

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0108
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0583/SA

Verzoekende partij	de bvba LES ATELIERS DE LA MAILLE BELGIQUE vertegenwoordigd door advocaten Pierre-Axel CHABOT en Virginie FREMAT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de nv HUIS RIJSWIJCK vertegenwoordigd door advocaat Joost BOSQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Berchem, Roderveldlaan 5 bus 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 mei 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 16 oktober 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een handelspand op de percelen gelegen te Antwerpen, Jodenstraat 44 en Schuttershofstraat 49, met als kadastrale omschrijving 3^{de} afdeling, sectie C, nrs. 1222G en 1222F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 juli 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 8 augustus 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 6 september 2016.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de openbare zitting van 13 september 2016 ten einde de tussenkomen­de partij de mogelijkheid te bieden om uitsluit­sel te geven dat zij niet met de eigenlijke uitvoering van de werken zal aanvangen tot op het ogenblik van de einduitspraak over de vordering tot vernietiging.

De tussenkomen­de partij laat bij monde van haar raadsman met een aangetekende brief van 7 september 2016 weten dat zij niet bereid is om de beslechting van de vordering tot vernietiging vrijwillig af te wachten.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 13 september 2016.

De verzoekende en tussenkomen­de partij verschijnen schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 tussenkomen­de partij dient op 23 juni 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een handelspand” op de percelen gelegen te Antwerpen, Jodenstraat 44 en Schuttershofstraat 49.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Binnenstad’ van 25 maart 1980

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Binnenstad’, goedgekeurd op 26 april 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 juli 2015 tot en met 19 augustus 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst stadsontwikkeling/onroerend erfgoed/monumentenzorg adviseert op 16 juli 2015 gunstig.

De dienst stadsontwikkeling en mobiliteit van Antwerpen adviseert op 22 juli 2015 gunstig.

De brandweer van Antwerpen adviseert op 6 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

De dienst ondernemen en stadmarketing/economische ontwikkeling van Antwerpen adviseert op 14 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 16 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling

De stedenbouwkundige aanvraag betreft de verbouwing van een handelsruimte.

De bouwplaats bestaat uit 2 panden waarvan 1 toegankelijk via de Jodenstraat en het andere via de Schuttershofstraat. Beide panden staan met elkaar in verbinding via een koer in binnengebied, momenteel in gebruik als parkeerruimte.

Het pand Schuttershofstraat 49 bestaat uit een gelijkvloerse winkel met bovenliggend een woning.

Het pand Jodenstraat 44 bestaat uit 5 bouwlagen en is volledig als kantoorruimte ingericht.

De geplande wijzigingen omvatten het uitbreiden van de gelijkvloerse winkelruimte aan de Schuttershofstraat doorheen het binnengebied, inclusief de oppervlakte van de gelijkvloerse verdieping van Jodenstraat 44. Met uitzondering van een kleine patio achter het perceel van Schuttershofstraat 51, wordt de volledige gelijkvloerse verdieping ingericht als winkelruimte, toegankelijk langs beide straten.

De kantoorruimte op de 1ste verdieping van Jodenstraat 44 wordt eveneens omgevormd tot winkelruimte. Langs de Schuttershofstraat wordt een gemeenschappelijk inkomsas voorzien voor de winkel en de bovenliggende woning (die geen deel uitmaakt van de aanvraag). De inkomhal is eigendom van de eigenaar van de woning zodat hier eigenlijk een erfdienstbaarheid op rust. Het plat dak van de nieuwbouw wordt als groendak aangelegd, de patio wordt aangelegd met - grasbetondallen en er wordt een boom aangeplant.

De wijzigingen aan de gevels beperken zich tot het pand aan de Jodenstraat.

De voorgevel van het pand aan de Jodenstraat wijzigt in functie van de nieuwe inrichting: de doorgang (poort) naar het binnengebied verdwijnt en de voorgevel wordt voorzien van dubbelhoge ramen die de winkelruimte door middel van een vide aan de straatkant van voldoende lichtinval voorzien. Het buitenschrijnwerk in de nieuwe raamopeningen wordt voorzien in zwart aluminium.

De stedenbouwkundige geschiktheid van het ontwerp dient aan de hand van de geldende en verordenende voorschriften te worden beoordeeld. Vastgesteld wordt dat 'de aanvraag afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

De aanvrager wenst het bestaand rioleringsstelsel niet te vernieuwen en een afwijking te bekomen voor de verplichte plaatsing van een infiltratievoorziening. Er wordt echter geoordeeld dat deze reden niet zwaarwichtig genoeg is om een afwijking toe te staan. In voorwaarde bij de vergunning wordt opgelegd aan de verordening hemelwater te voldoen.

Terzijde wordt opgemerkt dat de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping langs de zijde van de Schuttershofstraat geen rechtstreekse lichtinval en luchttoevoer ontvangt. Dit appartement maakt echter geen deel uit van de aanvraag en wordt dan ook expliciet uit de vergunning gesloten.

Bij het beoordelen van de aanvraag behoort het tevens tot de autonome bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid te oordelen of een bouwwerk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De geplande uitbreiding is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar gelet op de context van het bouwblok dat zich in hoofdzaak kenmerkt door aanééngeregende handelszaken op de gelijkvloerse verdieping die zich uitstrekken vanaf de Schuttershofstraat tot de Jodenstraat.

Gezien de ligging van de aanvraag in een zone die volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan werd ingekleurd als een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, moet de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarde Van het gebouw en zijn omgeving beoordeeld worden en staat de wenselijkheid van behoud voorop. In dat kader wordt een gunstig advies verleend door de stedelijke dienst monumentenzorg.

Gezien het project een winkelruimte omvat, werd advies gevraagd aan de stedelijke dienst ondernemen en stadsmarketing/economische ontwikkeling. Deze dienst is van oordeel dat voorgestelde schaalvergroting op deze locatie (in afgebakend winkelgebied), gunstig geadviseerd kan worden. Bijkomend wenst de dienst, naast de hoofdingang aan de Jodenstraat, eveneens een toegang tot de winkel aan de zijde van de Schuttershofstraat om het karakter van de Schuttershofstraat als belangrijk onderdeel van het afgebakend kernwinkelgebied te versterken. Hier is de meeste winkelende passage, terwijl de Jodenstraat weinig of geen winkelende passage kent.

Afgeleid uit de plannen kan worden vastgesteld dat er weldegelijk wordt voorzien in een toegangsdeur tot de winkel langsheen de Schuttershofstraat, zij het in combinatie met de toegang tot de bovenliggende woonst.

Deze toegang zal na sluitingsuren van de winkel worden afgesloten van de inkomhal van de woning door middel van een rolluik.

De stedelijke dienst mobiliteit is van oordeel dat gezien de 'wade in het centrum en de nabijheid van verschillende publieke parkings, het niet nodig is om parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien.

De geplande verbouwingswerken zijn niet storend voor de omgeving en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar en aldus vatbaar voor vergunning.

Conclusie

De stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden aan de aanvrager die ertoe gehouden is:

- de voorschriften van de brandweer strikt na te leven;
- een infiltratievoorziening van minimaal 5,84m² te plaatsen conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater;
- de toegang tot de winkelruimte te garanderen langs de zijde van de Schuttershofstraat, zij het een tweede kleinere ingang naast een hoofdingang aan de Jodenstraat.

Geen vergunning wordt verleend voor het bovenliggende appartement aan de zijde van de Schuttershofstraat.

Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16 oktober 2015 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die er verplicht is:

1. het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werkzaamheden of handelingen;
2. de van toepassing zijnde algemene voorwaarden die aan de vergunning zijn gehecht en er integraal deel van uitmaken, strikt na te leven;
3. de voorschriften in bijlage van de brandweer strikt na te leven;
4. een infiltratievoorziening van minimaal 5,84m² te plaatsen conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater;
5. de toegang tot de winkelruimte te garanderen langs de zijde van de Schuttershofstraat, zij het een tweede kleinere ingang naast een hoofdingang aan de Jodenstraat.

Geen vergunning wordt verleend voor het bovenliggende appartement aan de zijde van de Schuttershofstraat.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 27 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 januari 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

Planologische situering:

- *Gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979): CHE-gebied*
- *GewRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen*
- *GemRUP Binnenstad: Antwerpen Binnenstad (goedgekeurd op 26 april 2012)*
- *Verordeningen: Toegankelijkheid, Stedenbouwkundige verordening, Hemelwater*

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *GemRUP: niet (1)*
- *Verordeningen: niet (3)*
- *Uitvoeringsbesluiten: wel*
- *VCRO: niet (2)*
- *Sectorwetgeving: voorwaardelijk*
- *Watertoets: niet (4)*

Toelichting:

(1) De aanvraag is strijdig met de geldende voorschriften van een goedgekeurd RUP.

De aanvraag is gelegen in het goedgekeurde RUP Antwerpen Binnenstad. De betrokken percelen bevinden zich in art. 2 Zone voor wonen (Wo2). Het pand aan de Schuttershofstraat bevindt zich ook onder art. 9 overdruk - detailhandel.

· *Algemene bepalingen:*

o *Art. 2.1.1. NIET OK: ontbreken nota omtrent CHE-waarde*

De aanvraag bevat geen beschrijvende nota omtrent de culturele, historische en/of esthetische waarde van alle aanwezige elementen. De voorgevel aan de Schuttershofstraat wordt niet gewijzigd. De voorgevel aan de Jodenstraat echter wel. Hier worden grote dubbelhoge ramen voorzien, in functie van de nieuwe winkelruimte op het gelijkvloers en de eerste verdieping.

o *Art. 2.2.3. NIET OK: ontbreken nota laden en lossen*

Laden en lossen: er werd bij de aanvraag geen nota toegevoegd waar de ruimtelijke impact en de procedure van het laden en lossen wordt beschreven.

o *Art. 2.2.5. NIET OK: onbebouwde ruimte moet min. behouden blijven.*

De onbebouwde ruimte en de beplanting van de aanwezige binnenplaatsen en tuinen moeten zorgvuldig bewaard blijven. Bij verbouwingen moet het percentage onbebouwde/bebouwde ruimte per perceel vergroten of gelijk blijven. Uitzonderingen worden enkel toegestaan op hoekpercelen. Momenteel is tussen de 2 betrokken panden een grote binnenkoer aanwezig. Deze is volledig verhard en wordt gebruikt als parkeerruimte, te bereiken via de inrit aan de Jodenstraat. In de definities wordt buitenruimte gedefinieerd als onbebouwde, toegankelijke, bovengronds en niet-overdekt. De aanwezige koer voldoet hieraan en kan als buitenruimte worden beschouwd die volgens het RUP minimaal behouden moet blijven of vergroot worden. De bestaande koer (opp. circa 157m²) wordt echter quasi volledig volgebouwd, er blijft een patio behouden van circa 41m². De aanvraag is strijdig met dit voorschrift, het RUP voorziet geen afwijkingsmogelijkheid op dit voorschrift.

- Art. 2: Zone voor wonen (W02): NIET OK: bestemmingen pand Jodenstraat

Dit artikel bepaalt de bestemming van de panden. Wonen is toegelaten, alsook detailhandel op het gelijkvloers. Kantoren en diensten zijn toegelaten met een max. bruto opp. van 500m². Min. de helft van de bruto vloeroppervlakte moet pengebouw een woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of een hotelfunctie hebben.

In de Jodenstraat wordt het gelijkvloers en verdieping 1 omgevormd tot winkelruimte, de rest van het pand blijft behouden als kantoorruimte.

Het inrichten van de 1ste verdieping als winkelruimte is strijdig is met de bestemmingsvoorschriften, dat enkel detailhandel toelaat op het gelijkvloers. Aangezien hier een dubbelhoge winkelruimte wordt gecreëerd (zonder tussenvloer tussen gelijkvloers en verdieping 1) kan hier eventueel een afwijking op worden toegestaan (indien vergunning wordt verleend).

Het pand aan de Jodenstraat bevat geen woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of hotelfunctie. Ook kan geen gebruik worden gemaakt van de overgangsmaatregel, aangezien de aanvraag een verbouwing met volume-uitbreiding betreft. De voorgestelde combinatie van bestemmingen (detailhandel + behoud kantoren) zijn strijdig met het RUP.

- Art. 9: Overdruk — detailhandel (dh): OK

Het pand in de Schuttershofstraat bevat een overdrukszone dat bepaalt dat naast art. 2 ook detailhandel is toegelaten op de 1ste verdieping en in de kelder. De detailhandelszaak en haar etalages dienen op de verdiepingen gericht worden naar de kant van de straat. De aanvraag bevat detailhandel op het gelijkvloers en in de kelder en voldoet hiermee aan de voorschriften.

(2) Er kan niet op een geldige manier worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP (artikel 4.4.1. VCRO).

- Er is geen sprake van een beperkte afwijking (min. te behouden buitenruimte: circa 157m² / buitenruimte in aanvraag: circa 41m²).

- Er kan niet worden afgeweken van bestemmingen.

- Er kan niet warden afgeweken van de V/T index.

(3) De aanvraag is strijdig met de bouwcode.

- Art. 27: Open ruimte: NIET OK

Dit artikel bepaalt dat bij functiewijziging of bij toename van de bebouwde grondoppervlakte, min. 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte zijn. Het is enkel mogelijk minder dan 20% te voorzien, bij percelen gelegen in het kernwinkelgebied. Enkel de Schuttershofstraat is gelegen in het kernwinkelgebied. De Jodenstraat behoort hier niet toe. De 20% regel is hier dus wel degelijk van toepassing. De aanvraag voldoet hier niet aan. Quasi het volledige perceel wordt dichtgebouwd (zie bespreking RUP).

- Art. 30: Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen: NIET OK

Bij gevels breder. dan 8m (Jodenstraat) en volume-uitbreidingen dienen voor de bijkomende volume-uitbreiding en opp. functiewijziging autostal- en autoparkeerplaatsen voorzien worden. De aanvraag bevat geen autostalplaatsen meer. In de huidige toestand wordt op de binnenkoer geparkeerd, toegankelijk via een inrit in de Jodenstraat. Op gemotiveerd verzoek kunnen afwijkingen toegestaan worden. Deze motivatienota werd niet toegevoegd bij de aanvraag. Gelet op de specifieke locatie en de nabijheid van een aantal publieke parkings, kan een afwijking wellicht worden toegestaan.

(4) De aanvraag voldoet niet aan de hemelwaterverordening, er werd geen infiltratievoorziening opgenomen.

9. GOEDE RO: niet OK

De aanvraag is niet conform de voorschriften van het RUP.

- Aangezien de aanvraag zich situeert binnen de begrenzing van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat gedetailleerde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften bevat waaraan de aanvraag hoofdzakelijk voldoet wat betreft de bestemming en inrichting, volstaat de toets aan de verordenende voorschriften van het RUP als ruimtelijke afweging.

- *Bovendien kan er niet op geldende wijze van deze voorschriften worden afgeweken (artikel 4.4.1. VCRO).*

- *Indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een RUP waarvan niet op geldende wijze kan afgeweken worden, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede RO weer te geven.*

De aanvraag wijkt ook af van een aantal voorschriften van de bouwcode die eveneens de goede ruimtelijke ordening regelen.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- *Les Ateliers de La Maille Belgique: OK*

Beroep:

- *Les Ateliers de La Maille Belgique: ingewilligd*

Beslissing: weigering

...

De hoorzitting wordt georganiseerd op 26 januari 2016.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 3 maart 2016 om het administratief beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

In het origineel verslag van 21 januari 2016 werd door de PSA het voorstel gedaan om het dossier te weigeren omwille van volgende knelpunten:

- *strijdigheid met RUP Antwerpen Binnenstad:*
 - o *art. 2.1.1. NIET OK: ontbreken nota omtrent CHE-waarde*
 - o *art. 2.2.3. NIET OK: ontbreken nota laden en lossen*
 - o *art. 2.2.5. NIET OK: onbebouwde ruimte moet min. behouden blijven*
 - o *art. 2. Zone voor wonen (W02) NIET OK: bestemmingen pand Jodenstraat*
- *er kan niet op een geldige manier worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP met artikel 4.4.1. VCRO: de afwijking van de oppervlakte aan open ruimte betreft immers een afwijking op de bestemming en V/T index wat niet toegelaten kan worden*

- *strijdigheid met de bouwcode:*

- o *art. 27. Open ruimte NIET OK: geen 20% open ruimte*
- o *art. 30. Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen NIET OK*

- *aanvraag voldoet niet aan hemelwaterverordening: geen infiltratievoorziening*

Op 22 januari 2016 werd door Lenders advocaten in naam van nv. Huis Rijswijk, vergunningsaanvrager, een bijkomende toelichting bezorgd met volgende samenvatting:

- *Uiteenzetting omtrent eigendomssituatie en handelshuurovereenkomst van de betrokken eigendommen, het geschil omtrent de handelshuurovereenkomst werd ingeleid voor het vredegerecht te Antwerpen.*

- *De formaliteiten inzake het aanplakken van de vergunningsaanvraag werden correct nageleefd (proces verbaal vaststelling gerechtsdeurwaarder werd toegevoegd).*

- *RUP Antwerpen Binnenstad, Wonen categorie W02: Volgende functies zijn in de bestaande toestand aanwezig: wonen aan de Schuttershofstraat, commercieel aan de Schuttershofstraat en kantoren aan de Jodenstraat. In de nieuwe toestand blijven deze functies gerespecteerd, weliswaar onderverdeeld in andere oppervlaktes. Het idee om op deze locaties woónfuncties, gemeenschapsvoorzieningen of een hotel te voorzien, is niet realistisch. De stad Antwerpen heeft een gelijklopende visie.*

- RUP Antwerpen Binnenstad, art. 2.2.5.: in samenspraak met de stad Antwerpen werd de nadruk gelegd op het kwaliteitsvol ontwerp dat zich integreert in de onmiddellijke omgeving, waarbij nagenoeg alle percelen zijn volgebouwd op het gelijkvloers.
- Het ontwerp houdt rekening met de vorm van het perceel, de ouderdom van de gebouwen, de mandelige muren van de burens, de bezonning, de beleving door de uiteindelijke bezoekers met volgende evidenties inzake kwaliteit:
 - o Positie van patio werd bepaald n.a.v. de middag- en avondzon.
 - o Uitstulping van perceel Jodenstraat leent zich om een patio te voorzien zodat gelijklopend eenzelfde commerciële kwaliteit kan worden gegarandeerd.
 - o Omvang patio bepaald door grilligheid perceelsgrenzen en beoogde doorstroom tussen Jodenstraat en de Schuttershofstraat.
 - o Zowel vanuit aspect brandweer als aspect winkeluitbating is het belangrijk dat men visueel beide straten (inkom) kan lokaliseren.
 - o Aan zijde Jodenstraat werd bestaande kantoorvloer gesloopt, ten voordele van belevingskarakter en beeldvorming van de winkel.
 - o Momenteel reeds een aantal aanpalende panden in de Schuttershofstraat die doorlopen tot Jodenstraat en niet over voldoende perceelsbreedte beschikken om een patio te voorzien.
 - o Parkeerplaatsen Jodenstraat worden binnen winkelgebied Schuttershofstraat-Wapper verbannen. De openbare parkeerplaatsen in de directe nabijheid worden als meer evidente oplossingen naar voor geschoven.
 - o Parkeerplaats op binnenkoer wordt vervangen door een daktuin ofschoon groene long.
 - o Daktuin ipv. parking.
- De winkel zal in de nieuwe toestand in verbinding staan met en uitgebaat worden via de Schuttershofstraat, gelegen in kernwinkelgebied. De percelen zullen kadastraal worden samengevoegd waardoor het hele project binnen het kernwinkelgebied komt te liggen en er in de Jodenstraat geen bestemming wonen op het gelijkvloers dient te zijn.
- In de Jodenstraat zijn wel handelszaken aanwezig.
- De Jodenstraat is geen smalle duistere straat, waar enkel achterzijden van gebouwen op uitkomen. Er staan ook deugdelijke en mooie rijwoningen.
- De vroeger vergunde tuin is op heden een onbebouwde verharde ruimte waar een 7-tal auto's kunnen parkeren. Het is aanvaardbaar dat de verharde open ruimte ingevuld wordt door een deels bebouwde ruimte met andere kwaliteiten zoals onder meer groen dak, groen patio, buitengevel met licht in de commerciële winkelruimte, ed.
In de dichte nabijheid is voldoende parkeergelegenheid voorzien.
Op 3 maart 2016 werd door nv. Huis Rijswijk, vertegenwoordigd door Frederic Lenders, een aanvullende memorie van toelichting bezorgd met volgende samenvatting:
 - Strijdigheid RUP: art. 2.1.1. Aanvraag bevat geen nota CHE-waarde.
Er werd een rapportering opgemaakt waarin de CHE-waarde wordt onderzocht. In de slotconclusie wordt gesteld dat de gewenste toestand nergens inbreuk doet op de mogelijke erfgoedwaarden die op deze site aanwezig zouden kunnen zijn. Het voorbehoud van de PSA omtrent dit aspect is dan ook zonder voorwerp, gelet op voorgaande rapportering.
 - Strijdigheid RUP art. 2.2.3.: geen gevoegde nota inzake laden en lossen, gekoppeld hieraan strijdigheid bouwcode en meer specifiek art. 30.: geen motivatienota gevoegd inzake afwijking autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen.
Er werd een mobiliteitstoets opgemaakt door bureau MOVE. Uit deze nota blijkt duidelijk dat enige mobiliteitsbeperking/problematiek niet voorhanden is. Het laden- en lossen zal en kan op dezelfde manier gebeuren als voorheen, zonder enige vorm van bijkomende hinder noch overlast.
 - Strijdigheid RUP art. 2. Bestemming pand Jodenstraat.

Het ingediende vergunningsdossier is uitgegaan van de bestaande toestand en dit reeds minstens sinds 1982. Immers het pand, sedert 1982 tot 2013, in eigendom is van de voormalige Generale bank, heeft nooit enige woonfunctie gehad. Het gehele pand is steeds gebruikt geweest als kantoorruimte, dit reeds ruim voor het in voege treden van huidig RUP. Verzoekster wenst bij deze volledigheidshalve te bemerken dat vergunningsplichtige functiewijzigingen slechts werden ingevoerd bij Besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen d.d. 14 april 2000. Uitgaande van de bestaande toestand en dit reeds decennia lang, kan zodoende ook niet gesproken worden over enige strijdigheid met het RUP.

· Strijdigheid RUP: art. 2.2.5.: Behoud minimale onbebouwde ruimte.

Het college van burgemeester en schepenen kan vanuit ruimtelijk doch evenzo socio-economische perspectieven, een toetsing te geven aan de invulling van „bepaalde deelaspecten van een vergunningsaanvraag, geplaatst in een bredere context.

De kwaliteitsinjectie van het ganse project voor de directe omgeving is onmiskenbaar, niet enkel op conceptueel vlak maar eveneens sluit het project aan bij de doelstelling van de stad om de economische leefbaarheid in de Jodenstraat te stimuleren.

Het ontnemen van enige beleidsvisie- en vrijheid aan de vergunningverlenende overheid zou elke zin van regelgeving ontnemen en de goede ruimtelijke ordening in situ, die niet altijd te plaatsen valt in een stringent wettelijk stramien, compleet uithollen.

In deze optiek is de huidige buitenruimte een verbetering voor de bestaande toestand, onder meer door het bijkomend creëren van een volledig groendak en een bijkomende patio (waarbij de vraag gesteld moet worden of de huidige toestand wel beschouwd kon worden als een functionele buitenruimte an sich zoals bedoeld in het RUP).

· Hemelwaterverordening: geen voorziening inzake waterinfiltratie:

Er wordt een gedetailleerde infiltratievoorziening toegevoegd voor het project en dit conform de vereisten van de hemelwaterverordening.

De knelpunten voorgesteld in het advies van 21 januari 2016 kunnen met de aangeleverde informatie en bijkomende stukken als volgt worden beargumenteerd:

· strijdigheid met RUP Antwerpen Binnenstad:

o art. 2.1.1. OK: nota omtrent CHE-waarde werd toegevoegd.

4 Vanuit de nota kan geconcludeerd worden dat de bouwhistorische plannen aangeven dat er weinig bewaard is gebleven van de oorspronkelijke panden in de Jodenstraat 44 en Schuttershofstraat 49. De gewenste toestand veroorzaakt dus nergens inbreuk op de mogelijke erfgoedwaarden die op deze site aanwezig kunnen zijn.

o art. 2.2.3. OK: nota omtrent laden en lossen werd toegevoegd.

Vanuit de nota kan geconcludeerd worden dat er geen significante effecten zijn op de bereikbaarheid, parkeren, leveringen, oversteekbaarheid, verkeerveiligheid en verkeersleefbaarheid.

o art. 2.2.5. NIET OK: onbebouwde ruimte moet min. behouden blijven.

De onbebouwde ruimte van de aanwezige binnenplaats moet zorgvuldig bewaard blijven. Bij verbouwingen moet het percentage onbebouwde/bebouwde ruimte :per perceel, vergroten of gelijk blijven. Uitzonderingen worden enkel toegestaan op hoekpercelen. Momenteel is tussen de 2 betrokken panden een grote binnenkoer aanwezig. Deze is volledig verhard en wordt gebruikt als parkeerterrein, te bereiken via de inrit aan de Jodenstraat. In de definities wordt buitenruimte gedefinieerd als onbebouwde, toegankelijke, bovengronds en niet-overdekt. De aanwezige koer voldoet hieraan en kan als buitenruimte worden beschouwd die volgens het RUP minimaal behouden moet blijven of vergroot. De bestaande koer (opp. circa 157m²) wordt echter quasi volledig volgebouwd, er blijft een patio behouden van circa 41m². De aanvraag is strijdig met dit voorschrift, het RUP voorziet geen afwijkmogelijkheid op dit voorschrift. Er is dan ook geen sprake van een beperkte afwijking (min. te behouden buitenruimte: circa 157m² / buitenruimte in aanvraag: circa 41m²).

o art. 2. Zone voor wonen (W02) OK: bestemmingen pand Jodenstraat.

5 Er werd een initiële akte toegevoegd d.d. 20 december 2013 waaruit blijkt dat de bestaande toestand en de functies in het pand van de Jodenstraat reeds bestaan sinds 1982. Het pand is van 1982 tot 2013 in eigendom geweest van de voormalige Generale Bank en heeft nooit een woonfunctie gehad. Het gehele pand is steeds gebruik geweest als kantoorruimte, van voor de goedkeuring van het geldende RUP.

Gelet op het feit dat de huidige toestand sinds 1982 bestaat, van voor de intreding van het RUP en de wetgeving rond de vergunningsplichtige functiewijzigingen d.d. 14 april 2000, kan hier afgeweken worden het betreffende artikel. De afwijking geeft geen aanleiding tot oneigenlijke wijziging van het RUP, doet geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het uitvoeringsplan en is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening. De afwijking overschrijdt het toepassingsgebied van art. 4.4.1. van de VCRO niet.

- strijdigheid met de bouwcode:
- o art. 27. Open ruimte NIET OK: geen 20% open ruimte 5 Zie bespreking RUP art. 2.2.5. De aanvraag voldoet niet aan dit artikel.
- o art. 30. Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen: OK

4 Gelet op de specifieke locatie en de nabijheid van een aantal publieke parkings, kan een afwijking worden toegestaan.. Het belastingsreglement is van toepassing op de ontbrekende parkeerplaatsen.

- aanvraag voldoet niet aan hemelwaterverordening: OK

De aanvraag bevat een infiltratievoorziening van 4.440 liter en een volume van 5.84m².
De aanvraag voldoet hiermee aan de hemelwaterverordening.

Conclusie:

De meeste van de eerder genoemde strijdigheden worden door de vergunningsaanvrager naar aanleiding van het beroep verholpen. De aanvraag blijft echter nog strijdig met de geldende voorschriften van het goedgekeurd RUP en de bouwcode, meer bepaald art. 2.2.5. 'Onbebouwde ruimte' van het RUP en art. 27. 'Open ruimte' van de bouwcode.

Ondergeschikt:

Inzake de eigendomssituatie en mogelijke geschillen stelt de VCRO uitdrukkelijk dat vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. De vergunningverlenende overheid mag geen uitspraak doen over betwistingen hieromtrent. Dit zijn burgerlijke geschillen die behoren tot de bevoegdheid van de gewone hoven en rechtbanken.

Voorstel tot besluit:

Gelet op bovenstaande beoordeling, wordt voorgesteld de vergunning te weigeren.

...

De verwerende partij verklaart het beroep op 10 maart 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De aanvraag kan via een afwijking in overeenstemming gebracht worden met de geldende voorschriften van een goedgekeurd RUP.

De aanvraag is gelegen in het goedgekeurde RUP Antwerpen Binnenstad. De betrokken percelen bevinden zich in art. 2 Zone voor wonen (Wo2). Het pand aan de Schuttershofstraat bevindt zich ook onder art. 9 overdruk — detailhandel.

Art. 2.1.1. Nota omtrent CHE-waarde: Tijdens de beroepsprocedure werd een nota bijgebracht omtrent de CHE-waarde. Vanuit de nota kan geconcludeerd worden dat de bouwhistorische plannen aangeven dat er weinig bewaard is gebleven van de oorspronkelijke panden in de

Jodenstraat 44 en Schuttershofstraat 49. De gewenste toestand veroorzaakt dus nergens inbreuk op de mogelijke erfgoedwaarden die op deze site aanwezig kunnen zijn.

Art. 2.2.3. Nota laden en lossen: Tijdens de beroepsprocedure werd een nota bijgebracht omtrent laden & lossen. Vanuit de nota kan geconcludeerd worden dat er geen significante effecten zijn op de bereikbaarheid, parkeren, leveringen, oversteekbaarheid, verkeerveiligheid en verkeersleefbaarheid.

Art. 12.5. Onbebouwde ruimte moet min. behouden blijven.

Dit artikel bepaalt dat de onbebouwde ruimte en de beplanting van de aanwezige binnenplaatsen en tuinen zorgvuldig moeten bewaard blijven.

In het ontwerp wordt de bestaande koer grotendeels dichtgebouwd om de verbinding te maken tussen het pand in de Schuttershofstraat en de Jodenstraat. Er blijft een patio behouden van circa 41m².

De bestaande binnenruimte getuigt niet van veel verblijfskwaliteit of kwalitatief zicht vanuit de aanpalende panden. Het ontwerp voorziet een groendak op het volume in de binnenkoer.

Afgaande op de luchtfoto, is quasi het volledige binnengebied tussen de Jodenstraat en de Schuttershofstraat dichtgebouwd. Het betreffen hier daken zonder groendak zodat het zicht op dit binnengebied wordt overheerst door verharding en dakbedekking.

Bij het behoud van de open ruimte (in dit geval een verharde parking), wordt deze situatie bestendigd, wat de kwaliteit van dit binnengebied niet verbetert. Het nieuwe bouwvolume wordt voorzien van een groendak, wat het zicht hierop aanzienlijk zal verbeteren t.o.v. de huidige situatie.

Artikel 2.1.2. bepaalt dat het bouwvolume, de positie van het gebouw, ... in harmonie moeten zijn met het referentiebeeld. Het referentiebeeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving. Men moet het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving bekijken waar een harmonische samenhang merkbaar is.

Zoals reeds aangehaald, bestaat het referentiebeeld van dit binnengebied uit gelijkvloerse bouwvolumes over quasi de volledige perceelsdiepte/breedte. De bestaande onbebouwde ruimte vormt zelfs eerder een uitzondering in het bouwblok.

Gelet op de aansluiting bij het referentiebeeld en de verbetering qua zicht en infiltratie hemelwater, kan een afwijking bekomen worden op het betreffende artikel.. De afwijking geeft geen aanleiding tot oneigenlijke wijziging van het RUP, doet geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het uitvoeringsplan en is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening. De afwijking overschrijdt het toepassingsgebied van art. 4.4.1. van de VCRO niet.

Art. 2: Zone voor wonen (W02): Dit artikel bepaalt de bestemming van de panden. Wonen is toegelaten, alsook detailhandel op het gelijkvloers. Kantoren en diensten zijn toegelaten met een max. bruto opp. van 500m². Min. de helft van de bruto vloeroppervlakte moet per gebouw een woonfunctie, gemeenschapsvoorziening of een hotelfunctie hebben.

In de Jodenstraat wordt het gelijkvloers en verdieping 1 omgevormd tot winkelruimte, de rest van het pand blijft behouden als kantoorruimte.

Het inrichten van de 1ste verdieping als winkelruimte is principieel strijdig is met de bestemmingsvoorschriften, dat enkel detailhandel toelaat op het gelijkvloers.

Aangezien hier een dubbelhoge winkelruimte wordt gecreëerd (zonder tussenvloer tussen gelijkvloers en verdieping 1) kan hier eventueel een afwijking op worden toegestaan.

De vergunningsaanvrager bracht tijdens de beroepsprocedure een initiële akte bij d.d. 20 december 2013 waaruit blijkt dat de bestaande toestand en de functies in het pand van de Jodenstraat reeds bestaan sinds 1982. Het pand is van 1982 tot 2013 'in eigendom geweest van de voormalige Generale Bank en heeft nooit een woonfunctie gehad. Het gehele pand is steeds gebruikt geweest als kantoorruimte, van voor de goedkeuring van het geldende RUP.

Gelet op het feit dat de huidige toestand sinds 1982 bestaat, van voor de intrede van het RUP en de wetgeving rond de vergunningsplichtige functiewijzigingen d.d. 14 april 2000, kan hier afgeweken worden op het betreffende artikel. De afwijking geeft geen aanleiding tot oneigenlijke wijziging van het RUP, doet geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het uitvoeringsplan en is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening. De afwijking overschrijdt het toepassingsgebied van art. 4.4.1. van de VCRO niet.

De aanvraag kan via een afwijking in overeenstemming gebracht worden met de bouwcode

Art. 27: Open ruimte: Dit artikel bepaalt dat bij functiewijziging of bij toename van de bebouwde grondoppervlakte, min. 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte zijn. Het is enkel mogelijk minder dan 20% te voorzien, bij percelen gelegen in het kernwinkelgebied. Enkel de Schuttershofstraat is gelegen in het kernwinkelgebied. De Jodenstraat behoort hier niet toe. Het ontwerp voorziet een verbinding tussen de Schuttershofstraat en de Jodenstraat.

Gezien het project een winkelruimte omvat, werd het advies gevraagd aan de stedelijk dienst ondernemen en stadsmarketing /economische ontwikkeling. Deze dienst is van oordeel dat voorgestelde schaalvergroting op deze locatie (in afgebakend winkelgebied), gunstig geadviseerd kan worden. Bijkomend wenst de dienst, naast de hoofdingang aan de Jodenstraat, eveneens een toegang tot de winkel aan de zijde van de Schuttershofstraat om het karakter van de Schuttershofstraat als belangrijk onderdeel van het afgebakend kernwinkelgebied te versterken. Hier is de meest winkelende passage, terwijl de Jodenstraat weinig of geen winkelende passage kent. Afgeleid uit de plannen kan worden vastgesteld dat er wel degelijk wordt voorzien in een toegangsdeur tot de winkel langsheen de Schuttershofstraat, zij het in combinatie met toegang tot de bovenliggende woonst.

Artikel 3 voorziet een afwijkingsmogelijkheid omwille van o.a. de voorgestelde innovatieve en verbeterende oplossing. De afwijking kan pas toegestaan worden indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat door de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de overige voorschriften van de bouwcode. De gelijkwaardigheid dient beschouwd te worden over het geheel van voorschriften en dus bijeengenomen minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid garanderen en dit zowel voor het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, als voor de ruimere omgeving.

Het nieuwe bouwvolume wordt voorzien van een groendak, wat het zicht hierop aanzienlijk zal verbeteren t.o.v. de huidige situatie. Hoewel er momenteel onbebouwde ruimte aanwezig is, betreft dit geenszins een tuinzone. Het betreft een verharde parking die qua uitzicht en infiltratie hemelwater, te vergelijken is met een verhard dakoppervlakte. De wagens dringen in dit geval het binnengebied binnen, wat de belevingswaarde van dit binnengebied niet ten goede komt.

Het voorgestelde bouwvolume met een groen dak betreft een verbetering t.o.v. de huidige bestaande onbebouwde ruimte. De beeldkwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid vergroot en het groendak zorgt ervoor dat er beter wordt aangesloten bij de bedoelde functie van het binnengebied (zijnde tuinzone) dan in huidige situatie (parking) het geval is.

Gelet op de verbeterende oplossing en het gunstig advies van de dienst stadsmarketing/economische ontwikkeling van de stad Antwerpen kan een afwijking bekomen worden op het betreffende artikel.

Art. 30: Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen: In de huidige toestand wordt op de binnenkoer geparkeerd, toegankelijk via een inrit in de Jodenstraat. Op gemotiveerd verzoek kunnen afwijkingen toegestaan worden.

De stedelijke dienst mobiliteit van de stad Antwerpen bracht advies uit over de aanvraag en is van oordeel dat gezien de locatie in het centrum en de nabijheid van verschillende publieke parkings, het niet nodig is om parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien.

Gelet op de specifieke locatie en de nabijheid van een aantal publieke parkings, kan een afwijking worden toegestaan.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Aangezien de aanvraag zich situeert binnen de begrenzing van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat gedetailleerde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften bevat waaraan de aanvraag hoofdzakelijk voldoet wat betreft de bestemming en inrichting, volstaat de toets aan de verordenende voorschriften van het RUP als ruimtelijke afweging.

Bovendien kan er op geldende wijze van deze voorschriften worden afgeweken (artikel 4.4.1. VCRO).

Indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een RUP waarvan op geldende wijze kan afgeweken worden, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede RO weer te geven.

De voorwaarden uit volgend advies dienen strikt te worden nageleefd:

- De brandweer van Antwerpen d.d. 6 augustus 2015 (BW/FPA/2015/G.00869.A1.0003)*

Voor dit project moet er geen milieueffectrapport worden opgesteld.

De aanvraag betreft een project dat is opgenomen in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit (10 b) stadsontwikkelingsproject). De aanvraag bevat een project-MER-screeningsnota. Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving, de bijgevoegde project-m.e.r.-screening en de bijkomende argumenten in dit verslag wordt geconcludeerd dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

De aanvraag doorstaat de watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het project voorziet het verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd. De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening d.d. 5 juli 2013. Er wordt een infiltratievoorziening voorzien van 4.440 liter en een volume van 5.84m².

BESLUIT

Artikel 1 - Het beroep van Les Ateliers de La Maille Belgique, belanghebbende derde, tegen het besluit van 16 oktober 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen, waarbij de vergunning tot verbouwen van een handelspand gedeeltelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Jodenstraat 44 - Schuttershofstraat 49, afdeling 3, sectie C, nrs. 1222 G, 1222 F, • wordt niet ingewilligd.

*Vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid 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

1.

De verzoekende partij stelt dat zij een winkel exploiteert in het pand gelegen aan de Schuttershofstraat 49. Zij huurt deze winkel sedert het voorjaar van 2007 en heeft aanzienlijke investeringen gedaan om het pand in te richten. Zij verklaart dat zij met de verhuurders van het pand in een geschil verwickeld is over de hernieuwing van de lopende handelshuur. De verhuurders weigeren deze handelshuur omdat zij het pand grondig wensen te verbouwen in de zin van artikel 16.1.3° van de Handelshuurwet. Om die verbouwing mogelijk te maken, werd de bestreden stedenbouwkundige vergunning aangevraagd.

Volgens de verzoekende partij wordt de bestreden vergunning aangegrepen om haar uit het winkelpand te zetten, wat als een ernstig nadeel moet beschouwd worden dat aan de vordering een hoogdringend karakter geeft.

De vraag naar de wettigheid van deze stedenbouwkundige vergunning die slechts na intensief lobbywerk door de tussenkomende partij werd verleend, is volgens de verzoekende partij decisiief om te bepalen of zij verder in het pand kan blijven als huurder.

De verzoekende partij stelt bovendien dat een gedwongen stopzetting van haar activiteiten ook het faillissement van de rechtspersoon zal betekenen. Zij zit momenteel in een WCO-procedure. Indien zij gedwongen wordt haar vestiging aan de Schuttershofstraat te verlaten, gaan belangrijke investeringen in dit pand verloren en is zij niet in staat om te investeren op een alternatieve locatie. Naast de vestiging aan de Schuttershofstraat beschikt de verzoekende partij slechts over één andere vestiging aan de Louizalaan 98 te Brussel. De sluiting van de Antwerpse winkel betekent een verlies van 41,68% van de omzet, en een nog groter deel van haar opbrengsten.

De verzoekende partij stelt dat zij als rechtspersoon niet meer dreigt te bestaan op het ogenblik dat de Raad toekomt aan de beoordeling van haar vordering tot nietigverklaring, minstens zou zij opdat ogenblik reeds onherstelbare financiële schade en reputatieschade geleden hebben.

De verzoekende partij voert verder aan dat de (voorlopige) uitvoering van de vergunde werken in het resterende deel van de panden aan de Schuttershofstraat en de Jodenstraat gepaard gaan met enorme hinder. Zij zal haar handelswaar niet meer op een aantrekkelijke manier aan de man kunnen brengen wanneer het pand grotendeels herschapen wordt in een bouwwerf. De uitvoering van de vergunde werken gaat gepaard met enorme geluids- en stofhinder, die wellicht zullen leiden tot het faillissement van de verzoekende partij.

De verzoekende partij wijst er nog op dat de lopende procedure bij de vrederechter in verband met de hernieuwing van de huur verder zal behandeld worden na neerlegging van het deskundig verslag in uitvoering van het tussenvonnis van de vrederechter van 27 augustus 2015. Ook met het oog op de verdere afwikkeling van deze procedure is het cruciaal om zicht te hebben op de beoordeling van de Raad in het kader van de vordering tot schorsing.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat een zaak slechts spoedeisend is zodra de vrees voor schade van enig belang, of zelfs voor ernstige nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt. De spoedeisendheid zal worden vastgesteld wanneer een verzoeker het resultaat van dergelijke procedure niet kan afwachten om zijn beslissing te verkrijgen, op straffe zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen.

Zij stelt dat het onderzoek naar de ernst van de middelen en de spoedeisendheid van de vordering duidelijk onderscheiden schorsingsvoorwaarden zijn die los van elkaar moeten worden onderzocht. De vermeende onwettigheden die tegen de bestreden beslissing worden opgeworpen kunnen op zich geen reden zijn om de hoogdringendheid van de procedure te aanvaarden.

De verwerende partij betwist dat de potentiële verplichting tot herlokalisatie of sluiting van de Antwerpse vestiging een rechtsgevolg is van de bestreden beslissing en stelt dat dit een rechtsgevolg uitmaakt van de weigering tot hernieuwing van de handelshuur. Bovendien wordt door de verzoekende partij op geen enkele wijze in concreto aangeduid hoe een spoedeisende behandeling van haar vordering door de Raad zou leiden tot een ander oordeel van de vrederechter dan wanneer de bodemprocedure tot nietigverklaring volledig wordt doorlopen. De gerechtsdeskundige heeft als opdracht de rechter te adviseren over de mogelijkheid tot realisatie van het voorwerp van de vergunningsaanvraag gegeven het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en de Bouwcode. Dit onderzoek is hangende. Uit geen enkel concreet feit of stuk blijkt dat de vrederechter enkel tijdig kennis zou kunnen nemen van een oordeel van de Raad indien de vordering bij spoedeisendheid wordt behandeld.

Niets belet trouwens dat de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag indient die nog steeds de ernstige en ingrijpende verbouwingswerken omvat waarvoor de hernieuwing van de handelshuur is geweigerd. De mogelijkheid van ingrijpende verbouwingswerken met een verbinding tussen Schuttershofstraat en Jodenstraat als principe en vaste intentie (voorwerp van betwisting en onderzoek voor de vrederechter) loopt volgens de tussenkomende partij niet gelijk met de rechtsgeldigheid van de bestreden beslissing. De bestreden beslissing is niet de enige mogelijke vergunning die de daadwerkelijke intentie tot het uitvoeren van de ingrijpende verbouwingswerken als reden van de weigering tot huurhernieuwing kan materialiseren.

Het geschil bij de vrederechter is volgens de tussenkomende partij bovendien een geschil omtrent subjectieve rechten. Binnen het objectief contentieux kunnen de aangevoerde en niet bewezen procesnadelen binnen een vordering omtrent subjectieve rechten waarin de burgerlijke rechter een volheid van rechtsmacht heeft, niet worden aangegrepen om de vereiste hoogdringendheid aan te tonen.

De tussenkomende partij stelt verder dat de voorlopige tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet decisief is voor de beëindiging van de handelshuur. De rechtsgeldigheid ervan is een aspect dat voor de burgerlijke rechter dient te worden beslecht. De residuaire bevoegdheid van de Raad verhindert dat deze actief zou tussenkomen in het oordeel van de burgerlijke rechter omtrent de subjectieve rechten van huurhernieuwing. De bestreden beslissing wordt steeds verleend onder voorbehoud van subjectieve rechten.

Met betrekking tot de aangevoerde geluids- en stofhinder gaat de verzoekende partij er volgens haar aan voorbij dat zij een rechtspersoon is. Dergelijke fysieke hinderaspecten verbonden aan de uitvoering van de werken kunnen in hoofde van een rechtspersoon moeilijk ingeroepen worden. Een eventuele impact op de handelsactiviteiten en dus de subjectieve rechten van verzoekende partij maakt het voorwerp uit van de hangende betwisting bij de vrederechter. Er is ook geen enkele concrete indicatie dat de tussenkomende partij de tenuitvoerlegging van de werken zal starten vooraleer de vrederechter uitspraak heeft gedaan over de rechtsgeldigheid van de weigering tot huurhernieuwing. Het voorwerp van de aanvraag is niet van aard dat de werken kunnen worden gerealiseerd nog voor de Raad omtrent de vordering tot nietigverklaring uitspraak kan doen, zodat een praktijk van voldongen feiten volgens de tussenkomende partij niet te vrezen valt.

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.

De verzoekende partij verwijst naar de hernieuwing van de lopende handelshuur tussen haar en de tussenkomende partij. De tussenkomende partij weigert de handelshuur te hernieuwen omdat zij in toepassing van artikel 16.1.3 van de regels betreffende de handelshuur zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, wenst om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen.

Met verwijzing naar artikel 4.2.22, §1, eerste lid VCRO wenst de Raad vooreerst op te merken dat stedenbouwkundige vergunningen, zoals de thans bestreden beslissing, een zakelijk karakter hebben en verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

In zoverre de tussenkomende partij de bestreden beslissing bijgevolg zou uitvoeren met miskenning van de regels betreffende de handelshuur dan vloeit dit nadeel niet voort uit de bestreden beslissing maar wel uit het desgevallend onwettig dan wel onoordeelkundig handelen van de tussenkomende partij in functie van de tussen partijen bestaande contractuele relatie ingevolge de handelshuurovereenkomst die hen bindt.

Het door de verzoekende partijen omschreven nadeel vloeit niet, minstens niet rechtstreeks, voort uit de bestreden beslissing op zich, maar wel uit het kennelijk betwist karakter van de weigering tot hernieuwing van de handelshuur.

Hetzelfde geldt voor het vermeende feit dat de verzoekende partij het waarschijnlijk acht dat een gedwongen stopzetting van haar activiteiten in Antwerpen meteen ook het faillissement zou betekenen. De precaire financiële toestand van de verzoekende partij is overigens een reeds bestaand gegeven gezien zij zelf toegeeft dat zij zich in een WCO-procedure bevindt. De mogelijke stopzetting van haar vestiging ten gevolge van de geplande verbouwing en de hieraan verbonden financiële gevolgen vinden hun oorzaak in de contractuele handelsrelatie tussen partijen en dienen in voorkomend geval het voorwerp uit te maken van een burgerlijke procedure waarvoor de Raad niet bevoegd is.

3.

De verzoekende partij verwijst eveneens naar de geluids- en stofhinder ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, die zou kunnen leiden tot het faillissement van de verzoekende partij. Los van de vaststelling dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de economische schade ingevolge de gebeurlijke ongemakken van een verbouwing dermate ernstig zal zijn dat het haar voortbestaan of leefbaarheid in het gedrang brengt, moet de Raad vaststellen dat de vermelde gevolgen opnieuw hun oorzaak en oplossing vinden in de handelshuurwetgeving samen gelezen met de contractuele voorwaarden waartoe partijen zich hebben verbonden in het kader van de overeengekomen handelshuurovereenkomst, en die in voorkomend geval het voorwerp kunnen uitmaken van een vordering tot schadevergoeding voor de burgerlijke rechter. Ten overvloede maakt de verzoekende partij niet aannemelijk, gelet op de omvang van de voorziene verbouwingswerken, die eveneens binnenwerken omvatten, dat de voorziene werken zouden kunnen uitgevoerd worden terwijl zij haar uitbating verderzet. Gelet op het gegeven dat de verzoekende partij de beëindiging van haar handelshuurovereenkomst, en ten gevolge hiervan haar uitzetting, betwist voor de vrederechter, is de schade die zij dreigt te lijden rechtstreeks afhankelijk van de uitkomst van de hangende procedure betreffende de subjectieve rechten tussen partijen en waarover enkel de bevoegde burgerlijke rechter uitspraak kan doen.

De Raad merkt hierbij op dat de mogelijke uitzetting de rechtstreekse oorzaak zal of kan vormen van de door de verzoekende partij ingeroepen nadelige gevolgen, en deze slechts mogelijk is nadat de vrederechter zich over het geschil met betrekking tot de subjectieve rechten van partijen zal hebben uitgesproken en voor zover de tussenkomende partij gebeurlijk zal beschikken over een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of minstens zal beschikken over een uitvoerbaar vonnis terzake. De verzoekende partij toont in die omstandigheden het hoogdringend karakter van haar vordering niet aan.

4.

In de mate dat de verzoekende partij zich beroept op een beweerde manifeste onwettigheid van de verleende vergunningsbeslissing die in strijd zou zijn met het GRUP Antwerpen Binnenstad, dient de Raad er aan te herinneren dat het onderzoek naar de ernst van de middelen en de spoedeisendheid van de vordering duidelijk onderscheiden schorsingsvoorwaarden zijn die los van elkaar moeten onderzocht worden. In de mate dat de Raad van oordeel is dat in voorliggend geval de vereiste van hoogdringendheid niet op afdoende wijze is aangetoond, dringt zich geen verder onderzoek op naar de ernst van de ingeroepen middelen. Het gebrek aan enig hoogdringend karakter volstaat om het schorsingsverzoek af te wijzen.

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 aantoon, 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 27 september 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH