

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0064 van 14 juni 2011
in de zaak 2010/0558/SA/2/0534

In zake:

de nv [REDACTED]

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

verzoekende partij

tegen:

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

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 14 juni 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 27 april 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Scherpenheuvel-Zichem van 21 december 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een halfopen eengezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 september 2010, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hans-Kristof CAREME die loco advocaat Tim DE KETELAERE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Janina VANDEBROECK die loco advocaat Dany SOCQUET verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 9 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Scherpenheuvel-Zichem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een halfopen eengezinswoning”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aarschot-Diest’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 oktober 2009 tot 22 november 2009, worden twee bezwaarschriften ingediend, waarvan één door de huidige verzoekende partij en één ondertekend door verschillende buurtbewoners. De bezwaren hebben in hoofdzaak betrekking op de onoordeelkundige opvatting van het ontwerp in het licht van de toekomstige ordening van de hoek [REDACTED].

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 17 december 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

De argumenten in de bezwaarschriften kunnen aanvaard worden om volgende redenen:

De inplanting van een nieuwe woning in functie van de doodlopende smallere [REDACTED] is stedenbouwkundig onverantwoord gezien:

- *Het woongebied met landelijk karakter is op gewestplan Aarschot-Diest opgetekend in functie van de [REDACTED] en niet in functie van de [REDACTED];*
- *In het huidige voorstel wordt geen rekening gehouden met de algemene gangbare normen qua afmetingen voor HOB (min. 7m voorgevelbreedte en min. 10m*

perceelbreedte). In het voorgelegd ontwerp bedraagt de voorgevelbreedte slechts 8 meter en de voorgevelbreedte 5,80m.

- De doodlopende [REDACTED] is te smal als ontsluitingsweg om bijkomende verdere ontwikkelingen toe te staan.
- De inplanting van de woningen dient beter langs de [REDACTED] te gebeuren volgens de bouwlijn van de aanpalende verder gelegen woning ([REDACTED]).
- De aansluiting van deze nieuwbouw met 2 bouwlagen en dak tegen de bestaande oudere woning met één bouwlaag en dak is stedenbouwkundig onverantwoord (het gabarit van de bestaande woning is toonaangevend zodat volgens het principe de nieuwbouw zich dient te schikken).
- Een mogelijke ontwikkeling langs de [REDACTED] geeft stedenbouwkundig betere ontwikkelingsperspectieven gezien hier 4 woningen in HOB kunnen gerealiseerd worden. Met het huidige voorstel blijft een gedeelte grond (naast Hoesberg 4) onbenut en komt niet meer in aanmerking voor enige bebouwing zodat dit niet getuigt van zuinig ruimtegebruik.
- De aanvraag werd reeds verschillende malen besproken met de diensten van R-O-Vlaams Brabant. Uit deze besprekingen bleek echter dat een ontwikkeling langs de [REDACTED] een betere stedenbouwkundige invulling geeft van de hoek [REDACTED].

Om deze redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal onverantwoord.

...

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden zijn vrijgesteld van het voorafgaand advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Scherpenheuvel-Zichem weigert op 21 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan [REDACTED] en neemt ter motivatie het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 17 december 2009 over.

Tegen deze beslissing tekent [REDACTED] op 22 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

De aanvraag voorziet in een vervanging van de bestaande woning op een gewijzigde plaats. Hierbij dient abstractie gemaakt te worden van de bestaande af te breken bebouwing en de inrichtingsmogelijkheden van het perceel onderzocht te worden. Het betrokken perceel is 8.99m breed aan de [REDACTED] en ca. 32.30m aan de [REDACTED]. De oppervlakte van het perceel is kleiner dan 3 are. Teneinde een open straatbeeld te verkrijgen wordt bij nieuwe inplantingen gebruikelijk een afstand uit de as van de weg voorgesteld tussen 10m en 15m, tenzij de bestaande bebouwing een andere afstand kan verantwoorden. Aan de [REDACTED] bevindt zich op het aanpalende perceel nog de tweewoonst, maar deze is voor afbraak bestemd. Verderop bevinden zich geen woningen meer in dit straatbeeld. Langs de [REDACTED] heeft de aanpalende woning een afstand uit de as van de weg van ca. 11m. Ook verderop gelegen meer recente woningen hebben een grotere afstand uit de as van de weg. Hier is het dus wenselijk om minstens deze afstand uit de as van de weg te handhaven, teneinde tot een rustig geordend straatbeeld met groene achteruitbouwstroken te komen. Het aanhouden van deze bouwlijnen betekent echter dat op het betrokken zeer beperkte hoekperceel slechts een zeer smalle onbebouwbare

bouwzone meer voor handen kan zijn. Nu werd de woning op slechts ca. 8m vanuit de as van de omliggende wegenis voorzien, wat ondermaats is.

Hier kan gesteld worden dat de huidige woning op een wijze is ingeplant die niet meer voldoet aan de hedendaagse begrippen van een goede ruimtelijke ordening laar dat het beperkte perceel onder de huidige configuratie zich evenmin leent tot een goede ruimtelijke ordening met een nieuwe bebouwing. Om die reden kan het standpunt van de gemeente bijgetreden worden dat een herordening in samenhang met de aanpalende grond zich hier opdringt. De twee gronden zijn ooit uit een ongelukkige opsplitsing ontstaan, wat resulteert in zeer beperkte of geen bouw mogelijkheden voor beide percelen. Pas bij een samenvoeging ontstaat de mogelijkheid om het lint af te werken in functie van de [REDACTED], zoals dit vastgelegd werd in het gewestplan.

Het standpunt van de aanvrager dat een ordening in functie van de [REDACTED] morfologisch aansluit op de ordening zoals die verderop langs de [REDACTED] richting centrum voorkomt, is niet geheel onterecht. Maar deze voortzetting van de historische situatie zou enkel opportuun zijn als de beide percelen voldoende stedenbouwtechnische mogelijkheden zouden kunnen bieden. Bovendien is het niet in overeenstemming met de gewenste ordening volgens het gewestplan. Het doorgaand verkeer vanaf de [REDACTED] rijdt hierdoor onder een hoek van ca. 90° verder langs de [REDACTED], waardoor de beide straten een grote samenhang hebben gekregen, en ruimtelijk ervaren worden als één straat met een scherpe hoek erin. Door een bebouwing in functie van de [REDACTED] te voorzien wordt hierdoor de overgang tussen beide straten vloeiender gemaakt.

Conclusie:

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- Het betrokken zeer beperkte hoekperceel leent zich niet tot een bebouwing op voldoende afstand uit de as van de omliggende wegenis*
- Het landelijk woongebied is afgebakend met een diepte van 50m in functie van de [REDACTED], een nieuwe bebouwing op de hoek dient zich te richten op het vervolg van de bebouwing in dit woonlint. Een herschikking van de gronden dringt zich op.*

...

Na de raadsman van de beroeper te hebben gehoord op 27 april 2010, beslist de verwerende partij op diezelfde dag om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De gemeente argumenteert hierbij nog dat het betrokken landelijk woongebied in functie van de [REDACTED] werd ingetekend. In dit geval zouden de opvattingen aangaande hoekpercelen in functie van een dwarse weg van toepassing zijn. Het betrokken woongebied met landelijk karakter loopt inderdaad noordwaarts verder als een lint langs de [REDACTED]. Daar staat tegenover dat de overzijde van de weg als een vol rood woongebied is ingekleurd en historisch zowel de percelering als de bebouwing hier in functie van de [REDACTED] is ontstaan. De bebouwing aan dit laatste doodlopende gedeelte van de [REDACTED] sluit naadloos aan op de rest van de bebouwing langs de [REDACTED] in vol rood woongebied, zodat langs de [REDACTED] over het eerste gedeelte aan weerszijde zijgevels zijn gelegen.

Het behoud van een stedenbouwkundige invulling in functie van de [REDACTED] is hier aldus het minstens even gepast voor het straatbeeld en leidt tot een groter evenwicht dan een eenzijdige bebouwing in functie van de [REDACTED]. Er valt niet eenduidig te besluiten dat met de inkleuring als landelijk woongebied tot doel had om hier een sanering naar een dwars

georiënteerd lint te bekomen. Overeenkomstig de richtinggevende bepalingen aangaande hoekpercelen dient overigens gesteld dat een dergelijke invulling steeds aanvaardbaar wordt geacht in zoverre de normale stedenbouwtechnische regels gerespecteerd blijven voor het nieuwe lot. Hier gaat het niet om nieuwe loten maar om een bestaande gekende ordening.

Hier is het geenszins zo dat bij het vergunnen van de nieuwe woning op het hoekperceel het aanpalende perceel onbebouwbaar zou worden, er kan perfect aangesloten worden met een woning in half-open orde ter hoogte van de huidige af te breken tweewoonst op de perceelsgrens, of mogelijk met twee woningen. Evenmin wordt een sterk ongunstig gegroeide situatie bestendigd door ene vergunning te verlenen. Hier dient afgewogen in hoeverre een verdichting en een bouwprogramma van 4 woningen op de totale beschikbare oppervlakte van ca. 17a50ca gewenst is en de huidige toestand dermate nefast maakt dat de aanvraag niet langer te verantwoorden is. ■■■ is ene kern in het buitengebied met een beperkt uitrustings- en voorzieningsniveau. De betrokken percelen bevinden zich op ruim 500m vanaf de kerk. Met twee woningen op de twee aanpalende gronden wordt een dichtheid van ca. 12 woningen per ha bereikt, met 3 woningen ca. 17 woningen per ha. Dit is een grootte-orde die geschikt is voor de plaats, een verdichting naar ca. 23 woningen (met 4 woningen in een gemeenschappelijk project), kan hier niet als een doelstelling vooropgesteld worden. Deze plaats is veeleer een afwerkingsgebied dan een gebied dat versterkt dient te worden.

De deputatie kan de aanvraag vergunnen, om volgende redenen:

- *De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- *Bij hoekpercelen in landelijk woongebied kan er gebouwd worden in functie van beide aanpalende straten, hier wordt de historische oriëntatie aangehouden;*
- *Een inplanting in functie van de ■■■ sluit aan bij de kenmerkende ordening met woningen in functie van de ■■■ en vervolledigt het straatbeeld;*
- *De aanpalende grond behoudt alle bebouwingsmogelijkheden die er nu al zijn;*
- *Een streven naar een meer optimaal en rationeel grondgebruik waarbij er kan verdicht worden is niet aan de orde in een lineair landelijk woongebied aansluitend bij ene kern met een beperkt uitrustingsniveau. Een afwerking aan de dichtheid die kenmerkend is voor de omgeving kan onderschreven worden*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een derde belanghebbende voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking. Hoewel in het administratief dossier geen gegevens terug te vinden zijn met betrekking tot de datum waarop de aanplakking van de bestreden beslissing is gebeurd en ook de verzoekende partij haar beweringen ter zake niet staft, dient te worden aangenomen dat het beroep van de verzoekende partij tijdig is.

Uit het administratief dossier blijkt immers dat de bestreden beslissing van 27 april 2010 met een ter post aangetekende brief van 12 mei 2010 aan het college van burgemeester en schepenen

van de gemeente Scherpenheuvel-Zichem werd betekend zodat de in artikel 4.7.23, §4, eerste lid VCRO, zoals dit gold op het ogenblik van de kennisgeving, bedoelde termijn van tien dagen waarbinnen de burgemeester het bevel tot aanplakking diende te geven, ten vroegste op 13 mei 2010 een aanvang heeft kunnen nemen.

Gegeven de voorgaande vaststellingen is het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 14 juni 2010, alleszins tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De verzoekende partij meent een evident belang te hebben bij de procedure aangezien zij eigenaar is van het naburige perceel. Het belang zou bovendien eens te meer blijken uit het feit dat de bebouwingsmogelijkheden voor haar eigendom drastisch worden beperkt ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een perceel, gelegen naast of in de directe nabijheid van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, kan aan de verzoekende partij niet het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om ambtshalve enige hinder of nadelen, en dus enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij als eigenaar van het naastliggende pand rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen, met name een drastische beperking van de bebouwingsmogelijkheden van haar eigendom, kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De aard en de omvang van deze hinder en nadelen worden voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. De verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden, werpt de verzoekende partij op dat door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar eigen bouwplannen op ernstige mate worden bemoeilijkt, wat een zwaar economisch nadeel tot gevolg heeft. Bovendien zal de bezonning van het perceel van de verzoekende partij nog meer gehinderd worden en ingevolge de ophoging zal het perceel onder andere te maken krijgen met wateroverlast. De verzoekende partij licht dit als volgt toe:

“ ...

De thans bestreden beslissing staat haaks op de stedenbouwkundige vergunning die op 15.02.2010 aan de verzoekende partij werd verleend...

De stedenbouwkundige vergunning van de verzoekende partij gaat derhalve uit van een stedenbouwkundige verantwoorde configuratie in functie van de [REDACTED] - waarop meermaals werd aangedrongen tijdens de overlegvergaderingen met de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar -; terwijl de thans bestreden beslissing uitgaat van een stedenbouwkundige configuratie in functie van de [REDACTED].

De tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing zal voor de verzoekende partij de uitvoering van enige stedenbouwkundige – en door de administratieve overheden verantwoord geachte – configuratie in functie van de [REDACTED] definitief onmogelijk maken.

Het perceel van de verzoekende partij zal nog slechts bebouwbaar zijn met één woning volgens de geldende stedenbouwkundige regels...

Hierdoor worden haar bouwmogelijkheden zeer beperkt daar zij heden beschikt over een tweewoonst (huisnummers 429-431) en lijdt zij bijkomend een zeer zwaar economisch nadeel. Eén perceel van 1.286m² brengt veel minder op dan 2 percelen van circa 643m² en nog minder dan 3 percelen van 425m²...

Het lijdt zodoende geen twijfel dat reeds in de bestaande toestand de bezonning van het perceel van de verzoekende partij wordt verhinderd... Welnu, de thans vergunde bouwplannen voorzien in een bijkomende woonlaag onder kroonlijst en in een nokhoogte van 12m zodanig dat de bezonning van het perceel nog veel ernstiger zal worden gehinderd...

De vloerpas van de woning van de heer [REDACTED] ligt in zijn huidige toestand op gelijke hoogte met de bestaande en af te breken woning van de verzoekende partij, derhalve gevoelig lager dan de [REDACTED] en de [REDACTED] (circa 50cm); De [REDACTED] helft af richting nr. 431. Volgens het goedgekeurd bouwplan komt de woning van de heer [REDACTED] 30cm boven het straatniveau. Hierdoor zal het terrein gevoelig opgehoogd dienen te worden wat nadelige gevolgen heeft voor het terrein van de verzoekende partij, o.a. wateroverlast.

“ ...

De verwerende partij brengt hier tegen in dat de verzoekende partij niet ter plaatse woont en dat zij als vennootschap haar nadeel enkel kan staven met een waardevermindering en/of een vermindering van de gebruikswaarde van de aangrenzende percelen. Dat de verzoekende partij toelating zou hebben om op de site twee of drie woningen te bouwen, wordt door de verwerende partij als een loutere hypothese bestempeld. Bovendien toont de verzoekende partij niet aan dat zij ingevolge het verminderde rendement van de ontwikkeling van de site in staat van faillissement zou terecht komen. De beweerde nadelen vloeien evenmin rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing, doch wel uit de bestaande configuratie van het perceel van de verzoekende partij. De beweerde wateroverlast tot slot wordt door de verzoekende partij geenszins bewezen noch aannemelijk gemaakt.

In de antwoordnota wordt hierover het volgende gesteld:

“ ...

Met betrekking tot het bewijs van het vereiste moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan de verzoekende partij zich natuurlijk niet in de plaats stellen van een natuurlijke persoon dewelke aldaar woonachtig zou zijn en die zich, al dan niet met recht en rede, zou gaan beklagen over een vermeende vermindering ingevolge de nieuw op te richten constructie van de woonkwaliteit en inzonderheid van lucht, licht en bezonning.

De verzoekende partij kan in haar hoedanigheid alleen zorgen dat haar belang als eigenares in deze gevrijwaard blijft.

Welnu, in het verzoekschrift valt hieromtrent duidelijk te lezen dat het nadeel dat de verzoekende partij voorhoudt er in bestaat, althans volgens verzoekster, dat de verzoekende partij, rekening houdende met de bestreden vergunning en de configuratie van haar eigen perceel, slechts één woning in halfopen bebouwing zou kunnen bouwen, waardoor zij “een zwaar economisch nadeel” zou lijden.

Verzoekster stelt inzonderheid dat zij anders mogelijkerwijze twee percelen, zelfs drie percelen op de site zou kunnen ontwikkelen.

Welnu, vooreerst weze op dit punt vastgesteld dat deze beweringen van de verzoekende partij loutere hypothesen zijn; uit geen enkel concreet element blijkt dat het de verzoekende partij toegelaten zou zijn om op de site twee of drie woningen te bouwen; de verzoekende partij legt hiertoe geen rechtsgeldige vergunning voor of geen stedenbouwkundig attest of welke verklaring van het bestuur dan ook.

Vervolgens dient vastgesteld dat de verzoekende partij haar nadeel omschrijft als een zware financiële last die zij zal dienen te dragen ingevolge het feit dat zij minder rendement zou gaan halen bij de ontwikkeling van de site...

Welnu, verzoekster toont hierbij niet aan dat zij ingevolge dit financieel nadeel in staat van faillissement zou terecht komen of in zodanige financiële problemen dat zij hierdoor haar statutair doel niet zou kunnen verwezenlijken en dat dientengevolge het voortbestaan van haar vennootschap in het gedrang zou worden gebracht.

Ten derde dient hierbij doch tevens opgemerkt dat het nadeel dient voort te vloeien rechtstreeks uit de bestreden beslissing en niet uit andere beslissingen of andere rechtstoestanden en ook niet uit de bestaande toestand en de huidige configuratie van het perceel van de verzoekende partij zelf...

Het nadeel dient uiteraard voort te vloeien uit de bestreden beslissing zelf en niet de bestaande configuratie waarvan de aanvrager uiteraard niet de oorzaak is; immers de schorsing van de bestreden beslissing dient het vermeende nadeel te verhelpen, quod non in casu.

...

Waar de verzoekende partij nog verwijst naar eventuele problemen die zouden ontstaan qua uitzicht en bezonning dient te worden herhaald dat de verzoekende partij zich op dit punt niet in de plaats vermag te stellen van een bewoner, doch het nadeel dat hieruit al zou ontstaan enkel kan worden teruggebracht tot een financieel nadeel tengevolge van een eventuele waardevermindering van de betrokken percelen; feit is hoe dan ook dat deze vermeende problemen eigen lijken te zijn aan de bestaande perceels- en gebouwenconfiguratie.

...

Beoordeling door de Raad

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partij aantoont:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zal ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dient aan te duiden,
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moet de verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Met later bijgebrachte stukken kan, gelet op artikel 4.8.22 VCRO, géén rekening worden gehouden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan ook niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft.

De verzoekende partij roept volgende elementen in als zijnde het moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

- een beperking van haar bouwmogelijkheden ingevolge de bestreden beslissing en de configuratie van haar eigen perceel
- een zwaar economisch nadeel ingevolge de beperking van deze bouwmogelijkheden
- een toenemend verlies aan bezonning
- nadelige gevolgen, zoals wateroverlast, ingevolge de ophoging van het perceel waarvoor de bestreden vergunning is verleend.

De Raad stelt vooreerst vast dat de verzoekende partij een rechtspersoon is, die weliswaar eigenaar is van het naastgelegen perceel, maar daar haar maatschappelijke zetel niet heeft gevestigd. De verzoekende partij kan dan ook niet met goed gevolg inroepen dat zij een moeilijk te herstellen nadeel ondervindt door de verminderde bezonning, aangezien dit voor haar als rechtspersoon geen persoonlijk nadeel kan betekenen. De verzoekende partij toont desbetreffend het tegendeel niet aan.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing haaks staat op de stedenbouwkundige vergunning die op 15 februari 2010 aan de verzoekende partij werd verleend en dat haar bouwmogelijkheden ingevolge de bestreden beslissing zullen worden beperkt tot het bouwen van slechts één woning in halfopen bebouwing. De Raad stelt vast dat de vergunning die op 15 februari 2010 aan de verzoekende partij werd verleend, slechts het slopen van twee woningen en bijgebouwen toelaat. Hoewel in de vergunning wordt gesteld dat het oprichten van woongebouwen met hedendaags comfort mogelijk wordt, vergunt deze niet de bouw van één of meerdere woningen. Samen met de verwerende partij is de Raad bijgevolg van oordeel dat de ingeroepen bouwbeperking een louter hypothetisch nadeel betreft. Uit de aan de verzoekende partij verleende stedenbouwkundige vergunning tot het slopen van de op haar perceel aanwezige bebouwing kan géén – zelfs géén impliciete – toelating afgeleid worden dat er meer dan één woning op het betreffende perceel zou mogen gebouwd worden.

De door de verzoekende partij voorgelegde verkavelingsvoorstellen zijn niets anders dan voorstellen en de verzoekende partij slaagt er niet in aan te tonen dat zij voor deze voorstellen een principiële goedkeuring heeft kunnen bekomen op de overlegvergaderingen met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Zelfs in de veronderstelling dat de bouwmogelijkheden van de verzoekende partij daadwerkelijk worden beperkt, zelfs voor de oprichting van één enkele woning, betekent dit in essentie een financieel nadeel voor de verzoekende partij.

De Raad merkt evenwel op dat een financieel nadeel in principe herstelbaar is.

De verzoekende partij is volgens haar statuten een handelsvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap die onder meer tot doel heeft het beheren en het valoriseren van een onroerend patrimonium. De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partij, naast dit statutair doel, nog tal van andere doelstellingen heeft voornamelijk met betrekking tot de informatica en de automatisering en de daaraan gekoppelde marktontwikkeling en productie.

De verzoekende partij verschaft geen enkel concreet gegeven over haar financiële en boekhoudkundige situatie waaruit zou kunnen afgeleid worden dat het financiële nadeel dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar zou berokkenen, haar voortbestaan in het gedrang brengt. Mede door de diverse statutaire doelstellingen die de verzoekende partij zichzelf gesteld heeft en de vaagheid die de verzoekende partij hanteert over het aandeel van de vastgoedsector in haar statutaire doelstellingen, maakt zij ook niet aannemelijk dat zij door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar statutaire doelstellingen en dus haar concurrentiepositie niet meer zou kunnen verwezenlijken.

De Raad stelt tot slot vast dat de verzoekende partij met betrekking tot de nadelige gevolgen door de ophoging van het betrokken perceel nalaat om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelige gevolgen, zoals bijvoorbeeld de aangehaalde wateroverlast, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, is het ingeroepen nadeel niet ernstig.

De Raad stelt bovendien vast dat de verzoekende partij evenmin aantoonde dat de nadelen die zij meent te ondervinden, in zoverre deze al als ernstig zouden kunnen aangemerkt worden, ook een moeilijk te herstellen karakter hebben.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter

