




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

**ARREST**

**nr. S/2010/0059 van 10 november 2010**  
**in de zaak 2010/0334/SA/3/0313**

*In zake:*

1. 
2. 
3. 

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Roland TIMMERMANS  
kantoor houdende te 3010 Kessel-Lo, Martelarenlaan 139

verzoekende partijen

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij





*Tussenkomende  
partij:*

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Tom DE KETELAERE  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 155A  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 april 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant op datum van 25 februari 2010 waarbij het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van 6 november 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een winkel met drie studio's en het bouwen van drie studio's en handelsgelijkvloers op een perceel gelegen te  en kadastraal gekend als , wordt ingewilligd en waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens het plan gevoegd bij de aanvraag.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 juni 2010, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Adocaat Roland TIMMERMANS die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tim DE KETELAERE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

■■■■■ vraagt met een op 27 mei 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 7 juni 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt 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 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een winkel met 3 studio’s en het bouwen van 3 studio’s en handelsgelijklvloers”*. De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■. Een eerdere aanvraag met een gelijkaardig voorwerp werd op 20 mei 2009 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven. Het administratief beroep ingesteld door de tussenkomende partij tegen deze beslissing werd op 30 juli 2009 laattijdig en dus onontvankelijk verklaard door de verwerende partij.

In de toelichtende nota, zoals gevoegd bij de aanvraag, wordt het voorwerp van de werken als volgt omschreven:

“...

*De verbouwing van een bestaand gebouw ■■■■■, waar op de bestaande verdiepingen 3 studio’s worden ingericht boven het bestaande winkelpand (huidige winkel ■■■■■). De winkel en buitengevels van ■■■■■ blijven ongewijzigd.*

*De volledige afbraak van het huidige gebouw [REDACTED] (winkel [REDACTED]) en vervangingsbouw met een winkel en studio op de 1<sup>ste</sup> verdieping, een eenslaapkamerappartement op de 2<sup>de</sup> verdieping en een eenslaapkamer-duplex-appartement op de 3<sup>de</sup> /zolderverdieping.*

*De ingang tot de 6 woonegelegenheden boven de 2 winkels, gebeurt via een gemeenschappelijke traphal die bereikbaar is via het [REDACTED]. De bestaande trappen worden verwijderd.*

*...*

Het perceel is, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven, gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het perceel is niet begrepen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. Het perceel is gelegen naast het beschermde monument '[REDACTED]' en in de nabijheid van de beschermde monumenten '[REDACTED]' en '[REDACTED]'.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 september 2009 tot en met 9 oktober 2009, werd één bezwaarschrift, uitgaande van de verzoekende partijen, ingediend.

In haar verslag van 16 oktober 2009 adviseert de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar om de aanvraag te weigeren. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar doet hiertoe de volgende overwegingen gelden:

*“ ...*

*2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historiek*

*...*

*De bouwplaats is gelegen naast een beschermd monument [REDACTED] en in de nabijheid van de beschermde monumenten [REDACTED] en [REDACTED]. Beide panden zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.*

*Het project omvat het verbouwen van twee bestaande winkelpanden. Bij de [REDACTED] behoudt men grotendeels de bestaande toestand, de nieuwe bovenliggende studio's krijgen hun toegang echter via een centrale traphal in de [REDACTED]. De historische indeling met wenteltrap gaat hierbij verloren.*

*De [REDACTED] wordt afgebroken en in een pseudo-classicistische stijl heropgebouwd, zij het met een extra bouwlaag om aan te sluiten op de nok- en kroonlijsthoogte van [REDACTED] en een verdieping van de kelder om zo tot een volwaardige winkel/berging verdiep te komen. Zoals eerder vermeld verloopt de toegang tot alle woonegelegenheden op de verdiepingen via een traphal [REDACTED]. Deze komt uit op een koer dat via een poortje naar de [REDACTED] leidt.*

*...*

*2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Het ontwerp voldoet niet aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving en is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*De ingang naar de woonegelegenheden van zowel [REDACTED] als [REDACTED] loopt via de [REDACTED]. Dit is echter in Privé handen (waaronder [REDACTED]) en kan dus niet zomaar gebruikt worden als publieke toegang, de erfdienstbaarheden kunnen niet éézijdig uitgebreid worden. In de plannen is deze relatie ook niet weergegeven.*

*De achteruitbouw van [REDACTED] wordt verhoogd zonder dat hierbij een grondige studie werd gedaan van de aanliggende panden. Volgens de doorsnede van de geleverde plannen*

komt de aanbouw **voor** een bestaand raam te liggen van [REDACTED]. In de geleverde plannen ontbreekt de indeling en gevel van de aanliggende panden en de aangrenzende koer waardoor het onmogelijk is om een goede inschatting te maken.

...

## *2.h. Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar*

*De voorliggende aanvraag wordt ongunstig geadviseerd.*

*De nieuwbouw in de [REDACTED] voorziet in 4 bouwlagen (+dak), terwijl de [REDACTED] in deze sectie quasi alleen bestaat uit panden met 3 bouwlagen (+dak). De introductie van een extra bouwlaag is hier niet wenselijk omdat het straatbeeld (met typische pandenbouw) hierdoor verstoord wordt.*

*De eigenaars van [REDACTED] hebben bezwaarschrift aangetekend naar aanleiding van het Openbaar Onderzoek en hebben [REDACTED] gedagvaardigd. Deze dagvaarding is lopend en men zal, tenzij door één van de partijen uitstel worden gevraagd, pleiten op 22 April.*

*Gezien deze dagvaarding de vernietiging van de erfdienstbaarheid van de [REDACTED] in het vooruitzicht stelt; het deel van de [REDACTED] dat gebruikt zal worden in privé handen is en dat dit gebruik een grote verzwaring is van de erfdienstbaarheid door derden; zowel [REDACTED] als [REDACTED] een ingang hebben naar de [REDACTED] toe die kan gebruikt worden om toegang te verschaffen aan de bovenliggende woongelegenheden; er geen communicatie is geweest met de eigenaars van [REDACTED] met een dagvaarding tot gevolg; geven wij gevolg aan dit bezwaarschrift.*

*Ook de gebrekkige wijze van het naar voren brengen van het ontwerp van de achterbouw van [REDACTED] en de relaties naar de aangrenzende panden en koeren dragen bij tot dit advies;*

*I.v.m. een voorafgaande geweigerde aanvraag tot vergunning (RO2009/0183) heeft men geen aanpassingen gedaan om aan de opmerkingen van de Verkeersorganisatie en Onroerend Erfgoed te voldoen (met name de afbraak van [REDACTED] en de plaatsing van zes fietsen). De gevel van de nieuwbouw op het perceel van [REDACTED] voorzien van een pseudo-classicistische stijl is een te betreuren oplossing.*

..."

De adviezen van de brandweer en de dienst Huisvesting van de stad Leuven, evenals het advies van het Agentschap RO-Vlaanderen (thans het Agentschap Ruimte en Erfgoed), Onroerend Erfgoed, werden niet tijdig verstrekt.

In navolging van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de aanvraag op 6 november 2009.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 2 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 18 januari 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de verwerende partij om het beroep van de tussenkomende partij in te willigen en om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens het bij de aanvraag gevoegde plan. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doet hiertoe de volgende overwegingen gelden:

"...

### *Openbaar onderzoek*

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ontvangen van de links aanpalende buur (huisnr. [REDACTED]).*

*Dit bezwaarschrift handelt over de verzwarende van de erfdienstbaarheid via de [REDACTED] en de schending van de privacy. Het college van burgemeester en schepenen heeft het bezwaarschrift behandeld en in aanmerking genomen.*

*Aangaande de erfdienstbare toegang langs het [REDACTED] dient verwezen naar artikel 4.2.22. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin gesteld wordt dat een stedenbouwkundige vergunning steeds onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten wordt afgeleverd. De vergunningsverlenende overheid heeft geen bevoegdheid om bij betwistingen hierover uitspraak te doen.*

*De schending van de privacy zou plaatsvinden vanaf het dakterras. Hier is vast te stellen dat het terras tot op 1 m vanaf de rand van het dak verwijderd blijft en op voldoende afstand van de ramen in de achtergevel van de burens, zodat geen rechtstreekse inkijk kan gebeuren.*

### *Beoordeling*

*...*

*De beoordeling van aanvragen in gebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde, is gelet op de zeer gevarieerde situaties, een feitenkwestie. Indien het aangevraagde project een invloed kan hebben op deze waarde, is het aangewezen de Afdeling Monumenten en Landschappen te raadplegen. Deze brachten niet tijdig een advies uit.*

*...*

*3. De aanvraag werd in de eerste plaats geweigerd om redenen van de verzwarende van de erfdienstbare toegang langs het [REDACTED]. De aanvrager toont aan dat er een erfdienstbare toegang bestaat voor de huisnr. [REDACTED]. De aanvraag heeft betrekking op de huisnr. [REDACTED], waarbij de toegang tot het pand met huisnr. [REDACTED] langs de achterzijde van het pand met huisnr. [REDACTED] zou gaan plaatsvinden. Er is geen discussie over het bestaan van deze erfdienstbaarheid. Wel is er door de buur (huisnr. [REDACTED]) een procedure ingezet om deze af te schaffen, vanuit de motivering dat er geen nutsvereiste meer is vermits de panden die het voorwerp uitmaken van deze aanvraag ook vanaf de [REDACTED] toegankelijk zijn. De buur argumenteert hierbij nog dat bij de verbouwing van het huisnr. [REDACTED], ook in eigendom van de aanvrager, meer woongelegenheden ontstonden en de erfdienstbaarheid al verzwaard werd. Nu zou deze bijkomend verzwaard worden voor de toegang van een bijkomend winkelpand en zes bijkomende woongelegenheden. De aanvrager heeft als tegenargumenten dat ook aan de nutsvereiste is voldaan wanneer dit louter een veraangenaming van het gebruik van het pand inhoudt en dat aan de erfdienstbaarheid ook geen beperking werd opgelegd.*

*Hier valt niet te beoordelen in hoeverre deze verzwarende, die enkel voor bijkomend voetgangersverkeer is bestemd, gelimiteerd kan worden of buiten proportie is, noch kan worden vooruitgelopen op een mogelijke opheffing van de erfdienstbaarheid. De deputatie is niet bevoegd een oordeel te vellen bij geschillen van burgerrechtelijke aard. Artikel 4.2.22. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten.*

*4. De aanvraag valt onder de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Art. 2.1 van het hoofdstuk 5 van de algemene verordening bepaalt dat in het kernwinkelgebied de verdiepingen, onder de kroonlijst, boven verdiepingen waar zich publiek toegankelijke ruimtes van handel, horeca of andere beroepsactiviteit bevinden, bereikbaar moeten zijn via een afzonderlijke toegang. Dit is van toepassing bij nieuwbouw of grondige verbouwingen van de benedenverdieping. De optie van de aanvrager valt binnen deze bepalingen en dragen bij tot de revalorisatie van de ongebruikte ruimtes boven handelszaken en een verweving van functies in de binnenstad. De studio's zijn beperkt*

opgevat maar voldoen aan een minimale comforteis, geschikt voor eenpersoonshuishoudens.

5. De invulbouw betreft de vervanging van een pand zonder enige historische waarde, met een kleiner gabarit dan de aanpalende panden. Een nieuwe invulbouw met een meer aangepast bouwprofiel wordt voorgesteld. Door de kleinere plafondhoogtes tov de historische gebouwen ontstaat bij eenzelfde kroonlijst- en nokhoogte een bijkomende vierde bouwlaag in het pand, wat eerder ondergeschikt voorkomt in de omgeving, maar toelaatbaar is binnen de stedelijke agglomeratie. Een maximale bouwdiepte van 12m over de eerste drie bouwlagen is aangehouden,. De vierde bouwlaag heeft een bouwdiepte van ca. 8,50m met aansluitend een dakterras. Dit dakterras neemt niet het volledige dak in, maar blijft een meter van de rand verwijderd, zodat inzichten op aanpalende percelen vermeden worden.

6. De aanvraag werd in nevenorde geweigerd om reden van de architecturale uitwerking van de voorgevel. Deze gevel werd volledig naar analogie van de bestaande gevel uitgewerkt, zijnde met een bouwlaag meer. De benedenverdieping werd identiek opgevat, op de verdiepingen werd ook met drie traveeën en verticale raamopeningen gewerkt. De verticaliteit wordt met de gevellijsten doorbroken. Ook een centraal dakkapelletje werd hernomen. Er kan gesteld worden dat deze geveluitwerking niet van een bepaalde inventiviteit getuigt, maar in de betrokken historische context kan deze opvatting ook niet leiden tot een verstoring van het straatbeeld. Het is een bescheiden opvatting waarbij geopteerd wordt om de invulbouw ondergeschikt te houden aan de historische beeldbepalende gebouwen in de omgeving en de vormtaal hieraan aan te passen, wat geenszins schadelijk is voor de goede plaatselijke aanleg.

...

Na de tussenkomende partij op 25 februari 2010 te hebben gehoord, wiligt de verwerende partij, met een beslissing van dezelfde datum, het beroep van de tussenkomende partij in en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning volgens het plan bijgevoegd bij de aanvraag. Dit is de bestreden beslissing.

Tegen de bestreden beslissing werd op 2 april 2010 nog een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingediend bij de Raad. Deze zaak is gekend onder het nummer 2010/0332/SA/3/0312.

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

### **A. Tijdigheid van de vordering**

Uit het administratief dossier blijkt dat de bestreden beslissing met een ter post aangetekende zending van 8 maart 2010 door de verwerende partij werd betekend aan de tussenkomende partij en aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven. In zoverre de bevoegde burgemeester vervolgens heeft gehandeld conform artikel 4.7.23, §4 VCRO, kan aangenomen worden dat de voorliggende vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 april 2010, tijdig werd ingediend.

## B. Belang van de verzoekende partijen

### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering en doet hiertoe het volgende gelden:

*“ ...*

- 1. Aangezien uit het verzoekschrift, te meer daar er geen enkele bijlage gevoegd werd bij het verzoekschrift waartoe nochtans de mogelijkheid wordt voorzien door artikel 4.8.16, §4, blijkt dat er met betrekking tot de derde verzoekende partij, te weten de [REDACTED], tijdig werd beslist tot het instellen van de huidige vordering en wel door het door de statuten hiertoe aangeduide bevoegde orgaan van de vennootschap. Dat bij gebreke aan het voorliggen van een zulke beslissing de vordering als onontvankelijk dient te worden afgewezen.*

*Daarenboven is een duidelijke omschrijving van het doel van de vennootschap bepalend teneinde te weten te komen of de verzoekende partij wel een belang kan hebben bij de vernietiging van de thans bestreden beslissing; immers, het belang dient ten deze te worden omschreven als het verhoopte voordeel dat de verzoekende partij meent te kunnen halen uit een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing.*

*Krachtens het beginsel van de specialiteit kan een rechtspersoon slechts titularis zijn van de rechten die binnen zijn activiteitsfeer vallen en die noodzakelijk zijn voor het bereiken van zijn statutair doel. Een naamloze vennootschap is slechts bekwaam om in rechte te treden met het oog op de verwezenlijking van haar statutair doel. Een annulatieberoep is dan ook slechts ontvankelijk wanneer het gericht is op de verwezenlijking van het statutair doel van de vennootschap.*

*Welnu, vooreerst wordt het doel van de NV De Zeven Hoeken in het verzoekschrift niet omschreven doch vervolgens duidt de verzoekende partij op geen enkele wijze aan dat zij in de uitoefening van haar maatschappelijk vooropgesteld doel zou worden geschaad ingevolge de toekenning van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning.*

*In het verzoekschrift valt enkel te lezen dat “verzoeker sub3” de vruchtgebruiker zou zijn van het gebouw. Welnu, dit verstrekt de verzoekende partij ipso facto geen belang om de bestreden vergunning aan te vechten voor uw Raad.*

*Het beroep ingesteld namens de derde verzoekende partij is dan ook niet ontvankelijk.*

- 2. Aangezien in deze tevens het belang dient te worden onderzocht met het oog op het bekomen van de nietigverklaring van de bestreden beslissing van de eerste en de tweede verzoekende partijen; in het verzoekschrift wordt dienaangaande gesteld dat “verzoekers zijn directe bureu van de partij aan wie de vergunning werd toegekend. Zij hebben derhalve een rechtstreeks belang”.*

*De Raad van State heeft inderdaad een belang toegekend in de loop der jaren aan personen die in de onmiddellijke omgeving wonen van de bouwplaats en die dientengevolge hinder zouden kunnen ondervinden ingevolge de uitvoering van de*

*toegekende stedenbouwkundige vergunning. Deze hinder zou zich alsdan kunnen situeren op het vlak van de beïnvloeding van de woonkwaliteit in het algemeen, waaronder kan verstaan worden een impact op de verkeerssituatie, het ontberen van lucht, licht, bezonning ingevolge de oprichting van de constructie en dies meer.*

*De eerste en de tweede verzoekende partijen zijn echter geen bewoners aldaar – zij zijn immers woonachtig te [REDACTED] – doch baten in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED] een apotheek uit.*

*Het belang van de eerste en de tweede verzoekende partij zal dan ook dienen te blijken uit het belang dat betrekking heeft op de uitbating van het pand [REDACTED] als apotheek.*

*In het verzoekschrift wordt nergens aangehaald dat de verzoekende partijen enige hinder zouden kunnen ondervinden in de uitoefening van hun beroep ingevolge de toekenning van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning.*

*De eerste en de tweede verzoekende partijen duiden aldus niet aan wat het vermeende voordeel zou kunnen zijn dat zij pogen te halen uit een vernietiging van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning.*

*De vordering van de eerste en de tweede verzoekende partijen dient aldus te worden afgewezen bij gebrek aan het rechtens vereiste belang.*

*...”*

De tussenkomenende partij voegt, in het bijzonder met betrekking tot de derde verzoekende partij, hieraan het volgende toe:

*“...*

*De verzoekende partijen geven aan dat [REDACTED] eigenaar en de [REDACTED] vruchtgebruiker is van het handelspand [REDACTED]. Als “directe burenen” hebben ze bijgevolg een rechtstreeks belang, aldus de verzoekende partijen.*

*Dit standpunt kan echter **niet** gevolgd worden.*

*De [REDACTED] kan op geen enkele wijze aanzien worden als de “vruchtgebruiker” van het naastgelegen handelspand.*

*Er dient immers vastgesteld te worden dat [REDACTED], vóór haar huwelijk met [REDACTED] (gehuwd onder het wettelijk stelsel), bij overeenkomst het kwestieuze pand aan de [REDACTED] en de handelszaak heeft aangekocht (onderhandse overeenkomst dd. 08.07.1987 – authentieke akte dd. 29.12.1987).*

*Ingevolge de bepalingen van hun huwelijkscontract, verleden voor notaris [REDACTED] op 08.05.1999, brengt [REDACTED] het onroerend goed in de huwelijksgemeenschap.*

*Bij authentieke akte van 17.09.1997, verleden voor notaris [REDACTED], werd de [REDACTED] opgericht met als statutair doel het uitbaten van een apotheek. [REDACTED] doen een inbreng in natura, zijnde de handelszaak (gewaardeerd op 9 miljoen BEF) “en het vruchtgebruik op een woning te [REDACTED], **voor een periode van elf jaar**” (gewaardeerd op 12 miljoen BEF) (eigen onderlijning en benadrukking).*



De [REDACTED] had bijgevolg slechts een beperkt zakelijk recht, zijnde het vruchtgebruik, vanaf 01.07.1997 t.e.m. 30.06.2008. Het vruchtgebruik gold slechts voor een periode van elf jaar. Op geen enkele wijze werd het vruchtgebruik verlengd.

Na die datum heeft de [REDACTED] **geen zakelijke rechten meer** op bovenvermeld onroerend goed en dienen de [REDACTED] (terug) aanzien te worden als volle eigenaar.

De [REDACTED] kan ook niet aanzien worden als een titularis van een persoonlijk recht...

De vordering van de [REDACTED] is onontvankelijk.  
..."

Ter zitting betwist de raadsman van de verzoekende partijen niet dat er in hoofde van de derde verzoekende partij inderdaad geen beslissing om in rechte op te treden voorligt en dat er zich voor wat het vruchtgebruik tussen de eerste en de tweede verzoekende partij enerzijds en de derde verzoekende partij anderzijds kennelijk een probleem stelt. De eerste en de tweede verzoekende partij betwisten evenwel uitdrukkelijk als zouden zij geen belang hebben bij de voorliggende vordering. Zij verwijzen hiertoe naar het verzoekschrift.

*Beoordeling door de Raad – voor wat het belang van de eerste en de tweede verzoekende partij betreft*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij 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.

Met de verwerende partij is de Raad van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de eerste en de tweede verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. Anderzijds stelt de Raad vast dat de eerste en de tweede verzoekende partij in hun verzoekschrift, meer specifiek in het onderdeel 'ten gronde' voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaars van het naastliggende pand rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet omschreven en valt niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de bestreden beslissing.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

*Beoordeling door de Raad – voor wat het belang van de derde verzoekende partij betreft*

De Raad stelt samen met de verwerende partij vast dat met betrekking tot de derde verzoekende partij, zijnde een naamloze vennootschap, werd nagelaten een afschrift neer te leggen van de

beslissing om in rechte op te treden voor de Raad van het door de statuten daartoe aangeduide orgaan. De Raad kan bijgevolg niet nagaan of de beslissing om in rechte op te treden tijdig en door het daartoe bevoegde orgaan van de vennootschap werd genomen.

Bovendien kan de Raad, bij gebrek aan een afschrift van de actueel geldende statuten en dus van een duidelijke omschrijving van het maatschappelijk doel van de derde verzoekende partij, evenmin nagaan of de derde verzoekende partij het rechtens vereiste belang op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO kan doen gelden.

De vordering tot schorsing in hoofde van de derde verzoekende partij is derhalve onontvankelijk.

De exceptie dient aangenomen te worden.

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

Uit de samenlezing van artikel 4.8.13 VCRO en artikel 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet afgeleid worden dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden 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 als volgt:

*“..."*

*a. Het privaatrechtelijk geschil mag niet gehypothekeerd worden*

*Zoals uiteengezet heeft de aanvrager █████ in absentia van verzoekers voorgehouden dat er een erfdienstbaarheid van overgang gevestigd was en bovendien dit uiteindelijk een marginaal probleem in de context van de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning.*

*Wat de erfdienstbaarheid betreft is er een procedure hangende bij de vrederechter en verzet de raadsman van █████ zich niet tegen een plaatsbezoek.*

*Mede in het licht van de stelling van verzoekers, die het bestaan van enige erfdienstbaarheid betwisten, betekent dit dat de uitkomst van het geschil nog volledig open ligt.*

*Door de vergunning niet te schorsen wordt een schijn van legaliteit gecreëerd die volledig nefast kan werken in het privaatrechtelijke geschil.*

*De overheid mag zich terzake geen plaats nemen in het geschil, maar boven het geschil.*

*Om derhalve de rechten van verzoekers te vrijwaren dient de vergunningsbeslissing opgeschort totdat over het privaatrechtelijke aspect een definitieve beslissing is tussengekomen.*

*b. Het toestaan van de werken kan het historische gebouw beschadigen*

*Zoals toegelicht is het gebouw van verzoekers een historisch monument met een bijzondere waarde.*

*Door de vergunningsbeslissing niet te schorsen kan de verzoeker [REDACTED] zijn verbouwwerkzaamheden uitvoeren en zal de historische poort, waarvan eenzijdig beweerd wordt dat er een erfdienstbaarheid van doorgang op rust, als doorgangsroute gebruikt worden.*

*Dit houdt risico's in op degradatie en beschadigingen.*

*Een dergelijke vrijgeleide is niet te verzoeken met een goed stedenbouwkundig beleid.*

*Bovendien zal, na het voltooiën van de verbouwwerkzaamheden, hetzelfde historische gebouw opengesteld worden voor intensief gebruik door de bewoners van de woongelegenheden.*

*Ook zulks leidt tot een aantasting van het uitzonderlijk monument.*

*Uit deze elementen volgt genoegzaam dat mijn verzoekers door de vergunning een moeilijk te herstellen nadeel zullen lijden.*

*...*

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“...*

*Zelfs al zouden de verzoekende partijen in deze beschikken over het rechtens vereiste belang om huidige vordering in te leiden, inzonderheid ingevolge de bepaling van artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO, volstaat zulks echter niet om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zonder meer te bewerkstelligen; immers de verzoekende partijen dienen hierbij effectief het moeilijk te herstellen ernstig karakter van de bestreden beslissing aan te tonen, quod non in causa.*

*Daarenboven dient het vermeende nadeel voort te vloeien uit de bestreden beslissing zelf en niet uit een of andere rechtshandeling of toestand.*

*De verzoekende partijen dienen daarenboven hun vermeend nadeel te staven met alle mogelijk elementen, gaande van foto's tot verklaringen, plaatsbeschrijvingen, schetsen, plannen, ... en kunnen er niet mee volstaan om dit nadeel in algemene en vage bewoordingen te omschrijven.*

*In het verzoekschrift wordt het moeilijk te herstellen ernstig nadeel gestoeld op twee overwegingen, met name vooreerst dat “het privaatrechtelijk geschil niet mag gehypothekeerd worden” en “het toestaan van werken kan het historische gebouw beschadigen”.*

*Wat het tweede argument betreft is het nogal evident dat de verzoekende partijen in deze niet de houders zijn van het algemeen stedenbouwkundig belang en als uitbaters van een apotheek hoe dan ook geen ernstig nadeel kunnen ondervinden ingevolge de eventuele wijziging van het gebouw met betrekking tot het uitzicht. Daarenboven is het een gegeven dat het gebouw niet geklasseerd is.*

*Met betrekking tot de uitbating als apotheek, wordt op geen enkel moment aangetoond, laat staan gestaafd met enig bewijskrachtig gegeven, dat de omvorming van het pand en het bijbouwen van een aantal studio's de werking van de apotheek ernstig in gedrang zou brengen.*

*Verzoekers tonen op dit punt geen ernstig nadeel aan.*

*Met betrekking tot het eerste argument waar wordt gesteld dat de procedure een negatieve impact zou kunnen hebben op de zaak hangende voor de Vrederechter, is het nogal evident dat dit argument niet kan bijdragen tot het aantonen van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel; immers, de Raad voor Vergunningsbetwistingen vermag niet te oordelen over de bescherming van subjectieve rechten waar anderzijds de bescherming van objectieve rechten niet behoort tot de bevoegdheid van dfe Vrederechter. Ook uw Raad dient uiteraard het procedureverloop niet af te wachten van een burgerlijke rechter alvorens een uitspraak te doen over de rechtsgeldigheid van een toegekende stedenbouwkundige vergunning te meer als de toekenning van die vergunning geenszins afhankelijk kan zijn van de uitkomst van een burgerlijke procedure.*

*Immers, zoals in het bestreden besluit uitdrukkelijk wordt gesteld wordt de stedenbouwkundige vergunning toegekend onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten en heeft de vergunningverlenende overheid in het geheel geen enkele bevoegdheid om zich over deze burgerlijke rechten uit te spreken.*

*Artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt dienaangaande uitdrukkelijk dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt in deze toegekend om reden dat er vooreerst werd vastgesteld dat de aanvraag conform is aan de planologische voorschriften – hieromtrent bestaat er geen discussie – doch vervolgens om reden dat de deputatie in deze de mening is toegedaan dat het ingediende project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke omgeving.*

*Het feit dat de verzoekende partijen één of andere burgerlijke procedure zouden hebben opgestart met als voorwerp het laten bepalen van de hoegrootheid van de bestaande erfdienstbaarheid is best mogelijk doch heeft uiteraard geen enkele impact op de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te statueren over de ingediende aanvraag. Meer zelfs de vergunningverlenende overheid, evenmin als uw Raad zijn bevoegd om zich uit te spreken over de grenzen van de voorliggende erfdienstbaarheid.*

*Het enige wat de vergunningverlenende overheid in deze heeft kunnen doen is vaststellen dat de toegang tot de nieuwe woongelegenheden via het [REDACTED] weliswaar leiden tot een verzwaring van een voorgehouden erfdienstbaarheid doch dat artikel 4.2.22, §1 VCRO zeer duidelijk stelt dat de stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder verhoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten en dat de vergunning uiteraard een zakelijk karakter heeft.*

*Nogmaals, de vergunning verlenende overheid heeft geen bevoegdheid om bij betwistingen hierover een uitspraak te doen.*

*Hoe dan ook kan deze overweging geen argument zijn om te concluderen tot het vereiste nadeel in hoofde van verzoekende partijen.*

*Verwerende partij is wat dat betreft ook niet in kennis gesteld van het verloop van de procedure welke zou hangende zijn voor de Vrederechter en is hierin uiteraard ook geen betrokken partij. Er kan op dit punt dan ook niets zinnigs gezegd worden omtrent het moeilijk te herstellen ernstig karakter van het voorgehouden vermeende nadeel.*

*...*

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“...*

*Ter omschrijving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel halen de verzoekende partijen het volgende aan:*

- de hangende procedure voor de Vrederechter te LEUVEN in afschaffing van de erfdienstbaarheid mag niet geschaad worden door het bestaan van de vergunning (creatie van “schijn van legaliteit”). Totdat over het privaatrechtelijk aspect een definitieve beslissing is tussengekomen dient de vergunningsbeslissing opgeschort worden;*
- de historische poort zal tijdens de uitvoering van de verbouwingswerken gedegradeerd en beschadigd geraken. Na voltooiing van de werken zal de poort aangetast worden door het intensief gebruik van de bewoners van de woongelegenheden.*

*Het standpunt van de verzoekende partijen kan niet begrepen worden.*

*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 begrepen worden (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627).*

*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.*

*Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State moeten de verzoekende partijen dit alles doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Met later bijgebrachte feiten en/of verklaringen ter zitting kan géén rekening gehouden worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.*

*De door de verzoekende partijen aangehaalde elementen inzake schade e.d.m. zijn louter hypothetisch. Het MTHEN bestaat enkel indien de mogelijkheid effectief bestaat dat er een nadeel wordt berokkend, quod non in casu.*

*Bovendien heeft dit geen uitstaans met het bestreden besluit an sich.*

*De verzoekende partijen laten na op de duidelijke wijze aan te tonen dat het bestreden besluit nadeel zou toebrengen aan het door hun genomen initiatief om de bestaande erfdienstbaarheid bij de Vrederechter aan te vechten.*

...

### *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 begrepen worden (*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 partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat bovendien persoonlijk en moeilijk te herstellen is.

De verzoekende partijen doen gelden dat de schorsing van de bestreden beslissing noodzakelijk zou zijn om te vermijden dat een schijn van legaliteit wordt gecreëerd waardoor hun rechten in het kader van het hangende privaatrechtelijke geschil betreffende de betwiste erfdienstbaarheid zouden worden gehypothekeerd. De verzoekende partijen voeren daarnaast aan dat het toestaan van de werken het historische gebouw bloot zou stellen aan risico's op beschadigingen en degradatie.

De Raad stelt vast dat de ingeroepen nadelen ontegensprekelijk op vermoedens berusten en daarom als louter hypothetisch en onvoldoende ernstig moeten worden afgewezen. De Raad wenst hierbij in het bijzonder op te merken dat de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, ongeacht de aard van die onwettigheid, op zich geen nadeel voor de verzoekende partijen kan vormen dat voldoende ernstig is om de schorsing te verantwoorden. De verzoekende partijen beperken zich in hun uiteenzetting van de nadelen die zij menen te lijden dan ook zonder meer tot vaagheden en algemeenheden en laten na concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit enerzijds de ernst blijkt van de nadelen die zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van de nadelen die de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kunnen berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van die nadelen blijkt.

De Raad stelt bovendien vast dat de verzoekende partijen evenmin aantonen dat de nadelen die zij menen te ondervinden, in zoverre deze al als ernstig zouden kunnen aangemerkt worden, wat niet het geval is, ook een moeilijk te herstellen karakter hebben. Minstens is vereist dat het moeilijk te herstellen karakter voortvloeit uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Met betrekking tot geen enkel van de ingeroepen nadelen is dit het geval. Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, hetgeen de verzoekende partijen evenzeer nalaten, zijn de ingeroepen nadelen dan ook niet ernstig en niet moeilijk te herstellen.

Er is bijgevolg 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 eerste en de tweede verzoekende partij 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.

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

1. De vordering tot schorsing van de derde verzoekende partij is onontvankelijk.
2. De vordering tot schorsing van de eerste en de tweede verzoekende partij wordt verworpen.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 november 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,      voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW,      griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER