

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2011/0023 van 30 maart 2011**  
**in de zaak 2010/0578/SA/3/0716**

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marina HERMANS  
kantoor houdende te 2500 Lier, Antwerpsesteenweg 280/c  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij :*

het **college van burgemeester en schepenen van de gemeente PUTTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Nick SCHELLEMANS  
kantoor houdende te 2580 Putte, Waversesteenweg 81  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 8 juli 2010 en geregulariseerd bij verzoekschrift van 13 augustus 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 mei 2010.

Met dit besluit heeft de verwerende partij het administratief beroep van mevrouw [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkomende partij van 15 februari 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan mevrouw [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning en handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping na het slopen van de bestaande bebouwing en voor het verbouwen van een feestzaal tot meergezinswoning en garages.

Het betreft percelen gelegen te 2580 Putte, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomen partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 maart 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marina HERMANS die verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij en de tussenkomen partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

## **III. TUSSENKOMST**

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte vraagt met een op 27 januari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 9 februari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

Op 31 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient mevrouw [REDACTED], hierna de aanvrager, bij de tussenkomen partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van bestaande gebouwen en bouwen meergezinswoning en handelsruimte + verbouwen feestzaal naar loften en garages”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juni 2009 tot en met 10 juli 2009, worden twee bezwaarschriften ingediend. Een van de bezwaren gaat uit van de huidige verzoekende partijen.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed neemt met betrekking tot de aanvraag op 10 juli 2009 volgend standpunt in:

“ ...

*Deze percelen langs de [REDACTED] zijn gelegen in het gezichtsveld van de als monument beschermde [REDACTED] te midden van de dorpskom van Beerzel. Vanuit het oogpunt van de onroerend erfgoedzorg moet het betreurd worden dat een dergelijke eerder grootschalige bebouwing in dit dorpcentrum wordt aangevraagd. De voorgestelde bebouwing van in wezen drie bouwlagen onder zadeldak overtreft immers de algemene bebouwingsschaal in de omgeving. Het voorgestelde gabarit onderdrukt de aanpalende bebouwing. Een bebouwingsschaal van één à twee bouwlagen is gebruikelijk voor deze kleinschalige dorpse omgeving. Slechts sporadisch werd een grotere schaal gebruikt. Ook de typische vormgeving van de gevel als ‘appartementsgebouw’ met brede kamerhoge vensters integreert zich niet binnen het straatbeeld.*

...”

De gemeentelijke brandweer brengt op 30 augustus 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 14 juli 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 14 september 2009 oordeelt de tussenkomenende partij dat de ingediende bezwaren als ongegrond dienen afgewezen te worden en verleent een gunstig preadvies:

“ ...

*De aanvraag situeert zich in het centrum van Beerzel.*

*Het café, bijbehorende woning en toegang tot de feestzaal ([REDACTED]) worden gesloopt en vervangen door een nieuw bouwvolume.*

*De woning ([REDACTED]) is nog in goede staat en blijft behouden.*

*Enkel de opricht (links naast deze woning) zal als gezamenlijke toegang gebruikt worden voor de gemeenschappelijke parking van het ganse bouwproject. De voorgestelde ontsluiting brengt geen bijkomende belasting mee en vrijwaart daardoor maximaal het recent aangelegde plein. De bestaande uitweg wordt hierdoor geoptimaliseerd (ook optimaler ruimtegebruik). Dergelijke uitritten zijn reeds op 3 plaatsen aanwezig in de onmiddellijke omgeving voor het ontsluiten van garages en parkings bij meergezinswoningen.*

*De achtergelegen feestzaal deed tot over een jaar dienst als multifunctionele ruimte, beschikbaar voor de lokale verenigingen. Ze grenst langs de rechterzijde aan het Bergstraatje, een private fiets- en wandelweg met openbaar karakter. Dit volume wordt behouden en krijgt de bestemming van parkeergarage op het gelijkvloers en lofts (4) op de verdieping (gebouw B op plan)*

*Het project omsluit een horecazaak gelegen aan de [REDACTED].*

*Links aanpalend bevindt zich een vrijstaande woning en rechtsaanpalend een frituur (Jan de [REDACTED]).*

*De oorspronkelijke voorgevelbouwlijn (straatzijde) blijft aangehouden.*

*De vooropgestelde rooilijn zal niet uitgevoerd worden, dit zou een te ingrijpende beeldwijziging van het centrum van Beerzel meebrengen zonder dat deze een meerwaarde kan bieden. De rooilijn zal dan ook niet uitgevoerd worden. Bijgevolg wordt de voorgestelde rooilijn onderschreven waardoor het voorliggende project aansluit bij de overige woningen in de onmiddellijke omgeving.*

*Het voorgestelde project zorgt voor een degelijke afwerking van het plein.*

*In het nieuwe volume (gebouw A op plan) wordt op het gelijkvloers een handelsruimte ondergebracht en 5 appartementen op de verdiepingen.*

*De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 15 m, op de 2<sup>de</sup> - en dakverdieping 9m.*

*In de directe omgeving van deze site zijn nog meergezinswoningen terug te vinden met een gelijkaardige kroonlijsthoogte.*

*Elke woonentiteit beschikt over een eigen terras.*

*De zichtbare delen van de zijgevels worden afgewerkt met steenstrips.*

*De woongelegenheden zijn zowel bereikbaar langs de [REDACTED] als langs het Bergstraatje.*

*De garage op het gelijkvloers in het te verbouwen volume biedt plaats aan 10 wagens (één voor elke woonst).*

*De oprit ernaartoe is gelegen langs de [REDACTED].*

*Via 2 toegangsdeuren staat deze garage eveneens in verbinding met het Bergstraatje.*

*Om de inkijk naar de omliggende burens te beperken worden in de bestaande buitenwanden van de voormalige feestzaal slechts een beperkt aantal nieuwe gevelopeningen voorzien.*

*Ook hier wordt voor elke woonentiteit een terras voorzien zodat toch voldoende buitenlicht in de leefruimtes kan binnendringen. Deze terrassen worden van het naburige perceel gescheiden door een bestaande muur waardoor van inkijk geen sprake kan zijn.*

*Deze ramen dienen verder met mat ondoorzichtig glas afgewerkt te worden en mogen niet open gaan om de privacy te garanderen. Daardoor voldoet het project aan art. 678 van het Burgerlijk Wetboek.*

*De geplande lofts zijn ruimer in vergelijking met de 5 appartementen aan de voorzijde. Het hele project biedt maw een diversiteit aan woongelegenheden voor potentiële geïnteresseerden.*

*Het gevraagde integreert zich in de omgeving en zorgt voor een positieve invulling van de dorpskern van Beerzel. Het voorliggend voorstel dient bijgevolg als kernversterkend beschouwd te worden waardoor dient gesteld dat het past binnen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.*

*Het gedeelte nieuwbouw ter hoogte van het plein past zich in de gevelprofielen van de aanpalende woningen.*

*De verbouwing van de achterliggende zaal zorgt voor een hergebruik van een bestaande constructie en bestaand volume in de kern, en past zich daardoor maximaal in het bestaande weefsel van het centrum van Beerzel.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.*

*De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.*

*De weg is voldoende uitgerust gelet op de plaatselijke toestand: alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 2 december 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

*“ ...*

***De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning en handelsruimte na het slopen van de bestaande bebouwing en het verbouwen van een feestzaal tot meergezinswoning en garages.***

*De percelen van de aanvraag situeren zich in het centrum van Beersel.*

*Ze maken deel uit van een ruimtelijke entiteit van kleinschalige aaneengesloten bebouwing gelegen rond het voorliggend plein. De bebouwing heeft een er één à twee bouwlagen met een hellend vlak. De te slopen bebouwing heeft een gelijkvloerse*

verdieping en een eerste verdieping half ander de dakkap, analoog aan de links en rechts aanpalende bebouwing. Verder links sluit deze bebouwing aan op de typische halfopen bebouwing gelijkvloers en verdieping met hellend vlak, in de ■■■■■. Links van de linksaanpalende bevindt er zich een toegang tot een achterliggende feestzaal.

De aanvraag voorziet in het inwendig verbouwen van de feestzaal:

De gelijkvloerse verdieping wordt verbouwd tot garage, op de verdieping komen er 4 appartementen met een nachtgedeelte onder het hellend dak.

De appartementen hebben inpandige terrassen.

Vooraan komt er een meergezinswoning bestaande uit drie bouwlagen die op de gelijkvloerse verdieping de volledige perceelsdiepte omvat, op de verdieping 15 m en op de tweede verdieping 9.50 m diep is. De kroonlijsthoogte varieert van 7.07 m over 8.57 m tot 5.57 m maar door gebruik te maken van een forse dakuitbouw vooraan, worden er drie volwaardige bouwlagen gerealiseerd. In het geheel vooraan bevinden zich vier appartementen.

De aanvrager verwijst in de nota naar bebouwing met twee en drie bouwlagen in de omgeving.

Er kan echter niet zomaar verwezen worden naar bestaande bebouwing in verder gelegen straten. Het voorliggend project met deel uit van een specifiek ruimtelijke eenheid rond het voorliggend plein. Deze site is schaalbepalend voor de te hanteren bouwhoogten. Een bebouwingsschaal van één à twee bouwlagen is gebruikelijk in deze typisch kleinschalige dorpse omgeving.

De aanvrager insinueert in de nota onterecht dat de dienst RO Putte en ROHM Antwerpen zich akkoord verklaren met voorliggend ontwerp.

In de nota motiveert de aanvrager de gehanteerde bouwhoogten als volgt: 'In samenspraak met de dienst RO Putte en ROHM Antwerpen werd aan de linkerkant een kroonlijst op pas 7.07 m voorzien, die naar de rechterkant toe afbouwt tot pas 5.57 m om een overgang te maken naar de rechts aanpalende handelsruimte'.

**Het afbouwen van de kroonlijsthoogte van links naar rechts werd tijdens het overleg inderdaad vooropgesteld, maar dan wel aansluitend op een kroonlijsthoogte van 6 m cfr. de verder links gelegen woning. Een hoger architecturaal accent is eventueel mogelijk. Dit houdt ook in dat de bouwhoogte afneemt van links naar rechts, en niet verhoogt zoals op de plannen wordt aangegeven. Een architecturaal accent kan niet leiden tot het creëren van een extra bouwlaag.**

De aanvraag toont namelijk over een breedte van 40 cm een kroonlijst gelegen op een hoogte van 7.07 m om dan over een breedte van 10.60 m (dit is twee derden van de totale gevelbreedte) en vooruitspringend een voorgevelhoogte te hanteren van 8.57 m. het rechtse gedeelte is lager met een kroonlijsthoogte van 6.20 m. In tegenstelling tot wat door de aanvrager probeert aan te geven in de nota wordt – een kroonlijst op pas 7.07 m, die naar de rechterkant toe afbouwt tot pas 5.57 m om een overgang te maken naar de rechts aanpalende handelsruimte – wordt het geheel nog verzwaaard tov de aanpalende bebouwing.

**Ten opzichte van de gegeven toestand is de aanvraag inzake het aantal bouwlagen en hoogte veel te overheersend tov de kleinschaligere onmiddellijke omgeving. De aanvraag is in onevenwicht met het bescheiden bouwpatroon links en rechts. Het ruimtelijk geheel rond het voorliggend plein wordt in onevenwicht gebracht.**

**De draagkracht van het perceel wordt overschreden door de algehele verharding en verzwaring van het gebruik tov de oorspronkelijke situatie.**

***Bijkomend dient vermeld dat het inplantingsplan onvoldoende duidelijk is, er zijn onvoldoende afmetingen en informatie inzake de inrichting van de niet bebouwde ruimte voorhanden. Er kan o.a. niet geoordeeld worden over de toegang voor auto's tot de parkeergarage.***

***Uit het advies van de brandweer blijkt tevens dat het achterste bouwvolume niet bereikbaar is voor de brandweer. De veiligheid in deze woongelegenheden is bijgevolg niet gegarandeerd.***

***...***

De tussenkomende partij weigert op 15 februari 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager met verwijzing naar het negatieve advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 16 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In een verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst hiertoe op de volgende elementen:

***“ ...***

#### ***8. LEGALITEIT***

***...***

***De brandweer gaf een gunstig advies op voorwaarde dat er maatregelen genomen worden om de bereikbaarheid te garanderen. Verder stelt de brandweer dat de verbouwde feestzaal volledig ontoegankelijk voor brandweervoertuigen. Een strikte compartimentering tussen de verschillende wooneenheden en de garage is vereist. Het advies dient dan ook in alle aspecten zowel naar bereikbaarheid, als naar constructie op zich als voorwaardelijk te worden beschouwd.***

***Het brandweer advies stelt het volgende : “De bereikbaarheid van het gebouw van op de openbare weg kan niet gegarandeerd worden omwille van de huidige verkeerssituatie. Door opstelling van terrassen en de inrichting van het parkeerterrein is de bereikbaarheid van de gevels voor de brandweer niet altijd mogelijk. Met de gemeente dient gezocht te worden naar een oplossing om ter hoogte van de voorgevel een opstelplaats voor een brandweerwagen te garanderen. Het foutparkeren voor de doorgang naar de Jan de Cordesstraat toe moet gecontroleerd en aangepakt worden.”***

***Het gunstige advies dient te worden gezien in kader van de voorliggende constructie echter het voorliggend ontwerp is naar inplanting toe in zijn geheel niet bereikbaar voor brandweerwagens. Het advies is zoals hiervoor aangehaald weldegelijk voorwaardelijk. Derhalve is art. 4.2.19 §1 VCRO van toepassing indien men een vergunning wil afleveren. Dit artikel stelt duidelijk dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn. De gestelde voorwaarden dienen redelijk in verhouding te zijn tot de vergunde handelingen. En de voorwaarden dienen te 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. Het gunstige advies van de brandweer wordt echter afhankelijk gemaakt van gevraagde aanpassingen aan het openbare domein waar de aanvrager geen vat op heeft. Derhalve dient het gehele project als ongunstig te worden beschouwd in het kader van de veiligheid.***

## 9. GOEDE RO

...

*Bijkomend dient gesteld dat er niet zomaar kan vanuit gegaan worden dat bij het herbruiken van een bestaand gebouw dit in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht van het perceel niet wordt geschaad. Er dient, zoals de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt, te worden nagegaan of de nieuwe functie verenigbaar is met de omgeving. Het perceel is geheel bebouwd in kader van de vroegere functie als feestzaal. Deze feestzaal oriënteert zich geheel naar het voorliggend plein/straat nl. [REDACTED]. Ook de voorliggende aanvraag oriënteert zich naar deze straat. De feestzaal grenst ook aan het Bergstraatje. Dit is een voetweg met openbaar karakter die geenszins het karakter heeft van een woonstraat. Deze voetweg is gelet op zijn afmetingen (2m50) niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer en bedient slechts de achter uitweg van de aanpalende percelen. Derhalve dient de bestaande feestzaal die wordt omgevormd tot 4 woonegelegenheden te worden beschouwd als een tweede bouwstrook. Dit is vanuit goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar.*

...

Na de hoorzitting van 4 mei 2010 beslist de verwerende partij op 6 mei 2010 om de beslissing over het beroep van de aanvrager te verdagen. Na een nieuw negatief advies van onbekende datum van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, beslist de verwerende partij op 12 mei 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt hierbij:

“ ...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan omwille van het bouwen van woonegelegenheden met garages.*

*De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning en handelsruimte na het slopen van de bestaande bebouwing en het verbouwen van een feestzaal tot meergezinswoning en garages.*

*Het project is gesitueerd te midden van bestaande kleinschalige aaneengesloten bebouwing gelegen aan een plein. De bestaande omringende bebouwing bestaat uit één à twee bouwlagen met een hellend dak.*

*De te slopen bebouwing heeft een gelijkvloerse en eerste verdieping, half onder het hellend dak, analoog aan links en rechts aanpalende bebouwing.*

*Vooraan komt er een meergezinswoning, bestaande uit drie bouwlagen met op de gehele gelijkvloerse verdieping een handelsruimte. De kroonlijsthoogte varieert van 5m57 tot 8m57.*

*Links van de linksaanpalende bevindt er zich een toegang tot een achterliggende feestzaal. De aanvraag voorziet in het inwendig verbouwen van de feestzaal: de gelijkvloerse verdieping wordt verbouwd tot garage, op de bovenverdieping komen er 4 appartementen onder het hellend dak, met inpandige terrassen.*

*De brandweer gaf een gunstig advies op voorwaarde dat er maatregelen genomen worden om de bereikbaarheid te garanderen. Verder stelt de brandweer, dat de verbouwde feestzaal volledig ontoegankelijk is voor brandweervoertuigen. Een strikte compartimentering tussen de verschillende wooneenheden en de garage is vereist.*

*Tijdens de hoorzitting is gebleken, dat de gemeente bij de heraanleg van het plein reeds maatregelen heeft getroffen om de bereikbaarheid van het project door de brandweer te*

*verbeteren. Er werden doorgangen voorzien die via wegneembare paaltjes zijn afgesloten. In onderling overleg kan volgens de gemeente verder gestreefd worden naar een nog betere bereikbaarheid en het vermijden van foutief parkeren. Aan de achterzijde is het gebouw bereikbaar tot op een afstand van 20 m.*

*Het perceel is bebouwd in het kader van de vroegere functie van feestzaal. Deze feestzaal oriënteert zich volledig naar het voorliggend plein/straat nl. Jan de Cordesstraat. Ook de voorliggende aanvraag oriënteert zich naar deze straat. De feestzaal grenst tevens aan het Bergstraatje, een voetweg met openbaar karakter.*

*In haar gunstig advies stelt de gemeente, dat de verbouwing van de achterliggende zaal zorgt voor een hergebruik van een bestaande constructie en een bestaand volume, waardoor het project zich inpast in het bestaande weefsel van het centrum van de deelgemeente Beerzel. Tevens past het gedeelte nieuwbouw ter hoogte van het plein tussen de gevelprofielen van de aanpalende woningen.*

*Het project wordt als kernversterkend beschouwd, wat impliceert dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving niet wordt overschreden.*

*De deputatie treedt het standpunt van de gemeente bij en is van oordeel, dat het project zich in de omgeving integreert en voor een positieve invulling zorgt van het centrum van de deelgemeente Beerzel.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Tegen de bestreden beslissing heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar met een verzoekschrift van 16 juli 2010 een beroep tot vernietiging ingeleid bij de Raad. Deze zaak is bij de Raad bekend onder het nummer 2010/0617/A/3/0574.

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

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

Gegeven artikel 4.7.23, §4, eerste en tweede lid VCRO, zoals dit gold op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen, diende de bevoegde burgemeester er over te waken dat tot aanplakking werd overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst, door het gemeentebestuur, van een afschrift van de bestreden beslissing. Op bevel van de bevoegde burgemeester diende de bestreden beslissing vervolgens gedurende dertig dagen te worden aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De verwerende partij heeft met een brief, gedateerd op 14 juni 2010, de bestreden beslissing aan de tussenkomende partij bezorgd. Of de betrokken brief ook daadwerkelijk op vermelde datum werd verstuurd, blijkt niet uit het administratief dossier. Noch uit het door de verwerende partij neergelegde administratief dossier, noch uit de door de verzoekende partijen en de door de tussenkomende partij neergelegde stukkenbundels blijkt evenwel wanneer tot de aanplakking van de bestreden beslissing werd overgegaan. Het attest waaruit zulks kan afgeleid worden, kan nochtans op eenvoudig verzoek overeenkomstig artikel 4.7.23, §4, laatste lid VCRO door elke belanghebbende aangevraagd worden. Hoewel omtrent de precieze datum van de aanplakking geen stavingstukken worden voorgelegd, is de Raad van oordeel dat, aangezien ten vroegste vanaf 15 juni 2010 tot aanplakking kon worden overgegaan, er aangenomen moet worden dat het voorliggende beroep tijdig werd ingesteld.



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

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen stellen enkel dat zij belanghebbenden zijn die hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

### *Beoordeling door de Raad*

Om als derdebelanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dus niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen zowel in de uiteenzetting van hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals hierna geciteerd, als in de overige onderdelen van hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als omwonenden rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing. Dit is voldoende om het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vast te stellen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening

kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

#### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

##### *Standpunt van de partijen*

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

*“ ...*

*Ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel vragen verzoekers bij wijze van voorlopige voorziening meteen ook de aangevochten beslissing te schorsen om redenen dat met de uitvoering der werken verzoekers veel hinder zullen hebben van het visuele aspect en gebruik van het complex door de kwestige bewoners en gebruikers. Ze wonen er immers onmiddellijk naast en zien er rechtstreeks op het overweldigende gabarit.*

*De passage via de uitgang onmiddellijk gelegen naast hun pand in de op die hoogte doodlopende straat zal, in zoverre die dan al kan worden gebruikt gelet op de uiterst beperkte breedte van 2,30 m, zich met 10 vermenigvuldigen voor voertuigen en toenemen voor de fietsen. Daarbij zal er ook gebruik moeten gemaakt worden van het trottoir vermits de breedte van de doodlopende straat op zich ook al niet breed genoeg is om het aan- en afrijdende verkeer te laten kruisen zonder op het trottoir te rijden. Dit is geen hypothese doch realiteit vermits dit de enige toegang voor wagens en fietsen wordt voor het te grootschalige complex.*

*...”*

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en is niet ter zitting verschenen. Of zij het bestaan van het door de verzoekende partijen ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel betwist, is derhalve niet duidelijk.

De tussenkommende partij stelt in haar verzoekschrift tot tussenkomt met betrekking tot het door de verzoekende partijen ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel het volgende:

*“ ...*

*1. In de eerste plaats het visuele aspect: verzoekers stellen dat zij onmiddellijk naast het complex wonen en daarom een rechtsreeks zicht zullen hebben op "het overweldigende gabariet".*

*Het valt niet in te zien in welk opzicht dit uitzicht hinderlijk is en in welke mate dit bij realisatie van het project zal verschillen van de bestaande toestand.*

*Niet alleen uit het administratief dossier, maar tevens uit het fotodossier dat door het college wordt bijgebracht blijkt dat verzoekende partijen voornamelijk zicht zullen hebben op de te verbouwen feestzaal.*

*Welnu, er wordt door de aanvraag geen uitbreiding van dit gebouw beoogd. Het volume van dit verouderd gebouw zal niet uitbreiden.*

*De vrees van verzoekers is onterecht.*

*Bovendien zullen door de reconversie van dit oude gebouw verzoekers zelfs een fraaier uitzicht hebben dan vandaag het geval is.*

*Het gebouw dat wordt voorzien langs de [REDACTED] is niet direct zichtbaar vanuit de woning van verzoekers nu het in het verlengde ligt van de bouwlijn.*

*Bovendien situeren zich tussen het beoogde project en de woning van verzoekers nog twee panden, zodat er hoegenaamd geen sprake kan zijn van een rechtstreeks zicht.*

*Dit blijkt reeds uit het door verzoekers bijgebrachte fotodossier.*

*Ook zal langs de achterzijde van deze bouwlijn het "uitzicht" op de beoogde meergezinswoning beperkt zijn, nu de [REDACTED] op de plaats van de aanvraag (ter hoogte van het recent aangelegde plein) een lichte bocht maakt naar het zuiden. (de tuin van verzoekers is noordelijk georiënteerd)*

*Het college betwist tot slot dat het beoogde project een "overweldigend gabarit" zou beogen, waarbij kan worden verwezen naar de onmiddellijke omgeving van de [REDACTED], het kruispunt van deze straat met het dorpsplein, het dorpsplein zelf en de [REDACTED] dit alles in een straal van 500 meter van de percelen, voorwerp van de aanvraag.*

*Evenwel valt deze discussie onder de procedure ten gronde, zodat hic et nunc hierover niet dient te worden uitgeweid.*

*2. In de tweede plaats vrezen verzoekers een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit de hinder die zij mogelijks zouden ondervinden van de door de aanvraag voorziene toegang tot de beoogde garages in de oude feestzaal.*

*De breedte van deze uitrit is voldoende en gangbaar.*

*In geen enkel opzicht kan in alle redelijk worden voorgehouden dat deze uitrit te belastend zou zijn voor de [REDACTED].*

*Deze is voldoende breed om twee voertuigen elkaar te laten kruisen.*

*Het door de aanvrager vooropgestelde systeem met rood en groen licht zal bovendien het gebruik van de inrit, maar ook de veiligheid voor het zeer plaatselijke verkeer ten goede komen.*

*De argumentatie van verzoekers wordt overigens tegengesproken door het feit dat in dezelfde [REDACTED], op amper 200 meter van de beoogde in- en uitrit, zich nog drie uitritten situeren ten dienste van achterliggende garagecomplexen, met meer garages dan deze die beoogd worden op het gelijkvloers van de oude feestzaal.*

*Deze garages maken deel uit van drie afzonderlijke appartementsgebouwen in de [REDACTED].*

*Foto's van deze uitritten en gebouwen worden in bijlage gevoegd.*

*Man kan dan ook slechts bezwaarlijk voorhouden dat het beoogde "complex" te grootschalig zou zijn.*

*Nu een bestaande uitrit voor een garage en stalling door de aanvraag wordt aangewend tot gebruik van tien garages zal de gebruiksfrequentie uiteraard hoger liggen dan vandaag het geval is.*

*Evenwel zal de hinder voor verzoekers uiterst beperkt blijven nu de frequentie niet dermate hoog zal zijn (het gebruik door fietsers is in geen enkel opzicht hinderlijk en de doorrit zal maximaal door tien wagens kunnen gebruikt worden), de woning van verzoekers niet onmiddellijk aan de in de aanvraag voorziene doorrit grenst, maar wordt afscheiden door de eigen inrit van verzoekers en de [REDACTED] zoals aangetoond voldoen breed is voor het laten kruisen van personenwagens.*

*Er is dan ook m.b.t. dit punt geen sprake van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*Bovendien zullen de potentiële gebruikers door de beperkte breedte van deze doorrit verplicht zijn een matige snelheid aan te nemen bij het in en uitrijden ervan.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad

voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partijen aantonen dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een ernstig nadeel zullen ondergaan, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dienen aan te duiden, en dat zij de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel dienen aan te tonen.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan bovendien niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die een verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad voorts alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

Wat hun mogelijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, stellen de verzoekende partijen dat het doorgaand verkeer in de oprit, die volgens de verzoekende partijen onmiddellijk naast hun woning gelegen is en die toegang zal geven tot de in te richten parkeerplaatsen in de gelijkvloerse verdieping van de feestzaal, zich met 10 zal vermenigvuldigen voor voertuigen en eveneens zal toenemen voor de fietsen. Verder wijzen ze erop dat het aan- en afrijdend verkeer niet kan kruisen op de [REDACTED] zonder dat op het trottoir zal worden gereden. Tot slot voeren de verzoekende partijen aan tevens hinder te zullen ondervinden van ‘*het visuele aspect*’.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen met betrekking tot de visuele hinder die zij menen te zullen lijden geen enkel concreet gegeven bijbrengen. Eén en ander is nochtans essentieel nu moet worden vastgesteld dat enerzijds de voormalige feestzaal waarop de verzoekende partijen uitkijken niet van uitzicht wijzigt en dat anderzijds de verzoekende partijen geen rechtstreeks zicht hebben op de op te richten nieuwbouw. De Raad kan de eventuele ernst, evenals het mogelijk moeilijk te herstellen karakter, van de ingeroepen visuele hinder dan ook niet onderzoeken.

Voor wat de eventuele toenemende verkeershinder betreft, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen ook dit aspect met geen enkel concreet gegeven staven en dus niet, minstens onvoldoende, aannemelijk maken. In de voormalige feestzaal zullen in de toekomst inderdaad tien parkeerplaatsen worden voorzien doch de verzoekende partijen laten na aan te tonen dat als gevolg hiervan de doorgang dermate veel auto's te verwerken zal krijgen dat zulks voor hen een nadeel oplevert dat voldoende ernstig en tevens moeilijk te herstellen is opdat een schorsing van de bestreden beslissing kan verantwoord worden. Bij gebrek aan voldoende concrete gegevens is dit thans niet het geval.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen**

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

## **VII. AMBTSHALVE MIDDEL**

### **A. Vooraf**

De omstandigheid dat de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt afgewezen bij gebrek aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, staat er niet aan in de weg dat de Raad, teneinde de tegensprekelijkheid van het debat te garanderen, de partijen reeds in de huidige stand van het geding, om redenen van proceseconomie en in afwachting van de fixatie van de zitting waarop het beroep tot vernietiging zal behandeld worden, de mogelijkheid biedt te antwoorden op het hierna geformuleerde ambtshalve middel dat de Raad, gelet op artikel 4.8.3, §2 VCRO en onverminderd de eventuele gegrondheid van de door de verzoekende partijen ingeroepen middelen, ten aanzien van de bestreden beslissing in overweging neemt. In zoverre aan de tussenkommende partij toelating werd verleend om in de debatten betreffende de vordering tot vernietiging tussen te komen, is de Raad van oordeel dat aan de tussenkommende partij eveneens de mogelijkheid moet worden geboden om te antwoorden op het hierna geformuleerde ambtshalve middel.

### **B. Schending van 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.**

#### Eerste onderdeel

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op geen enkel ogenblik enig gewag maakt van het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Rekening houdend met wat hoger werd gesteld kan dit niet worden aanvaard. Hetzelfde geldt overigens evenzeer voor de omstandigheid dat het verslag van

de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich gebeurlijk in het administratief dossier bevindt en aldus consulteerbaar is of was voor de partijen.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en het derhalve gissen is naar de feitelijke en juridische determinerende overwegingen uit het verslag, kan niet worden nagegaan of de verwerende partij haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

#### Tweede onderdeel

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoend onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is.

Nu niet kan worden beoordeeld of het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar effectief in de besluitvorming van de verwerende partij werd betrokken moet dan ook tot het kennelijk onzorgvuldig karakter van de bestreden beslissing worden besloten.

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

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.

2. De Raad verzoekt alle partijen in het geding om met een aanvullende nota en binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, te antwoorden op het in onderdeel VII.B geformuleerde ambtshalve middel.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 maart 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER