beslissingen en overeenkomsten tussen de verschillende betrokken partijen, bieden voldoende garanties voor de realisatie van het nieuwbouwproject.

2. Blijkens het bezwaarschrift (pagina 22) is de aanvraag tot sloop ingediend door de huidige eigenaar, meer bepaald het AG SOB. Het AG SOB is sedert de inbezitstelling volledig eigenaar van het goed, zodat het AG SOB haar eigendomsrechten ten volle kan benutten. De sloop van de bestaande gebouwen en eigendomsrechten en de vervanging ervan door een nieuwbouwproject, behoren tot de normale uitoefening van het eigendomsrecht. Eventuele schade die de onteigende zou lijden ten gevolge van een eventuele uitspraak in de toekomst waarbij de onteigening onwettig geacht zou worden, zal omgezet worden in een vorm van pecuniaire schadevergoeding. Van de onteigende overheid kan niet verwacht worden dat het onteigeningsdoel gedurende (zeer) lange tijd niet zou gerealiseerd worden, louter omwille van een (eerder theoretische) mogelijkheid dat in een definitieve gerechtelijke uitspraak (na herziening, beroep en eventueel cassatie), de onteigening onwettig zou geacht worden. Rekening houdende met de lange termijn om hierover uitsluitsel te krijgen, zou een dergelijk standpunt leiden tot een jarenlange leegstand en verkrotting van de site, wat maatschappelijk absoluut dient vermeden te worden.

3. Aquafin heeft geen principieel bezwaar tegen de sloop van de panden. Bij de sloop moet worden rekening gehouden met de aanwezigheid van deze leidingen en moeten alle maatregelen worden getroffen om schade te voorkomen. Dit zal als voorwaarde worden opgelegd bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

...

Het is aangewezen om, bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning, de volgende bijzondere voorwaarden op te leggen:

Bij de sloop moet worden rekening gehouden met de aanwezigheid van aquafin-leidingen en moeten alle maatregelen worden getroffen om schade aan deze leidingen te voorkomen.

...

Op 21 januari 2011 beslist de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden en doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“ ...

Het openbaar onderzoek

...

De aanvraag is verzonden naar de gemeente GENT Voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 8/10/2010 tot 8/11/2010. Er werden twee bezwaren ingediend. Ik sluit mij aan bij de beslissing en de motivering van het college van burgemeester en schepenen over de ingediende bezwaren.

...

Aansluitend bij de behandeling van 1. door de stad dient aangegeven dat het verlenen van een sloopvergunning zonder een koppeling met de stedenbouwkundige vergunning van het nieuwbouwproject inderdaad niet gangbaar is omwille van de impact van een braakliggend terrein op de kwaliteit van het stadsbeeld. Maar dit werd in het verleden eveneens toegestaan bij andere grootschalige projecten van algemeen belang, zoals het bedrijventerrein ■■■■, de handelssite ■■■■, de recreatieve site ■■■■ en dit omwille van het tijdelijke karakter van deze toestand, de grootschaligheid en complexiteit van dergelijke projecten waardoor gewerkt wordt met een gefaseerde uitvoering en het respecteren van de vooropgestelde timing. Zoals in de begeleidende nota aangegeven, staat de sloop in functie van een voorafgaand archeologisch onderzoek en het bouwrijp maken van de terreinen. De voorliggende slopingaanvraag omvat het deel van de bebouwing op de site dat buiten het beschermde dorps- en stadsgezicht gelegen is, deze bebouwing heeft vanuit erfgoedwaarde of vanuit architecturaal oogpunt geen specifieke kwaliteiten. Het niet aanvaarden van de voorliggende aanvraag zal resulteren in een leegstand van de bestaande gebouwen waarbij te vrezen valt dat dit aanleiding zal geven tot een verloedering en aantasting van de leef- en belevingskwaliteit van deze buurt. Zoals in het advies van de stad aangegeven bieden de op dit moment genomen beslissingen tussen de betrokken partijen voldoende garanties i.f.v. de latere realisatie van het project “Waalse Krook”. Derhalve wordt dit bezwaar vanuit stedenbouwkundige oogpunt niet weerhouden.

Aansluitend bij de behandeling van 2. Dient gewezen op het artikel 4.2.22 van de codex dat aangeeft dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Derhalve wordt dit bezwaar vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet weerhouden.

Aansluitende bij de behandeling van 3. Wordt de door de stad voorgestelde voorwaarde overgenomen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel bestaanbaar met de algemene bepalingen van het gewestplan. Overwegende dat omwille van het tijdelijke karakter, de vooropgestelde timing, de grootschaligheid en de complexiteit van het geplande project “Waalse Krook” de

slopingaanvraag werd gefaseerd en losgekoppeld van de stedenbouwkundige aanvraag voor het nieuwbouwproject "Waalse Krook". Overwegende dat voorliggende slopingaanvraag zich beperkt tot het gedeelte van de site dat gelegen is buiten het beschermde stads- en dorpsgezicht en dat de slopen bebouwing geen specifieke erfgoedwaarden of architecturale kwaliteiten bevat. Vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt is de sloop noodzakelijk om te komen tot een gehele opwaardering van deze locatie door een verbeterde ontsluiting mogelijk te maken, ondermeer het voorzien van een kwalitatief openbaar domein langs en gericht naar de aanpalende waterloop. Met betrekking tot de verdere opportuniteitsbeoordeling, zie het bovenvermelde gemotiveerde advies van het college van burgemeester en schepenen. Ons bestuur sluit zich hierbij integraal aan en maakt zich de motivering eigen. Gelet op de bovenvermelde behandeling van de bezwaren. De afwerking in steenslag na de sloop en het archeologisch onderzoek i.f.v. van de daaropvolgende bouw- en aanlegwerken kan worden aanvaard gelet op het tijdelijke karakter van deze toestand.

Algemene conclusie

*De aanvraag is, mits het respecteren van de gestelde voorwaarden en, in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en voor vergunning vatbaar.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen delen het bewijs mee dat, overeenkomstig artikel 4.7.26, §4, 6° VCRO, de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, op het terrein werd aangeplakt op 26 januari 2011.

Het inleidende verzoekschrift werd door de verzoekende partijen aan de Raad bezorgd in een postpakket voorzien met een klever "Taxipost Secur" en met poststempel van 27 januari 2011. Op verzoek van de Raad bezorgde de raadsman van de verzoekende partijen het bewijs van aangetekende zending, eveneens van 27 januari 2011.

Beoordeling door de Raad

Krachtens artikel 4.8.14 VCRO worden *"alle processtukken .. aan de Raad toegezonden per beveiligde zending, op straffe van onontvankelijkheid"*.

Overeenkomstig artikel 1.1.2, 3° VCRO is een aangetekend schrijven een beveiligde zending.

Met de wetwijziging van 13 december 2010 (B.S. 31.12.2010) werd in artikel 131, 9° van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven een definitie van een "aangetekende zending" opgenomen als volgt:

"een dienst die op forfaitaire basis tegen de risico's van verlies, diefstal of beschadiging waarborgt, waarbij de afzender, in voorkomend geval op zijn verzoek, een bewijs ontvangt van de datum van afgifte of van de bestelling van de postzending aan de geadresseerde".

Deze wetswijziging trad in werking vanaf 31 december 2010 en vanaf deze datum wordt dan ook aanvaard dat een verzoekschrift verzonden met "Taxipost Secur" kan beschouwd worden als een aangetekende zending, zoals gedefinieerd in de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, zelfs indien moet vastgesteld worden dat de door "Taxipost Secur" aangeboden verzekering tegen verlies of beschadiging niet uitdrukkelijk ook het risico van diefstal zou dekken. "Taxipost Secur" is immers een dienst waarbij, zoals bij de gebruikelijke aangetekende zending, de afzender, meestal op eigen verzoek, een bewijs ontvangt van de datum van afgifte van de zending aan de geadresseerde.

Specifiek aan het systeem van "Taxipost Secur" is de unieke code vermeld op de "Taxipost-Secur" klever, waarbij het mogelijk is om aan de hand van de E-tracker, de zending te volgen vanaf de afgifte op het postpunt tot en met de bestemming.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen het inleidend verzoekschrift weliswaar verzonden hebben met een etiket "Taxipost Secur", doch daarnaast er in geslaagd zijn de zending ook aangetekend te versturen, want ze bezorgen aan de Raad het bewijs van aangetekende zending en de code van het aantekenbewijs stemt overeen met de code van de ontvangstkaart.

De Raad moet dus vaststellen dat het inleidend verzoekschrift, niettegenstaande de vermelding "Taxipost Secur", werd verzonden met een gewone aangetekende zending van 27 januari 2011.

Het beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De eerste verzoekende partij stelt dat zij als voormalige eigenaar van het perceel 316c en het gebouw waarop de bestreden beslissing betrekking heeft de wettigheid van de onteigening blijft betwisten en bijgevolg een belang heeft nu zij wil voorkomen dat op de onteigende eigendom werken zouden worden uitgevoerd dewelke onomkeerbaar zijn.

Het AG SOB antwoordt hierop dat de verzoekende partijen reeds de mogelijkheid hebben gehad om de onwettigheid van de onteigening te betwisten en dat de verzoekende partijen zelf de afbraak van het gebouw beogen.

De tweede verzoekende partij stelt dat zij als huurder van het onteigende goed ernstige nadelen dreigt te ondervinden nu zij haar contractuele afspraken met de leden van het sportcomplex niet meer kan naleven, met het gevolg dat het bestaan van haar vennootschap in gevaar gebracht zal worden.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Volgens de verwerende partij beschikt de eerste verzoekende partij niet over een latent eigendomsrecht enkel en alleen doordat er een mogelijkheid tot het uitoefenen van een herzienings- en eventuele beroepsprocedure bestaat. De betekening van het vonnis van de Vrederechter van 24 juni 2010 houdt een onmiddellijke inbezitstelling in waardoor ook de tweede verzoekende partij niet over het vereiste belang beschikt want zij werd ingevolge de onteigening uitgezet uit het desbetreffende gebouw.

Ook de tweede en derde tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen. Zij stellen dat een herzieningsprocedure enkel betrekking kan hebben op het bekomen van een schadevergoeding en niet op het bekomen van eigendomsrechten of andere zakelijke rechten.

Beoordeling door de Raad

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).

De Raad stelt vast dat de eerste verzoekende partij de voormalige eigenaar is van een perceel en gebouw waarop de onteigening betrekking heeft en een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden aan haar uiteenzetting heeft gevoegd. Na onderzoek van deze stukken blijkt dat de eerste verzoekende partij over de nodige procesbevoegdheid beschikt.

De Raad stelt vast dat de tweede verzoekende partij de voormalige huurder was van het onteigende goed, door de onteigening haar vennootschap en de werking ervan in het gevaar dreigt te komen en een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden aan haar uiteenzetting heeft gevoegd. Na onderzoek van deze stukken blijkt dat de tweede verzoekende partij over de nodige procesbevoegdheid beschikt.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen voldoende rechtens vereist belang vertonen om een schorsings- en vernietigingsprocedure in te stellen tegen de bestreden slopingsvergunning. Als voormalige eigenaar en huurder maken zij voldoende waarschijnlijk dat ze rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Dit geldt uiteraard enkel onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de verzoekende partijen ook werkelijk de herzieningsprocedure zullen instellen. Verzoekende partijen worden verzocht in de vernietigingsprocedure dit bewijs voor te brengen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

Eens de afbraak is uitgevoerd, is het kwaad definitief geschied aangezien noch [REDACTED], noch [REDACTED] – in geval de onteigening onwettig wordt bevonden bij de herzieningsprocedure – ooit nog zal kunnen beschikken over het sportcomplex of enig ander gebouw aan de unieke locatie van de Waalse Krook.

Zoals hoger reeds werd gesteld creëert de afbraak van het gebouwencomplex een definitief en onomkeerbare toestaand hetwelk de totale ontwrichting van beide vennootschappen met zich zal meebrengen.

Wat [REDACTED] betreft zal het slopen van het sportcomplex voor gevolg hebben dat haar succesvolle uitbating, definitief en onherroepelijk wordt beëindigd. Op zeer korte termijn zal [REDACTED] alle lopende contracten met haar leden dienen stop te zetten. Een nieuwe doorstart in een nieuw sportcomplex zal quasi onmogelijk zijn, aangezien een degelijk en goed uitgerust onroerend goed, dat qua ligging bovendien gelegen is op een toplocatie, onvindbaar is in de stad Gent.

[REDACTED] zal door de afbraak totaal ontwricht zijn.

Wat [REDACTED] betreft zal een definitieve sloop van het bestaande sportcomplex er immers toe leiden dat mocht [REDACTED] de onwettigheid van de onteigening kunnen aantonen in de procedure voor de rechtbank van eerste aanleg (herzieningsprocedure) en de teruggave in natura van het onteigende goed kunnen verkrijgen, zij nooit het volledige herstel van haar schade zal kunnen bekomen.

De kans dat [REDACTED] er – mocht het gebouw zijn gesloopt – nog in zal slagen om een nieuwe vergunning te bekomen om opnieuw een gebouwencomplex op te richten, is bijzonder klein. De vergunningsverlenende overheid is immers de stad Gent/ de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen die volledig achter het project van de AG SOB staan. Zij zullen aan [REDACTED] alleszins geen vergunning meer afleveren mocht deze laatste de teruggave in natura kunnen bekomen. Dit spreekt voor zich en behoeft geen verdere uitleg...

[REDACTED] zal bij een afbraak dan ook geconfronteerd worden met een perceel grond, dat onherroepelijk al zijn nut zal hebben verloren. Immers de vervanging van het afgebroken goed door de oprichting van een nieuw complex zal - gelet op de kwaadwillige houding

van de stad Gent en de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen die het project van de AG SOB uiteraard sterk ondersteunen – totaal uitgesloten zijn.

Hiermee is duidelijk aangetoond dat zowel in hoofde van [REDACTED], als in hoofde van [REDACTED] een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanwezig is.

...

De verwerende partij antwoordt hierop dat de aangevoerde nadelen niet voortvloeien uit de bestreden beslissing doch uit de gevoerde onteigeningsprocedure. De verwerende partij benadrukt dat het declaratief vonnis van de Vrederechter van 24 juni 2010 de eigendomsoverdracht heeft bewerkstelligd en dat de inbezitstelling daarvan het logisch gevolg is. De sloop van de bestaande gebouwen en de vervanging ervan door een nieuwbouwproject behoren, volgens de verwerende partij, tot de normale uitoefening van het eigendomsrecht, in casu op dit ogenblik van het AG SOB.

Voor zover in de herzieningsprocedure de onteigening onwettig zou verklaard worden, hebben de onteigenden, volgens de verwerende partij, recht op een pecuniaire schadevergoeding.

Het AG SOB voegt hieraan nog toe dat de eerste verzoekende partij zelf de afbraak van het complex nastreeft, zodat zij geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan invoeren. Met betrekking tot de moeilijk te herstellen ernstige nadelen ingeroepen door de verzoekende partijen, verwijst het AG SOB naar het feit dat deze nadelen neerkomen op een zuiver financiële schade die in principe steeds herstelbaar is. Zij verwijst tevens naar de vergoedingsregelingen die in de onteigeningsprocedure worden vastgesteld.

De tweede en de derde tussenkomen partij sluit zich hierbij aan.

Beoordeling door de Raad

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partijen aantonen:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zullen ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dienen aan te duiden,
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moeten de verzoekende partijen doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Met later bijgebrachte feiten of stukken kan, gelet op artikel 4.8.22 VCRO, geen rekening worden gehouden. Verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kunnen evenmin dienend ingeroepen worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan ook niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreeks hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen.

Met een aangetekend schrijven van 19 augustus 2011 brengt de raadsman van het AG SOB de Raad op de hoogte dat de bestreden stedenbouwkundige slopingsvergunning werd uitgevoerd. Een aantal foto's ter staving van de sloping werd bij dit schrijven gevoegd.

De Raad heeft de verzoekende partijen per aangetekend schrijven van 24 augustus 2011 op de hoogte gebracht van de uitvoering van de bestreden slopingsvergunning, en op grond van zijn inquisitoriale bevoegdheid gevraagd of er nog sprake is van een actueel belang bij een eventuele schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Dit schrijven werd tevens bezorgd aan de verwerende partij, de tussenkommende partijen en aan de verzoekende partij tot tussenkomst.

Per aangetekende brief van 1 september 2011 deelt de raadsman van de verzoekende partijen het volgende mee:

“ ...

Ik sta verstomd dat ASOB zichzelf recht heeft verschaft en eigen richting heeft gepleegd.

...

Cliënten behouden een moreel belang om hierover uitspraak van uw raad te bekomen met toekenning van 1 euro morele schadevergoeding en recht op publicatie van het te vellen arrest in drie dagbladen naar keuze van mijn cliënten en dit op kosten van ASOB te vergoeden bij eenvoudige overlegging van factuur.

...”

De Raad kan enkel vaststellen dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning werd uitgevoerd, met name dat werd overgegaan tot sloping van ondermeer het sportcomplex, vroeger eigendom van de eerste verzoekende partij en tot voorheen uitgebaat door de tweede verzoekende partij.

De sloop van dit sportcomplex was het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen met de voorliggende vordering tot schorsing wensten te voorkomen.

De Raad moet aldus noodzakelijk vaststellen dat de vordering tot schorsing, die in essentie gericht is op het voorkomen van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, thans doelloos en zonder enig nut is geworden. Het door de verzoekende partijen aangevoerde nadeel kan immers niet meer worden voorkomen door de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In zoverre de verzoekende partijen een morele schadevergoeding vragen en een publicatie van het te vellen arrest in drie dagbladen naar keuze, dient de Raad vast te stellen dat hij daartoe niet bevoegd is.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Gelet op de vaststellingen zoals vervat in het vorige onderdeel, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen, niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. Aan het AG SOB wordt voorlopig toelating verleend verder in de debatten tussen te komen. De ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst zal worden beoordeeld in de procedure ten gronde.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 november 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS