

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 augustus 2020 met nummer RvVb-A-1920-1143
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0335-A

Verzoekende partijen

1. mevrouw **Sara GODDEERIS**
2. de heer **Frederick INGELS**
3. mevrouw **Elsie GEIRNAERT**
4. mevrouw **Liesbet VAN CAUWENBERGHE**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE
met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan
128

Verwerende partij

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

Tussenkomen partijen

1. de nv **UNITED REAL ESTATE**

vertegenwoordigd door advocaten Koen DE MAEYER en Ive VAN
GIEL
met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Generaal
Lemanstraat 67

2. de nv **VASTGOED NOORD**

vertegenwoordigd door advocaat Liesbeth PEETERS
met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen,
Ballaarstraat 73

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

vertegenwoordigd door advocaat Sylvie KEMPINAIRE
met woonplaatskeuze op het kantoor te 9051 Gent, Putkapelstraat
105A

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 november 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 oktober 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 14 juni 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomende partij een verkavelingsvergunningswijziging verleend onder voorwaarden op het perceel gelegen te 9000 Gent, Sassevaart zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 2735X2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 februari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 februari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 maart 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent aan de tussenkomende partijen met een beschikking van 19 maart 2019 de toelating om tussen te komen in de debatten.

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

De procespartijen werden opgeroepen voor de zitting van 30 juli 2020. De procespartijen hebben ingestemd met het schriftelijk behandelen en in beraad nemen van de vordering met toepassing van artikel 85, §3 Procedurebesluit.

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

III. FEITEN

1.

De eerste tussenkomende partij dient op 21 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een verkavelingsvergunningswijziging van de verkavelingsvergunning nummer 2009 GE 125/00 van 11 maart 2010, met betrekking tot het perceel gelegen te 9000 Gent, Sassevaartstraat zn.

De aanvraag heeft betrekking op de ACEC-site, een voormalige industriële site in reconversie, nu 'Dok Noord' genoemd. Het noordelijke gelegen residentieel deel van de geconverteerde site vormt een woonpark bestaande uit meerdere wooncomplexen, waaronder het 'Locomotiefgebouw', het 'Seinpost-gebouw' (bestaande uit drie volumes) en het 'Terminus-gebouw'.

Voor het projectgebied werd op 11 maart 2010 een globale verkaveling (nummer 2009 GE 125/00) afgegeven, waarin de globale ontwikkeling met wegenis en openbaar groen is voorzien.

De oorspronkelijke verkaveling werd gewijzigd met de verkavelingswijzigingsvergunningen van 10 november 2010 (nummer 2010 GE 125/01) en van 11 april 2013 (nummer 2012 GE 125/02). Een derde verkavelingswijziging (nummer 2016 GE 125/03) werd ingetrokken.

De aangevraagde (vierde) verkavelingswijziging (nummer 2017 GE 125/04) omvat:

- een grenscorrectie tussen de loten 5, 6 en 7
- het aanpassen van de grens openbaar en privaat domein
- het aanleg van een keerpunt voor brandweerwagens in de centrale groenzone

Het derde onderdeel van de verkavelingswijzigingsaanvraag betreft het aanduiden van een afgebakende zone in het 'Sassevaartpark' voor de aanleg van een 'keerpunt' in grasdallen voor gebruik door de brandweer bij evacuaties.

Dit keerpunt is nodig om de vergunde brandweg, die in een lus-vorm omheen de parkzone is voorzien met een inrit naast het lot 3 (voorzien voor sociale woningbouw) en een uitrit tussen het 'Locomotief-gebouw' en de woning nummer 40 (die paalt lot 3), beperkt te wijzigen. Omdat de voorziene uitrit (nog) niet kon gerealiseerd worden, is het aanleggen van een keerpunt nodig, zodat de vergunde inrit gelegen naast lot 3 ook zal kunnen aangewend worden als uitrit. Momenteel zou de uitrit in de praktijk lopen over lot 3, maar deze tijdelijke oplossing moet herbekeken worden aangezien een huisvestingsmaatschappij het voornemen heeft dit lot te bebouwen.

De overige aspecten van de aanvraag betreffen voornamelijk grenscorrecties tussen loten die hiermee gerelateerd zijn. Het wooncomplex 'Locomotief-gebouw' is opgericht op lot 5A van de verkaveling, terwijl het achterliggende 'Seinpost-gebouw' opgericht is op lot 5B van de verkaveling.

2.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', goedgekeurd op 16 december 2005 in een zone waarvoor geen nadere voorschriften zijn bepaald.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ACEC' (hierna: RUP 'ACEC'), goedgekeurd op 6 april 2006, in een zone voor stedelijke functies A, B en C (Z3A/Z3B/Z3C).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 januari 2018 tot en met 28 februari 2018, dienen de verzoekende partijen samen een van de 3 bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 4 april 2018 de aangevraagde vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De derde tussenkomende partij verleent op 14 juni 2018 een verkavelingsvergunningswijziging aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 juli 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Ook de derde tussenkomende partij tekent op 26 juli 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 september 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunningswijziging te verlenen overeenkomstig de plannen.

Na de hoorzitting die plaatsvond op 25 september 2018, verklaart de verwerende partij het beroep op 11 oktober 2018 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunningswijziging.

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMSTEN

De verzoeken tot tussenkomst zijn tijdig en regelmatig ingediend. Er worden geen excepties opgeworpen met betrekking tot de ontvankelijkheid van de tussenkomsten.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – BELANG

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij derde-belanghebbenden zijn die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing (artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO).

Ze zetten uiteen dat hun belang volgt uit het feit dat ze elk eigenaar/bewoner zijn van een appartement gelegen in het wooncomplex 'Locomotief-gebouw' en allen vanuit hun appartement uitkijken op het projectgebied. De verkavelingswijziging heeft een duidelijk visuele impact aangezien het voorziene parkgebied wordt omringd door een brandweg (weliswaar in 'gras'). Het aangevraagde 'keerpunt voor de brandweer' wordt gelegd in de parkzone, vlak naast het lot 5A (waarop het 'Locomotief-gebouw' is opgericht) en heeft zowel een visuele impact als een impact op de waarde van de appartementen. Bovendien leiden ze uit de beslissing van de stad af dat de voorzien brandweg vaak zal gebruikt worden (voor andere zaken dan evacuaties), zodat er ook lawaaihinder kan zijn.

Uit de bestreden beslissing leiden ze af dat het voorziene tracé van de brandweg "*geen ideaal scenario*" betreft en dus als een tijdelijk oplossing wordt beschouwd. Hieruit menen ze ook te kunnen afleiden dat de verwerende partij erkent dat het voorziene tracé hinder met zich meebrengt.

Bovendien vrezen ze ook dat hun veiligheid (en deze van het gebouw) in het gedrang wordt gebracht doordat op het lot 3 een woonblok wordt vergund, terwijl er niet voorzien is in een (wettige) ontsluiting. De voorliggende brandweg wordt gecreëerd om dit woonblok, dat reeds vergund werd op 20 september 2018, te kunnen ontsluiten.

De verzoekende partijen voegen enkele plannetjes toe waarop het 'Locomotief-gebouw' en het projectgebied met aanduiding van de wegenis en keerpunt gesitueerd worden.

Hierbij merken ze op dat het volstaat dat zij hinder of nadelen 'kunnen' ondervinden om hun belang te onderbouwen.

2.

De verwerende partij en de tweede tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

Met betrekking tot de derde verzoekende partij werpt ze op dat deze partij geen administratief beroep heeft ingesteld tegen de in eerste aanleg afgegeven vergunningsbeslissing, zodat zij overeenkomstig artikel 4.8.11 *in fine* VCRO geacht wordt verzaakt te hebben aan het recht om een vernietigingsberoep in te stellen.

De exceptie van gebrek aan belang in hoofde van de eerste, tweede en vierde verzoekende partij wordt onderbouwd op grond van de stelling dat ze enerzijds geen persoonlijke hinder aantonen (rubriek 3.2.1) en anderzijds geen rechtstreeks belang hebben bij het betwisten van de bestreden beslissing (rubriek 3.2.2).

In een eerste onderdeel stelt ze dat het louter nabuurschap de beroepsindiener niet vrijstelt van de verplichting om de vermeende (on)rechtstreekse hinder of nadelen te bewijzen. Ze merkt hieromtrent op dat de verzoekende partijen enkel aangeven dat zij een appartement bewonen in het 'Locomotief-gebouw', maar niet aanduiden waar in het gebouw de betrokken appartementen zich situeren en of zij vanuit hun appartement wel een zicht kunnen nemen op de parkzone en evenmin fotomateriaal bijbrengen waaruit hun uitzicht op het park blijkt. Het wooncomplex is zowel gelegen aan de Sassevaartstraat als aan de weg Overreke. Het is door de omvang van het gebouw ook mogelijk dat sommige appartementen gelegen zijn aan de zijde van Dok Noord of het handelsdok en dus geen zicht hebben op de parkzone. De loutere nabijheid verschaft hen niet het rechtens vereiste belang.

Verder werpt ze op dat de verzoekende partijen geen concrete hinder aantonen door de planwijziging van de verkaveling, maar zich beperken tot het opsommen van een aantal algemeenheden. Evenmin verschaft het louter verwijzen naar een beweerde onwettigheid van de vergunning hen het vereiste belang.

Tot slot merkt ze op dat zelfs in zoverre de verzoekende partijen enige hinder aannemelijk zouden maken, het moet benadrukt worden dat de aanvraag enkel betrekking heeft op het voorzien van een keerpunt (in de parkzone) aan een reeds vergunde brandweg, waardoor de vergunde uitrit van de brandweg niet zal gebruikt worden maar de vergunde inrit zal dienstdoen als in- en uitrit. Het gebruik van het keerpunt is beperkt tot de interventiediensten in geval van calamiteiten.

In een tweede onderdeel werpt de eerste tussenkomende partij op dat het beroep tot vernietiging van de eerste, tweede en vierde verzoekende partij er enkel op gericht is om de vernietiging van een andere vergunning, namelijk de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een sociaal complex (op lot 3), te onderbouwen. Aldus streven zij enkel een 'onrechtstreeks' belang na bij de gevorderde vernietiging, maar "*niet de eigenlijke vernietiging van het bestreden besluit*".

4.

De derde tussenkomende partij betwist het belang van alle vier de verzoekende partij en stelt dat het louter nabuurschap hen niet het rechtens vereiste belang verschaft.

Ze merkt ook op dat ze zich enkel beklagen over visuele hinder, terwijl er zelfs geen sprake kan zijn van (enig risico) op visueel vlak, aangezien de brandweg het uitzicht krijgt van een "*groene mat*" omdat deze wordt uitgevoerd in grindgazon. Bovendien maken ze niet inzichtelijk dat er sprake kan zijn van persoonlijke hinder.

5.

De verzoekende partijen zetten in hun wederantwoordnota verder uiteen dat ze wel degelijk over het vereiste belang beschikken en vullen hun uiteenzetting uit hun verzoekschrift verder aan.

Met betrekking tot de door de eerste tussenkomende partij opgeworpen exceptie van verzaking in hoofde van de derde verzoekende partij wordt door haar geen standpunt ingenomen.

Met betrekking tot de door de eerste tussenkomende partij opgeworpen exceptie van gebrek aan belang in hoofde van de eerste, tweede en vierde tussenkomende partij betwisten ze de exceptie. Ze zetten uiteen dat de impact van het voorzien van een keerpunt in grasdallen op de parkzone

niet alleen een impact heeft op de ondergrond maar ook op het uitzicht en dus visuele hinder veroorzaakt, net zoals lawaaihinder.

De bestreden beslissing hangt duidelijk samen met de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een sociaal wooncomplex en de beide vergunningen verwijzen naar elkaar, zodat het evident is dat ook de verzoekende partijen hiernaar een verwijzing maken. Bovendien moeten zij inderdaad de verkavelingswijziging ook betwisten om te voorkomen dat men hen in de andere procedure zou verwijten dit niet gedaan te hebben. Ze benadrukken dat zij wel degelijk argumenten gericht op de brandweg, voorwerp van de bestreden beslissing, aanhalen. Het 'keerpunt voor de brandweer' en de brandweg heeft immers een impact op de ontwikkeling, ontsluiting en brandveiligheid van de gehele site. Ze merken hierbij op dat het 'Locomotief-gebouw' inderdaad gelegen is zowel aan de Sassevaartstraat als aan Overreke, maar dat dit enkel relevant is voor de locatie van de hoofdingangen, waarbij de ene zich aan de vaartzijde (Sassevaartstraat) en de andere zich aan de parkzijde (Overreke) situeert. Alle appartementen hebben evenwel direct uitzicht op het parkje, hetgeen ze illustreren met een foto van de gevel aan de parkzijde.

Met betrekking tot de door de derde tussenkomenende partij opgeworpen exceptie ten aanzien van alle verzoekende partijen merken ze op dat hun belang niet louter geënt is op hun eigendomsstatuut of bewoning en dat er evenmin enkel visuele hinder wordt aangeklaagd. Er is sprake van een impact op het geheel doordat het park grotendeels verdwijnt en het park volgens haar gelijkgesteld wordt met "*een groene mat met grasdallen*".

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, zoals destijds van toepassing, bepaalt dat beroepen bij de Raad kunnen ingesteld worden door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker redelijkerwijs aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van hinder en nadelen ten gevolge van een bestreden beslissing. De verzoekende partij moet de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden beslissing en de impact die ze persoonlijk ondervindt of waarschijnlijk zal ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO, zoals destijds van toepassing, bepaalt dat degene aan wie verweten kan worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet bestreden heeft met een daartoe openstaand georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, geacht wordt te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden

Zoals blijkt uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, vereist die bepaling niet louter dat een derde het hem ter beschikking staand georganiseerd administratief beroep instelt, maar dat hij het op een correcte, ontvankelijke wijze uitput (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 220*). Een ontvankelijk ingesteld administratief beroep is dus een wettelijke vereiste voor een ontvankelijk rechterlijk beroep. Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO wijkt niet af van het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling gemilderd kan worden.

2.

De verzoekende partij geeft in beginsel in haar verzoekschrift een omschrijving van haar belang (artikel 56 Procedurebesluit).

De verplichting in hoofde van een derde-belanghebbende om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Een te hoge drempel op de toegang tot de Raad zou immers afbreuk doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door het verdrag van Aarhus.

In die zin kan de Raad bij de beoordeling van het bestaan van een belang rekening houden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd. Bovendien mag de verzoekende partij haar belang verder verduidelijken in antwoord op een exceptie van de verwerende partij of de tussenkomenende partij. Voorwaarde blijft evenwel dat de verzoekende partij binnen de krijtlijnen moet blijven van het debat dat ze op basis van haar inleidend verzoekschrift heeft uitgelokt.

3.

Uit nazicht van het administratief dossier (stuk 6 – beroepschrift F. Ingels e.a.) blijkt dat de derde verzoekende partij, mevrouw Elsie GEIRNAERT, geen administratief beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij tegen het collegebesluit van 14 juni 2018. Noch in het verzoekschrift, noch in de wederantwoordnota onderneemt de derde verzoekende partij een poging om hieromtrent een verantwoording te geven.

De Raad stelt, samen met de eerste tussenkomenende partij vast dat de derde verzoekende partij aldus heeft verzaakt aan haar recht om een vernietigingsberoep in te stellen.

De exceptie is gegrond voor zover ze betrekking heeft op de derde verzoekende partij.

4.

De overige verzoekende partijen zijn eigenaar en/of bewoner van een appartement, dat deel uitmaakt van een wooncomplex gekend als het 'Locomotief-gebouw', dat ontsluit via de Sassevaart en Overreke.

Dit wooncomplex is opgericht op lot 5A van de verkaveling, terwijl het achterliggende 'Seinpost-gebouw' opgericht is op lot 5B van de verkaveling. Rechts van het 'Locomotief-gebouw' is de (nog onvolledige) wegenis Overreke gelegen, met aan de overzijde van de weg de woning nummer 40.

De verkavelingswijzigingsaanvraag is zoals aangegeven in hoofdzaak gericht op het aanduiden van een afgebakende zone in het 'Sassevaartpark' voor de aanleg van een 'keerpunt' in grasdallen voor gebruik door de brandweer bij evacuaties. Dit keerpunt is nodig om de vergunde brandweg anders te laten ontsluiten, omdat de voorziene uitrit ter hoogte van het smallere weggedeelte van Overreke, gelegen tussen het 'Locomotief-gebouw' en de woning nummer 40 (nog) niet gerealiseerd kon worden.

De Raad stelt vast dat het eigenaarschap van de verzoekende partijen niet wordt betwist, net zo min als het feit dat de verzoekende partijen op de site woonachtig zijn. Er zijn dus geen redenen om het voorleggen van eigendomstitels of inschrijvingsbewijzen te eisen. Evenwel kan hieruit, zoals opgeworpen door de eerste en derde tussenkomenende partij niet zomaar afgeleid worden dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang.

Uit het aanvraagdossier, meer specifiek uit de “*motivatienuota bij de aanvraag tot verkavelingswijziging*” en de plannen, blijkt dat de (eerder) vergunde brandweg ook bedoeld is als evacuatiweg voor het ‘Locomotief-gebouw’. De voorziene ‘uitrit’ loopt langs de voorgevel van dit gebouw en vormt de scheidingsweg met de parkzone ‘Sassevaartpark’. Wijzigingen (van de ontsluitingsroute van) deze evacuatiweg, met bijhorende aanleg van een ‘keerpunt’ hebben dus een impact op de evacuatie en brandveiligheid van de gebouwen (en appartementen) en bewoners die gebruik maken van deze brandweg.

De verzoekende partijen zetten in hun verzoekschrift uiteen dat ze eigenaar zijn en/of wonen in een appartement dat deel uitmaakt van het ‘Locomotief-gebouw’ gelegen aan de oostelijke zijde van het ‘Sassevaartpark’ en de brandweg. De tussenkommende partij betwist dit overigens niet. Er is dus geen reden om te twijfelen aan de door verzoekende partijen gestelde nabijheid.

Niettegenstaande de verzoekende partijen nalaten te verduidelijken waar hun appartement zich situeert in het wooncomplex, brengen ze wel een foto van de gevel van het gebouw bij. Daaruit blijkt dat de terrassen (en de vele ramen) van het gebouw gericht zijn op het parkje, zodat het geloofwaardig is dat ze vanuit hun appartement ook ‘uitzicht’ nemen op het park. Bovendien volgt uit het gebruik van grasdallen dat het park een andere aanblik krijgt, die de parkbeleving en het uitzicht kan verstoren.

De gevreesde lawaaihinder wordt niet nader geconcretiseerd, zodat niet kan afgeleid worden wat hiermee juist bedoeld wordt.

Terecht stellen de verzoekende partijen dat de brandweg en dus ook de wijziging ervan via de bestreden beslissing onmiskenbaar een impact heeft op de brandveiligheid van de gehele site en dus ook van het ‘Locomotief-gebouw’ waarin zij een appartement bewonen. Ook de eerste tussenkommende partij merkt, als aanvrager van de vergunning, zelf op dat de aangevraagde wijziging van de brandweg ertoe strekt om de brandveiligheid van alle bewoners wiens eigendom uitgaat op de brandweg, inclusief de bewoners van het ‘Locomotief-gebouw’, te garanderen (schriftelijke uiteenzetting, pagina 19).

Zoals aangegeven door partijen hangt de verkavelingswijziging ook samen met de stedenbouwkundige vergunning voor lot 3 (ontwikkeling sociaal woonproject). Het loutere feit dat de verzoekende partijen hiernaar verwijzen bij de uiteenzetting van hun belang, wil niet zeggen dat ze geen belang hebben bij hun beroep tot nietigverklaring van de hier bestreden verkavelingswijzigingsvergunning.

De Raad stelt tot slot vast dat de opgeworpen hinder en nadelen reeds in het inleidend verzoekschrift afdoende inzichtelijk zijn gemaakt en dat uiteenzetting in de wederantwoordnota hieromtrent enkel een verweer vormt op de door de tussenkommende partijen opgeworpen excepties.

De exceptie van ontstentenis van belang in hoofde van de eerste, tweede en vierde verzoekende partij wordt verworpen.

Deze partijen worden hierna aangeduid als ‘de verzoekende partijen’.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van:

- artikel 4.2.19, §2 VCRO;
- het redelijkheids-, het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

De verzoekende partijen zetten in essentie uiteen dat de opgelegde stedenbouwkundige voorwaarde nummer 3 onwettig is. Hierin wordt het volgende opgelegd:

“Het keerpunt is geen ideaal scenario, het dient dan ook beschouwd te worden als een tijdelijke oplossing om de bouwmogelijkheden voor ABC niet te verhinder. Wanneer een doorrit realiseerbaar is moet het keerpunt verdwijnen”.

De opgelegde voorwaarde bevat geen bepalingen van de duurtijd, terwijl er anderzijds wel wordt gesteld dat het een ‘tijdelijke’ oplossing betreft en de realisatie ervan geheel wordt overgelaten aan de vrije wil van de projectontwikkelaar(s) en de potentiële verkoper(s) van het pand Sassevaart 40 die niet in het geding zijn. De voorwaarde is dus een ‘zuiver potestatieve’ voorwaarde. Het tijdelijk karakter blijft mogelijks ‘dode letter’ en is onvoldoende precies.

Ze werpen ook op dat de bestreden beslissing ter zake intern tegenstrijdig is en niet pertinent gemotiveerd omdat (a) de vergunning toch wordt afgegeven, terwijl men stelt dat dit ‘geen ideaal scenario’ is, en (b) de vergunning ‘tijdelijk’ wordt genoemd, terwijl er geen (voldoende duidelijke) tijdsvoorwaarde wordt bepaald.

Ze merken ook op dat de vergunningverlenende overheid door de handelswijze van de ontwikkelaar(s) telkens voor voldongen feiten wordt geplaatst. De bestreden beslissing is, zoals blijkt uit de voorwaarde nummer 3, bedoeld om de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor sociale woningbouw op lot 3 te faciliteren. Deze vergunning van 20 september 2018 maakt ook het voorwerp uit van een vernietigingsberoep bij de Raad. De verzoekende partijen achten de stedenbouwkundige vergunning onwettig omdat deze gesteund is op de gewijzigde brandweg, die het voorwerp vormt van de bestreden beslissing die van latere datum is, namelijk van 11 oktober 2018. De bestreden beslissing is dus genomen om de stedenbouwkundige vergunning voor woningbouw *post factum* te onderbouwen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de opgelegde stedenbouwkundige voorwaarde wel voldoet aan de vereisten van artikel 4.2.19 VCRO en dus wettig is. Ze merkt op dat het feit dat het juiste moment van realisatie in de tijd op heden (nog) niet bekend is, niet maakt dat de voorwaarde op zichzelf onduidelijk of niet-precies zou zijn.

De voorwaarde kan gerealiseerd worden door de aanvrager, aangezien wordt gesteld dat het “keerpunt moet verdwijnen” in het geval dat “een doorrit realiseerbaar is”. Zolang deze doorrit er niet is, blijft het keerpunt behouden.

Verder stelt zij ook dat de bestreden beslissing hieromtrent afdoende gemotiveerd is en verwijst naar de overwegingen in de bestreden beslissing onder de rubriek “2.5 De juridische aspecten”.

Wat betreft de beweerde tegenstrijdigheid op vlak van het vergunde scenario, merkt ze op dat de verzoekende partijen er ten onrechte van uitgaan dat enkel vergunningen voor “*ideale situaties*” kunnen afgegeven worden. Bovendien betreft dit een opportuniteitsbeoordeling, waarvoor de Raad niet bevoegd is. De vergunde situatie is ook door de lokale overheid en de PSA in overeenstemming bevonden met de bestaande plaatselijke goede ruimtelijke ordening, en volgt dus niet uit een kennelijk onredelijke beoordeling.

Wat betreft de beweerde tegenstrijdigheid op vlak van de tijdigheid, verwijst ze naar de betekenis volgens de Van Dale waarin “*tijdelijk*” wordt gedefinieerd als “*1 voorbijgaand, vergankelijk*” en “*2 voor bepaalde tijd*”. De vergunning is zonder twijfel verleend voor “*een situatie van voorbijgaande aard, nl. het keerpunt kan blijven tot wanneer een doorrit via de locatie van de huidige woningen te Sassevaart 40 realiseerbaar is*”. De bestreden beslissing is op dit punt duidelijk en niet intern tegenstrijdig.

Tot slot merkt ze op dat de overige opmerkingen van de verzoekende partijen omtrent de samenhang met ander vergunningen “*irrelevant*” en niet meer dan “*sfeerschepperij*” zijn.

3.

De eerste tussenkomenende partij werpt in eerste instantie op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel omdat niet valt “*in te zien hoe deze voorwaarde verzoekende partijen kan benadelen*”. Deze voorwaarde is er immers net op gericht het ‘keerpunt’ te doen verwijderen (als de doorrit realiseerbaar is). Ze hebben dan ook geen enkel belang om zich te verzetten tegen deze voorwaarde.

In ondergeschikte orde zet zij uiteen dat de voorwaarde wettig is. Ze zet uiteen dat de voorwaarde voldoende precies (a) en proportioneel (b) is, kan worden verwezenlijkt door het louter toedoen van de aanvrager (c) en geen bijkomende beoordeling van de vergunningverlenende overheid behoeft (d).

In meer ondergeschikte orde stelt ze dat de voorwaarde bovendien niet noodzakelijk is om het gevraagde te vergunnen en dus geen decisief element vormt. Tot slot merkt zo op dat de opgelegde stedenbouwkundige voorwaarde niet kan worden beschouwd als een ‘zuiver’ potestatieve voorwaarde aangezien er geen sprake is van een verbintenis en deze (mede) afhankelijk is van externe factoren.

4.

De tweede tussenkomenende partij ondersteunt het door de verzoekende partijen opgeworpen eerste middel en gaat “*verder in op de onwettigheid van de opgelegde voorwaarden*”.

Ze stelt dat de opgelegde voorwaarden niet voldoen aan de vereisten van artikel 4.2.19 VCRO.

Ten eerste stelt ze dat de voorwaarden onvoldoende precies zijn. Volgens haar is het “*duidelijk dat dit scenario een ongewenste situatie betreft, die enkel tijdelijk mag gelden*”. De ontwikkelaar heeft reeds 6 jaar tijd gehad de brandweg te realiseren en heeft dit nagelaten. De realisatie van de doorrit is volgens haar bovendien een “*toekomstige en onzekere gebeurtenis*” omdat de aankoop van het pand Sassevaartstraat 40 wellicht niet zal gerealiseerd worden. Hieromtrent verwijst ze naar een krantenartikel. De voorwaarde stelt niet duidelijk “*hoelang deze alternatieve en ongewenste evacuatieweg zou mogen blijven bestaan*”.

Ten tweede stelt ze dat “de voorwaarde (...) niet meer verwezenlijkt [kan] worden door enig toedoen van de aanvrager” omdat het realiseren van een andere doorrit (en het verdwijnen van het keerpunt dus) afhankelijk is “van de werken van een derde én van de loutere wil van Unirest om Sassevaart 40 te verwerven om er een brandweg op te realiseren”. De tijdelijkheid van het keerpunt wordt dus afhankelijk gemaakt van de aankoop van het pand Sassevaartstraat 40 door Unirest en de verkoop ervan door de huidige eigenaars. Uit het feit dat dit de voorbije zes jaar nog niet is gebeurd en uit het krantenartikel leidt ze af dat deze verkoop ook in de toekomst niet zal lukken.

5.

De derde tussenkomen partij werpt ook op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel, aangezien de (betwiste) voorwaarde “er niet op neerkomt dat de brandweg volledig afgewerkt kan worden zoals ze zelf vragen”.

Met betrekking tot voorwaarde zelf, zet ze uiteen dat de voorwaarde wel voldoende precies en duidelijk is, en kan gerealiseerd worden door de aanvrager zelf. De tijd en omstandigheden wanneer ze in werking treedt, zijn duidelijk en correct omschreven in de voorwaarde. “Immers de vergunning is verleend met een voorwaarde die pas in werking treedt als de doorrit realiseerbaar is, zo niet blijft het keerpunt bestaan”.

Verder zet ze ook uiteen dat het door de verzoekende partijen opgeworpen motiveringsgebrek eigenlijk louter kritiek betreft op “het feit dat de deputatie heeft gekozen volgens hen voor een minder ideale locatie”. De derde tussenkomen partij stelt dat de bestreden beslissing, die in lijn ligt met de beoordeling van de aanvraag door de eerste vergunning verlenende overheid en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, afdoende gemotiveerd is. Evenmin kan het feit dat de verwerende partij heeft gekozen voor een “niet ideaal scenario” als ‘kennelijk onredelijk’ worden aangemerkt. Bovendien is de Raad niet bevoegd zelf een opportuniteitsonderzoek te voeren.

Tot slot merkt ze ook op dat niet valt in te zien wat de verzoekende partijen met de opmerkingen omtrent de stedenbouwkundige vergunning voor lot 3 willen aantonen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen werpen op dat de stedenbouwkundige voorwaarde nummer 3 omtrent het tijdelijk karakter van het keerpunt onwettig is, omdat deze voorwaarde niet voldoende precies is (wat betreft het juiste tijdstip) en geheel wordt overgelaten aan “de vrije wil van de kopers (de aanvragers)” en afhankelijk is “van partijen die niet in het geding zijn (met name de verkopers)”.

De verzoekende partijen stellen ten tweede dat de bestreden beslissing intern tegenstrijdig en niet afdoende gemotiveerd is.

2.

Met betrekking tot de door de eerste en derde tussenkomen partij opgeworpen exceptie van afwezigheid van belang in hoofde van de verzoekende partijen bij het aanvoeren van het eerste middel, stelt de Raad het volgende.

Een middel is overeenkomstig artikel 15, 4° Procedurebesluit, ontvankelijk als het minstens een voldoende omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur en er wordt verduidelijkt op welke wijze vermelde regelgeving of beginselen worden geschonden. Een omschrijving van het individueel en persoonlijk belang bij het middel is niet vereist.

Een partij heeft belang bij een middel indien de in het middel aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van deze onwettigheid haar een voordeel kan opleveren.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing aangetast is door de oplegde onwettige stedenbouwkundige voorwaarde, terwijl deze voorwaarde een decisief element vormt om de vergunning af te geven.

De verzoekende partijen hebben belang bij het opwerpen van een middel dat betrekking heeft op een onwettige stedenbouwkundige voorwaarde, aangezien dit kan leiden tot de onwettigheid van de gehele vergunning.

Het wordt bovendien niet aannemelijk gemaakt dat de geviseerde voorwaarde afsplitsbaar is van de bestreden beslissing, met andere woorden dat de verkavelingswijzigingsvergunning ook zou verleend zijn zonder de desbetreffende voorwaarde.

De exceptie van gebrek aan belang bij het middel wordt verworpen.

3.

Artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de voor dat gebied geldende stedenbouwkundige voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Er is voorzien in de mogelijkheid tot het opleggen van voorwaarden om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht of de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, §1 VCRO, in de toen geldende versie, luidt:

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° (...)

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.”

De regelingen inzake het opleggen van ‘stedenbouwkundige voorwaarden’, zoals voorzien bij artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zijn nader gespecificeerd in het toen geldende artikel 4.2.19, §1 VCRO dat luidt:

“§ 1. Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden verbinden aan een vergunning. Die voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen en door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden. Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt.

4.

4.1

De bestreden beslissing besluit luidt als volgt (*eigen vetzetting*):

“Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden”:

- 1. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 februari 2018 met kenmerk 043414.009/JC/2018.*
- 2. Het keerpunt mag enkel gebruikt worden voor hulpdiensten, om het gebruik door andere voertuigen te verhinderen dienen anti-parkeerpaaltjes worden geplaatst. Dit dient volgens de richtlijnen vermeld in het advies van de brandweer.*
- 3. Het keerpunt is geen ideaal scenario, het dient dan ook beschouwd te worden als een tijdelijke oplossing om de bouwmogelijkheden voor ABC niet te verhinder. Wanneer een doorrit realiseerbaar is moet het keerpunt verdwijnen.***
- 4. Wat betreft de wegenis en riolering, de voorwaarden opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 22 mei 2018 na te leven;*
- 5. De last opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 22 mei 2018 uit te voeren.”*

Hoewel de verkavelingswijzigingsvergunning geen uitdrukkelijke melding maakt van verschillende fasen van het verkavelingsproject zoals voorzien in artikel 4.2.21 VCRO, heeft de opgelegde vergunningsvoorwaarde wel voor gevolg dat het op het grafisch plan voorziene keerpunt een “tijdelijk” voorschrift betreft, dat slechts geldt totdat de doorrit naar de Sassevaartstraat (ter hoogte van huisnummer 40) “realiseerbaar” is.

4.2.

De Raad wijst er ten eerste op dat een verkaveling een dubbel doel heeft: enerzijds het garanderen van bouwmogelijkheden aan de koper/eigenaar van de betrokken kavel en anderzijds het veilig stellen van de toekomstige plaatselijke ordening ter bescherming van alle (toekomstige) kaveleigenaars en omwonenden. De verkavelingsvoorschriften hebben dus niet enkel een individueel karakter in de zin dat ze bebouwingmogelijkheden garanderen, maar hebben ook een reglementair karakter in de mate ze de ruimtelijke ordening vorm geven.

In de mate verkavelingsvoorschriften een reglementair karakter hebben, moeten ze – net als stedenbouwkundige voorschriften in een ruimtelijk uitvoeringsplan – op voldoende duidelijke wijze worden geformuleerd, zodat de rechtsonderhorigen precies weten wanneer een voorschrift in werking treedt en redelijkerwijze kan voorzien of een bepaalde handeling al dan niet verenigbaar is met de voorschriften.

4.3.

De Raad stelt vast dat de derde voorwaarde onvoldoende precies is, in het bijzonder wat betreft het tijdstip waarop het keerpunt moet verwijderd worden en de brandweg kan worden doorgetrokken naar de Sassevaartstraat.

De verzoekende partijen blijven (net zoals de andere kaveleigenaars en omwonenden) in het ongewisse over de vraag of de doorrit zal kunnen worden gerealiseerd en *wanneer* de voorwaarde mogelijks zal voldaan worden. Er is dus sprake van een rechtsonzekere voorwaarde.

De verzoekende partijen hebben belang bij hun kritiek, aangezien ze aanvoeren dat ze zicht zullen hebben op het keerpunt van de brandweg in het parkgebied en dat ze eveneens geluidshinder kunnen ondervinden door het gebruik van het keerpunt. Ze hebben dus belang om te weten wanneer dit minder dan “ideaal” en “tijdelijk” scenario ophoudt te bestaan.

De verwerende partij geeft overigens zelf aan dat er redelijke twijfel bestaat over het feit of deze derde voorwaarde wel kan gerealiseerd worden, terwijl de ‘tijdelijkheid’ van het keerpunt blijkbaar wel een essentiële overweging vormt in de beoordeling van de toelaatbaarheid van het aangevraagde. Hieromtrent wordt gewezen op het antwoord van de verwerende partij (in de bestreden beslissing) op een door de tweede tussenkomende geformuleerde kritiek:

“Het standpunt van Vastgoed Noord nv dat de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde niet ‘precies zijn’ en niet ‘kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager’ wordt niet bijgetreden.

Het staat inderdaad niet vast of en wanneer de aanvrager de woning Sassevaartstraat nr. 40 zal kunnen aankopen en zo de brandweerweg doortrekken naar de straat (waardoor het keerpunt niet meer nodig is).

Van zodra de aanvrager in de mogelijkheid is de doorsteek voor de brandweg te maken moet hij dit doen en het keerpunt supprimeren. Indien de aanvrager (of zijn rechtsopvolger) de doorsteek niet kan maken blijft het keerpunt behouden. De situatie is voldoende duidelijk.”

In tegenstelling tot de beweringen van de verwerende partij, hierin bijgetreden door de eerste en derde tussenkomende partij, laat deze (derde) voorwaarde ook ruimte voor eigen appreciatie door de verkrijger (aanvrager), aangezien de al of niet verwerving van het pand Sassevaartstraat 40 geheel wordt overgelaten aan de keuze(vrijheid) van de aanvrager.

De partijen zijn het er over eens zijn dat de voorwaarde kan worden verwezenlijkt door (enig) toedoen van de aanvrager. De Raad merkt evenwel op dat niettegenstaande de aanvrager inderdaad redelijkerwijs inspanningen kan leveren om de voorwaarde ter realiseren door de verwerving van het pand, hij hiertoe niet verplicht kan worden. De voorwaarde is in die zin niet alleen zeer hypothetisch maar bovendien niet afdwingbaar.

Bovendien merkt de Raad op dat de (realisatie van de) voorwaarde ook afhankelijk is van een bijkomende beoordeling van de overheid. Bij verwerving van het pand Sassevaartstraat 40 met oog op realisatie van de evacuatie-uitrit zal niet alleen een nieuw evacuatietracé moeten vastgelegd worden, maar zal tevens een vergunning voor de sloop van het bestaande pand en de aanleg van de uitrit moeten worden aangevraagd. De verwerende partij kan hierop niet vooruit lopen.

Uit de voorgaande overwegingen blijkt genoegzaam dat de opgelegde (derde) voorwaarde de toets aan de voorwaarden van artikel 4.2.19, §1 VCRO niet doorstaat.

5.
Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

VII. KOSTEN

1.
De Raad legt de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt (artikel 33 DBRC-decreet).

De Raad kan op verzoek een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt (artikel 21, §7 DBRC-decreet).

2.
De verzoekende partijen vragen een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, en die samen met de kosten van het geding ten laste van de verwerende partij te leggen.

De verwerende partij vraagt de kosten van het geding ten laste van de verzoekende partijen te leggen.

De derde tussenkomende partij vraagt de kosten van het geding ten laste van de verzoekende partijen te leggen.

3.
Aangezien de Raad de vordering van de derde verzoekende partij onontvankelijk verklaart, is zij gehouden zelf de kosten van het beroep, namelijk het rolrecht ten bedrage van 200 euro, te dragen.

Aangezien de Raad de vordering tot vernietiging van de eerste, tweede en vierde verzoekende partij gegrond verklaart, wordt de verwerende partij beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. De kosten van deze verzoekende partijen begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro en het rolrecht van 600 euro worden ten laste van de verwerende partij gelegd.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verzoekende partij te leggen, aangezien de tussenkomende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv UNITED REAL ESTATE, de nv VASTGOED NOORD en het college van burgemeester en schepenen van de stad GENT is ontvankelijk.
2. De Raad verklaart de vordering tot vernietiging van de eerste, de tweede en de vierde verzoekende partij ontvankelijk
3. De Raad verklaart de vordering tot vernietiging van de derde verzoekende partij onontvankelijk.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 september 2018, waarbij aan de eerste tussenkomende partij verkavelingsvergunningswijziging onder voorwaarden wordt verleend op het perceel gelegen te 9000 Gent, Sassevaart zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 2735X2.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de eerste, tweede en vierde verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan deze verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt het door de derde verzoekende partij betaalde rolrecht, bepaald op 200 euro, ten hare laste.
8. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van elke tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 25 augustus 2020 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT