

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2015/0056 van 12 mei 2015  
in de zaak 1314/0183/SA/3/0171

*In zake:* **LIDL BELGIUM GmbH & Co KG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Sofie DE MAESSCHALCK en Laurent PROOT  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
de heer Tom ROOSEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:* de bvba **A.B. PROJECTS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim MERTENS  
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 november 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 25 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen van 17 mei 2013 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van drie winkelpanden met negen appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3630 Maasmechelen, Koninginnelaan 135-137-139 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 1043 C.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 april 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent PROOT die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba A.B. PROJECTS verzoekt met een aangetekende brief van 3 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

## **IV. FEITEN**

Op 19 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van 3 winkelpanden met 9 appartementen”*.

De aanvraag betreft een vrijstaand gebouw met drie handelspanden op het gelijkvloers, op de eerste verdieping zes appartementen en op de tweede verdieping drie appartementen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan ‘Limburgs Maasland’, gelegen in industriegebied en binnen de perimeter van een waterwinningsgebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 18 september 2007 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Pauwengraaf – herziening en uitbreiding’, meer bepaald in een zone voor winkelbedrijven met wonen, binnen de

perimeter van een waterwinningsgebied. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 maart 2013 tot en met 5 april 2013, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

De dienst Patrimonium en Mobiliteit van de gemeente Maasmechelen brengt op 27 februari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

*Het feit dat er geen parkeerplaatsen worden aangelegd ter hoogte van dit project, verhoogt de parkeerdruk naar de directe omgeving. Hier is echter geen ruimte voorhanden die aangesproken kan worden. De openbare ruimte tussen het project en de Koninginnelaan dient ingericht te worden voor voetgangers en fietsers met de nodige groenvoorzieningen. Deze inrichting gebeurt best vlak na voltooiing van de werken.*

...”

Infrax brengt op 15 maart 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg brengt op 25 maart 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van brengt op 17 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij afdeling Operationeel Waterbeheer brengt op 18 april 2013 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maasmechelen verleent op 17 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op **8 mei 2013**.*

...

**2.a. Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften**

*Overwegende dat volgende afwijkingen tot de voorschriften van dit plan worden vastgesteld:*

**Bijzonder Plan van Aanleg Pauwengraaf herziening en uitbreiding 2**

*Afwijking : oppervlakte wooneenheid*

*Voorschrift : Art. 1.8: minimum oppervlakte van 100m<sup>2</sup> per wooneenheid*

*Ontwerp : 5 van de 9 wooneenheden hebben een oppervlakte van 96m<sup>2</sup>*

*Afwijking : kroonlijsthoogte*

*Voorschrift : Art. 1.8: De hoogte variërend tussen 4,5m en 7,0meter tov de as van de weg tot aan dakrand*  
*Ontwerp : ontwerp voorziet een hoogte van 7,40meter vanaf as van de weg tot aan de dakrand*

*Afwijking : voorgevellijn bijkomende bouwlaag (setback)*

*Voorschrift : bij platte daken is er een bijkomende bouwlaag toegelaten met voorgevel op min.3,00meter achteruit toy de onder gelegen bouwlaag*

*Ontwerp : bijkomende bouwlaag met voorgevel op 2,50meter achteruit toy de onder gelegen bouwlaag*

*Overwegende dat de afwijkingen als volgt worden beoordeeld:*

*Overwegende dat de oppervlakte per wooneenheid een zeer beperkte afwijking betreft die geen negatieve invloed heeft op de woonkwaliteit;*

*Overwegende dat de afwijking van de kroonlijsthoogte (7,40 meter in plaats van de voorgeschreven 7 meter) slechts 0,40 meter t.o.v. de as van de weg betreft; dat dit een beperkte afwijking betreft die te motiveren is vanuit de noodzakelijke vrije hoogte van de gelijkvloerse handelsruimte; dat het aantal bouwlagen ongewijzigd 1310 conform de voorschriften;*

*Overwegende dat de setback op 2,50 meter van de voorgevellijn in plaats van op 3 meter wordt voorzien; dat deze bijkomende bouwlaag volgens de voorschriften maximaal 70% van de daaronder gelegen bouwlaag in beslag mag nemen; dat dit hier het geval is en dat bijgevolg de vloer - index niet wordt overschreden;*

*Overwegende dat de overige voorschriften van het BPA Pauwengraaf gevolgd zijn; dat derhalve de stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden;*

*...*

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

*Overwegende dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;*

*Overwegende dat de afwijkingen gunstig beoordeeld werden; dat de overige voorschriften van het BPA Pauwengraaf gevolgd zijn;*

*Overwegende dat de voorschriften van de 'zone voor winkelbedrijven met wonen' een minimum aantal parkeerplaatsen verplicht in orde van 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> commerciële oppervlakte, evenals 1 parkeerplaats per wooneenheid; dat deze parkeerplaatsen mede kunnen geïntegreerd worden in de aangrenzende 'zone voor commercieel centrum';*

*Overwegende dat deze voorschriften met betrekking tot parkeerplaatsen overeenkomen met de normen vastgelegd in de gemeentelijke parkeerverordening; dat de parkeerverordening voorziet dat de nodige parkeerplaatsen worden aangelegd op het bouwperceel zelf of op een perceel binnen een omtrek van 300 meter;*

*Overwegende dat volgens deze normen 26 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor het project; dat de parkeerkelder voorziet in 9 parkeerplaatsen welke gelegen zijn op lot 1, eveneens eigendom van A.B. Projects; dat de overige 17 parkeerplaatsen worden voorzien in de zone voor commercieel centrum op de terreinen van L.S.G.I.B. N.V.; dat hierover een overeenkomst bij het dossier werd gevoegd;*

*Overwegende dat deze parkeerplaatsen zowel in overeenstemming zijn met de voorschriften van het BPA Pauwengraaf als met de gemeentelijke parkeerverordening;*

*Overwegende dat de Koninginnelaan gekenmerkt wordt door handelsruimten met appartementen in eerder grootschalige volumes;*

Overwegende dat de materialen, qua kleur en textuur, esthetisch verantwoord en in harmonie zijn met de omgeving; dat het materiaalgebruik afgestemd werd met de toekomstige bebouwing op het aangrenzende perceel;

Overwegende dat het project wat betreft de ruimtelijke context en het feitelijk uitzicht past in de voorziene ontwikkeling van dit gebied;

Overwegende dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat wij akkoord gaan met de beschrijvende nota van de architect in bijlage;

## **2.f. Advies en eventueel voorstel van voorwaarden**

**Gunstig met voorwaarden (zie onder)**

...

## **BEOORDELING COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

...

### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

***Gunstig met voorwaarden voor het bouwen van 3 winkelpanden met 9 appartementen, volgens het plan gevoegd bij de aanvraag.***

### ***BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17 MEI 2013 HET VOLGENDE:***

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning of aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte to brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

- ***de overige voorschriften van het BPA Pauwengraaf zijn strikt te volgen;***
- ***de opmerkingen / voorwaarden vervat in het advies van de brandweer zijn strikt te volgen.***
- ***de openbare ruimte tussen het project en de Koningennelaan dient ingericht te worden voor voetgangers en fietsers met de nodige groenvoorzieningen;***
- ***plaatsen van centrale rookmelders (decreet van 9 MEI 2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders);***
- ***plaatsen van een regenwaterput;***
- ***voor de aansluiting op de riolering en de opvang van het hemelwater dient voorafgaandelijk contact opgenomen to worden met Infrax c.v. (Riolim - telefoonnummer 011/72 20 20). De afvoer van het hemelwater en het afvalwater dient in een gescheiden stelsel aangeboden te worden op de perceelsgrens.***

### **Advies Infrax**

***Voorwaardelijk gunstig advies indien er voldaan is aan de volgende bemerkingen volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 01/10/2004 gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen,***

**buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in voege sinds 01102/2005:**

- **Hemelwaterput:** aanduiding aftappunten en pompinstallatie op het rioleringsplan, en vermelding van de totale horizontale dakoppervlakte in liters en verharde oppervlakte in m<sup>2</sup> op het rioleringsplan -> in orde.
- **Buffering** van 200m<sup>3</sup>/ha bij verharde oppervlakte > 200m<sup>2</sup> of horizontale dakoppervlakte > 75m<sup>2</sup>, indien infiltratie onmogelijk is -> te voorzien.
- **Infiltratie** via zinkputten en infiltratiebekken is niet toegestaan -> waterwingebied van VIM.

**De aansluitingen diam. 160 mm als vertraagde afvoer van de overloop van de regenwaterput en diam. 160 mm voor het vuilwater kan worden toegestaan op het openbare rioleringsstelsel indien aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan bij de uitvoering van de werken.**

**Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van prive-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van gecertificeerde keurders is terug te vinden op [www.vlario.be](http://www.vlario.be).**

**De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.**

**Advies van het provinciebestuur van Limburg - Voorwaardelijk gunstig**

**Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier voorwaardelijk gunstig beoordeeld werd. Er wordt voldaan aan de opmerkingen uit het voorgaand advies. Ik verzoek u evenwel de voorwaarden in de bouwvergunning op te nemen zoals ze geformuleerd werden in het advies van de bevoegde ambtenaar, Raf Cox:**

**De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30 cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand (aan te tonen), en moet vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en bij voorkeur ingezaaid met gras.**

**...**

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 19 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 augustus 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

**“ ...**

**Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

**De aanvraag is niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.**

**De hoofdbestemming ‘winkelbedrijven’ wordt gerealiseerd.**

**Inzake de nevenbestemming stellen de voorschriften :**

**“Wonen: verplicht als nevenfunctie met een minimum oppervlakte van 100m<sup>2</sup> per wooneenheid; toegang tot de woningen vanaf de openbare weg verplicht, deze mogen echter tot de minimale afmetingen beperkt blijven;**

**Parkeerplaatsen: minimum aantal verplicht in orde van 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup> commerciële en/of kantoor oppervlakte binnen de betreffende zone; eveneens**

*autostaanplaatsen verplicht i.f.v. wonen volgens de eigen parkeerbehoefte met een minimum van 1 parkeerplaats per wooneenheid; deze parkeerplaatsen kunnen mede geïntegreerd worden in de aangrenzende zone 'voor commercieel centrum', additioneel op het minimum aantal parkeerplaatsen van deze zone;"*

*Ter zake de volgende beoordeling*

*- betreffende het wonen*

- *Er zijn 5 appartementen voorzien met een bruto vloeroppervlakte van 96m<sup>2</sup>, exclusief een buitenterras van 10m<sup>2</sup>, of m.a.w. een totale oppervlakte van 106m<sup>2</sup> per appartement ter beschikking (> 100m<sup>2</sup>).*

*In de voorschriften is niet bepaald dat de geciteerde oppervlakte van 100m<sup>2</sup> een netto of bruto 'vloer'oppervlakte bedraagt.*

- *In ondergeschikte orde en in het andere geval moet worden opgemerkt dat inzake dit criterium van 100m<sup>2</sup> een toepassing van de afwijkingsmogelijkheid overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO eveneens had kunnen worden aangenomen. Het criterium betreft een afmeting en is niet determinerend om de bestemming vast te leggen. Wat is het relevante onderscheid tussen een wooneenheid van 96m<sup>2</sup> of 100m<sup>2</sup> of 104m<sup>2</sup> ?*

*Bijkomend kan opgemerkt worden dat inderdaad 5 appartementen een bruto vloeroppervlakte van 96m<sup>2</sup> hebben, en de 4 overige appartementen een bruto vloeroppervlakte die ruim groter is dan 100m<sup>2</sup>, namelijk respectievelijk 115m<sup>2</sup>, 136m<sup>2</sup>, 134m<sup>2</sup> en 129m<sup>2</sup>.*

*De gemiddelde bruto vloeroppervlakte per appartement bedraagt 110m<sup>2</sup>.*

*- betreffende het parkeren*

- *De winkelruimte van het project heeft een bruto oppervlakte van 395m<sup>2</sup> + 365m<sup>2</sup> + 462m<sup>2</sup> = 1.222m<sup>2</sup>. Volgens de norm van het bestemmingsvoorschrift zijn hiervoor 25 parkeerplaatsen vereist.*

*Voor de 9 appartementen zijn 9 parkeerplaatsen vereist.*

- *De aanvrager stelt voor de 9 parkeerplaatsen voor de woongelegenheden te voorzien in het bouwproject dat hij op lot 1 zal realiseren, en waar hij in de kelder een overtal aan parkeerplaatsen heeft ten opzichte van het daar vereiste aantal. De vergunning voor dit project werd verleend op 17 mei 2013.*

- *Voor de 25 parkeerplaatsen is er een principeakkoord met de eigenaar van het nabijgelegen winkelcomplex M2, om op de parking daar 25 parkeerplaatsen te huren. Deze eigenaar heeft er zich eerder toe verbonden om de eigenaars/uitbaters van de nog op te richten handelspanden op de loten A1, A2, A4 en A5 gebruik te laten maken van de parkeermogelijkheden die "M2" aanbiedt.*

*Huidige aanvraag betreft de loten A4 en A5 van kwestieus delingsplan.*

- *Volgens een overzichtsberekening betreffende de parkeerplaatsen, opgemaakt door de gemeentelijke technische dienst, blijkt dat voor het geheel van de nabijgelegen handelszaken begrepen binnen dit shoppingcentrum volgens bovenvermelde parkeernorm 528 parkeerplaatsen dienden voorzien te worden terwijl er 1.161 parkeerplaatsen gerealiseerd zijn.*

*Het voorzien van de 25 parkeerplaatsen van dit project in de aangrenzende zone voor commercieel centrum overeenkomstig de mogelijkheid van de vigerende bestemmingsvoorschriften kan bijgevolg worden aangenomen.*

- *In bijkomende orde wordt verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening betreffende de parkeerplaatsen. De voorschriften van deze verordening en het BPA zijn niet tegenstrijdig, zodat ze beiden van toepassing zijn. Artikel 2.2 van deze verordening bepaalt dat parkeerplaatsen moeten worden aangelegd hetzij op een bouwperceel zelf waarop het hoofdgebouw zal komen, hetzij op een perceel gelegen binnen een omtrek van 400 meter te rekenen vanaf de omtrek van dit bouwperceel. Het grootste deel van de bestaande parking bij het winkelcomplex M2 bevindt zich*

*binnen een perimeter van 400 meter.*

- *Beroeper stelt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de mobiliteitsimpact : de aanvraag voorziet geen enkele parkeerplaats op eigen terrein en de parkeerplaatsen die beschikbaar zullen zijn op enkele verder gelegen terreinen volstaan absoluut niet. Hierop kan niet worden ingegaan. Art. 4.3.1. VCRO stelt dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen, onder meer ...*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*Het BPA bevat concrete voorschriften betreffende het aspect 'parkeerplaatsen', die bijgevolg geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag is hiermee in overeenstemming.*

- *Beroeper uit verder de vrees dat de parking van de rechts naastgelegen handelszaak zal gebruikt worden door bewoners/bezoekers van het nu aangevraagde project. Hij kan dit echter geenszins hard maken. Bovendien heeft aanvrager de mogelijkheid zijn parking af te sluiten met het oog op een gebruik enkel door het cliënteel.*

*Overwegende dat deze parkeerplaatsen op andere percelen wordt voorzien, lijkt het wel redelijk en billijk ter zake de nodige voorwaarden aan de vergunning te verbinden. Concreet wordt voorgesteld dat aanvrager een kopie van de basisakte van het project op lot 1, waar 9 parkeerplaatsen gereserveerd werden voor huidig project, evenals een kopie van de huurovereenkomst met nv L.S.G.I.B. (de eigenaar van het winkelcomplex en parking) voor de 25 overige parkeerplaatsen aan het college van burgemeester en schepenen voorlegt vooraleer de vergunning ten uitvoer mag worden gebracht.*

*De toetsing aan de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften geeft wel aanleiding tot bezwaarlijke opmerkingen, meer bepaald inzake de dakvorm/bouwhoogte en de materialen.*

- *hoogte*  
*maximum twee volwaardige bouwlagen toegelaten. De hoogte variërend tussen 4,5m en 7m gemeten vanuit de as van de weg tot aan de dakrand of kroonlijst. Dakvorm*  
*Ingeval van platte daken is een bijkomende bouwlaag toegelaten (penthouse) over 70% van de daar onder gelegen bouwlaag, op minimum 3m van de voorgevellijn. Desbetreffend bestaat er een contradictie in de voorliggende plannen, namelijk tussen de voorstelling van de plattegronden van de eerste en tweede verdieping en het voorgevelzicht. Volgens de plattegronden zijn de terrassen bij de eerste verdieping overdekt en kan de derde bouwlaag als een setback worden beschouwd. Volgens de voorgeveltekening heeft het bouwvolume een voorgevel, verspringend ter plaatse van de terrassen, waardoor de bouwhoogte deels 10.35m bedraagt voor het achteruit gelegen volume en de oppervlakte van de bijkomende bouwlaag (535,20m<sup>2</sup>) meer dan 70% bedraagt ten opzichte van de oppervlakte van de eerste verdieping (635,22m<sup>2</sup>).*

*Indien de terrassen eerste verdieping als overdekte constructies worden uitgevoerd, blijft de bouwhoogte integraal beperkt tot 7.30m hoogte ten opzichte van het peil as Koninginnelaan. De bovenste bouwlaag wordt dan wel een zuivere set back. De bouwhoogte van 7.30m is als afwijking van de voorgeschreven 7m aanvaardbaar, rekening houdende met het beperkte verschil ten opzichte van de schaal van de constructie (grote gevelbreedte).*



*De afwijking dat de bijkomende bouwlaag slechts 2.50m achteruit ligt ten opzichte van de voorgevellijn is ter plaatse aanvaardbaar, rekening houdende met het profiel van de Koninginnelaan en de ruime afstand tot de tegenover staande bebouwing.*

- **Materialen**

*Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.*

*De uitvoering van de achtergevel, op de achterste perceelsgrens, in isolerende silexpanelen kan vanuit architecturaal oogpunt niet worden aangenomen. Dit industrieel voorkomen is ter plaatse niet esthetisch verantwoord, doet afbreuk aan de architecturale samenhang van het project en is niet in harmonie met de naastgelegen constructies. Ter zake kan een uitvoering in dezelfde gevelbaksteen als de overige gevels worden opgelegd.*

*De nodige planaanpassingen blijven beperkt :*

- *De terrassen van de eerste verdieping moeten overdekt worden uitgevoerd, zodat de bouwhoogte gereduceerd wordt en de bijkomende bouwlaag als een zuivere setback voorkomt.*
- *Het materiaalgebruik voor de achtergevel in dezelfde gevelbaksteen als de overige gevels (kan ook bij wijze van voorwaarden worden opgelegd).*

*Ze kunnen in graad van beroep worden aangenomen.*

*...”*

De hoorzitting vindt plaats op 27 augustus 2013.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een aanvullende nota van 19 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

**BESPREKING**

*Naar aanleiding van de bespreking tijdens de hoorzitting besliste de deputatie dat de vergunning kon worden verleend, mits de plannen zouden aangepast worden in verband met de kroonlijsthoogte van de constructie respectievelijk de overdekking van de terrassen eerste verdieping in de voorgevel.*

*Inmiddels heeft aanvrager aangepaste plannen bijgebracht. Hiermee is het duidelijk dat de terrassen bij de eerste verdieping overdekt zullen worden uitgevoerd –overeenkomstig de eerdere voorstelling van de plattegronden- en het gebouw bij een bouwhoogte van 7.30m een ononderbroken kroonlijsthoogte zal hebben.*

**VOORSTEL**

*Aan de opmerkingen van de deputatie werd tegemoet gekomen.*

*Overeenkomstig de eerdere principiële beslissing gaat in bijlage een ontwerp besluit tot niet inwilliging van het beroep van advocaat Bert Roelandts namens Lidl Belgium, waar bij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden dat*

- *de 9 appartementen slechts in gebruik worden genomen vanaf het ogenblik dat ieder appartement effectief over een parkeerplaats beschikt in het bouwproject op lot 1 (kadastraal perceel nr. 1036/B);*
- *de achtergevel van het gelijkvloers wordt uitgevoerd in eenzelfde materiaal en kleur (roosrode gevelpanelen) als gebruikt in de gevels van de achtergelegen handelsruimte (Gamma);*

- *in verband met de brandweerstand en de brandveiligheid van de constructie en de evacuatievoorzieningen het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd;*
  - *de voorwaarden bij het voorwaardelijk gunstig advies van de Dienst Water en Domeinen van het provinciebestuur strikt worden gevolgd;*
  - *de voorwaarden bij het voorwaardelijk gunstig rioleringsadvies van Infrax strikt worden gevolgd;*
- ...

De verwerende partij beslist op 25 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Overwegende dat het beroepsschrift in hoofdzaak gesteund is op navolgende argumenten:*

- *in haar vergunningsbesluit is het college van burgemeester en schepenen niet concreet ingegaan op het bezwaarschrift van LIDL, ingediend bij het openbaar onderzoek;*
- *de aanvraag is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA, zowel wat betreft het parkeren als wat betreft het wonen;*
- *de aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de mobiliteitsimpact : de aanvraag voorziet geen enkele parkeerplaats op eigen terrein, de parkeerplaatsen die beschikbaar zullen zijn op enkele verder gelegen terreinen volstaan absoluut niet;*

...

*Overwegende dat bij het openbaar onderzoek twee bezwaarschriften werden ingediend; dat beide bezwaarschriften het ontbreken van enige parkeerplaats op het terrein van de aanvraag betreffen;*

*Overwegende dat de aanvraag niet strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA;*

*dat de hoofdbestemming ‘winkelbedrijven’ wordt gerealiseerd;*

*dat inzake de nevenbestemming en de parkeerplaatsen de voorschriften stellen :*

*“Wonen: verplicht als nevenfunctie met een minimum oppervlakte van 100m<sup>2</sup> per wooneenheid; toegang tot de woningen vanaf de openbare weg verplicht, deze mogen echter tot de minimale afmetingen beperkt blijven;*

*Parkeerplaatsen: minimum aantal verplicht in orde van 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup> commerciële en/of kantoor oppervlakte binnen de betreffende zone; eveneens autostaanplaatsen verplicht i.f.v. wonen volgens de eigen parkeerbehoefte met een minimum van 1 parkeerplaats per wooneenheid; deze parkeerplaatsen kunnen mede geïntegreerd worden in de aangrenzende zone ‘voor commercieel centrum’, additioneel op het minimum aantal parkeerplaatsen van deze zone;”*

*Overwegende dat, inzake het wonen, er 5 appartementen voorzien zijn met een bruto vloeroppervlakte van 96m<sup>2</sup>, exclusief een buitenterras van 10m<sup>2</sup>, of met andere woorden een totale oppervlakte van 106m<sup>2</sup> per appartement ter beschikking;*

*dat in de voorschriften van het BPA niet bepaald is dat de geciteerde oppervlakte van 100m<sup>2</sup> een netto of bruto ‘vloer’oppervlakte bedraagt; dat aan het criterium van ‘minimum oppervlakte van 100m<sup>2</sup> per wooneenheid’ is voldaan;*

*dat de stelling van beroeper dat ter zake rekening moet gehouden worden met de bruto-vloeroppervlakte zoals gedefinieerd in het BPA niet kan worden bijgetreden; dat dit een interpretatie betreft en niet in overeenstemming is met de feitelijke formulering van de*

voorschriften;

dat in ondergeschikte orde en in het andere geval moet worden opgemerkt dat inzake dit criterium van 100m<sup>2</sup> een toepassing van de afwijkmogelijkheid overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO eveneens kan worden aangenomen; dat het criterium een afmeting betreft en niet determinerend is om de bestemming vast te leggen; dat de vraag kan gesteld worden wat het relevante onderscheid is tussen een wooneenheid van 96m<sup>2</sup> of 100m<sup>2</sup> of 104m<sup>2</sup>; dat bijkomend opgemerkt kan worden dat 5 appartementen een bruto vloeroppervlakte van 96m<sup>2</sup> hebben, en de 4 overige appartementen een bruto vloeroppervlakte die ruim groter is dan 100m<sup>2</sup>, namelijk respectievelijk 115m<sup>2</sup>, 136m<sup>2</sup>, 134m<sup>2</sup> en 129m<sup>2</sup>; dat de gemiddelde bruto vloeroppervlakte per appartement 110m<sup>2</sup> bedraagt;

Overwegende dat, betreffende het parkeren, de winkelruimte van het project een bruto oppervlakte heeft van 395m<sup>2</sup> + 365m<sup>2</sup> + 462m<sup>2</sup> = 1.222m<sup>2</sup>; dat volgens de norm van het bestemmingsvoorschrift hiervoor 25 parkeerplaatsen vereist zijn; dat voor de 9 appartementen 9 parkeerplaatsen vereist zijn;

Overwegende dat de aanvrager voorstelt de 9 parkeerplaatsen voor de woongelegenheden te voorzien in het bouwproject dat hij op lot 1 zal realiseren, en waar hij in de kelder een overtal aan parkeerplaatsen heeft ten opzichte van het daar vereiste aantal; dat de vergunningsaanvraag voor kwestieus project samen met onderhavige aanvraag werd ingediend; dat beide aanvragen aan elkaar gekoppeld werden inzake de parkeerplaatsen; dat de stedenbouwkundige vergunningen voor beide projecten verleend werden op 17 mei 2013;

Overwegende dat voor de 25 parkeerplaatsen er een overeenkomst met principeakkoord bestaat tussen aanvrager en de eigenaar van het nabijgelegen winkelcomplex M2, om op de parking daar 25 parkeerplaatsen te huren; dat deze eigenaar er zich eerder toe verbonden heeft om de eigenaars/uitbaters van de nog op te richten handelspanden op de loten A1, A2, A4 en A5 gebruik te laten maken van de parkeermogelijkheden die "M2" aanbiedt;

dat huidige aanvraag de loten A4 en A5 van kwestieus delingsplan betreft;

Overwegende dat volgens een overzichtsberekening betreffende de parkeerplaatsen, opgemaakt door de gemeentelijke bouwdienst, blijkt dat voor het geheel van de nabijgelegen handelszaken begrepen binnen dit shoppingcentrum volgens bovenvermelde parkeernorm 528 parkeerplaatsen dienden voorzien te worden terwijl er 1.161 parkeerplaatsen gerealiseerd zijn;

dat het voorzien van de 25 parkeerplaatsen van dit project in de aangrenzende zone voor commercieel centrum overeenkomstig de mogelijkheid van de vigerende bestemmingsvoorschriften bijgevolg kan worden aangenomen;

Overwegende dat in bijkomende orde verwezen wordt naar de gemeentelijke bouwverordening betreffende de parkeerplaatsen; dat de voorschriften van deze verordening en het BPA niet tegenstrijdig zijn, zodat ze beiden van toepassing zijn; dat artikel 2.2 van deze verordening bepaalt dat parkeerplaatsen moeten worden aangelegd hetzij op een bouwperceel zelf waarop het hoofdgebouw zal komen, hetzij op een perceel gelegen binnen een omtrek van 400 meter te rekenen vanaf de omtrek van dit bouwperceel;

dat het grootste deel van de bestaande parking bij het winkelcomplex M2 zich binnen een perimeter van 400 meter bevindt;

Overwegende dat beroeper stelt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de mobiliteitsimpact : de aanvraag voorziet geen enkele parkeerplaats op eigen terrein en de parkeerplaatsen die beschikbaar zullen zijn op enkele verder gelegen terreinen volstaan absoluut niet;

dat hierop niet kan worden ingegaan; dat art. 4.3.1. VCRO stelt dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen, onder meer ...

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

dat het BPA concrete voorschriften bevat betreffende het aspect 'parkeerplaatsen', die bijgevolg geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven; dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;

Overwegende dat beroeper verder de vrees uit dat de parking van de rechts naastgelegen handelszaak zal gebruikt worden door bewoners/bezoekers van het nu aangevraagde project; dat hij dit echter geenszins concreet kan aantonen; dat bovendien aanvrager de mogelijkheid heeft zijn parking af te sluiten met het oog op een gebruik enkel door het eigen cliënteel;

Overwegende dat de toetsing aan de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften wel aanleiding geeft tot opmerkingen, meer bepaald inzake de dakvorm/bouwhoogte en de materialen;

dat betreffende de hoogte en de dakvorm in de voorschriften van het BPA is bepaald:

"hoogte

maximum twee volwaardige bouwlagen toegelaten. De hoogte variërend tussen 4,5m en 7m gemeten vanuit de as van de weg tot aan de dakrand of kroonlijst. Dakvorm Ingeval van platte daken is een bijkomende bouwlaag toegelaten (penthouse) over 70% van de daar onder gelegen bouwlaag, op minimum 3m van de voorgevellijn." ;

dat desbetreffend er een contradictie bestaat in de voorliggende plannen, namelijk tussen de voorstelling van de plattegronden van de eerste en tweede verdieping en het voorgevelzicht; dat volgens de plattegronden de terrassen bij de eerste verdieping overdekt zijn en de derde bouwlaag als een setback kan worden beschouwd; dat volgens de voorgeveltekening het bouwvolume een voorgevel heeft, verspringend ter plaatse van de terrassen, waardoor de bouwhoogte deels 10.35m bedraagt voor het achteruit gelegen volume;

dat indien de terrassen bij de eerste verdieping als overdekte constructies worden uitgevoerd –overeenkomstig de voorstelling van de plattegronden–, de bouwhoogte integraal beperkt blijft tot 7.30m hoogte ten opzichte van het peil as Koninginnelaan; dat de bovenste bouwlaag dan wel een zuivere set back wordt; dat de oppervlakte van de bijkomende bouwlaag dan 535,20m<sup>2</sup> bedraagt en de oppervlakte van de eerste verdieping 716,62m<sup>2</sup>; dat een dergelijke uitvoering, met afwijkingen van de voorschriften inzake de bouwhoogte, de oppervlakte en de achteruitsprong van de bijkomende bouwlaag, aanvaardbaar is ten opzichte van de omgevende bebouwing; dat de bouwhoogte van 7.30m als afwijking van de voorgeschreven 7m aanvaardbaar is, rekening houdende met de schaal van de constructie (grote gevelbreedte) en de beperkte omvang van de afwijking;

dat de afwijkingen dat de bijkomende bouwlaag slechts 2.50m achteruit ligt ten opzichte

van de voorgevellijn en een oppervlakte heeft van 74,68% van de daar onder gelegen bouwlaag, ter plaatse aanvaardbaar zijn, rekening houdende met het profiel van de Koninginnelaan en de ruime afstand tot de tegenover staande bebouwing; dat deze afwijkingen vanuit architecturaal oogpunt verantwoord zijn in de schaal van de voorgestelde constructie;

dat met een uitvoering

dat betreffende de materialen in de voorschriften van het BPA is bepaald:

“Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.”;

dat de uitvoering van de achtergevel, op de achterste perceelsgrens, in isolerende silexpanelen in een grijze kleur –zoals gesteld in de beschrijvende nota bij de aanvraag– niet kan worden aangenomen om reden dat dit industrieel voorkomen niet samengaat met de omgevende bebouwing; dat de deputatie van oordeel is dat eenzelfde materiaalgebruik en kleurgebruik als toegepast in de gevels van de achtergelegen handelsruimte (Gamma) wenselijk is; dat dit als voorwaarde bij een vergunning kan worden opgelegd;

Overwegende dat, buiten voorgaande overwegingen, in antwoord op het bezwaarschrift bij het openbaar onderzoek, het beroepschrift en de replieknota overgemaakt na de hoorzitting nog kan worden gesteld

dat het inzake de parkeerplaatsen duidelijk is dat voor de handelszaken de nodige parkeergelegenheid beschikbaar is op de nabijgelegen parking van het shoppingcenter en aanvrager ter zake een overeenkomst heeft met de betreffende eigenaar; dat rekening houdende met de feitelijke toestand en gebruik van deze parking en omliggende handelszaken, het weinig zinvol is een concrete situering van kwestieuze 25 parkeerplaatsen te eisen; dat beroeper hier geen persoonlijk belang bij heeft; dat dit niet in de voorschriften gevraagd wordt; dat de gemeentelijke overheid over een duidelijk overzicht beschikt van het aantal parkeerplaatsen in verhouding tot de parkeerbehoefte van de aanwezige omliggende handelszaken;

dat in de voorschriften van het BPA niet gestipuleerd is dat aan de parkeerbehoefte op eigen terrein moet voldaan worden maar dat deze parkeerplaatsen mede kunnen geïntegreerd worden in de aangrenzende zone ‘voor commercieel centrum’, additioneel op het minimum aantal parkeerplaatsen van deze zone;” dat deze regel omwille van het woordgebruik “mede” als een afwijkingsmogelijkheid uitleggen, een interpretatie betreft en niet wordt bijgetreden; dat “mede” eveneens in de betekenis van “ook” kan begrepen worden en deze betekenis beter aansluit bij de regeling zoals bepaald in de gemeentelijke bouwverordening betreffende de parkeerplaatsen;

dat inzake de parkeerplaatsen voor de 9 appartementen het kan volstaan dat bij het verlenen van een vergunning de voorwaarde wordt opgelegd dat de appartementen slechts in gebruik kunnen genomen worden vanaf het ogenblik dat ieder appartement in het bouwproject op lot 1 effectief over een parkeerplaats beschikt;

Overwegende dat de aanvrager naar aanleiding van de bespreking tijdens de hoorzitting aangepaste plannen heeft bijgebracht, louter om de bovenvermelde tegenstrijdigheid betreffende de al dan niet overdekte uitvoering van de terrassen bij de eerste verdieping in de plannen op te heffen; dat planbladen 3, 4 en 5 werden aangepast, meer bepaald de voorstellingen van de voorgevel en van de plattegronden verdiepingen 1 en 2; dat het hiermee duidelijk is dat de terrassen bij de eerste verdieping volledig overdekt zullen worden uitgevoerd -overeenkomstig de eerdere voorstelling van de plattegronden– en het gebouw bij een bouwhoogte van 7.30m een ononderbroken rondlopende kroonlijsthoogte zal hebben;

*Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 VCRO bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;*

*dat de deputatie van oordeel is dat op basis van de planaanpassing het ontwerp ter plaatse wel aanvaardbaar is; dat deze planaanpassing enkel betrekking heeft op het wegwerken van een beperkte interne tegenstrijdigheid, die eerder niet werd opgemerkt; dat deze aanpassing dus wel als een kennelijk bijkomstige zaak kan worden beschouwd en er enkel op gericht is aan de eerdere bezwaren tegemoet te komen en de oorspronkelijke aanvraag in essentie niet wijzigt;*

*Overwegende dat het beroep van advocaat Bert Roelandts namens Lidl Belgium niet kan worden ingewilligd;*

*dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen moet worden vernietigd;*

*dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarden dat*

- de 9 appartementen slechts in gebruik worden genomen vanaf het ogenblik dat ieder appartement effectief over een parkeerplaats beschikt in het bouwproject op lot 1 (kadastraal perceel nr. 1036/B);*
- de achtergevel van het gelijkvloers wordt uitgevoerd in eenzelfde materiaal en kleur (roosrode gevelpanelen) als gebruikt in de gevels van de achtergelegen handelsruimte (Gamma);*
- in verband met de brandweerstand en de brandveiligheid van de constructie en de evacuatievoorzieningen het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd;*
- de voorwaarden bij het voorwaardelijk gunstig advies van de Dienst Water en Domeinen van het provinciebestuur strikt worden gevolgd;*
- de voorwaarden bij het voorwaardelijk gunstig rioleringsadvies van Infrax strikt worden gevolgd;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

## A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

### Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

De verzoekende partij is uitbater van een **handelszaak**, gelegen aan de Koninginnelaan te Maasmechelen, kadastraal gekend als afdeling 4, sectie D, nrs. 1044A en 1045C.

Op 17 december 2010 heeft LIDL een **stedenbouwkundige vergunning** verkregen voor de oprichting van handelszaken, appartementen en een bijhorende parking op dit terrein (**stuk 9**). Naast de LIDL-winkel bevindt zich momenteel een TOYCHAMP-winkel. Conform de vergunde bouwplannen werd er ook een **ruime parking** aan de voorzijde van het perceel voorzien (met **122 gezamenlijke parkeerplaatsen**). Deze parking wordt **veelvuldig gebruikt** door het cliënteel en personeel van beide winkels.

De bestreden aanvraag van AB PROJECTS voorziet **geen enkele parkeerplaats op het eigen terrein**. Noch voor de bewoners van de appartementen, noch voor het cliënteel en het personeel van de betrokken winkels zullen dus parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het betrokken terrein. Nochtans worden maar liefst **3 grootschalige handelszaken** voorzien (waaronder een ruime PIZZAHUT-restaurant) die op hetzelfde moment gemakkelijk **honderden bezoekers** zullen aantrekken.

De aanvraag geeft eenvoudigweg aan dat er parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn **op enkele verder gelegen terreinen**:

- voor de appartementen zullen 9 parkeerplaatsen beschikbaar zijn op een ander “lot 1”. Dit betreft een ander project van A.B. PROJECTS met 5 appartementen en 605 m<sup>2</sup> winkeloppervlakte. Op dat lot 1 wordt een ondergrondse parking met 25 parkeerplaatsen voorzien, dienstig voor de daar gelegen handelsruimte en appartementen. Dit lot is **veel verder aan de Koninginnelaan gelegen** en voorziet **enkel ondergrondse parkeerplaatsen**;
- voor de winkelruimtes zullen 25 parkeerplaatsen gehuurd worden van M2. Deze parkeerplaatsen zijn dus **bij het verder gelegen M2-complex gelegen**, aan de overzijde van de Layensweg.

Deze terreinen zijn **op ruime afstand** van het betrokken project gelegen (**op minstens 200 m afstand**), zoals ook blijkt uit onderstaande luchtfoto:

Luchtfoto betrokken site (Bing Maps)

...

Uit volgende elementen blijkt dat **deze parkeerplaatsen absoluut niet volstaan**:

- Het is algemeen gekend dat winkelbezoekers **hun auto zo dicht mogelijk bij deze winkels willen parkeren**. Het hoeft dan ook geen enkel betoog dat het cliënteel en het personeel van deze winkels hun auto zullen parkeren op de **dichtst gelegen parking, met name op de parking van LIDL**. Deze parking is onmiddellijk naast het voorziene winkelcomplex gelegen. Mensen

zullen **amper 30 m moeten stappen** van de parking naar deze winkels. Uiteraard zullen zij niet geneigd zijn om de “voorbehouden” parkeerplaatsen te gebruiken, nu deze op minstens 200 m van de nieuwe winkelcomplexen zijn gelegen.

Daarnaast zullen ook de ondergrondse parkeerplaatsen voor de bewoners van de parkings niet toereikend zijn. Deze ondergrondse parking is zeer ver van het betrokken terrein gelegen. **Overdag zullen deze bewoners** vooral geneigd zijn om hun wagen **bovengronds en zo dicht mogelijk** bij de appartementen te parkeren: dus ook op de parking van LIDL.

- LIDL heeft in het verleden een zeer zware investeringen moeten doen om een ruime parking te voorzien op haar terreinen. Deze parking wordt op **vandaag al overmatig gebruikt**, door bezoekers van de LIDL- en TOYCHAMP-winkel (en dikwijls ook door bezoekers van de aanpalende Mc Donalds-eetzaak). De parking is dus **helemaal niet voorzien** op de parkeerbehoeften van nog eens drie grootschalige winkels en 9 appartementen.

LIDL wordt dan ook **sterk benadeeld** door de bestreden aanvraag. LIDL zal aan haar cliënteel niet meer kunnen garanderen dat zij gemakkelijk op de parking kunnen parkeren. Dit zal klanten wegjagen.

- Zoals vermeld, bestaat er **geen enkele garantie** dat de “voorbehouden” parkeerplaatsen daadwerkelijk beschikbaar zullen zijn voor het betrokken project (zie eerste middel). Daarnaast moet ook worden vastgesteld dat de **volledige parking van M2** op drukke dagen **regelmatig volzet** is tot aan de grasbermen.
- Bovendien is het aantal parkeerplaatsen – los van de vraag waar ze worden voorzien – **totaal onvoldoende om de parkeerbehoeften van de winkels en de 9 appartementen op te vangen**. De 34 parkeerplaatsen zullen alleen al door de bewoners en het personeel van de winkels worden ingenomen. Ter vergelijking heeft LIDL voor haar winkel en die van TOYCHAMP een gemeenschappelijke parking moeten voorzien met maar liefst 122 parkeerplaatsen. Deze parking komt neer op 1 parkeerplaats per 20 m<sup>2</sup> handelsruimte, hetgeen **maar net voldoende is voor de bestaande handelszaken** van LIDL en TOYCHAMP. Deze parking wordt dus op vandaag al veelvuldig gebruikt. Ook dit geeft aan dat het minimale aantal parkeerplaatsen die de aanvraag voorziet kennelijk ontoereikend is.

Het is evident dat het voorzien van een handelscomplex zonder eigen parkeerplaatsen, maar gelegen aan de parking van de verzoekende partij, ertoe zal leiden dat de **bezoekers van het voorliggende handelscomplex gebruik zullen maken van de eigen parkeerplaatsen van de verzoekende partij**. Het spreekt immers voor zich dat winkelende mensen hun wagen zo dicht mogelijk tegen de door hen bezochte winkel zullen willen parkeren.

Concreet betekent dit dat de uitvoering van de bestreden vergunning **onmiskenbaar het bestaande parkeerterrein voor LIDL overbelasten en tot aanzienlijke parkeerproblemen zal leiden**. Deze bijkomende parkeerdruk zal het cliënteel van de bestaande LIDL-winkel afschrikken en wegjagen: de mogelijkheid voor het cliënteel om



dichtbij de winkel te parkeren wordt immers weggenomen of alleszins sterk verminderd. Nochtans is het **voor klanten van grote supermarkten zeer belangrijk dat ze dichtbij kunnen parkeren**, om met winkelwagentjes gemakkelijk van en naar hun auto te kunnen rijden.

De mogelijkheid om dichtbij de ingang van de eigen handelszaak te kunnen parkeren maakt dan ook **een inherent onderdeel uit van de exploitatie van deze handelszaak**. Dit essentieel aspect komt in hoofde van de verzoekende partij in het gedrang door het bestreden project. Zij zal door de tenuitvoerlegging van de vergunning onmiskenbaar **aanzienlijke hinder ondervinden die de normale exploitatie van haar handelszaak in de weg staat** en aldus veel verder gaat dan een louter financieel nadeel.

Overigens wenst de verzoekende partij op te merken dat dit probleem niet zomaar zou kunnen worden opgelost aan de hand van het “plaatsen van een slagboom”, zoals door de PSA was beweerd. Niet alleen heeft het installeren van een dergelijk systeem een **aanzienlijke kostprijs**, maar bovendien heeft de ervaring op andere locaties duidelijk gemaakt dat dit systeem **evenzeer een negatief commercieel effect** heeft, nu het “afschrikkend” werkt ten opzichte van cliënteel. Daartegenover staat dat in het voorliggende aanvraagdossier principieel wordt toegelaten dat een handelscomplex wordt gerealiseerd **zonder enige parkeerplaats op het eigen terrein**, hetgeen – het zij herhaald – helemaal niet kadert in de filosofie van het BPA. Beste bewijs daarvan is dat **geen enkele handelszaak in de omgeving zijn parking afsluit met een slagboom**, nu elke handelszaak zijn eigen parking heeft.

De verzoekende partij zal door de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning dan ook een ernstig nadeel lijden dat bovendien moeilijk te herstellen is.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

### **2.1. Nadelen betreffen wettigheidskritiek**

Voor zover de verzoekende partij de feitelijke onbruikbaarheid van de door de aanvrager gereserveerde parkeerplaatsen opwerpt, dan wel opwerpt dat het aantal parkeerplaatsen op zich niet volstaat, waardoor de klanten volgens haar gebruik zullen maken van de parkeergelegenheid voor haar handelszaak, moet worden vastgesteld dat deze zogenaamde nadelen eerder ‘wettigheidskritiek’ uitmaken dan een concreet MTHEN te vormen, wat op zich geen aanleiding kan geven tot een schorsing van de bestreden beslissing (zie o.m. RvVb S/2011/131, 18 oktober 2011 (rolnr. 2011/848/SA/2/794).

De feitelijke onbruikbaarheid van de gereserveerde parkeerplaatsen wegens een opgelegde onwettige voorwaarde (voorwaarde strijdig met art. 4.2.19 § 1 VCRO) dan wel niet-toelaatbare afwijking op de voorschriften van het BPA ‘Pauwengraaf’ (schending van artikel 4.4.1 VCRO) (zie p. 11 e.v. verzoekschrift) betreft de grond van de zaak en derhalve wettigheidskritiek.

Ook het argument dat het ‘aantal’ ‘gereserveerde’ parkeerplaatsen door de aanvrager op zich onvoldoende zou zijn gelet op de in de bestemmingsvoorschriften van het BPA ‘Pauwengraaf’ expliciet omschreven minimumnorm en de daarin toegestane afwijkingsmogelijkheden (zie o.m. p. 16 e.v. verzoekschrift), raakt de wettigheid van de

bestreden beslissing en derhalve de grond van de zaak.

**De hier opgeworpen nadelen kunnen dan ook niet in aanmerking worden genomen voor het beoordelen van het vereiste MTHEN.**

## **2.2. Nadelen betreffen louter hypothese en zijn minstens niet ernstig**

De argumenten van de verzoekende partij waarbij zij stelt door de bestreden beslissing niet langer te kunnen 'garanderen' dat haar eigen cliënteel plaats tot parkeren heeft op de voorgelegen parking, waardoor klanten worden weggejaagd en niet langer een 'normale' exploitatie van haar handelszaak mogelijk is, berusten louter op vermoedens die door geen enkel stuk, laat staan enig objectief verifieerbaar gegeven aannemelijk worden gemaakt, laat staan worden aangetoond.

Eerstens blijkt uit geen enkel gegeven, nog minder maakt verzoekster aannemelijk dat zij er op heden wel in slaagt om te 'garanderen' dat haar cliënteel parkeergelegenheid heeft. Het tegendeel komt daarentegen afdoende aan het licht wanneer verzoekster op p. 21 van haar verzoekschrift expliciet erkent dat de parking vandaag de dag reeds 'overmatig' wordt gebruikt.

Louter hypothetische nadelen kunnen niet in aanmerking worden genomen.

Tweedens mag evenmin uit het oog worden verloren dat de huidige parking die zich bevindt voor haar handelszaak en het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning d.d. 17 december 2010, conform de inhoud ervan niet uitsluitend parkeergelegenheid moet verschaffen aan het cliënteel van haar eigen handelszaak, maar wel degelijk parkeergelegenheid moet verschaffen aan maar liefst 4 handelsruimten (2 vooraan het perceel en 2 achteraan het perceel) en 6 appartementen. Dit gegeven toont reeds afdoende aan dat verzoekster geen enkel exclusief eigendomsrecht laat staan gebruiksrecht kan doen laten gelden op de kwestieuze parkeerplaatsen.

Derdens wordt evenmin met ook maar enig cijfermatig gegeven of verifieerbaar stuk aannemelijk gemaakt, laat staan aangetoond dat ingevolge de bestreden beslissing niet langer een 'normale' exploitatie van haar handelszaak mogelijk is (zie reeds in die zin : RvVb S/2011/125, 4 oktober 2011 (rolnr. 2011/775/SA/2/732). Verzoekster blijft bovendien in gebreke toe te lichten wat zij verstaat onder een 'normale' exploitatie.

Vierdens mag niet uit het oog worden verloren dat ons college ingevolge het devolutief karakter van het administratief beroep een volledig nieuwe beoordeling heeft gemaakt van de aanvraag, de beslissing van het CBS van Maasmechelen heeft vernietigd en in de uiteindelijk vergunde aanvraag meer parkeerplaatsen zijn opgenomen dan deze oorspronkelijk vergund door het CBS van Maasmechelen en tevens als voorwaarde werd bedongen dat de 9 appartementen slechts in gebruik mogen worden genomen vanaf het ogenblik dat elk appartement effectief over een parkeerplaats beschikt in de ondergrondse parkeergarage.

Verzoekster maakt van dit gegeven duidelijk abstractie, minstens toont zij niet aan dat deze milderende maatregelen/voorwaarden als tegemoetkoming aan de beweerde nadelen niet effectief (zullen) zijn ( zie o.m. in die zin : RvVb S/2013/142, 28 mei 2013 (rolnr. 1112/788/SA/3/708); RvVb S/2013/57, 9 april 2013 (rolnr. 2010/531/SA/1/500); RvVb S/2013/49, 19 maart 2013 (rolnr. 1213/73/SA/4/63).

***De ingeroepen nadelen/hinder berusten enkel op vermoedens en moeten daarom als louter hypothetisch en onvoldoende ernstig worden afgewezen.***

### **2.3. Oorzakelijk verband tussen hinder/nadelen en bestreden beslissing ontbreekt**

*Verzoeker stelt op p. 21 onder het tweede opsommingspunt als volgt : “ LIDL heeft in het verleden een (sic) zeer zware investeringen moeten doen om een ruime parking te voorzien op haar terreinen. Deze parking wordt op vandaag al overmatig gebruikt, door bezoekers van de LIDL- en TOYCHAMP-winkel (en dikwijls ook door bezoekers van de aanpalende Mc Donalds-eetzaak).*

*Uit deze toelichting onder de rubriek van het MTHEN blijkt afdoende dat er volgens verzoekster thans reeds voorafgaand en abstractie makend van de bestreden beslissing van ons college ‘overmatig’ gebruik wordt gemaakt van de kwestieuze parking door zowel bezoekers van haar eigen handelszaak als deze van omliggende handelszaken nl. de Toychamp-winkel en het Mc Donalds-restaurant, waardoor verzoekster de facto zelf aangeeft dat het noodzakelijke rechtstreeks oorzakelijk verband tussen de door haar opgeworpen nadelen en de bestreden beslissing ontbreekt.*

*Bij gebrek aan een rechtstreeks oorzakelijk verband tussen de nadelen en de bestreden beslissing moet de schorsing als ongegrond worden afgewezen (zie o.m. RvVb S/2012/142, 27 juni 2012 (rolnr. 1112/392/SA/3/354).*

### **3 Aangaande het ‘moeilijk te herstellen’ karakter**

*De verzoekende partij sluit haar uiteenzetting over het MTHEN af als volgt : “De verzoekende partij zal door de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning dan ook een ernstig nadeel lijden dat bovendien moeilijk te herstellen is”.*

*De facto ontbreekt elke toelichting aangaande het ‘moeilijk te herstellen karakter’ van de beweerde nadelen.*

*Dit volstaat conform de vaststaande rechtspraak van uw Raad reeds om de vordering tot schorsing te verwerpen (zie o.m. RvVb S/2013/23, 29 januari 2013 (rolnr. 1213/77/SA/3/67).*

*Het ‘moeilijk te herstellen’ karakter wordt niet toegelicht waardoor er geen sprake kan zijn van een schorsing.*

*...”*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Uw Raad zal merken dat verzoekende partij in de stukkenbundel slechts twee stukken bijbrengt om het ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel te staven; een foto bestaande LIDL-winkel en een foto bouwterrein (genomen vanop terrein LIDL).*

*Het komt nochtans toe aan verzoekende partij om concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over*

*de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.*

*Verzoekende partij toont niet aan dat zelf een ernstig nadeel dreigt te moeten ondergaan. In dit geval zou het nadeel in hoofde van verzoekende partij enkel kunnen worden gevonden in een financieel nadeel wegens het verlies aan omzet wegens de vermeende vermindering van de klantvriendelijkheid van het eigen parkeerterrein.*

*Aangezien een financieel nadeel per definitie niet moeilijk te herstellen valt, dient verzoekende partij volgens een vaststaande rechtspraak aan te tonen dat het ingeroepen financieel nadeel de bestending van haar exploitatie in het gedrang brengt.*

*Uw Raad zal merken dat LIDL BELGIUM GmbH & Co KG optreedt als verzoekende partij. Verzoekende partij beschikt over een internationaal netwerk van LIDL-filialen. In alle ernst kan niet worden ingezien op welke wijze de vermeende vermindering van parkeermogelijkheid van een filiaal een impact kan hebben op de rendabiliteit van verzoekende partij. In ieder geval brengt verzoekende partij ter zake geen enkel boekhoudkundig stuk bij.*

*Daargelaten die vaststelling, moet worden vastgesteld dat verzoekende partij er zelfs niet in slaagt om het beweerde nadeel met concrete gegevens aan te tonen. Geen van de beweringen van verzoekende partij wordt gestaafd door een objectief stuk. Verzoekende partij toont vooreerst niet aan dat 'dat de parking van M2 regelmatig volledig bezet is'.*

*De bewering dat het cliënteel van de handelszaken van de aanvraag de parking van verzoekende partij zouden innemen, vormt niet meer dan een laze veronderstelling. Dit blijkt uit geen enkel stuk.*

*De aanvraag voorziet bovendien helemaal niet in Brie 'grootschalige handelszaken'. De drie handelszaken hebben een respectievelijke oppervlakte van 495m<sup>2</sup>, 365m<sup>2</sup> en 462m<sup>2</sup>. Het gaat dan ook helemaal niet om met verzoekende partij vergelijkbare handelszaken. De oppervlakte van de handelspanden zijn te klein om er een retailer te vestigen, wat voor gevolg heeft dat de vereisten in parkeervoorziening niet op dezelfde lijn kunnen worden gezet.*

*Het is ook eerder onwaarschijnlijk dat de bewoners van het appartement hun wagens zullen stallen op de parking van verzoekende partij. Een parking bij een retailer vormt een uitgelezen plaats om 'parkeerschade' aan de wagen op te lopen.*

*Tot slot verwijst tussenkomende partij naar de uitvoerige motivering in het bestreden besluit waaruit afdoende blijkt dat de parkeervoorziening zich volledig conformeert aan het BPA, en ook zeker zal volstaan in aantal.*

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

*...*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

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

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

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, voert de verzoekende partij aan dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gelet op het feit dat niet wordt voorzien in eigen parkeergelegenheid, tot gevolg zal hebben dat zij haar cliënteel niet langer voldoende parkeerplaats zal kunnen bieden op haar eigen en thans reeds overmatig gebruikte parking. De verzoekende partij vervolgt dat haar klanten hierdoor zullen weggejaagd worden en dat de normale exploitatie van haar handelszaak aanzienlijke hinder zal ondervinden.

De Raad wenst eerst op te merken dat in zoverre de verzoekende partij met haar uiteenzetting minstens onrechtstreeks de wettigheid van de bestreden beslissing viseert, door te stellen dat het project niet voorziet in eigen parkeergelegenheid en dat er geen garantie bestaat dat de verderop gelegen voorbehouden parkeerplaatsen beschikbaar en ook toereikend zullen zijn, zulks een discussie over de grond van de zaak betreft, die de verzoekende partij op zich geen nadeel oplevert dat de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste graad van ernst vertoont.

3.

De Raad is verder van oordeel dat de verzoekende partij haar toelichting betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel baseert op een louter hypothetisch uitgangspunt door zonder meer aan te nemen dat het gebrek aan eigen (nabij gelegen) parkeergelegenheid van het betwiste project noodzakelijk tot gevolg zal hebben dat de bewoners van de appartementen en/of de cliënten van de drie handelspanden zullen parkeren op de parking die de verzoekende partij deelt met de TOYCHAMP-winkel. Dit laatste nog los van de vraag of een en ander een rechtstreeks gevolg zal zijn van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich dan wel van de

onoordeelkundige uitbating ervan en de vaststelling dat de eigen parking van de verzoekende partij naar eigen zeggen thans reeds overmatig wordt gebruikt.

Noch de uiteenzetting van de verzoekende partij, noch de stukken die de verzoekende partij bij haar verzoekschrift voegt, zijn van die aard dat ze de Raad van het tegendeel overtuigen. In dit verband kan overigens opgemerkt worden dat de verzoekende partij al evenmin aannemelijk maakt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing daadwerkelijk parkeerproblemen zal veroorzaken, de bestaande cliënten zal weggagen en bij uitbreiding de normale exploitatie van haar handelszaak in de weg zal staan. Zelfs indien de vrees van de verzoekende partij reëel en ernstig zou kunnen genoemd worden, wat zij echter niet aantoon, dan nog laat de verzoekende partij na concreet aan te duiden waarom vermeld nadeel niet te herleiden valt tot een zuiver financieel nadeel.

Louter het tegengestelde poneren, volstaat niet en doet geenszins afbreuk aan het gegeven dat een financieel nadeel weldegelijk de voor de schorsing vereiste ernst kan vertonen (bijvoorbeeld wanneer het voortbestaan of de economische leefbaarheid van de verzoekende partij in het gedrang zou komen) maar ook dat toont de verzoekende partij niet aan. De Raad wenst in dit verband tot slot nog op te merken dat, zelfs indien aangenomen wordt dat het ingeroepen nadeel niet te herleiden valt tot een strikt financieel of economisch nadeel, de verzoekende partij niet aanduidt dat vermeld nadeel tevens moeilijk te herstellen is.

Zonder meer stellen dat de gebeurlijke parkeerproblematiek niet kan worden opgelost met het plaatsen van een slagboom wegens de aanzienlijke kostprijs en het afschrikkend effect ervan voor de eigen klanten, volstaat niet en doet geen afbreuk aan de efficiëntie van eventuele alternatieven.

4.

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

## **B. Ernstige middelen**

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

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER