

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0020 van 14 januari 2014
in de zaak 1213/0745/SA/3/0705

In zake: de bvba **PAENHUYSEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els DESAIR
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Oudeleeuwenrui 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
departement Ruimte Vlaanderen, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CLAES
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

Tussenkomende partij: de **gemeente ZANDHOVEN**, vertegenwoordigd door het college van
burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 34A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 augustus 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement Ruimte Vlaanderen, afdeling Antwerpen, van 17 juni 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een woning tot horecagelegenheid 't Croonhof.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2240 Zandhoven, Amelbergastraat 17&19 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 153a2, 153z, 155h en 155k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 december 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kyoto VAN HERREWEGHE die loco advocaat Els DESAIR verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Vicky VERLENT die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Reiner TIJS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De gemeente ZANDHOVEN, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 21 oktober 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 november 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 8 april 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen + uitbreiden van een woning tot horecagelegenheid ‘t Croonhof’*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 6 april 2004 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘2A De Stevens – Herziening en uitbreiding’, meer bepaald in een zone voor strook voor gekoppelde en/of vrijstaande bebouwing. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er diende geen openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, dienst archeologie, verleent op 22 mei 2013 een gunstig advies.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen verleent op 23 mei 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, dienst monumenten, heeft niet tijdig een advies uitgebracht.

De verwerende partij beslist op 17 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag is gelegen in het centrum van Zandhoven, nabij het dorpsplein, en betreft het verbouwen van twee aan elkaar gekoppelde eengezinswoningen. Meer bepaald wenst men de bestaande woningen zodanig te verbouwen zodat er op gelijkvloers een horecazaak kan worden ondergebracht met een woongelegenheid op de verdieping.

Het bestaande gebouw wordt intern grondig gewijzigd. Tevens wordt er achteraan een volume, bestaande uit één bouwlaag met plat dak, aangebouwd, dat de keuken zal bevatten. Verder wordt er achteraan nog een met arduintegels verhard terras voorzien.

De uitbouw achteraan wordt opgetrokken in gevelsteenmetselwerk met daarboven een boegboord in aluminium beplating.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

functionele inpasbaarheid/de aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het vastgestelde BPA "2A De Stevens - Herziening en uitbreiding". De aanvraag wordt functioneel inpasbaar en stedenbouwkundig vergunbaar geacht.

mobiliteitsimpact: de aanvraag voorziet geen bijkomende parkeerplaatsen op het terrein. Er werden aanvullende gegevens opgevraagd bij de gemeente Zandhoven aangaande de bestaande parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving. Hieruit blijkt dat er geen bijkomende parkeerplaatsen dienen te worden voorzien. Indien, op termijn, zou blijken dat er toch een noodzaak is aan bijkomende parkeerplaatsen, dienen deze op eigenterrein te worden ingericht,

Gelet op de aanwezige parkeervoorzieningen en de specifieke ligging van het project, kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de mobiliteitsimpact niet storend is in de omgeving.

schaal: de schaal en grootte van de constructies zijn beperkt en vergelijkbaar met wat voor dergelijke aanvragen, gangbaar is. De uitbouw achteraan is wat omvang en gabarit niet storend in de ruimtelijke context en kan bijgevolg worden aanvaard.

ruimtegebruik en bouwdichtheid: de interne ruimtelijke organisatie van het project ziet er in grote lijnen als volgt uit: de kelder van het bestaande pand wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de inrichting van voorraadruimten en kleedruimte met sanitair voor het personeel van de horecazaak. Op het gelijkvloers bevindt zich o.a. de verbruikszaal, het sanitair en de keuken met aanhorigheden. De eerste verdieping worden in beslag genomen als woongelegenheid met 3 slaapkamers; Onder het dak bevindt zich enkel een zolder. De aanvraag overschrijdt geenszins de draagkracht van het terrein en past wat korrelgrootte betreft in de specifieke ruimtelijke context.

visueel-vormelijke elementen: voor wat betreft het bestaande gebouw betreft beoogt de

aanvraag de architectuur zoveel mogelijk te respecteren en zal er aan het buitenvolume, uitgezonderd de uitbouw achteraan, niets wijzigen..

cultuurhistorische aspecten: De werken zijn beperkt in omvang en doen geen, afbreuk aan de oorspronkelijke architecturale vormgeving van het gebouw. Met betrekking tot het aspect archeologie heeft Onroerend Erfgoed een gunstig advies verleend.

het bodemreliëf" wordt niet gewijzigd

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat onderhavige aanvraag geen Invloed zal hebben op de leefbaarheid en - kwaliteit van de omgeving.

ALGEMENE CONCLUSIE

De werken zijn beperkt in omvang en doen geen afbreuk aan de oorspronkelijke architecturale vormgeving van het gebouw.

De gevraagde werken worden stedenbouwkundig verantwoord geacht en brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is de volgende voorwaarden na te leven:

- de voorwaarden gesteld in het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen d.d. 23.05.2013 dienen strikt nageleefd te worden

- de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

13.

Het lijdt geen twijfel dat de gemeente Zandhoven, bij niet-schorsing van de bestreden vergunning, zal overgaan tot de omvorming van de twee eengezinswoningen tot horeca-aangelegenheid 't Croonhof, en dit zonder dat zij parking dient te voorzien.

Bijgevolg zal bij de niet-schorsing van de stedenbouwkundige vergunning de constructie die niet de nodige parkeerplaatsen voorziet op het eigen terrein –reeds zijn opgericht waardoor verzoekster in het normaal te verwachten gebruik van haar eigendom, i.c. de uitbating van haar handelszaak, zal worden geschaad.

Meer bepaald zal haar privé-parking op onrechtmatige wijze worden ingepalmd door de naar parking zoekende bezoekers van 't Croonhof waardoor zij commerciële schade zal lijden en waardoor de levering van goederen aan de supermarkt aanzienlijk zal bemoeilijkt worden.

14.

Het nadeel is bovendien moeilijk te herstellen.

Immers, elk actiemiddel van verzoekster om de hinder te beperken, zal te laat komen. De constructie zal al opgericht zijn en uitgebaat worden, dit zonder dat voorzien is in de nodige parkeergelegenheid op het eigen terrein of in de omgeving.

De commerciële schade zal een feit zijn. Cliënten die afhaken en elders boodschappen doen zijn definitief verloren.

Om dit nadeel te verhinderen, dringt de schorsing van de bestreden beslissing zich op.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Welnu: verzoekers tonen niet afdoende aan dat zij beschikken over een moeilijk te herstellen ernstig nadeel;

Er kan dan ook gesteld worden dat niet voldaan is aan de voorwaarde voor het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij;

Er kan dan ook gesteld worden dat het beweerde nadeel van verzoekers niet ernstig is, noch het persoonlijk karakter ervan op afdoende wijze wordt aangeduid;

...

In casu laat verzoeker slechts het volgende gelden:...

Klaarblijkelijk wijst verzoek in hun verdere argumentatie ter staving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel naar louter hypothetische veronderstellingen dewelke geenszins in rechtstreeks oorzakelijk verband staan met de beslissing die de vergunning voor het terrein toekent;...

Verzoeker houdt het bij vage en algemene omschrijvingen en bij eenvoudige beweringen;

Bijgevolg slaagt verzoeker er niet in om concrete en precieze gegevens aan te brengen die uw Raad zouden toelaten de ernst van de aard en de omvang van het nadeel dat verzoekers dreigen te ondergaan, te onderzoeken en te beoordelen;

De ernst van de nadelen (en de nadelen zelf) kan bijgevolg niet uit het inleidend verzoekschrift worden afgeleid, evenmin is de omschrijving van de nadelen voldoende concreet om uit te maken of er een rechtstreeks verband bestaat met de bestreden beslissing;

Tevens bewijzen verzoekers niet dat hun eventueel nadeel moeilijk te herstellen zou zijn; de loutere omstandigheid dat het niet evident is om herstel in de oorspronkelijke toestand te bekomen, betreft geen moeilijk te herstellen nadeel;

Bovendien is het in casu vergunde perceel niet van die aard en omvang dat het herstel door een particulier onmogelijk te verkrijgen zou zijn in geval van een gebeurlijke vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning.

Verweerder ziet dan ook niet in waaruit het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou bestaan;

Uiteraard dient opgemerkt dat het door verzoeker ingeroepen financieel nadeel géén nadeel is in de zin van een MTHEN

..."

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

" ...

43. *Verzoekende partij houdt voor dat zij in het normaal te verwachten gebruik van haar eigendom zal worden geschaad doordat haar parking op onrechtmatige wijze zou worden ingepalmd.*

44. *Vooreerst heeft het aangehaalde voorgehouden nadeel geen uitstaans met de oprichting van de vergunde constructie op zich.*

45. *Vervolgens betreft het niet meer dan een bewering, een loutere hypothese.*

Verzoekende partij gaat er zonder meer van uit dat haar privé-parking “op onrechtmatige wijze zal worden ingepalmd”. Dit is geen evidente bewering. De parking van verzoekende partij is immers een private parking bij de supermarkt en er valt niet in te zien waarom cliënten van de nieuwe horecazaak daar zouden gaan parkeren.

46. *Vooreerst zal het merendeel te voet of met de fiets komen. Vervolgens zijn er in de omgeving voldoende parkeerplaatsen (zie hoger). Tot slot is het ook niet toegelaten om op andermans grond te parkeren en er valt niet in te zien waarom men er voetstoots van kan uitgaan dat cliënten van specifiek de geviseerde horecazaak zich gewild onrechtmatig op andermans grond zouden gaan parkeren. Daartegen kan in voorkomend geval dan alleszins worden opgetreden. Dit houdt evenwel geen verband met de uitbating van de horecazaak.*

47. *Bovendien, op de momenten dat de winkel gesloten is, is er zelfs al helemaal geen schade mocht er toch iemand op de parking staan (hoewel niet toegelaten en hoewel daar uiteraard niet van kan worden uitgegaan, laat staan dat zulks verweten kan worden aan de aanvrager).*

48. *De voorgehouden commerciële schade is bovendien financiële schade. Een financieel nadeel wordt in beginsel niet als een moeilijk te herstellen nadeel aangemerkt. Er worden door verzoekende partij geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die in huidige zaak anders doen besluiten.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

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*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, wijst de verzoekende partij op de omstandigheid dat de private parking, verbonden aan haar handelszaak, ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op onrechtmatige wijze zal worden ingepalmd door de bezoekers van 't Croonhof. Zij meent hierdoor commerciële schade te zullen lijden en merkt tevens op dat de levering van goederen ten behoeve van haar supermarkt zal worden bemoeilijkt.

De verzoekende partij stelt dat men in de onmiddellijke omgeving vandaag reeds met parkeerproblemen te kampen heeft en dat zijzelf frequent geconfronteerd wordt met klanten van andere handelszaken in de omgeving die gebruik maken van haar parking. De verzoekende partij toont naar het oordeel van de Raad evenwel niet voldoende concreet aan dat het onrechtmatig gebruik van haar private parking ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dermate zal toenemen dat de schorsing ervan zich opdringt. De verzoekende partij voegt bij haar verzoekschrift weliswaar inventarissen van de diverse private en publieke parkeerplaatsen in de omgeving, doch deze maken de ernst van het ingeroepen nadeel niet voldoende aannemelijk.

Onverminderd voorgaande vaststellingen lijkt de vrees van de verzoekende partij dat haar private parking bijkomend onrechtmatig zal worden ingenomen niet zozeer rechtstreeks voort te vloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich, doch veeleer uit het in voorkomend geval respectloos (parkeer)gedrag van sommige klanten van 't Croonhof en dit al dan niet versterkt door een ontoereikend plaatselijk parkeerbeleid. De verzoekende partij toont evenwel niet aan dat zulks het geval is.

3.

In zoverre de verzoekende partij niet aantoont dat de onrechtmatige inname van haar private parking door automobilisten, die op dat ogenblik niet bij haar winkelen, op zich een rechtstreeks gevolg is van de aanwezigheid van andere handelszaken in de onmiddellijke omgeving en dus evenmin dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zulks bijkomend negatief zal beïnvloeden, is de Raad van oordeel dat de voorgehouden commerciële schade, evenals de moeilijkheden bij de bevoorrading van de supermarkt van de verzoekende partij, niet verder dienen onderzocht te worden.

De verzoekende partij maakt trouwens geenszins aannemelijk in welke mate de ingeroepen nadelen (de onrechtmatige inname van haar parking en bij uitbreiding de commerciële schade en bevoorradingsmoeilijkheden die hiervan het gevolg zouden zijn) tevens moeilijk te herstellen zijn.

Het zonder meer poneren dat elk actiemiddel om de hinder te beperken te laat zal komen, kan hiertoe immers niet volstaan. In zoverre al voldoende waarschijnlijk, rechtstreeks en concreet, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in essentie een financieel nadeel inroept dat in principe niet moeilijk te herstellen is. De verzoekende partij toont alvast niet concreet aan dat de commerciële schade ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dermate ernstig zal zijn dat het haar voortbestaan of leefbaarheid in het gedrang brengt.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0745/SA/1/0705.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER