

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0205 van 26 september 2012
in de zaak 1112/0606/SA/3/0539

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente DESTELBERGEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle VEKEMAN
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pastorijsstraat 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Robin SLABBINCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 april 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 februari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 27 september 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een perceel in 4 loten voor open bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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 in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 september 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 23 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 5 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 28 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van gronden in 4 loten voor open bebouwing”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woonpark.

De percelen zijn 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 4 september 2009 tot en met 3 oktober 2009, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 16 oktober 2009 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen weigert op 27 september 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de bestemming van de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied volgens het vigerende gewestplan;

Gelet op de voorgestelde inplanting en bouwwijze;

Gelet op het openbaar onderzoek dat liep van 04.09.2009 tot 03.10.2009 waarbij er 4 bezwaarschriften werden ingediend;

Gelet dat een deel van deze bezwaarschriften gegrond is;

Gelet op het negatief advies van het Agentschap voor Natuur en Bos;

Overwegende dat de voorschriften voor bergingen in de tuinzone te maximalistisch voorzien zijn, vermits deze constructies voorzien zijn in de bouwvrije stroken;

Overwegende dat, naast de zeer ruime bouwzones, ook in de tuinzone nog verschillende bouwwerken en verhardingen toegelaten zijn, en dit ondanks de bosrijke omgeving;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften aanleiding kunnen geven tot misinterpretaties en tot verwarring kunnen leiden;

Overwegende dat binnen de bouwzone omvangrijke volumes kunnen worden opgericht, hoger dan de omliggende woningen, en dit in tweede bouwzone;

Overwegende dat het specifieke karakter van de Bommels met grote kavels en veel groen dreigt verloren te gaan;

Overwegende dat er onduidelijkheid bestaat over de gebeurlijke maatregelen in functie van een goede waterhuishouding van het goed, de eventuele captatie van oppervlaktewateren en de gescheiden afvoer van regen- en afvalwaters;

Overwegende dat er onduidelijkheid bestaat omtrent de al dan niet gemeenschappelijk openbare nutsvoorzieningen;

Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag NIET in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, zodat de vergunning wordt geweigerd.

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 4 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep brengt het Agentschap voor Natuur en Bos op 14 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2012 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Art. 4.2.17 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt : “Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad

beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.”

Er kan niet worden voorbijgegaan aan het gegeven dat de voorgestelde wegenis niet voor advies voorgelegd is aan de gemeenteraad. Het gegeven dat het hier zou gaan om een private wegenis betekent niet dat de gemeenteraad niet meer hoeft te statueren over deze wegenis. (Raad van State, arrest nr. 186.140 van 9 september 2008 inzake Matexi tegen Vlaams gewest). De vraag of de in de vergunningsaanvraag voorziene wegenis een openbare of een quasi-openbare bestemming kan krijgen, moet worden beoordeeld aan de hand van de gegevens van het dossier.

Op grond van het gegeven dat de vergunningaanvrager de bedoeling heeft de gronden te verkopen, de aanvrager niet kan instaan voor het vervoer van het huisvuil tot buiten de grenzen van zijn eigendom en er geen sprake kan zijn van een waterleidingsnetwerk met één teller in eigendom van de aanvrager en, anderzijds, een aantal diensten van openbaar nut dienen te worden verzekerd, zoals aansluiting van de riolering op het bestaande netwerk, nutsvoorzieningen, politieel toezicht en dergelijke, dient gesteld dat de voorgestelde wegenis een openbare of een quasiopenbare bestemming kan krijgen en de gemeenteraad voorafgaandelijk aan het bestreden besluit over de aanleg van de wegenis diende te beslissen.

De private eigendomsstructuur van de wegenis sluit niet uit dat deze een openbare of een quasiopenbare bestemming kan krijgen.

Verder wordt vastgesteld dat appellant een aantal wijzigingen voorstelt die het ontwerp ruimtelijk beter inpasbaar moeten maken.

De hier voorgestelde wijzigingen zijn evenwel niet van die aard dat ze zonder meer tijdens de aanvraagprocedure kunnen doorgevoerd worden.

In artikel 4.3.1. §1. tweede lid wordt bepaald dat het vergunningverlenende bestuursorgaan toch een vergunning kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen, en dat die voorwaarden niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, en dat de voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, enkel kan betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Hetgeen hier voorgesteld wordt aan wijzigingen - halveren van de toelaatbare kroonlijsthoogtes, beperken van de totale oppervlakte van de bijgebouwen - kan bezwaarlijk als een beperkte aanpassing beschouwd worden, het heeft geen betrekking op kennelijk bijkomstige zaken. Het betreft hier wijzigingen om weinig doordachte verkavelingvoorschriften recht te trekken, wat niet kan aanvaard worden.

De goede ruimtelijke ordening

Onderhavige gronden komen voor verkaveling in functie van eengezinswoningen in aanmerking.

Er dient evenwel over gewaakt dat een dergelijke verkaveling in tweede bouwzone op

kwantitatieve wijze ontwikkeld wordt, met respect voor het aanwezige groen, aangezien enkel zo een garantie op een goede plaatselijke aanleg kan verkregen worden.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat de voorgestelde kavels voldoende groot zijn in verhouding tot deze in de directe omgeving.

Uit het nieuw advies van Natuur en Bos blijkt dat het gevraagde verenigbaar is met de natuurwaarden van deze omgeving.

Het volgens de verkavelingsvoorschriften toelaatbaar bouwprogramma is evenwel niet op maat van de omgeving en brengt wel degelijk een risico op privacyschending met zich mee.

De voorgestelde toelaatbare kroonlijsthoogte van 7 m voor gebouwen met hellende bedaking en tot 8m voor gebouwen met platte daken is al te ruim voor gebouwen met een gelijkvloers, een verdieping (en een verdieping onder dak bij hellende bedaking). Dergelijke hoogtes zijn vreemd aan deze omgeving, en daarenboven niet wenselijk bij kavels die in tweede bouwzone gelegen zijn t.o.v. de omliggende kavels. Appellant stelt in dit verband -in strikt ondergeschikte orde- voor de kroonlijsthoogte voor hellende daken te beperken tot 3,5 m en bij platte daken tot 4 m, hoogtes die wel aangepast zijn aan de specifieke ruimtelijke situatie ter plaatse. Impliciet, en ondanks de uiterst ondergeschikte orde waarin dit voorstel geformuleerd werd, geeft appellant toe dat het gevraagde al te zwaar is voor op deze plek.

Appellant stelt verder voor de totale oppervlakte voor bijgebouwen te beperken tot 15 m². Een dergelijk voorschrift is evenwel niet realistisch voor dergelijke percelen. Ook op dit punt dienen de verkavelingsvoorschriften bijgestuurd te worden.

Wat betreft de toegangsweg dient vastgesteld dat het ontbreekt aan voorschriften aangaande het te voorziene hek en het lokaal voor brievenbussen en vuilnis. Ook wordt vastgesteld dat deze weg over een afstand van 18 m tot tegen de perceelsgrens met het oostelijk aanpalend perceel komt, en dat het lokaal voor brievenbussen en vuilnis ingetekend is tot tegen de perceelsgrens. Verder zijn aan het inritpunt nog voor het hek 3 parkeerplaatsen voorzien, wat de ruimtelijke inpasbaarheid evenmin ten goede komt, er ontstaat hierdoor een verharde oppervlakte die quasi de volledige perceelsbreedte beslaat.

Een dergelijke ordening komt de goede plaatselijke aanleg niet ten goede.

De noodzakelijke aanpassingen aan dit verkavelingsontwerp en bijhorende voorschriften overstijgen deze die binnen een lopende procedure door de vergunningverlenende overheid kunnen doorgevoerd worden.

Door het aanbrengen van dergelijke essentiële wijzigingen aan het ontwerp en de bijhorende voorschriften na het openbaar onderzoek wordt de formaliteit van het openbaar onderzoek miskend. Dat de voorgestelde wijzigingen pogen om tegemoet te komen aan de bezwaren die werden geuit tijdens het openbaar onderzoek, is hierbij niet relevant. (Arrest nr. A/2011/0078 van 31 mei 2011 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen).

Een nieuwe aanvraag dringt zich dan ook op.

...

Na de hoorzitting van 17 januari 2012 beslist de verwerende partij op 16 februari 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Aangezien deze verkaveling voorziet in de aanleg van private wegenis, wat blijkt uit het voorzien van een hekken, en dient aangegeven te worden door een verkeersteken in die zin, hoeft de aanvraag niet voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. Voor de aanleg van deze weg moet een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden bekomen alvorens met de realisatie van de verkaveling kan worden gestart.

De goede ruimtelijke ordening

Onderhavige gronden komen voor verkaveling in functie van eengezinswoningen in aanmerking.

Er dient evenwel over gewaakt dat een dergelijke verkaveling in tweede bouwzone op kwalitatieve wijze ontwikkeld wordt, met respect voor het aanwezige groen, aangezien enkel zo een garantie op een goede plaatselijke aanleg kan verkregen worden.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat de voorgestelde kavels voldoende groot zijn in verhouding tot deze in de directe omgeving. Zo worden naar de aanpalenden bouwvrije stroken van 10m gevrijwaard. Dergelijke afstanden zijn voldoende groot voor gebouwen met een beperkte kroonlijsthoogte.

Uit het nieuw advies van Natuur en Bos blijkt dat het gevraagde verenigbaar is met de natuurwaarden van deze omgeving. De in dit advies vervatte voorwaarden dienen opgenomen te worden in de vergunning.

Het volgens de verkavelingsvoorschriften toelaatbaar bouwprogramma enigszins de maat van de omgeving en brengt een risico op privacyschending met zich mee : de voorgestelde toelaatbare kroonlijsthoogte van 7 m voor gebouwen met hellende bedaking en tot 8m voor gebouwen met platte daken is al te ruim voor gebouwen met een gelijkvloers, een verdieping (en een verdieping onder dak bij hellende bedaking). Dergelijke hoogtes zijn vreemd aan deze omgeving, en daarenboven niet wenselijk bij kavels die in tweede bouwzone gelegen zijn t.o.v. de omliggende kavels. Appellant stelt in dit verband voor de kroonlijsthoogte te beperken.

Door het beperken van de kroonlijsthoogte tot 4 m wordt het mogelijke bouwprogramma op maat van de omgeving gebracht.

Appellant stelt verder voor de totale oppervlakte voor bijgebouwen te beperken tot 15 m². Een dergelijk voorschrift is niet realistisch voor dergelijke percelen. Ook op dit punt dienen de verkavelingsvoorschriften bijgestuurd te worden.

Door het beperken van de bebouwbare oppervlakte tot 250 m², inclusief bijgebouwen en aanhorigheden, bestaat er geen risico op overbezetting.

Door het opleggen van deze voorwaarden wordt de verkaveling compatibel gemaakt met de omgeving.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de hiervoor aangehaalde voorwaarden.

...

Artikel 1: Verkavelingsvergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden :

- de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 4 m

- *er mogen geen percelen verkocht worden of te koop aangeboden worden vooraleer stedenbouwkundige vergunning verkregen werd voor de private weg en deze werken uitgevoerd zijn*
- *gezien de ligging in tweede bouwzone en de groene omgeving dient -zoals opgenomen in de voorschriften- de maximale grondinname 250 m² te bedragen, inclusief bergingen. In de tuinzone kunnen geen afzonderlijke bergingen geplaatst worden.*
- *voorwaarden in het kader van art 90bis van het Bosdecreet:*
 - *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3338m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossen vervat.*
 - *De vergunning wordt verleend op grond van art. 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het compensatieformulier met nummer COMP/11/0086/OV*
 - *De bosbehoudsbijdrage van €8100,18 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd wordt.*

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de verkavelaar.

...

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. Hoewel het ontbreken van excepties de Raad niet ontslaat van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken, is de Raad van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer vastgesteld dient te worden dat 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 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

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 van mening dat de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een onmiddellijk en moeilijk te herstellen nadeel zal berokkenen, nu de verwerende partij door het verkrijgen van de vereiste verkavelingsvergunning onmiddellijk kan overgaan tot de aanleg van de kwestieuze wegenis zonder dat zij hiertoe nog een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning moet aanvragen (cfr. artikel 4.2.17 VCRO).

De aanleg van voormelde wegenis, zal - benevens een slag in het gezicht van de gemeenteraad - tevens heel wat onzekerheid meebrengen nopens de organisatie van de verkeersveiligheid, de huisvuilophaling, politioneel toezicht enz, nu er geen uitspraak voorhanden is omtrent het al dan niet openbare of semi-openbare karakter ervan.

De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, zal derhalve met zich meebrengen dat de gemeente Destelbergen haar taken als gemeentebestuur niet naar behoren op en nabij de kwestieuze site, zal kunnen uitoefenen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

5.2. Het aangevoerde nadeel mist feitelijke grondslag.

Zoals blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften bij het plan betreft het hier immers niet de aanleg van een nieuwe verkeersweg, maar van een lange, in het groen gekaderde oprijlaan die de openbare weg met de achterliggende kavels verbindt. Het gegeven dat de oprijlaan gemeenschappelijke eigendom blijft van de eigenaars van de loten, afgesloten kan worden met een automatisch inkomhekken en er een ruimte ter hoogte van de openbare weg voorzien wordt voor brievenbussen en vuilnis, bevestigt dat het hier niet om een 'verkeersweg' gaat. Artikel 4.2.17, §1 VCRO is dan ook niet van toepassing, zodat niet onmiddellijk overgegaan kan worden tot de aanleg van de wegenis zoals verzoekende partij beweert.

Ook in de motivering van het bestreden besluit (onder 'De juridische aspecten') werd gesteld dat voor de aanleg van de private wegenis een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning bekomen moet worden. Om alle onduidelijkheid te vermijden werd bovendien uitdrukkelijk volgende voorwaarde opgelegd: "er mogen geen percelen verkocht worden of te koop aangeboden worden vooraleer stedenbouwkundige vergunning verkregen werd voor de private weg en deze werken uitgevoerd zijn".

5.3. Aangezien eerst nog een stedenbouwkundige vergunning bekomen moet worden, kunnen de opgeworpen nadelen die zouden voortvloeien uit de aanleg van de wegenis, niet beschouwd worden als nadelen **tengevolge van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit.**

5.4. De opgeworpen nadelen zijn bovendien **niet ernstig**.

Het is niet duidelijk hoe de aanleg van een lange oprijlaan een slag in het gezicht van de gemeenteraad kan zijn of hoe een bestuursorgaan überhaupt dergelijk gevoelsmatig nadeel zou kunnen ervaren.

Het is evenmin duidelijk hoe de aanleg van de oprijlaan aanleiding zou kunnen geven tot onzekerheid omtrent de organisatie van verkeersveiligheid, huisvuilophaling, politieel toezicht enzovoort. Uit de voorschriften bij het plan en uit het bestreden besluit blijkt duidelijk dat de wegenis opgevat wordt als private wegenis zonder openbaar karakter. De gemeente heeft dan ook geen taken uit te oefenen op het terrein van de verkaveling. Zoals blijkt uit de mogelijkheid om de oprijlaan met een automatisch inkomhekken af te sluiten en uit de voorziene ruimte voor brievenbussen en vuilnis ter hoogte van de openbare weg, is het duidelijk dat het huisvuil aan de openbare weg opgehaald zal worden en niet ter hoogte van de te bouwen woningen. In de voorschriften wordt eveneens uitdrukkelijk bepaald dat de verenigde eigenaars alle nutsleidingen, rioleringen, beplantingen en constructies zelf moeten beheren en onderhouden.

Zelfs indien hier van een nadeel sprake zou zijn, dan nog kan het zich maar voordoen als de woningen gerealiseerd zijn. Hiervoor zijn nog stedenbouwkundige vergunningen vereist waarover verwerende partij in eerste instantie beslist en waarbij nog de nodige voorwaarden kunnen opgelegd worden.

5.5. Verzoekende partij voert dat ook geen ernstig, moeilijk te herstellen nadeel aan dat aanleiding kan geven tot een schorsing van de bestreden beslissing.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt niet tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij.

Verzoekende partij beweert dat de verwerende partij (waarmee zij wellicht doelt op de tussenkomenende partij) onmiddellijk zou kunnen overgaan tot de aanleg van de kwestieuze wegenis zonder dat hiertoe nog een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd.

Hierbij maakt verzoekende partij evenwel abstractie van het feit dat de verzoekende partij door het bestreden besluit wordt verplicht om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor de private wegenis:

...

Dit werd ook expliciet als vergunningsvoorwaarde weerhouden in het beschikkend gedeelte van het bestreden besluit:

...

Op basis van de verkavelingsvergunning kan de verzoekende partij dan ook geenszins overgaan tot uitvoering van de private wegenis.

Indien verzoekende partij dit wel zou doen, zou zij de voorwaarden uit de verkavelingsvergunning miskennen, waardoor de verkavelingsvergunning haar geldingskracht zou verliezen.

Er valt dan ook niet in te zien in welke zin er voor verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou kunnen voorhanden zijn.

...

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.

Wel dient de verzoekende partij aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van haar persoonlijk nadeel bestaat 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.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partij) kan er bijkomend echter slechts sprake zijn van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. Het nadeel van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partij) kan daarom niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met het nadeel dat private natuurlijke personen of rechtspersonen dienen aan te tonen.

2.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing uitsluitend een verkavelingsvergunning betreft en in die zin enkel vergunning verleent voor het verkavelen van een perceel in vier loten voor open bebouwing. Anders dan wat de verzoekende partij voorhoudt, impliceert de bestreden beslissing geenszins dat tevens een vergunning voor de aanleg van wegenis wordt verleend.

De bestreden beslissing stelt in dit verband integendeel uitdrukkelijk dat *‘Voor de aanleg van deze weg moet een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden bekomen alvorens met de realisatie van de verkaveling kan worden gestart.’*

Met de verwerende partij en de tussenkomende partij dient bijkomend vastgesteld worden dat de bestreden beslissing daarnaast als uitdrukkelijke voorwaarde oplegt dat er geen percelen mogen worden verkocht of te koop worden aangeboden vooraleer de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis wordt verkregen en deze werken worden uitgevoerd.

3.

Nog los van de eventuele ernst en het gebeurlijk moeilijk te herstellen karakter van de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen, is de Raad van oordeel dat de bestreden beslissing

thans niet uitvoerbaar is en in die zin de door de verzoekende partij aangevoerde nadelen niet kan genereren. Vermelde nadelen ontberen dan ook de vereiste ernst om in voorkomend geval de eventuele schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

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 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 aantoont 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 vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0606/SA/2/0539.

3. 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 26 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

 met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER