

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 november 2020 met nummer RvVb-UDN-2021-0235  
in de zaak met rolnummer 2021-RvVb-0096-UDN

Verzoekende partij	de bv <b>KORESTATE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13
Verwerende partij	de provincie <b>VLAAMS-BRABANT</b> vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad  vertegenwoordigd door advocaat Danny SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren – Duisburg, Merenstraat 28
Tussenkomenende partij	de nv <b>JENNES</b>  vertegenwoordigd door advocaten Filip DE PRETER en Bert VAN HERREWEGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert per mail op 29 oktober 2020, alsook met een aangetekende brief van dezelfde datum, de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 20 augustus 2020.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek van 16 maart 2020 onontvankelijk verklaard.

Met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 maart 2020 werd aan de tussenkomenende partij een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van twee handelsruimtes met werkplaats op de percelen gelegen te 3190 Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 373-375, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 110G, 110H, 110K, 111N.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een aangetekende brief van 26 oktober 2020 heeft de verzoekende partij een beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing ingediend.

2.

De tussenkomende partij verzoekt per mail van 4 november 2020, alsook met een aangetekende brief van dezelfde datum, om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is opgenomen in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 5 november 2020.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Bert VAN HERREWEGHE voert het woord voor de tussenkomende partij. Advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij.

4.

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 18 december 2019 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor *“het bouwen van twee handelsruimten met werkplaats”* op de percelen gelegen te Leuvensesteenweg 373-375.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met landelijk karakter.

De aanvraagpercelen liggen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas’ (hierna PRUP ‘BEK Kampenhout-Sas’), goedgekeurd op 22 september 2015, in woongebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op grond van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar op 16 maart 2020 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college van burgemeester en schepenen beslist:

“ ...

*De aanvraag is gelegen in het PRUP Kampenhout-Sas, meer bepaald in de zone woongebied, artikel 3. Voor deze zone gelden specifieke bestemmingsvoorschriften namelijk:*

*(...)*

*De aanvraag betreft de laatste twee percelen van één van de vijf woonzones in het PRUP, die nog niet ontwikkeld zijn conform de bestemming ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’. Het ontwikkelen van de twee percelen in functie van bedrijfsgebouwen zorgt ervoor dat één van de vijf woonzones als geheel ontwikkeld wordt. De stedenbouwkundige voorschriften van ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ laten kleinhandel en horeca tot max 50% van de bruto-vloeroppervlakte toe, mits gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van de individuele bedrijven. Ook de tweede voorwaarde is voldaan aangezien de percelen rondom de aanvraag in eigendom zijn van de aanvrager. De derde voorwaarde tenslotte is ook voldaan aangezien de woning niet langer bewoond is en zal worden afgebroken.*

*Er kan dus geconcludeerd worden dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in het PRUP ‘Kampenhout-Sas’ en dat ook aan de bijhorende bestemmingsvoorschriften is voldaan.*

*(...)*

#### *Algemene conclusie*

*De aanvraag betreft het slopen van een vrijstaande ééngezinswoning, een garagebox en een kleine serre. Vervolgens betreft de aanvraag de aanbouw van twee bedrijfsgebouwen waarin zowel een werkplaats/magazijn als een verkoopsruimte zijn ondergebracht.*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 4.3.1. V.C.R.O. Het voorgestelde ontwerp is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits een aantal voorwaarden.*

*...”*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 26 mei 2020 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De tussenkomen partij dient op 15 juni 2020 een nota in waarin ze het belang van de beroepsindiener betwist.

De provinciale omgevingsambtenaar verklaart op 25 juni 2020 het administratief beroep volledig en ontvankelijk.

In zijn verslag van 12 augustus 2020 adviseert de provinciale omgevingsambtenaar om het beroep in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert over het belang van de beroepsindiener als volgt:

“ ...

#### **2. Ontvankelijkheid en volledigheid**

*Het beroep 2020-0342-BEP-BS-01 werd ingediend op 26 mei 2020 en op 25 juni 2020 volledig en ontvankelijk verklaard.*

*De aanvrager stelt dat de beroepsindiener louter een commercieel belang heeft bij het beroep en aangezien zijn terreinen zich niet in de onmiddellijke omgeving bevinden zal hij*

*geen hinder kunnen ervaren door een vergunningsbeslissing. Er wordt gesteld dat het beroep onontvankelijk is. Volgens art. 87 §1 van het omgevingsvergunningsbesluit moet het beroepschrift van een lid van het betrokken publiek in een vereenvoudigde vergunningsprocedure minstens één van de volgende elementen bevatten: een omschrijving van de gevolgen die hij door de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt of het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.*

*De beroepsindiener is eigenaar van terreinen die gelegen zijn op ca. 1 km afstand van het projectgebied, maar binnen dezelfde zone die in het PRUP aangeduid is als zone voor "gemengd regionaal bedrijventerrein" en aan dezelfde zijde van de steenweg, zij het iets meer achterin. Het opzet van het PRUP, met een duidelijk opdeling tussen gemengde lokale bedrijventerreinen en gemengde regionale bedrijventerreinen en ook bevattende reconversiezones, geeft duidelijk weer welke activiteit waar ontwikkeld kan worden. Elke zone krijgt daarbij eigen specifieke voorwaarden opgelegd waaraan voldaan moet worden.*

*De opmaak van een PRUP met verschillende deelzones is bedoeld om alle soorten bedrijven en activiteiten op een ruimtelijk verantwoorde plaats ontwikkelingsmogelijkheden te geven, zonder dat 1 soort activiteit alle ruimte voor zich kan opeisen. Het voorliggend project kan ertoe leiden dat de rechtszekerheid van andere grondeigenaars in de omgeving in het gedrang komt en dat de toepassing van het PRUP wordt uitgehold. Indien handelszaken, al dan niet van regionaal belang of lokale bedrijven zich toch vestigen in een zone bestemd voor regionale bedrijven, verdrijven zij de zone-eigen bedrijven en ontsnappen zij aan de strikte voorwaarden die in het PRUP aan hun eigen bestemmingszones werden toebedeeld.*

*Verder kan een commercieel belang in overweging genomen worden indien daar onderliggende ruimtelijke motieven voorhanden zijn. In dit geval wordt gesteld dat de mobiliteitsfactor die van het project uitgaat van (negatieve) invloed zal zijn op de commerciële ontwikkelingsmogelijkheden van de terreinen van de beroepsindiener.*

*(...)  
..."*

Na de hoorzitting van 18 augustus 2020 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 augustus 2020 onontvankelijk. De verwerende partij beslist:

*"...*

*De deputatie neemt kennis van het anderssluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 12 augustus 2020 met kenmerk: 2020-0342-BEP-OND-01-Voorstel dienst.*

*Naar aanleiding van de hoorzitting wordt de ontvankelijkheid van het beroep van Pieter Jongbloet, Oude Diestsesteenweg 13, 3010 Leuven, namens BV Korestate, derden, in vraag gesteld.*

*In het beroepschrift wordt het belang als volgt omschreven  
(...)*

*Art. 2 van het omgevingsvergunningsdecreet omschrijft het betrokken publiek als volgt  
(...)*

*Art. 74. §1. 3° van het uitvoeringsbesluit bepaalt dat het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid het volgende dient te bevatten:  
(...)*

*Uit onderzoek blijkt dat de eigendom van de beroepster op meer dan 950 m afstand ligt van de plaats van de aanvraag. Door de grote afstand is er geen ruimtelijk verband tussen beide sites, en dit maakt het onwaarschijnlijk dat de beroepsindiener enig gevolg zal ondervinden van de aanvraag. De argumenten dat een er concurrentiële belang is, daar de aanvrager voorziet in een project van dienstverlening, identiek aan de intenties van beroepsindiener en dat de reeds bestaande mobiliteitsproblematiek zal toenemen, komen omwille van de afstand van meer dan 950 m niet in aanmerking als persoonlijk nadeel of gevolg en evenmin als persoonlijk belang, aangezien op die manier elke vergunning kan aangevochten worden door elke derde, ongeacht de afstand tussen zijn eigendom en de plaats van de aanvraag.*

*Het beroep is onontvankelijk.  
...”*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien alle voorwaarden om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID**

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

Deze excepties moeten slechts onderzocht en beoordeeld worden als de voorwaarden om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid 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 BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID**

De verzoekende partij die bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de bestreden beslissing nastreeft moet het uiterst dringende karakter van de zaak aantonen. Ze moet daarnaast ook een middel aanvoeren dat op basis van een eerste voorlopig onderzoek de vernietiging van de beslissing kan verantwoorden en dus ernstig is. Pas wanneer die twee voorwaarden vervuld zijn, kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen bij uiterst dringende noodzakelijkheid (artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet).

## A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

### *Standpunt van de partijen*

1.

1.1

Onder de titel 'uiterst dringende noodzakelijkheid' voert de verzoekende partij aan dat ze eigenaar is van een aantal percelen (gekend als de 'Coveesite') gelegen aan het verkeersknooppunt tussen de N26 Mechelen-Leuven en de N21 Haacht-Brussel van het 'BEK Kampenhout-Sas'.

De verzoekende partij zet uiteen dat ze de percelen heeft gekocht met de bedoeling om een kleinhandelszone op dit terrein te ontwikkelen, maar deze is nog niet gerealiseerd. Er is immers nog steeds geen provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt dat uitvoering geeft aan (de bindende bepaling van) het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant waarin de zone Kampenhout-Sas is aangeduid als een te handhaven zone voor grootschalige kleinhandel buiten de stedelijke gebieden. De verwerende partij is hierbij van mening dat zolang de bestaande zonevreemde handelsoppervlakte niet verdwijnt er geen nieuwe handelsoppervlakte gecreëerd kan worden. Een procedure over het gebrek aan uitvoering van het PRUP is hangende.

De bestreden beslissing heeft evenwel tot gevolg dat er, los van een PRUP, plots extra handelsoppervlakte wordt vrijgemaakt voor de ontwikkeling van de gronden van de tussenkomende partij. Ze meent dat deze invulling zal leiden tot een verzadiging van het knooppunt op commercieel en verkeerstechnisch vlak. Zo is er sprake van een toename van de mobiliteitsproblematiek die volgt uit de realisatie van het project waardoor de percelen van de verzoekende partij moeilijk ontwikkelbaar of verkoopbaar zullen worden. Dit leidt tot bedrijfsschade omdat de door haar aangekochte percelen niet meer kunnen worden ontwikkeld overeenkomstig haar maatschappelijk doel gericht op "*het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een onroerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten, zoals het aankopen, verkopen, ruilen, bouwen, verbouwen, verhuren, huren, verkavelen, prospecteren en uitbaten van onroerende goederen (...)*". Minstens is er sprake van een concurrentieel belang omdat de aanvrager voorziet in dienstverlening identiek aan dat van de verzoekende partij.

Ze stelt dat volgens de rechtspraak van de Raad een commercieel belang op zichzelf volstaat als belang, wanneer dit commerciële nadeel rechtstreeks volgt uit de stedenbouwkundige vergunning. Dit is volgens haar het geval aangezien de creatie van nieuwe handelsoppervlakte en de bijhorende mobiliteitsproblematiek, die zuiver van stedenbouwkundige aard is, een bijzonder nadelige impact heeft op haar commerciële belangen en dus rechtstreekse gevolgen heeft voor de verzoekende partij. Ze wijst hierbij op een recent arrest van de Raad van State (RvS 30 juni 2020, nummer 274.0953) waarin de mogelijkheid tot het opwerpen van bepaalde middelen gekoppeld wordt aan het commercieel belang van de verzoekende partij. Tot slot verwijst ze ook naar een eerdere beslissing van de verwerende partij en een recent arrest van de Raad waarin haar belang in gelijkaardige situaties is aanvaard (RvVb 25 augustus 2020, nummer RvVb-A-1920-1147).

Tot slot merkt de verzoekende partij op dat de bouwplaats niet op 950 meter maar op 725 meter gelegen is van haar eigendom en de mobiliteitsimpact ongeacht de afstand reëel is aangezien de beide sites deel uitmaken van het zelfde economisch knooppunt. Ze betwist de overweging van de verwerende partij waarbij wordt geoordeeld dat "*op die manier elke vergunning kan aangevochten worden door elke derde, ongeacht de afstand tussen zijn eigendom en de plaats van de aanvraag*" en wijst op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar waarin wordt gesteld dat het

project ertoe kan leiden dat de rechtszekerheid van de andere grondeigenaars in de omgeving in het gedrang komt en dat de toepassing van het PRUP 'BEK Kampenhout-Sas' wordt uitgesteld.

## 1.2

Wat betreft de uiterst dringende noodzakelijkheid en het oorzakelijk verband verwijst de verzoekende partij naar het bericht van de raadsman van de aanvrager (ontvangen na mededeling van het verzoekschrift tot vernietiging) waaruit blijkt dat de ruwbouwwerken reeds zijn aangevat en grotendeels zijn voltooid. Er rest enkel nog de afwerking van de gebouwen en het terrein, waarna de ingebruikname ervan zou volgen, wat voor de verzoekende partij nadelige gevolgen zal hebben. Ze verwijst opnieuw naar het aangehaalde arrest van de Raad van 25 augustus 2020 waarin haar belang werd erkend. Ze stelt dat de gevreesde nadelen enkel nog kunnen verhinderd worden met een uitspraak op zeer korte termijn. Eens de gebouwen in gebruik worden genomen, zal het volgens haar bijna onmogelijk zijn om het gebruik ervan te verbieden, zelfs na de vernietiging van de vergunning.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat ze diligent heeft opgetreden. Ze geeft aan dat haar maatschappelijke zetel in Kortrijk gevestigd is, en dat ze dus onmogelijk elke dag ter plaatse kan verifiëren of de vergunning ten uitvoer werd gelegd. Ze werd op donderdag 29 oktober 2020 op de hoogte gebracht van de omstandigheid dat de gebouwen in ruwbouw opgericht waren, en heeft één dag later haar verzoekschrift tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ingediend.

## 2.

De verwerende partij werpt vooreerst op dat uit het verzoekschrift niet blijkt dat de behandeling van het dossier onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een gewone procedure tot schorsing bij hoogdringendheid. Ze wijst erop dat de verzoekende partij, na kennisname van de bestreden beslissing, lang gewacht heeft om de vernietiging te vorderen van de bestreden beslissen en dat ze, mocht ze vrezen voor eventuele gevolgen van de opstart van de werken, dan ook onmiddellijk de gewone schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing had kunnen vorderen. Uit niets blijkt dat de verzoekende partij de aanvrager zou hebben gecontacteerd om te vragen geen uitvoering te geven aan de werken in afwachting van een uitspraak ten gronde. De houding van de verzoekende partij, door te wachten totdat de ruwbouw is opgericht om nadien met een vordering de ingebruikname van het gebouw te verhinderen, is niet aanvaardbaar.

Wat betreft de ingeroepen nadelige gevolgen werpt de verwerende partij op dat de verzoekende partij enkel eigenaar is van een perceel, gelegen op ongeveer één kilometer van de bouwplaats en dat ze geen enkele concrete reële, actuele hinder kan aantonen door de oprichting of uitbating van het nieuwe gebouw. Ze maakt evenmin aannemelijk dat de realisatie van het project tot gevolg heeft dat ze haar eigen percelen niet meer kan ontwikkelen, dan wel dat de ontwikkeling hierdoor beperkt wordt. De verzoekende partij heeft klaarblijkelijk enkel een bedrijf overgenomen dat de bedoelde gronden in 2004 heeft verworven zonder dat er reeds initiatief tot ontwikkeling is genomen, en er zijn nog geen plannen daartoe gekend. Ze concretiseert dus niet in welke zin de bestreden beslissing haar werking en voortbestaan zou kunnen bedreigen, en dat er dermate nadelige (financiële) gevolgen zijn dat de afwikkeling van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht.

Tot slot wijst de verwerende partij nog op het arrest van de Raad van 25 juni 2019 waarbij de gewone vordering tot schorsing van de verzoekende partij tegen een toegekende stedenbouwkundige vergunning voor de bouw en de exploitatie van een retailcomplex en de wijziging van de weginfrastructuur op percelen langsheen de Leuvensesteenweg, verworpen werd wegens gebrek aan hoogdringendheid. Ze stelt dat de overwegingen van dat arrest ook pertinent zijn in de voorliggende zaak. Ook nu laat de verzoekende partij de oprichting van het gebouw eerst

gebeuren, en draagt ze zo zelf bij aan de oorzaak van het nadeel dat ze bestrijdt, namelijk toename van verkeershinder die zich pas kan realiseren na ingebruikname van het gebouw.

3.

De tussenkommende partij werpt op dat de verzoekende partij de uiterst dringende noodzakelijkheid niet concreet aannemelijk maakt en geen enkel stuk bijbrengt om haar stelling te staven.

De beweerde nadelige gevolgen worden niet duidelijk omschreven in het verzoekschrift, en het bestaan en de omvang van de beweerde bedrijfsschade en de mobiliteitshinder worden evenmin concreet gestaafd. De verzoekende partij herneemt ter ondersteuning van haar belang, louter wat ze heeft uiteengezet in haar vernietigingsvordering. Het aangeklaagde commercieel nadeel dat zou volgen uit de uitbating van het nieuwe handelsgebouw en hierdoor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden op de eigen terreinen van de verzoekende partij zou verhinderen of hypothekeren is niet ernstig. Evenmin maakt ze aannemelijk dat de bijkomende mobiliteitsimpact door de handelsuitbating op korte termijn de ontwikkeling van haar terrein onmogelijk zou maken. Het aangevoerde commercieel of financieel nadeel is dan ook volstrekt hypothetisch.

De tussenkommende partij merkt ook op dat er geen sprake is van een oorzakelijk verband tussen de nadelige gevolgen en de bestreden beslissing. De nadelige gevolgen moeten immers hun uitsluitende oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, wat niet het geval is. De verzoekende partij geeft immers zelf aan dat de ontwikkeling van haar terrein wordt verhinderd door de geldende planvoorschriften, wat blijkbaar ook het voorwerp vormt van een geschil tussen haar en de Provincie.

Verder wijst de tussenkommende partij er ook op dat er geen verantwoording wordt gegeven voor het niet inleiden van een gewone schorsingsvordering, net zo min als wordt uiteengezet waarom zulke procedure te laat zou zijn gekomen om de beweerde nadelige gevolgen te voorkomen. De verzoekende partij heeft sinds 11 september 2020 kennis van de bestreden beslissing (van 20 augustus 2020) en heeft gewacht tot 26 oktober 2020 om een vernietigingsprocedure in te stellen. Vervolgens wordt drie dagen later, op 29 oktober 2020, een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ingeleid. Hiervoor verwijst ze naar een 'kennisgeving' door de aanvrager over de (stand van de) uitvoering van de werken.

De tussenkommende partij zet ook uiteen dat de werken op het terrein reeds grotendeels zijn uitgevoerd. De ruwbouwwerken (met inbegrip van de rioleringswerken) zijn uitgevoerd in de uitvoerbare periodes, namelijk is een eerste deel uitgevoerd tussen 1 mei 2020 (datum uitvoerbaarheid vergunning in eerste aanleg) en 26 mei 2020 (datum instellen administratief beroep) en een tweede deel is aangevat op 17 september 2020 en dus enkele dagen na de kennisgeving van de bestreden beslissing aan alle betrokkenen. De resterende werken omvatten enkel nog de buitenaanleg, de afwerking van het handelsgebouw en de plaatsing van de technieken (inpandig). Deze restwerken kunnen op zich niet tot onherroepelijk schadelijke gevolgen leiden, en kunnen de hoogdringende behandeling niet verantwoorden, laat staan enige uiterst dringende noodzakelijkheid onderbouwen.

De verzoekende partij heeft niet diligent gehandeld, omdat ze heeft gewacht tot ze door de tussenkommende partij (op 26 oktober 2020 naar aanleiding van de mededeling van het vernietigingsberoep) spontaan op de hoogte is gebracht van de stand der werken. Ze wijst er hierbij ook op dat voor de beoordeling van de diligentie niet het moment van de vaststelling van de werken maar wel de kennisname van de bestreden beslissing als referentiemoment moet worden genomen. De stellingen van de verzoekende partij dat ze één dag na de kennisname van het schrijven van de tussenkommende partij een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid heeft



ingesteld, en dat de door het feit dat ze gevestigd is in Kortrijk, onmogelijk de uitvoering ter plaatse kon verifiëren, kunnen niet overtuigen. De werken zijn perfect zichtbaar vanaf de openbare weg en de verzoekende partij kon zich, na kennisname van de bestreden beslissing, ook zelf bij de tussenkomende partij informeren naar de intenties over de verdere uitvoering, wat ze heeft nagelaten.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die vindt dat haar zaak uiterst dringend is, moet in het verzoekschrift op onderbouwde wijze uiteenzetten waarom dat het geval is (artikel 40, §3 DBRC-decreet). Op haar rust dus de bewijslast om voldoende precies en aannemelijk aan te tonen dat ze nadelige gevolgen kan ondervinden door de bestreden beslissing en dat zelfs de afhandeling van een schorsingsprocedure te laat zal komen om die gevolgen te voorkomen. Van de verzoekende partij wordt bovendien verwacht dat ze met de gepaste spoed en diligentie optreedt en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand werkt of nadelig beïnvloedt.

2.

Met de bestreden beslissing verklaart de verwerende partij op 20 augustus 2020 het door de verzoekende partij ingestelde beroep tegen de door het college van burgemeester en schepenen verleende omgevingsvergunning onder voorwaarden van 16 maart 2020 voor het bouwen van een gebouw met twee handelsruimtes, onontvankelijk.

De door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boortmeerbeek verleende omgevingsvergunning omvat de oprichting van een bedrijfsgebouw met twee handelsruimtes waarin zowel een werkplaats als een verkoopsruimte zijn ondergebracht, en de aanleg van 33 parkeerplaatsen. Voorafgaandelijk wordt een vrijstaande eengezinswoning, een garagebox en een kleine serre gesloopt. De aanvraagpercelen zijn gelegen aan de Leuvensesteenweg (N26 Mechelen-Leuven), die in de bestreden beslissing omschreven wordt als een langgerekt baanwinkellint dat buiten een stedelijke context gelegen is en begint aan de brug van Kampenhout-Sas en zich langsheen de steenweg over meerdere kilometers uitstrekt.

De verzoekende partij is eigenaar van verscheidene percelen gelegen aan de Mechelsesteenweg (N26 Mechelen-Leuven), ten zuidoosten van de aanvraagpercelen. De verzoekende partij stelt dat haar percelen en de aanvraagpercelen deel uitmaken van eenzelfde verkeers- en commercieel knooppunt. Ze vreest bedrijfsschade te ondervinden in de mate dat er extra handelsoppervlakte wordt vrijgemaakt en het knooppunt commercieel en verkeerstechnisch verzadigd zal geraken. Ook vreest ze mobiliteitshinder te ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

3.

De procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid is een uitzonderingsprocedure die het normale procedureverloop en de normale werking van de Raad verstoort. Dergelijke procedure beperkt ook, omwille van de strikte en korte termijnen, de onderzoeksmogelijkheden voor de Raad en de rechten van verdediging van de verwerende partij en de belanghebbende. De aanwending van deze procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid moet daarom dan ook beperkt blijven tot de uitzonderlijke gevallen waarbij het om uiterst dringende redenen noodzakelijk is om reeds op voorlopige wijze uitspraak te doen over de vordering van een verzoekende partij.

Het uitzonderlijk karakter van de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid houdt in dat de impact van de bestreden beslissing op de bestaande woon- en leefomgeving in rekening moet

gebracht worden. Is de verzoekende partij een rechtspersoon, dan zal ze moeten aantonen dat er een impact is op de verwezenlijking van haar maatschappelijke doelstellingen. Een verzoekende partij die deze uitzonderlijke procedure aanwendt, draagt de bewijslast niet alleen concrete nadelen aan te tonen, ze zal ook aannemelijk moeten maken dat de aard ervan of de zwaarwichtigheid, verantwoorden dat de zaak onmiddellijk behandeld wordt.

4.

4.1

Diligent optreden is vervat in de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid. Die dwingende vereiste moet zijn vervuld opdat de Raad een vergunningsbeslissing kan schorsen bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Diligent handelen houdt niet enkel in dat een verzoekende partij met een gepaste voortvarendheid en spoed de Raad moet vatten. De eis van diligentie houdt ook in dat een verzoekende partij door haar eigen houding of nalatigheid de uiterst dringende noodzakelijkheid niet in de hand mag werken. Van een verzoekende partij mag in redelijkheid verwacht worden dat ze al het mogelijke onderneemt om de door haar gevreesde nadelige gevolgen van een aangevraagd project te milderen of te voorkomen.

Aangezien artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet toelaat dat de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid 'op elk ogenblik' gevorderd wordt, is de maatstaf voor het al dan niet diligent gedrag van een verzoekende partij die tegen een vergunningsbeslissing met een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid opkomt, niet noodzakelijk het tijdsverloop dat is verstreken tussen de kennisneming van de bestreden beslissing en het instellen van die vordering. Het is immers vanaf het ogenblik dat de uiterst dringende noodzakelijkheid ontstaat, dat een verzoekende partij diligent en waakzaam moet optreden. Dit ogenblik moet niet, maar kan nog wel samenvallen met het tijdstip waarop de beslissing genomen is of, vanuit het perspectief van een verzoekende partij, het ogenblik waarop ze er kennis van krijgt.

4.2.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij niet met de gepaste diligentie is opgetreden.

Uit het dossier blijkt dat de bestreden beslissing dateert van 20 augustus 2020 en deze beslissing aan de verzoekende partij, net als aan de tussenkomen partij, via het digitaal loket op 11 september 2020 is betekend. De verzoekende partij heeft vervolgens 48 dagen gewacht om een schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid in te leiden.

De vermeende uiterste dringende noodzakelijkheid is ontstaan op het tijdstip van de kennisneming van de bestreden beslissing aangezien op dat ogenblik de ontwikkelingsrechten van de verzoekende partij door de beslissing (volgens haar) in het gedrang zijn gebracht. De verzoekende partij bestrijdt immers niet alleen het stedenbouwkundig project *an sich*, maar het feit dat dit een veruitwendiging vormt van een ontwikkelingsbeleid waarmee ze het niet eens is. Voor zover ze de bestreden beslissing beschouwt als een principiële keuze voor een bepaalde invulling van een gebied, had ze op korte(re) termijn moeten handelen.

De verzoekende partij voert geen redenen aan die er toe nopen daar anders over te oordelen en het referentiemoment te verschuiven naar een ander moment, in dit geval het moment waarop het gebouw (minstens het deel ruwbouw) nagenoeg geheel gerealiseerd is en men de ingebruikname (op een niet nader gespecificeerd tijdstip) verwacht. Waar de verzoekende partij aanvoert dat ze wegens het feit dat haar zetel op ruime afstand van de bouwplaats is gevestigd (Kortrijk) niet dagelijks de aanvang der werken kan controleren, kan dit niet in aanmerking genomen worden als verantwoording voor haar afwachtende houding, integendeel moest ze extra waakzaam zijn.

Bovendien heeft de tussenkomenende partij zich niet geëngageerd om de vergunning niet uit te voeren (gedurende een bepaalde periode) en evenmin zijn er indicaties om dit zomaar aan te nemen. Integendeel, de werken waren (volgens mededeling van de tussenkomenende partij) reeds aangevat op 1 mei 2020, dus nadat de bouwheer de vergunning in eerste administratieve aanleg (van 24 maart 2020) mocht ontvangen en na het respecteren van de wachtermijn van 35 dagen (na aanplakking van de beslissing op 27 maart 2020). Deze werken zijn vervolgens (door de tussenkomenende partij) gestaakt op het ogenblik dat door de verzoekende partij op 26 mei 2020 (in de verlengde beroepstermijn ingevolge de corona-maatregelen) een administratief beroep is ingesteld.

Het viel dan ook (in alle redelijkheid) te verwachten dat de tussenkomenende partij, zodra ze kennis kreeg van de beroepsbeslissing op 11 september 2020 de reeds aangevatte werken zou verder zetten. De verzoekende partij heeft het, niettegenstaande de historiek van de uitvoering, blijkbaar niet nodig geacht om zich bij de tussenkomenende partij te informeren over de verderzetting van de werken of zich zelf ter plaatste te gaan vergewissen van de toestand. Van de verzoekende partij mag zeker in de geschetste omstandigheden wel worden verwacht dat ze met de nodige nauwlettendheid toekijkt op de mogelijke uitvoering van de bestreden beslissing opdat ze, indien nodig, tijdig kan reageren en zodoende voorkomen dat haar vordering daardoor zijn nut (deels) zou verliezen

De verzoekende partij moest dus, in de wetenschap dat de bestreden vergunning onmiddellijk uitvoerbaar is en het feit dat de werken reeds (voor het administratief beroep) zijn aangevat, op korte termijn na de kennisneming van de bestreden beslissing een schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid inleiden, en mocht niet wachten tot het moment dat ze 'toevallig' via een mededeling van de tussenkomenende partij zelf (op 26 oktober 2020) verneemt dat de werken nagenoeg voltooid zijn. Het besluit is dat de verzoekende partij niet met de passende voortvarendheid opgetreden is om haar zaak bij uiterst dringende noodzakelijkheid berecht te zien. De verzoekende partij heeft een afwachtende en eerder passieve houding aangenomen en heeft zich dus niet gedragen naar de uitermate hoge graad van hoogdringendheid die ze wel aan de zaak toeschrijft.

5.

5.1

De Raad stelt bovendien ook vast dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting onder de titel 'uiterst dringende noodzakelijkheid', voornamelijk focust op haar belang, en in dit verband verwijst naar commerciële schade en rechtspraak die haar op dit punt gelijk geeft.

Het belang dat een verzoekende partij laat gelden bij het instellen van een beroep bij de Raad, is evenwel te onderscheiden van de noodzaak tot uiterst dringende noodzakelijke behandeling van de zaak. Uit de uiteenzetting over het belang dat een verzoekende partij bij de voorliggende procedure meent te hebben, kan niet afgeleid worden of en in welke zin er sprake is van uiterst dringende noodzakelijkheid. De verzoekende partij kan dan ook niet, om haar nadelige gevolgen voor de uiterst dringende behandeling aan te tonen, verwijzen naar rechtspraak die louter en alleen duiding geeft over het begrip 'belang'. Het is niet omdat haar door de Raad een belang werd toegekend in een ander dossier, waarin ze verwickeld was in een jurisdictioneel beroep met een aanvrager over de oprichting van een retailcomplex en de ingrijpende wijziging van weginfrastructuur, ze in het voorliggend dossier 'evident' nadelen ondergaat die nopen tot het nemen van een uiterst dringende maatregel.

De nadelen die de verzoekende partij door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aan haar percelen toeschrijft, te weten de beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden en

verkoopbaarheid van haar terrein, zijn immers nadelen die inherent zijn aan de bestemming van de percelen van de verzoekende partij zelf. Dergelijke nadelen kunnen in beginsel geen behandeling bij uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoorden. De verzoekende partij overtuigt niet van het bestaan van uitzonderlijke, aan de zaak eigen omstandigheden om daar anders over te oordelen.

Immers, ongeacht of de bestreden beslissing al dan niet verder zal uitgevoerd worden, blijft de vaststelling dat de percelen van de verzoekende partij naar haar doelstelling van kleinhandelszone niet ontwikkelbaar zijn. Dit heeft op zich niets te maken met de uitvoering van de bestreden beslissing, wel met het provinciaal beleid dat er op heden voor de percelen van de verzoekende partij geen specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat dat kleinhandelsactiviteiten toelaat.

Dat de verzoekende partij daarbij verwijst naar het 'onwettig' invullen van handelsfuncties op de locatie van de aanvraagpercelen en dit ten nadele van de in het structuurplan voorbehouden zones, betreft een discussie over de grond van de zaak en kan niet als nadeel in aanmerking komen. Tot slot merkt de Raad op dat, wanneer de verzoekende partij het heeft over 'bedrijfsschade', dit een financieel nadeel betreft dat in principe herstelbaar is en dus ook geen dringende noodzakelijke maatregel kan verantwoorden. De verzoekende partij toont ook niet aan dat haar vermeende bedrijfsschade als financieel nadeel dermate omvangrijk zal zijn dat ze de duur van de vernietigingsprocedure niet zal kunnen overbruggen, zodat ze nu een dringende noodzakelijke maatregel van schorsing verantwoorden.

## 5.2

Wat de ingeroepen mobiliteitshinder betreft, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij geen concrete gegevens aanreikt, maar blijft steken in een algemene uiteenzetting, waarbij slechts tot uiting komt dat ze vreest dat de reeds bestaande mobiliteitsproblematiek nog zal toenemen. De verzoekende partij, die een rechtspersoon is, zet niet uiteen op welke wijze ze deze 'bijkomende' hinder kan ondervinden. Ze staft ook niet met argumenten of concrete gegevens waaruit de bijkomende mobiliteitshinder zou bestaan en in welke mate die haar zou verhinderen haar statutaire doelstellingen uit te oefenen, rekening houdend met de bestaande feitelijke en juridische situatie op haar terrein.

## 6.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

### **B. Ernstige middelen**

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

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
3. De kosten van de tussenkomst in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 100 euro, worden ten laste van de tussenkomende partij gelegd.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in zitting van 10 november 2020 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Elien GELDERS

Hilde LIEVENS