

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0087 van 10 juni 2014
in de zaak 1314/0336/SA/3/0271

In zake:

1. de heer **Frank VAN WELDEN**
2. mevrouw **Kristin GOEMEN**
beiden wonende te 3370 Boutersem, Heidestraat 29 en waar
woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERQ
kantoor houdende te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de **gemeente BOUTERSEM**, vertegenwoordigd door het college van
burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert BEELEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 december 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013, waarbij aan de tussenkomen- de partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het bekomen van 3 bouwloten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3370 Boutersem, Heidestraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 136H.

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 13 mei 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De tweede verzoekende partij die in persoon verschijnt, advocaat Giovanni HAVET die loco advocaat Philippe DECLERCQ verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Bert BEELEN 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.

III. TUSSENKOMST

1.

De gemeente Boutersem, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 2 april 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

2.

De Raad stelt evenwel vast dat de tussenkomende partij, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 25 april 2014, het verschuldigde rolrecht op 13 mei 2014 bij het in beraad nemen van de zaak niet heeft betaald en dat de betalingstermijn derhalve kennelijk werd overschreden.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgt de tussenkomende partij de mogelijkheid om in haar schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, § 2 van het Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

3.

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat, mede gelet op het principiële voorlopig karakter van de in het kader van de beoordeling van een vordering tot schorsing gedane vaststellingen, dat de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht door de tussenkomende partij bij het in beraad nemen van de vordering tot schorsing tot gevolg heeft dat de tussenkomst onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft en derhalve geen rekening kan gehouden worden met de standpunten van de tussenkomende partij bij de

beoordeling ervan. De tussenkomen de partij kon op de openbare zitting van 13 mei 2014 immers geen redenen betreffende de niet-tijdige betaling van het rolrecht aanbrengen en dus evenmin duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

IV. FEITEN

Op 18 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning. De aanvraag wordt ingediend voor 3 bouwloten. De overige 2 loten worden uit de verkaveling gesloten.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Tienen-Landen', gelegen in woongebied en achterliggend in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in 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 14 augustus 2013 tot en met 12 september 2013, wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

Op 13 augustus 2013 deelt het Agentschap Ruimte en Erfgoed, dienst bescherming archeologisch patrimonium mee geen bezwaar te hebben mits naleving van de vondstmeldingsplicht.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 19 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verwerende partij beslist op 22 oktober 2013 een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- *Functionele inpasbaarheid*
De voorgestelde verkaveling en de voorgestelde functie van ééngezinswoningen past in het bestaande woonlint.
- *Mobiliteitsimpact*
De verkaveling van het perceel in 3 bouwloten zal een beperkte toename van mobiliteitsbewegingen met zich meebrengen.
- *Schaal*
De 3 bouwpercelen van de verkaveling vormen geen schaalbreuk met de omgeving.
- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*De bouwdichtheid van het project is ongeveer 14 woningen per ha.
De voorgestelde bebouwbare oppervlakte komt overeen met de reeds bestaande
bebouwing in de omgeving.*

- *Visueel-vormeleijke elementen
De in de voorschriften voorgestelde materialen zijn aanvaardbaar.*
- *Cultuurhistorische aspecten
//*
- *Het bodemreliëf
De voorgestelde reliëfwijzigingen zijn beperkt en aanvaardbaar.*
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen
De verkaveling zal geen extreme hinder met zich meebrengen.*

Algemene conclusie

*De aanvraag is in overeenstemming met het planologisch voorschrift en is verenigbaar
met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden 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 berokken 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 partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

*Het nadeel dat verzoekers lijden indien er op basis van een **onrechtmatige verkavelingsvergunning drie woningen** gebouwd worden, is reeds voldoende beschreven en werd zelfs door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar erkend.*

Sommige instanties van de gemeente Boutersem zullen snel werk willen maken van de verkoop van de –volgens de nu gebruikte plannen- grote stukken bouwgrond in de bouwzone.

De toekomstige kopers worden dan eigenaars van en tevens zelf eindverantwoordelijken voor de door hen verworven goederen.

*De **juridische positie** van de verzoekers zal hierdoor grondig veranderen.*

*Verzoekers gaan ervan uit dat de gemeente Boutersem, die als aanvrager van de verkavelingsvergunning een kopie verkrijgen van huidig verzoekschrift en daardoor op de hoogte gebracht worden van de rechtsonzekerheid omtrent de loten uit de vergunde verkaveling, **niet zullen overgaan tot de verkoop van de omstreden percelen** zonder de kandidaat-kopers volledig en schriftelijk in te lichten over de verborgen gevaren (verborgen gebreken).*

*Indien de gemeente Boutersem dit wel zou doen, zou dit een **weloverwogen en opzettelijke schending zijn van de beginselen van behoorlijk bestuur**.*

Het is daardoor duidelijk dat er bij uitvoering van de bestreden beslissing, niet alleen voor verzoekers maar ook voor mogelijke derden, een moeilijk te herstellen nadeel zal berokkend worden.

*Verzoekers gaan er dan ook van uit dat zij geen apart verzoek tot schorsing moeten indienen, daar de beginselen van behoorlijk bestuur zelf de **gemeente Boutersem dwingen om klaarheid en rechtszekerheid te scheppen of te laten scheppen, vooraleer** zij verder gaan met de verkoop van deze gronden.*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Over wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, blijven de verzoekende partijen helemaal in gebreke en het moeilijk te herstellen ernstig karakter ervan en de ernst ervan aan te duiden.

Integendeel, zij beperken zich naar het verwijzen naar wat in het belang en de feitelijke uiteenzetting werd gegeven en de zogenaamde erkenning door de verwerende partij van het nadeel.

In de uiteenzetting op de laatste bladzijde van hun verzoekschrift maken de verzoekende partijen dan verwarring tussen de zogenaamde wijziging van hun juridische positie zonder te stellen waarin de juridische positie echter zou wijzigen, en de houding van de gemeente Boutersem na het bekomen van de thans bestreden beslissing (wel of niet verkopen van de percelen) waarbij de verzoekende partijen dat laatste als een foutief gedrag van de gemeente bestempelen.

Tenslotte verwijzen de verzoekende partijen naar het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de kandidaat kopers.

Uiteraard is dit geen persoonlijk ernstig en moeilijk te herstellen nadeel in hoofde van de verzoekende partijen.

...”

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, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen 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 partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen 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.

Hoewel de verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift een onderdeel ‘*aangaande het moeilijk te herstellen ernstig nadeel*’ hebben opgenomen, kan de Raad aan de hand van de geciteerde uiteenzetting niet opmaken welk persoonlijk nadeel de verzoekende partijen met de voorliggende vordering tot schorsing precies wensen te voorkomen.

De loutere overweging ‘...*Het nadeel dat verzoekers lijden indien er op basis van een onrechtmatige verkavelingsvergunning drie woningen gebouwd worden, is reeds voldoende beschreven en werd zelfs door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar erkend...*’ kan naar het oordeel van de Raad alvast niet volstaan.

Het komt de Raad bovendien geenszins toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukkenbundels ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren of bevestigd te zien op grond waarvan de tenuitvoerlegging bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

3.

In welke zin ‘*de juridische positie*’ van de verzoekende partijen grondig zal veranderen als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing valt evenmin op te maken uit vermelde toelichting.

De omstandigheid dat de gemeente Boutersem over een uitvoerbare titel beschikt en dat een beroep bij de Raad daarnaast op zich geen schorsende werking heeft, kan niet met goed gevolg worden aangewend om de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden

beslissing te benaarstigen. Beide 'nadelen' vloeien immers niet voort uit de bestreden beslissing zelf maar uit de in dit verband geldende decretale bepalingen.

Evenmin kunnen de verzoekende partijen zich verlaten op het gegeven dat potentiële kopers van de kavels in geval van een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing zullen geconfronteerd worden met '*verborgen gebreken*'. Onverminderd de vraag in welke zin in voorkomend geval sprake zal zijn van een verborgen gebrek, is vermeld 'nadeel' geen persoonlijk nadeel in hoofde van de verzoekende partijen, hetgeen nochtans is vereist.

In zoverre de verzoekende partijen tot slot met hun uiteenzetting, minstens onrechtstreeks, de wettigheid van de bestreden beslissing viseren, merkt de Raad op dat de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing een discussie over de grond van de zaak is, die de verzoekende partijen op zich geen nadeel oplevert die de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

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 partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen 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. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente Boutersem is onontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
4. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0336/SA/4/0271.
5. 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 10 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER