

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0052
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0467/SA

Verzoekende partij	de nv METRIMO , vertegenwoordigd door advocaten Jan BELEYN en Merlijn DE RECHTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RUIMTE VLAANDEREN , afdeling West-Vlaanderen vertegenwoordigd door advocaat Bart BRONDERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2016.

De verwerende partij heeft aan de gemeente Knokke-Heist (de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van 3 woningen op de percelen gelegen te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan 219-221-223, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie E, nummers 79/E/3, 79/E/4, 79/F/4 en 79/V/3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in maar wel het administratief dossier in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 9 augustus 2016.

Advocaat Gees MEINDERT *loco* advocaten Jan BELEYN en Merlijn DE RECHTER voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Liesbeth TOMMELEIN *loco* advocaat Bart BRONDERS voert het woord voor de verwerende 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 gemeente Knokke-Heist dient op 20 oktober 2015 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van 3 woningen” op de percelen gelegen te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan 219-221-223.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening Gebied Knokke-Heist’, goedgekeurd op 13 maart 2012.

De percelen liggen eveneens binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Westkapelle Oost’, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 12 juli 2012, en meer bepaald in artikel 3, een multifunctionele zone ter hoogte van de Natiënlaan. In artikel 1.2.3 van dit RUP wordt gesteld dat:

“De gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten, mits hun conceptie en hun functie niet fundamenteel onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.

Werken in het kader van het inrichting van het openbaar domein primeren op de bestemmingszone. (Hierbij wordt o.a. de werken en/of constructies in het kader van heraanleg van de Natiënlaan bedoeld, zoals de inrichting van de rotonde langsheen de Kalvekeetdijk.”

De drie woningen maken deel uit van een groter geheel en zijn sinds 5 oktober 2009 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De woningen worden als volgt omschreven:

*“...
Natiënlaan nrs. 219-225. Eenheidsbebouwing van vier (arbeiders)huizen uit de jaren 1920-1930. Diephuizen van twee bouwlagen onder pannen mansardedaken, parement van rode sierbaksteen met banden van witte sierbaksteen.”
...”*

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 november 2015 tot en met 15 december 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 5 november 2015 gunstig.

Onroerend Erfgoed, dienst Archeologie adviseert op 4 november 2015 gunstig onverminderd de vondstmeldingsplicht.

Onroerend Erfgoed, dienst Patrimonium verleent geen advies binnen de gestelde termijn, zodat het advies geacht wordt gunstig te zijn.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Knokke-Heist adviseert op 8 januari 2016 als volgt:

“
...

Voor de aanleg van de rotonde dienen de woningen gesloopt worden. De rotonde wordt ingericht op een deel van de percelen van de gelegen woningen.

De vergunning tot de sloop van de woningen zat niet vervat in de “Bouwvergunningsaanvraag ingediend op naam van Ruimte Vlaanderen nms Gemeentebestuur Knokke-Heist voor het perceel gelegen Natiënlaan / Kalvekeetdijk 8300 Knokke-Heist – Heraanleggen van het kruispunt van de Natiënlaan met de Kalvekeetdijk: inrichten van een tweestrokenrotonde met ongelijkgrondse kruising voor fietsers en voetgangers + inrichten van een dubbelrichtingsfietspad en vernieuwen van de riolering”.

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering dd. 05.05.2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen; in het bijzonder op artikel 3 § 3 punt.11;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van 16/11/2015 tot en met 15/12/2015; dat in toepassing van artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering dd. 05.05.2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, de eigenaars van alle aanpalende percelen, volgens de meest recente door de diensten van het Kadaster verstrekte informatie, bij een ter post aangetekende brief in kennis werden gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning; dat er tengevolge van de openbaarmaking geen bezwaarschriften zijn ingediend;

“
...

De verwerende partij verleent op 5 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“
...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan BRUGGE - OOSTKUST (KB 07/04/1977) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

“
...

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag ligt binnen de perimeter van het PRUP "Afbakening kleinstedelijk Gebied Knokke-Heist (MB 13/03/2012).

De aanvraag is gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Westkapelle Oost', goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 12/07/2012.

De aanvraag is gelegen in artikel 3, multifunctionele zone ter hoogte van de Natiënlaan. In artikel 1.2.3 van het RUP wordt gesteld dat: De gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten, mits hun conceptie en hun functie niet fundamenteel onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.

Werken in het kader van het inrichting van het openbaar domein primeren op de bestemmingszone. (Hierbij wordt o.a. de werken en/of constructies in het kader van heraanleg van de Natiënlaan bedoeld, zoals de inrichting van de rotonde langsheen de Kalvekeetdijk.

...

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

De aanvraag ligt langs een gewestweg: Gewestweg.

De woningen zijn opgenomen op de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

EXTERNE ADVIEZEN

Op 13/11/2015 heb ik advies gevraagd aan Wegen en Verkeer West-Vlaanderen (AWV).

Dit advies werd uitgebracht op 05/11/2015 en ontvangen op 13/11/2015. Het advies is gunstig.

Onroerend Erfgoed dienst archeologie werd op 29/10/2015 om advies gevraagd. Het heeft op 03/11/2015 volgend advies uitgebracht: gunstig onverminderd de vondstmeldingsplicht.

De vondstmeldingsplicht zoals vermeld in artikel 8 van het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen) moet gerespecteerd worden.

Onroerend Erfgoed (patrimonium) werd op 29/10/2015 om advies gevraagd. Er werd geen advies geformuleerd binnen de gestelde termijn waardoor aan de adviesvereiste kan voorbij gegaan worden. Het advies wordt geacht gunstig te zijn.

...

HISTORIEK

In de onmiddellijke omgeving zijn volgende aanvragen gekend:

- Natiënlaan - Kalvekeetdijk Principeaanvraag
- herinrichten van kruispunt/wegvak N49, Natiënlaan en Kalvekeetdijk
- herinrichten Natiënlaan met kruispunt Kalvekeetdijk Principeaanvraag
- Heraanleggen van het kruispunt van de Natiënlaan (N49) met de Kalvekeetdijk: inrichten van een tweestrokenrotonde met ongelijkgrondse kruising voor fietsers en voetgangers + inrichten van een dubbelrichtingsfietspad en vernieuwen van de riolering

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Aanvrager beoogt het slopen van 3 eengezinswoningen met aanhorigheden ten behoeve van de heraanleg van het kruispunt van de Natiënlaan (N49) met de Kalvekeetdijk. Deze gebouwen behoren tot een cluster van 4 woningen. Knokke-Heist is eigenaar van de 3 gebouwen, het vierde is pas recent verworven. Voor deze vierde woning wordt binnenkort ook een sloopvergunning aangevraagd.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project betreft een sloop waardoor de doorlaatbare oppervlakte toeneemt en het ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen Schadelijk effect wordt veroorzaakt. Hieruit besluitend kan gesteld worden dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

MER-SCREENING

De aanvraag valt niet onder de projecten van bijlage 1 van het MER-besluit waardoor een project-MER moet worden opgesteld of van bijlage 2 waarvoor een gemotiveerde ontheffing kan aangevraagd worden. De aanvraag valt evenmin onder bijlage 2 of 3 van de richtlijn 2011/92/EEG van de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. Er werd geen MER-screeningsnota toegevoegd. De milieugevolgen van de aanvraag kunnen voldoende ingeschat worden. Deze effecten zijn niet aanzienlijk, beperkt, lokaal en in grote mate te beheersen of omkeerbaar.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de relevante criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex.

Aangezien ook de vierde woning afgebroken zal worden is er geen voorwaarde geformuleerd met betrekking tot afwerking van de vrijgekomen wachtgevel.

Gezien de sloop ten behoeve van de heraanleg van het kruispunt van de Natiënlaan (N49) met de Kalvekeetdijk uitgevoerd wordt, overwegende het resultaat van het openbaar onderzoek, overwegend het gunstig advies, eventueel met opgelegde voorwaarden, van zowel het agentschap Wegen en Verkeer als Onroerend Erfgoed (in het kader van het beheer van het archeologisch patrimonium), gelet op het feit dat de ruimtelijke impact op de omgeving aanvaardbaar is kunnen we stellen dat de sloop ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is.

ALGEMENE CONCLUSIE

De sloopvergunning kan afgeleverd worden.

BIJGEVOLG WORDT OP 05 FEB 2016 HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en 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;

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- De vondstmeldingsplicht zoals vermeld in artikel 8 van het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen) moet gerespecteerd worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij vordert eveneens met een aangetekende brief van 25 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning voor het “heraanleggen van het kruispunt van de Natiënlaan met de Kalvekeetdijk: inrichten van een tweestrokenrotonde met ongelijkgrondse kruising voor fietsers en voetgangers + inrichten van een dubbelrichtingsfietspad en vernieuwen van de riolering”. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0474/SA.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering niet. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. 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 is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet het volgende uiteen met betrekking tot de hoogdringendheid:

“ ...

Aan een beroep bij U Raad voor Vergunningsbetwistingen komt an sich natuurlijk geen schorsende werking toe.

Dit maakt dat de vergunningshouder, na afloop van de wachttermijn en ondanks het ingestelde beroep, de werken kan aanvatten.

In concreto gaat dit in casu over de sloop van waardevol, minstens geïnventariseerd, erfgoed.

Effectief gaat het hier over onroerende goederen met erfgoedwaarde, d.i. de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgooederen die er integraal deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen.

Hieronder – meer in het bijzonder onder het eerste middel – moet vastgesteld worden dat verwerende partij werkelijk volledig voorbij gegaan is aan die erfgoedwaarde.

Die erfgoedwaarde wordt eigenlijk zelfs “actief genegeerd”. Verwerende partij is zich van één en ander wel bewust, maar verkiest om niet in te gaan op het erfgoeddebat.

Nodeloos te zeggen dat eens dergelijk onroerend goed gesloopt wordt, de erfgoedwaarde eigenlijk definitief (en ten node) verdwijnt.

U Raad nam in zaken als deze dan ook al verschillende keren aan dat, eens met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gestart wordt, de vastgestelde erfgoedwaarden "onherroepelijk verloren gaan".

Vanuit hun aard zijn deze erfgoedwaarden natuurlijk ook zonder meer uniek en kunnen deze niet zomaar hersteld worden.

Het kan moeilijk betwist worden dat met de sloop kan aangevangen worden (en dat de sloop ook vlot kan beëindigd worden) ruim voordat U Raad de kans gezien heeft om zich n.a.v. een louter vernietigingsberoep uit te spreken over deze zaak.

...

De afhandeling van de vernietigingsprocedure zal gewoon te laat komen.

...

De sloop van de woningen is één van de eerste werken die moet uitgevoerd worden in het licht van het grotere project, meer bepaald de herinrichting van én de aanleg van een nieuwe rotonde (met complexe ondergrondse voorzieningen) op het kruispunt Natiënlaan – Kalvekeetdijk (zie hoger).

Op stuk 6, p. 9 (beschrijvende nota) staat:

“Voor de realisatie van het project zullen de.....en 4 woningen moeten onteigend worden”.

Het terrein in de ZO - hoek van het kruispunt (waar de woningen dus zouden gesloopt worden) zal dienst doen als noodzakelijke werfzone (cf. stuk 6, p. 49).

Verzoekende partij beschikt op heden verder over geen enkele indicatie dat de vergunninghouder een vernietigingsberoep zou afwachten.

Integendeel zijn er (te)veel indicaties in de zin van het tegendeel (cf. stukken 11).

Op de website van AVW kan men alvast lezen dat de eigenlijke wegenwerken (vermoedelijk) nog in 2016 van start zullen gaan. Daarvoor moeten de voorbereidende nutswerken nog plaatsvinden.

De bouw van de rotonde is daarenboven gekoppeld aan de oplevering van het nieuwe ziekenhuis AZ Zeno. De verhuis naar dit nieuwe gebouw – hetwelk verschillende campussen moet verenigen - staat gepland voor 2017.

Gelet op de voorziene duurtijd van de werken - nogmaals, de uitvoeringstermijn van de wegenwerken alleen al wordt geschat op 16-17 kalendermaanden (cf. stuk 6, p. 49) - is het minstens al weinig waarschijnlijk dat de vergunninghouder het vernietigingsberoep zomaar zal afwachten.

Zoals hierboven uitgelegd is de, middels de bestreden beslissing vergunde, sloop een (eerste) noodzakelijke fase in de aanleg van de rotonde.

Diverse andere vergunningen, noodzakelijk voor de aanleg van de rotonde, werden inmiddels ook al verleend.

Zo werd op 7 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning verleend aan AGSO Knokke-Heist, afdeling Waterbedrijf voor de aanleg van een tijdelijk ontsluitingsweg tussen de Kalvekeetdijk en Natiënlaan (stuk 8).

In de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 5 februari 2016 houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan Wegen en Verkeer West-Vlaanderen (AWV) met betrekking tot het heraanleggen van het kruispunt van de Natiënlaan (N49) met de Kalvekeetdijk, wordt overigens zelf benadrukt dat de werken onmiddellijk - mogelijk gefaseerd - uitvoerbaar zijn (stuk 4, p. 22-23).

In verschillende mediaberichten is / blijft sprake van het najaar 2016.

Wat meer is, er zijn al verschillende voorbereidende werken uitgevoerd, waaronder de aanleg van een tijdelijke verbindingsweg tussen de Herenweg en de Natiënlaan, de rioleringswerkzaamheden tussen de Kalvekeetdijk en het terrein van AZ Zeno en de onderboring voor het verplaatsen van gasleidingen in opdracht van de nutsmaatschappijen.

Verzoekende partij werd inzake de riolering ook al aangemaand het nodige te doen (stuk 17).

Eén en ander laat minstens dus al niet uitschijnen dat men een uitspraak op het vernietigingsberoep zal afwachten...

Waar de hier bestreden stedenbouwkundige vergunning ontegensprekelijk en onlosmakelijk verbonden is met de aanleg van de rotonde / de herinrichting van het kruispunt Kalvekeetdijk – Natiënlaan zelf, is effectief duidelijk dat de uitvoering van de bestreden beslissing onmiskenbaar ook een (en eerste) stap zal zijn bij de aanleg van de rotonde / de herinrichting van het kruispunt.

Enkel waar de aanvragen uitgaan van 2 verschillende overheden - het betreft een project met gemeenschappelijke financiering - werden ze opgesplitst.

Dit doet natuurlijk niets af van de vaststelling dat het duidelijk over één en hetzelfde te realiseren project gaat.

Het goedgekeurde plan van de stedenbouwkundige vergunning van de rotonde duidt de te slopen woningen overigens ook aan (stuk 5).

Verzoekende partij vermag dan ook de hoogdringendheid eigen aan de uitvoering / de aanleg van de rotonde / de herinrichting van het kruispunt aanvoeren in deze. De hier bestreden sloop is immers maar een eerste fase daarvan.

Anders aannemen maakt dat, in grotere gefaseerde - complexere - projecten als deze, een aanvrager steeds zijn aanvragen als het ware zou kunnen opsplitsen, waarbij een derde belanghebbende nooit hoogdringendheid zou kunnen aanvoeren bij de schorsing van één vergunning, maar enkel t.a.v. het project bestaande uit verschillende vergunningen.

De uitvoering van de hier bestreden vergunning impliceert noodzakelijkerwijze de verdere uitvoering van de grote wegenwerken.

Eén en ander maakt de zaken dan natuurlijk nog meer hoogdringend.

Er wordt dienaangaande eerst brevia causa verwezen naar hetgeen dienaangaande in het verzoekschrift m.b.t. de vergunning voor de rotonde zelf wordt uiteengezet (stuk 10).

Samengevat moet ook hier vastgesteld worden dat:

- *de aanvang en verdere uitvoering van de werken in hoofde van verzoekende partij persoonlijk zelfs onomkeerbare gevolgen met zich mee zouden brengen.*

Zoals hierboven reeds vastgesteld, moet voor de uitvoering aardig wat grond ingenomen worden van verzoekende partij (cf. ook stuk 6, p. 16).

Die inname is o.m. noodzakelijk voor een eerste fase van de werken, meer bepaald de aanleg van de nieuwe nutsvoorzieningen.

Hiertoe zal, bij gebreke aan een minnelijk akkoord, onteigend moeten worden.

Bij gebreke aan een andere reglementaire beslissing in dit verband, zal de onteigening natuurlijk volop gestoeld worden op de betwiste vergunning voor de rotonde.

Verzoekende partij werd bericht dat de onteigeningsprocedure “reeds werd aangevat”.

...

De inbreuk op het eigendomsrecht in hoofde van verzoekende partij is dan definitief en onomkeerbaar.

Dergelijk “ongemak” kan enkel vermeden worden indien U Raad vroeger zou kunnen ageren. De inname van de grond van verzoekende partij is inherent aan de uitvoering van het betwiste project.

Ook inzake de afwatering – een zeer dure operatie – zal verzoekende partij dus al het nodige moeten doen (cf. stuk 17).

- *meteen ook duidelijk is dat met de aanvang en verdere uitvoering van de wegenwerken verzoekende partij onomkeerbaar verschillende parkeergelegenheden zou ontnomen worden.*

Verzoekende partij moet als eigenares, nu en in het toekomstige, een voldoende parkeeraanbod kunnen bieden aan de handelszaken.

Zo niet komt de ganse commerciële doelstelling achter die site in het gedrang.

Met de innames zouden (naar schatting, precieze cijfers werden nog niet ter beschikking gesteld) tot 5-7 parkeerplaatsen sneuvelen (en dit op een totaal van 36 bestaande parkeerplaatsen).

Dit lijkt prima facie op zich nogal “mee te vallen”, maar door de gewijzigde circulatie op het terrein en de daardoor noodzakelijke herinrichtingswerken zullen er nog heel wat meer parkeerplaatsen moeten sneuvelen. Dit laatste werd ook erkend door de

aanvraagster (cf. stuk 15: "De gewijzigde situatie dwingt ook een zekere aanpassing van de parking op").

Nog zullen met de uitvoering van de werken de bestaande publieke parkeerplaatsen gelegen langs de Natiënlaan verdwijnen. Het gaat daarbij over 14 tot 15 parkeerplaatsen.

...

Verzoekende partij kan in die context verder verwijzen naar een studie dewelke zij heeft laten opstellen door een MER-specialist, die duidelijk aangeeft dat de huidige minimale en maximale parkeerbehoefte kan worden berekend op respectievelijk 43 en 53 parkeerplaatsen (stuk 16). Op de parking beschikt men actueel dus over 36 eigen parkeerplaatsen.

...

Met de uitvoering der werken zou er dus ook duidelijk een tekort aan parkeeraanbod zijn.

De huurder van verzoekende partij - RR Interieur - is dienaangaande nu al zeer duidelijk (stuk 12):

*"In de maanden januari en juli tijdens de soldenperiode, staat de parking zo goed als bijna permanent vol op elke werkdag – zo ook de weken volgend op een nieuwe mediacampagn[e] (zowat 6 x per jaar). **Hopelijk vindt u een oplossing om het aankomend probleem van tekort aan parking op te lossen**".*

[eigen aanduidingen en taalcorrectie]

Minstens is ook duidelijk dat met de innames de reservegrond die verzoekende partij nog had (uitgewerkte groenzone die nu nog niet ingevuld is) om een aanvullend parkeeraanbod te voorzien, volledig zal komen te verdwijnen.

Verzoekende partijen hebben het zekere voor het onzekere willen nemen. Er werd zelfs reeds een bouwaanvraag ingediend om ondergrondse parkeervoorzieningen te voorzien (stukken 19).

- verder kan bezwaarlijk met enige zin voor redelijkheid geloofchend worden dat, gelet op de toch wel zeer grote omvang van de werken, er minstens een zeer reële impact voor de handelszaken - en bij uitbreiding voor de eigenares van die handelszaken - dreigt.

Er wordt dus – voor de eigenlijke wegenwerken alleen al – een uitvoeringstermijn van 16/17 maanden vastgelegd (cf. stuk 6, p. 49). Met voorbereidende werken, wat weerverlet en wat verlof, zal m.a.w. vlot tot + 2 jaar gekomen worden...

Daarenboven zal, volgens de eerder karige informatie die de aanvraagster voorlopig zelf ter beschikking stelt, de aansluiting van de Kalvekeetdijk oost - waarop dus de parking van verzoekende partij uitgaat – tijdens de volledige duurtijd van fase 1 afgesloten worden van alle verkeer. Het afsluiten van de Kalvekeetdijk "houdt in dat een lokale bediening van alle percelen niet altijd mogelijk zal zijn" (cf. stuk 6, p. 49).

De ganse site van verzoekende partij is met de winkel en parking dus volledig georiënteerd op die Kalvekeetdijk.

- zoals hierboven al benadrukt vreest verzoekende partij verder ook een onmogelijke situatie na de uitvoering van de werken.

Zo wordt de toegang tot de site RR Interieur volgens de aanvraagster niet meer mogelijk voor bezoekers (personenwagens, cf. stuk 6, p. 35).

Deze zouden dus ook na de werken ingang moeten nemen via de inrit van de Natiënlaan?

Verwerende partij spreekt dit in de dus ook voor U Raad bestreden beslissing (stuk 4, p. 21) tegen, maar miskent daarbij het voorwerp van de aanvraag. Er wordt dienaangaande brevita causa verder verwezen naar het negende middel in het verzoekschrift aangaande de wegenwerken (cf. stuk 10).

Zo vreest verzoekende partij ook voor een verminderde zichtbaarheid van de site. De balustrades aan de Natiënlaan worden uitgevoerd in een stalen afrastering (cf. stuk 6, p. 40). Dit vermindert voor voorbijrijdend verkeer drastisch het – actueel onbelemmerde – zicht op de site. Opnieuw maakt dit de site van verzoekende partij onaantrekkelijk.

Bovenal vreest verzoekende partij dat haar eigendom het centrum van een heuse verkeersknoep zal uitmaken.

Anders dan verwerende partij voorhoudt, blijkt uit de studies voorafgaand aan de bouwaanvraag voor de rotonde dat er met een rotonde veel meer file zal zijn dan met – wat nu het geval – een lichtgeregeld kruispunt. Er wordt brevita causa verwezen naar het vierde middel in het verzoekschrift aangaande de wegenwerken (stuk 10).

In de Visienota 2009 (stuk 13, p. 63) – document waarin de rotonde “gebaard werd” - werd één en ander reeds grondig onderzocht en werd vastgesteld dat bij een toeristische avondspits een kruispunt (zoals in de voorliggende situatie) een voldoende afwikkelingscapaciteit heeft en er bij een rotonde integendeel ernstige bijkomende filevorming dreigt op de Natiënlaan vanaf kruispunt Kalvekeetdijk (en een terugslag tot aan het kruispunt 2^e Golf / Korenbloemdreef).

Uit de verdere analyse (stuk 13, p. 69) blijkt dat het over maar liefst 55 filedagen gaat....

In een eerdere studie – overigens van hetzelfde studiebureau – anno 2004 (stuk 18, p. 27) werd nog geconcludeerd dat “door optimalisatie van de cyclustijd en de fasenregeling een lichtgeregeld kruispunt ook op een zondag zorgt voor een enigszins vlotte verkeersafwikkeling, daar waar de filevorming bij een rotonde aan de Natiënlaan – Kalvekeetdijk steeds een reëel probleem vormt”.

Waar milderende maatregelen (cf. derde middel, stuk 10) ontbreken – terwijl deze initieel vooropgesteld werden - en integendeel net aangenomen lijkt te moeten worden dat de zaken nog wat erger zullen zijn dan voorgesteld (cf. vijfde middel, stuk 10; voormelde cijfergegevens gaan uit van een concept waarbij nog 2 bypassen voorzien waren voor de rotonde; in het laatste ontwerp is 1 van die bypassen weggefallen), geldt één en ander enkel des te meer. Ook waar door de werken tot een gewijzigde toegang op de eigendom van verzoekende partij gekomen wordt - hetgeen minstens en ten node keerbewegingen zal veroorzaken (cf. tiende middel, stuk 10) - kan onmogelijk gesteld worden dat er geen filevorming dreigt. Daarenboven heeft men ook nog geen rekening willen houden met alle “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” (cf. achtste middel, stuk 10). Een geplande evenementenzone / evenementenparking werd geeneens meegerekend.

Samengelezen met voormelde problematiek aangaande het parkeeraanbod, vreest verzoekende partij dat met de uitvoering van de wegenwerken haar site totaal onaantrekkelijk zal worden voor haar huurders en voor eventuele nieuwe huurders.

Verzoekende partij zou dan zelfs geraakt worden in haar bestaansreden.

- tot slot is er de evidente vaststelling dat een eventueel rechtsherstel - indien U Raad de vergunning voor de rotonde uiteindelijk zou komen te vernietigen - hier niet enkel enigszins "lastig" of "problematisch" voorkomt (zoals elk rechtsherstel dit ergens is, dit kan op zich geen spoedeisendheid verantwoorden), de gigantische omvang van de publieke werken (ter illustratie: waarbij de Vlaamse overheid maar liefst € 6.300.000 in het laatje stopt) indachtig, lijkt dit in casu bijna onmogelijk, minstens dus al niet zonder dat voormelde nadelen bij de uitvoering der werken zich eerst weer moeten stellen om de site te herstellen in de vorige toestand (aldus opnieuw werken, verkeershinder, onbereikbaarheid van de site van verzoekende partij...). Dit zou eigenlijk opnieuw gans het mobiliteitsgebeuren op of rond de site onmogelijk maken.

Deze nadelen gelden voor de op de site aanwezige handelszaken, maar bij uitbreiding zeker ook voor de eigenares van de commerciële site, d.i. verzoekende partij.

Verzoekende partij heeft geen andere reële eigendommen / inkomsten dan de huurinkomsten uit deze site. Verzoekende partij laat hierbij haar balans en resultatenrekening (stuk 20). De bedrijfsinkomsten (cf. brutomarge € 276.256) bestaan volledig uit de huurinkomsten van de hier getroffen site.

Hiertegenover staan € 926.363 schulden op ten hoogste één jaar en € 1.569.496 schulden op meer dan één jaar. Nodeloos te zeggen dat verzoekende partij de huurinkomsten m.a.w. broodnodig heeft om haar eigen voortbestaan gegarandeerd te zien.

Ongelukkige huurders genereren natuurlijk ongelukkige eigenaars...Nu reeds al heeft RR Interieur haar meer dan ernstige bedenkingen bij het project (zie hoger en stuk 12 + 21):

...

Er is dan ook voldaan aan de voorwaarde van hoogdringendheid.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, 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.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. 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 voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Volgens de verzoekende partij gaat door de sloop van de geïnventariseerde huisjes hun erfgoedwaarde verloren. Vanuit hun aard zijn deze erfgoedwaarden volgens de verzoekende partij uniek.

De verzoekende partij stelt verder dat de sloop van de woningen kaderen in een groter project, meer in het bijzonder de herinrichting en de aanleg van een nieuwe rotonde op de het kruispunt van de Natiënlaan en de Kalvekeetdijk. De verzoekende partij beschikt niet over een indicatie dat de aanvrager de behandeling van het vernietigingsberoep zou afwachten. Volgens de verzoekende partij maakt de voorliggende aanvraag deel uit van de aanvraag inzake de herinrichting van het kruispunt van de Natiënlaan en de Kalvekeetdijk. Zij stelt dan ook dat de hoogdringendheid van haar vordering samenhangt met de herinrichting van het kruispunt. Wat de nadelige gevolgen betreft, verwijst zij naar het dossier met rolnummer 1516/RvVb/0474/SA waarin zij de herinrichting van het kruispunt aanvecht en waar zij stelt dat zij parkeerhinder zal ondervinden, dat zij dreigt deels onteigend te worden, dat de zichtbaarheid van haar site vermindert en dat zij verkeershinder zal ondervinden. Door deze nadelige gevolgen zal haar site niet meer aantrekkelijk zijn voor huurders, waardoor de verzoekende partij in haar bestaansreden wordt geraakt.

3.

3.1

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 nietigverklaring.

De verzoekende partij verwijst voor de hoogdringendheid van haar vordering naar de herinrichting van het kruispunt van de Natiënlaan en de Kalveetdijk, waarvan de voorliggende aanvraag een eerste fase is. Volgens de verzoekende partij laten “verschillende mediaberichten” uitschijnen dat snel met de werken zal gestart worden.

De Raad oordeelt echter dat dit geenszins volstaat ter staving van de vereiste hoogdringendheid. De verzoekende partij beperkt zich tot een vage bewering dat “*één en ander (...) minstens dus al niet (laat) uitschijnen dat men een uitspraak op het vernietigingsberoep zal afwachten*”. Deze loutere bewering volstaat niet om de hoogdringendheid van haar vordering aan te tonen. In het kader van de schorsingsprocedure komt het echter net aan de verzoekende partijen toe 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 voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

3.2

Daarenboven is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij de nadelige gevolgen die zij inroept in het dossier met rolnummer 1516/RvVb/0474/SA niet zonder meer kan herhalen in de voorliggende procedure. Het voorwerp van de aanvraag is immers verschillend. De verzoekende partij toont niet aan dat de nadelige gevolgen die zij inroept in oorzakelijk verband staan met de sloop van de drie geïnventariseerde huisjes. De door de verzoekende partij ingeroepen hinder en nadelen vinden geen rechtstreeks oorzakelijk verband in de thans bestreden beslissing maar wel

in de stedenbouwkundige vergunning voor de heraanleg van het kruispunt van de Natiënlaan en de Kalvekeetdijk die evenwel niet het voorwerp uitmaakt van onderhavige procedure.

3.3.

In zoverre de verzoekende partij zich ook beroept op de het teloorgaan van de erfgoedwaarde van de te slopen woningen, merkt de Raad daarenboven op dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt op welke manier zij hierdoor persoonlijk wordt geraakt. Vermeende visuele hinder ingevolge de afbraak van drie van de vier arbeiderswoningen kan voor de verzoekende partij, als privaatrechtelijk rechtspersoon, immers niet als persoonlijke nadeel aangemerkt worden.

Gelet op de voorgaande vaststellingen oordeelt de Raad dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
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 13 september 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT