

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/S/1718/0223
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0676/SA

Verzoekende partij	de bvba BONGAERTS-WILLEMS vertegenwoordigd door advocaat Steven VAN GEETERUYEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3700 Tongeren, Piepelpoel 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partij	de bvba PIBA vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 mei 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst van 8 december 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning naar een horecagelegenheid met “bed and breakfast” en woning op het perceel gelegen te 3770 Riemst, Statiestraat 43, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 326C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 augustus 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 25 september 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkommende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 17 oktober 2017.

Advocaat Laura KEMPENEERS, *loco* advocaat Steven VAN GEETERUYEN, voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

De tussenkomenende partij dient op 8 september 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een woning naar een horeca-gelegenheid met B&B en woning” op een perceel gelegen te 3770 Riemst, Statiestraat 43.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 5 april 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer RP 9.90/73066/020.1, ‘Herziening Kanne’ goedgekeurd met een ministerieel besluit 30 mei 2006, in een zone voor open en halfopen bebouwing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 september 2016 tot en met 13 oktober 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 29 november 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst verleent op 8 december 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 11 januari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 maart 2017 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het advies luidt:

“ ...

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA in het betreffende art. 5 “Historisch Kanne - zone voor open en halfopen bebouwing”, voor wat betreft :

– *Hoofdbestemming: wonen;*

Nevenbestemming: kleinhandel, horeca, vrije beroepen en diensten.

In de voorafgaande algemene stedenbouwkundige voorschriften werd bepaald

+ onder art.1. Definities : ‘nevenbestemming : bestemming van een pand voor max. 30% van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld’.

+ onder art.3.5. Gebruik van de gebouwen : ‘De ruimte onder het dak mag geen volledige wooneenheid vormen maar is enkel in gebruik ter ondersteuning van de

onderliggende verdieping(en). Mogelijke functies zijn: slaapvertrekken, hobbyruimten, ...

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de voorgestelde woonst wel volledig in het dakvolume wordt voorzien.

Vervolgens kan de woonfunctie in casu niet als hoofdbestemming worden beschouwd. Volgens een eigen benaderende berekening blijkt dat de vloeroppervlakte van dit appartement circa 53m² bedraagt en de gezamenlijke vloeroppervlakte van de drie B&B kamers op de eerste verdieping en het restaurant gelijkvloers 212m².

Bij een totale vloeroppervlakte van 265m² betreft de voorziene horeca-bestemming een aandeel van 80%.

- Bouwdiepte: maximum 12m + 5m voor de uitbouwen op het gelijkvloers.
De nieuwe uitbouw heeft een bouwdiepte van 17.98m.*
- Bouwhoogte: De kroonlijsthoogte ligt tussen de 3m en de 7m.
Zowel in voor- als achtergevel bedraagt de kroonlijsthoogte plaatselijk 9.53m.*
- Dakvorm : Met betrekking tot de dakvorm is enkel het zadeldak toegestaan ...
Dakvensters mogen niet uitgevoerd worden in het dakvlak zichtbaar vanaf de openbare weg.
In het dakvlak aan straatzijde is er een ruime dakuitbouw, geconcipieerd als een vertikaal dakraam.*
- Materiaal en kleurengebruik:
Indien het gebouw opgetrokken is in mergel, dient men dit materiaal te behouden. ...
Het schilderen van geveloppervlakken dient te gebeuren met witte verf of gelijkaardige kleurtinten van mergelwoningen die voorkomen in het straatbeeld.
Hoewel de scheidsmuur aan de rechter perceelsgrens is opgetrokken in mergel, vermelden de plannen bestaande toestand een uitvoering in rode baksteen!
In de ontworpen toestand zouden alle gevels grijs-zwart geschilderd worden.*

Verder is overeenkomstig art. 3 van de algemene stedenbouwkundige voorschriften van het BPA voor zowel het doorvoeren van een bestemmingswijziging als voor volume-uitbreidingen aan panden binnen de zone voor open en halfopen bebouwing in historisch Kanne een omgevingsrapport vereist. In dergelijk omgevingsrapport moet specifiek de inpasbaarheid van het project worden aangetoond.

Het voorliggende vergunningsaanvraagdossier bevat geen dergelijk omgevingsrapport.

Uit voorgaande toetsing blijkt duidelijk dat het ontwerp strijdig is met de geldende bestemmingsvoorschriften.

De woonfunctie enkel in het dakvolume realiseren is niet toegelaten. Naar omvang kan het voorgestelde appartement niet als hoofdbestemming worden beschouwd.

Inzake bestemmingen kan niet afgeweken worden van de voorschriften.

Bijgevolg komt een verdere beoordeling van de overige afwijkingen niet aan de orde.

...

Na de hoorzitting van 7 maart 2017 beslist de verwerende partij op 19 april 2017 om het beroep niet in te willigen en aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Overwegende dat het ontwerp niet in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA in het betreffende art. 5 “Historisch Kanne - zone voor open en halfopen bebouwing”, voor wat betreft :

- Hoofdbestemming: wonen;*
Nevenbestemming: kleinhandel, horeca, vrije beroepen en diensten.

*dat in de voorafgaande algemene stedenbouwkundige voorschriften werd bepaald
+ onder art. 1. Definities : 'nevenbestemming : bestemming van een pand voor max. 30% van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld'.*

+ onder art.3.5. Gebruik van de gebouwen : 'De ruimte onder het dak mag geen volledige wooneenheid vormen maar is enkel in gebruik ter ondersteuning van de onderliggende verdieping(en). Mogelijke functies zijn: slaapvertrekken, hobbyruimten, ...'.

dat vooreerst moet worden opgemerkt dat de voorgestelde woonst wel volledig in het dakvolume wordt voorzien; dat vervolgens de woonfunctie in casu niet als hoofdbestemming kan worden beschouwd; dat volgens een eigen benaderende berekening blijkt dat de vloeroppervlakte van dit appartement circa 53m² bedraagt en de gezamenlijke vloeroppervlakte van de drie B&B kamers op de eerste verdieping en het restaurant gelijkvloers 212m²;

dat bij een totale vloeroppervlakte van 265m² de voorziene horeca-bestemming een aandeel van 80% betreft;

- *Bouwdiepte: maximum 12m + 5m voor de uitbouwen op het gelijkvloers.*

dat de nieuwe uitbouw een bouwdiepte heeft van 17.98m;

- *Bouwhoogte: De kroonlijsthoogte ligt tussen de 3m en de 7m.*

dat zowel in voor- als achtergevel de kroonlijsthoogte plaatselijk 9.53m bedraagt;

- *Dakvorm : Met betrekking tot de dakvorm is enkel het zadeldak toegestaan ... Dakvensters mogen niet uitgevoerd worden in het dakvlak zichtbaar vanaf de openbare weg.*

dat in het dakvlak aan straatzijde er een ruime dakuitbouw is, geconcipieerd als een vertikaal dakraam;

- *Materiaal en kleurengebruik:*

Indien het gebouw opgetrokken is in mergel, dient men dit materiaal te behouden. ...

Het schilderen van geveloppervlakken dient te gebeuren met witte verf of gelijkaardige kleurtinten van mergelwoningen die voorkomen in het straatbeeld.

dat hoewel de scheidsmuur aan de rechter perceelsgrens opgetrokken is in mergel, de plannen bestaande toestand een uitvoering in rode baksteen vermelden;

dat in de ontworpen toestand alle gevels grijs-zwart geschilderd zouden worden;

Overwegende dat verder overeenkomstig art. 3 van de algemene stedenbouwkundige voorschriften van het BPA voor zowel het doorvoeren van een bestemmingswijziging als voor volume-uitbreidingen aan panden binnen de zone voor open en halfopen bebouwing in historisch Kannne een omgevingsrapport vereist is; dat in dergelijk omgevingsrapport specifiek de inpasbaarheid van het project moet worden aangetoond;

dat het voorliggende vergunningsaanvraagdossier geen dergelijk omgevingsrapport bevat;

Overwegende dat uit voorgaande toetsing duidelijk blijkt dat het ontwerp strijdig is met de geldende bestemmingsvoorschriften; dat de woonfunctie enkel in het dakvolume realiseren niet is toegelaten; dat naar omvang het voorgestelde appartement niet als hoofdbestemming kan worden beschouwd; dat inzake bestemmingen niet van de voorschriften kan worden afgeweken;

Overwegende dat, naar aanleiding van de bespreking tijdens de hoorzitting en het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat in het verleden er wel degelijk handel werd gedreven, de deputatie van oordeel is dat indien kan worden aangetoond dat kleinhandel of horeca (overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van het BPA) er voorheen aanwezig was, een vergunning toch kan verleend worden mits het ontwerp wordt aangepast door een woongelegenheden niet onder het dak maar op de eerste verdieping te voorzien; dat immers overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften in art. 5.1

van het BPA “bestaande, vergunde kleinhandels- en horecazaken evenals diegene waarbij de huidige vloeroppervlakte groter is dan de toegestane procentuele verhouding zoals hierboven omschreven, kunnen behouden blijven en uitbreiden” ;

Overwegende dat deze beoordeling aan aanvrager werd overgemaakt en er daarop volgend door de raadsman van aanvrager aangepaste plannen en een begeleidend schrijven met in bijlage een 17-tal overtuigingsstukken werden bezorgd;

dat niet al deze stavingsstukken even valabel zijn;

dat als wel relevant kan worden aangehaald:

- de kadastrale informatie middels uittreksel kadastrale legger, fiche nr. 233E;
Hieruit blijken volgende inlichtingen: jaar van opbouw 1943; vergroting 1-10-67; bij de gedetailleerde beschrijving wordt bovenaan ‘handelshuis met garage’ vermeld;
- een kopie van een authentieke koopakte met datum 29 juni 1966, waarbij het pand van de heer Hubert Castermans, mekanieker, aangekocht werd door de heer Henri Castermans, handelaar;
- meerdere getuigenverklaringen, waarin onder meer wordt gesteld:
 - midden de jaren '50 was in bedoeld pand een garage (voor voertuigherstel) annex drankenhandel gevestigd, uitgebaat door de familie Hubert Castermans-Aerts; daarna werd de garage met BP-tankstation uitgebaat door de familie Baillet-Hendrix; na stopzetting garage-activiteit werd het pand omgebouwd tot een nachtclub, genoemd African Club, die bestond tot omstreeks 1973; nadien heeft er nog korte tijd een cafe bestaan (Speak Easy); sedert 1974 was er geen handelsactiviteit meer;
in 1974 kwam de familie Schneemann er wonen, en enkele jaren later de familie Ummels tot die enkele jaren geleden vertrok en het pand gekocht werd door Willy Brokamp, eigenaar van hotel-restaurant Kanne en Kruike;
 - de heer en mevrouw Hubert Castermans-Aerts voornoemd verklaren dat ze ter plaatse een zaak van drank en fietsen hebben gehad, en hij er tussen de jaren 1952-1964 een benzinepomp uitbaatte; samen hierbij repareerde hij ook auto's en fietsen;
 - omtrent het jaar van stopzetting handelsactiviteit verschillen de onderscheiden verklaringen : anders dan hierboven vermeld, wordt er ok gesteld dat er is een schouwbrand geweest in de café-bar in 1977 of 1978 en dat het 'horeca-bedrijf' (café met optredende stripteasedanseressen) tot circa eind jaren '70- begin 80'er jaren werd uitgebaat door de heer Willie Sullot;

dat met deze stukken kan worden aangenomen dat de kleinhandel- en horeca-bestemming geacht werd vergund te zijn aangezien deze net zoals de constructie dateert van voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan; dat om die reden de deputatie van oordeel is dat de beperking voor de nevenbestemming tot max. 30% van het vloeroppervlak van de bestemming van een pand niet van toepassing is voor huidige aanvraag;

dat verder, voor wat betreft de aangepaste plannen, de woongelegenheid thans op de eerste verdieping wordt voorzien en in het dakvolume twee slaapkamers worden voorgesteld;

Overwegende dat de afwijkingen inzake de bouwdiepte, de bouwhoogte en de dakvorm kunnen worden toegestaan; dat de bestaande bouwdiepte blijft aangehouden; dat de kroonlijsthoogte grotendeels op 7m wordt voorzien, en slechts ter plaatse van de dakuitbouw een hogere kroonlijst wordt toegepast; dat de dakvorm met dakuitbouw aan straatzijde een architecturaal accent inbrengt, dat tussen beide belendende mansardedaken aanvaardbaar is; dat het voorgestelde ontwerp zich qua volume goed inpast in het straatbeeld en de bebouwde omgeving;

Overwegende dat de afwijking betreffende het voorgestelde geveluiterlijk, om alle gevels grijs-zwart te schilderen, ter plaatse ruimtelijk niet aanvaardbaar is; dat Kanne zijn aantrekkingskracht te danken heeft aan het cultuurhistorisch karakter van het witte dorp en er in het BPA voor de zonering 'Historisch Kanne' specifieke randvoorwaarden werden gesteld met betrekking tot het uitzicht en het voorkomen van de gebouwen; dat ter zake als voorwaarde kan worden opgelegd dat het schilderen van alle geveloppervlakken gebeurt met witte verf of gelijkaardige kleurtinten van mergelwoningen die voorkomen in het straatbeeld, en met uitzondering van de mergelstenen in de scheidsmuur aan de rechter perceelsgrens die met kalkmelk te kaleien of te kalken zijn (overeenkomstig de voorschriften van art.3.8 van het BPA);

Overwegende dat, buiten voorgaande overwegingen, in antwoord op de bezwaarschriften/het beroepsschrift nog kan worden gesteld :

- *dat het BPA vermeldt dat andere functies zoals handel, studentenhuisvesting, toerisme en horeca als nevenfuncties dienen te worden beschouwd en in de toekomst zullen ontwikkeld worden op maat van het dorp; dat de gerichte uitbouw van handel, horeca en studentenhuisvesting als functionele uitgangspunten en krachtlijnen in het bijzonder plan van aanleg werden opgenomen; dat de deputatie ter zake de visie van het college van burgemeester en schepenen in haar vergunningsbesluit bijtreedt;*
- *dat overeenkomstig de van toepassing zijnde bestemmingsvoorschriften horeca-functies tot de toegelaten (neven-)bestemmingen behoren en deze bestemming dan als zodanig niet ter discussie kan staan; dat eventuele geluidsoverlast een aspect van burenhinder betreft waarvoor de burgerlijke rechter bevoegd is;*

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1.§1 VCRO, indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften -voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken-, of met een goede ruimtelijke ordening, het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan 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; dat een dergelijke aanpassing van de plannen slechts mogelijk is wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee;

dat de deputatie van oordeel is dat op basis van de planaanpassing het ontwerp ter plaatse aanvaardbaar is; dat ter zake voldaan is aan deze laatst vermelde voorwaarden;

dat deze aanpassing enkel betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, er enkel op gericht is aan de eerdere betreffende opmerking in het bezwaar bij het openbaar onderzoek tegemoet te komen en de oorspronkelijke aanvraag in essentie niet wijzigt;

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde als de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals zal blijken, is dat niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

1.

De verwerende partij werpt ter zitting een exceptie van niet-ontvankelijkheid op. De verzoekende partij beroept zich op een louter concurrentieel nadeel, wat volgens de verwerende partij niet het rechtens vereiste belang kan uitmaken.

De tussenkomende partij voert ter betwisting van de ontvankelijkheid in haar nota aan dat de datum van de bestreden beslissing in het verzoekschrift niet vermeld is.

2.

De excepties van de verwerende en de tussenkomende partij moeten maar worden onderzocht en beoordeeld wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, vervuld zijn. Zoals zal blijken, is dat niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens een ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

In casu zal Uw Raad aan de hand van de bijgevoegde foto's kunnen vaststellen dat de bestreden beslissing reeds deels is uitgevoerd. De aanvrager van de bestreden beslissing heeft reeds na het verkrijgen van de vergunning door het college van burgemeester en schepenen en hangende het beroep bij de deputatie. De bouwwerken liggen op dit moment al enkele weken stil om een voor verzoekster onbekende reden.

Uit de foto's blijkt bijgevolg dat de aanvrager van de vergunning onder geen enkel beding het resultaat van een annulatieprocedure zal afwachten vooraleer hij de betreffende vergunning zal uitvoeren én de bestemming als horecazaak zal aanvangen. Een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing zal niet verhelfen dat de betrokkene inmiddels enige tijd ernstige concurrentie aan verzoekster heeft veroorzaakt op basis van een onwettige vergunning. Verzoekster dreigt hoe dan ook te moeten toezien dat een deel van het huidige cliënteel de naastgelegen horecazaak bezoekt met verlies van omzet tot gevolg. Een dergelijke concurrentie is bijzonder nadelig voor verzoekster vermits dient vastgesteld

worden dat de toeristische aantrekkingskracht van Kanne hoe dan ook afneemt en horecazaken ook in Kanne te lijden hebben onder de economisch minder gunstige omstandigheden. Verzoekster heeft 3 jaar geleden beslist om een horecazaak op te starten, mede in de veronderstelling dat hij in de onmiddellijke omgeving de eerstkomende jaren geen bijkomende concurrentie zou moeten dulden. Plots komt er nu wel die concurrentie, en wel nog in het naastgelegen pand.

Dit fenomeen kan onder geen enkel beding worden rechtgetrokken door een tussen te komen vernietiging.

Het is dan ook niet voor enige betwisting vatbaar dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van de vordering tot vernietiging. Bovendien is het hierboven omschreven nadeel het rechtstreekse gevolg van de bestreden beslissing: zonder de bestreden beslissing kan er naast de horecazaak van verzoekster geen concurrerende horecazaak worden uitgebaat.

*Aan de schorsingsvoorwaarde inzake hoogdringendheid is dan ook voldaan.
...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift aan dat een uitvoering van de (beweerd onwettige) vergunning “ernstige concurrentie” zal veroorzaken, met verlies van omzet ten gevolge van het bezoek van haar huidige cliënteel aan de geplande horecazaak.

Het nakende concurrentieel nadeel “kan onder geen enkel beding worden rechtgetrokken door een tussen te komen vernietiging”.

Ons college wenst hiertegen in te brengen dat het aangevoerde nadeel manifest de vereiste ernst en het vereiste voldoende concreet aangetoond karakter ontbreekt om een schorsing bij hoogdringendheid door uw Raad te verantwoorden.

In wezen beweert de verzoekende partij immers enkel vaagweg een (financieel) omzetverlies te zullen lijden.

Ons college stelt in de eerste plaats vast dat dit beweerde omzetverlies geenszins wordt geconcretiseerd met enige verifieerbare gegevens. Dit is niet ernstig.

Verder betreft het beweerde concurrentieel nadeel dus enkel een financieel nadeel, terwijl een dergelijk nadeel in wezen altijd herstelbaar is.

Uw Raad neemt dan ook in zijn gevestigde rechtspraak aan dat een financieel nadeel, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden, dermate omvangrijk moet zijn dat de verzoekende partij de duur van de vernietigingsprocedure niet zal kunnen overbruggen (...).

De verzoekende partij laat volkomen na aan te tonen dat het beweerde omzetverlies dermate aanzienlijk zal zijn dat het onherstelbare schade zou berokkenen (doordat bijvoorbeeld de levensvatbaarheid van haar zaak in het gedrang zou komen).

Er wordt m.a.w. door de verzoekende partij geen enkel gegeven verstrekt, laat staan voldoende concrete en verifieerbare gegevens, waaruit kan worden afgeleid dat het financieel nadeel dat zij meent te zullen lijden van dergelijke omvang is dat enkel een schorsing van de bestreden vergunningsbeslissing soelaas kan brengen.

Het is immers zoals gesteld eigen aan een financieel nadeel dat dit in wezen kan worden hersteld na een gebeurlijke vernietiging van de bestreden vergunningsbeslissing, zo hiertoe al redenen voorhanden zouden zijn, quod non.

De bovenvermelde omstandigheden tonen aan dat er geen sprake kan zijn van een voldoende aangetoond, geconcretiseerd onherroepelijk en zwaarwichtig nadeel in hoofde van de verzoekende partij die een schorsing van de vergunningsbeslissing met hoogdringendheid verantwoordt.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat er niet voldaan is aan de in artikel 40 van het decreet van 4 april 2014 gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts kan worden geschorst als er hoogdringendheid is aangetoond. Deze vaststelling volstaat hoe dan ook reeds om de vordering tot schorsing af te wijzen.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“..."

In casu is het duidelijk dat op geen enkele wijze gepoogd wordt om met voldoende concrete precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zou komen.

Het ingestelde beroep en het verzoek tot schorsing wordt louter gestaafd met subjectieve elementen die niets met hoogdringendheid te maken hebben.

De zogenaamde hinderaspecten moeten sterk gerelativeerd worden en er wordt overigens niet concreet omschreven wat ze zouden inhouden.

In het verzoek tot schorsing wordt geen enkel relevant stuk neergelegd dat de hoogdringendheid van de vordering enigszins kan staven.

Anderzijds moge het duidelijk zijn dat een schorsing van de werkzaamheden verzoekster tot tussenkomst in enorme problemen zou brengen.

Verzoekster tot tussenkomst heeft belangrijke engagementen aangegaan bij bankinstellingen en ook bij uitvoerende firma's zoals aannemers, elektrikers, plafonneerders, vloerders,...

Al deze overeenkomsten komen op de helling en de uitvoering ervan wordt erg problematisch wanneer de uitvoering van de werken voor onbepaalde tijd zou worden geschorst.

Het is duidelijk dat er geen oorzakelijk verband wordt aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing zodat deze kunnen worden voorkomen door de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing.

Verzoekster tot tussenkomst verwijst andermaal naar de motivering in een arrest van 21 maart 2017 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen als volgt:

(...)

van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen, de verwerende partij binnen deze korte termijn zal intrekken en over de aanvraag opnieuw zal beschikken met inachtnaam van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad. Er kan echter vooreerst niet met zekerheid worden aangenomen dat in het geval de schorsing wordt bevolen, verwerende partij en/of tussenkomende partijen geen verzoek tot voortzetting van de rechtspleging zullen indienen waardoor de vernietigingsprocedure alsnog moet worden doorlopen. Daarnaast bestaat er in hoofde van het vergunningverlenend bestuursorgaan geen enkele verplichting om, louter omwille van de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing, over te gaan tot intrekking en het nemen van een nieuwe beslissing, en dit niet in het minst rekening houdend met het principieel voorlopig karakter van de boordeling door de Raad van de gebeurlijke ernst van de aangevoerde middelen.

(...)

Er wordt ook in het onderhavige dossier niet voldaan aan artikel 40§1 DBRC-decreet en artikelen 56 en 57 van het procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

Deze vaststelling alleen al volstaat om de vordering af te wijzen.

Als argument voor de hoogdringendheid stelt verzoekster tot vernietiging met vordering tot schorsing dat aan de hand van foto's zou moeten vastgesteld worden dat de bestreden beslissing reeds deels werd uitgevoerd.

Er wordt gesteld dat de aanvrager van de bestreden beslissing reeds na het verkrijgen van een vergunning door het college van burgemeester en schepenen, en hangende het beroep bij de Deputatie een aanvang heeft gemaakt van de bouwwerken waarvan op dit moment wordt beweerd dat ze al enkele weken stilliggen om een voor verzoekster tot vernietiging onbekende reden.

Dit heeft uiteraard niets te maken met de hoogdringendheid van de vernietigingsprocedure en met een vordering tot schorsing.

Er moet worden aangetoond op zeer concrete wijze in welke mate de vereiste van hoogdringendheid aannemelijk maakt dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging.

Er wordt gesteld dat uit de foto's blijkt dat verzoekster tot tussenkomst onder geen enkel beding het resultaat van een annulatieprocedure zal afwachten vooraleer hij de betreffende vergunning zal uitvoeren en de bestemming als horecazaak zal aanvatten.

Dit is andermaal geen argument voor enige hoogdringendheid.

Er wordt niet aangetoond dat een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing zonder schorsing zal leiden tot schade die aan verzoekster tot nietigverklaring zou worden toegebracht.

Er wordt summier aangevoerd dat verzoeker tot vernietiging enige tijd ernstige concurrentie zou ondervinden die verzoekster tot tussenkomst zou veroorzaken op basis van een onwettige vergunning.

Verzoekster tot vernietiging stelt dat zij dreigt te moeten toezien dat een deel van het huidige cliënteel de naastgelegen horecazaak bezoekt met verlies van omzet tot gevolg en dat een dergelijke concurrentie bijzonder nadelig voor haar is vermits dient vastgesteld te worden dat de toeristische aantrekkingskracht van Kanne hoe dan ook afneemt en horecazaken ook in Kanne te lijden hebben om de economisch minder gunstige omstandigheden.

Verzoekster tot vernietiging beweert haar handelszaak drie jaar geleden te hebben opgestart, mede in de veronderstelling dat zij in de onmiddellijke omgeving de eerstkomende jaren geen bijkomende concurrentie zou moeten dulden, concurrentie die er nu plots wel komt en wel nog in het naastgelegen pand.

Er dient te worden opgemerkt dat deze argumentatie geen enkele stedenbouwkundige relevantie heeft.

Men kan natuurlijk geen stedenbouwkundige vergunning laten vernietigen omdat de gebuur van mening is dat hij of zij economische concurrentie zou kunnen ervaren door het opstarten van een handelszaak in een naastgelegen pand.

Deze argumentatie staat trouwens volstrekt los van een vordering tot schorsing en heeft niets met enige hoogdringendheid te maken.

Verzoekster tot vernietiging met vordering tot schorsing slaagt er op geen enkele wijze in enig concreet argument aan te halen waarvoor een schorsing noodzakelijk zou zijn.

De rechtspraak en rechtsleer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is zeer duidelijk m.b.t. dit gegeven.

Volkomen ten onrechte stelt verzoekster tot vernietiging dat aan de schorsingsvoorwaarden inzake hoogdringendheid zou zijn voldaan.

Er wordt gewoon zonder enig argument gesteld dat het niet voor enige betwisting vatbaar zou zijn dat de behandeling van de zaak onverenigbaar zou zijn met de behandelingstermijn van de vordering tot vernietiging.

Bovendien, zo stelt verzoekster tot vernietiging, is het omschreven nadeel het rechtstreekse gevolg van de bestreden beslissing gezien zonder de bestreden beslissing er naast de horecazaak van verzoekster tot vernietiging geen concurrerende horecazaak kan worden uitgebaat.

Deze conclusie is volstrekt uit de lucht gegrepen en wordt door niets aangetoond, noch is er een poging om deze stelling te motiveren.

Zelfs zonder enige verbouwing bestaat de mogelijkheid voor verzoekster tot tussenkomst om een horecazaak op te starten in het pand dat haar eigendom is.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die hun oorzaak in de bestreden beslissing vinden, te voorkomen.

2.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat zij door de verbouwing van de woning naar horeca klanten zal verliezen waardoor haar omzet zal dalen, wat neerkomt op een financieel nadeel. Een dergelijk concurrentieel nadeel kan volgens haar niet worden afgewacht tot een uitspraak over de vernietiging.

In het licht van de vereiste van hoogdringendheid komt het aan de verzoekende partij toe om aan te tonen dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Een financieel nadeel moet, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden, van die omvang zijn, dat de verzoekende partij de duur van de vernietigingsprocedure niet zal kunnen overbruggen.

De verzoekende partij stelt maar in zeer algemene bewoordingen dat zij door de bestreden beslissing een ernstige concurrentie zal ondergaan en haar klanten de op te richten horecazaak zullen bezoeken, met omzetverlies tot gevolg. Die concurrentie noemt zij bijzonder nadelig aangezien de toeristische aantrekkingskracht van Kanne afneemt en de horecazaken, volgens haar, al enige tijd te lijden hebben onder “economisch minder gunstige omstandigheden”. De verzoekende partij verstrekt geen enkel gegeven over het bestaan en de omvang van de financiële nadelen die zij inroept. De enkele omstandigheid dat de tussenkomen partij in directe concurrentie met de bedrijvigheid van de verzoekende partij staat, volstaat niet om de hoogdringendheid te verantwoorden, evenmin de blote, met geen stuk gedocumenteerde bewering dat de eventuele vernietiging “niet (zal) verhelpen dat de betrokkene inmiddels enige tijd ernstige concurrentie aan verzoekster heeft veroorzaakt (...)”. De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de financiële nadelen die zij meent te zullen ondergaan, dermate omvangrijk zijn, dat haar voortbestaan in het gedrang gebracht wordt en dat de duur van de vernietigingsprocedure niet overbrugd kan worden.

3.

Er is niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

Die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen.

B. Ernstig middel

Aangezien er in het vorige onderdeel vastgesteld is dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoonst, is een onderzoek naar de ernst van het enig middel niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 november 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF