

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0054 van 5 mei 2015
in de zaak 1415/0212/SA/3/0194

In zake: mevrouw **Antoinette ALBRECHT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Alexander DE BLOCK
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, O.L.V. Kerkplein 34-35
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* mevrouw **Marleen SCHELFTHOUT**

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 december 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 oktober 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw van 12 augustus 2014 onontvankelijk verklaard. De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw van 12 augustus 2014, waarbij aan de tussenkomen partij een voorwaardelijke verkavelingsvergunning wordt verleend voor het samenvoegen van twee loten waarbij geopteerd wordt voor het behoud van de bestaande bebouwing met mogelijkheid tot heroprichting (of verbouwing) van een hoofdgebouw, haar rechtskracht herneemt.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9470 Denderleeuw, Lichtenhoekstraat 36 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1013T, 1013V.

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 28 april 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alexander DE BLOCK die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Letitia DE SMET die loco advocaat Veerle VEKEMAN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

Mevrouw Marleen SCHELFTHOUT verzoekt met een aangetekende brief van 2 maart 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 19 maart 2015 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

IV. FEITEN

Op 26 maart 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het samenvoegen van de loten 1 en 2 tot lot 1 waarbij geopteerd wordt voor het behoud van de bestaande bebouwing met mogelijkheid tot heroprichting (of verbouwing) van een hoofdgebouw”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003. Er zijn echter geen stedenbouwkundige voorschriften van het RUP van toepassing op het perceel.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 april 2014 tot en met 9 mei 2014, worden twee bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partij.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 8 juli 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw verleent op 12 augustus 2014 een voorwaardelijke verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing op de loten 1 en 2 van een niet vervallen en (vooralsnog) niet gerealiseerde verkaveling dd° 03/04/1973 met ref. VD/148/1 gelegen in de Lichtenhoekstraat; een straat met een heterogene bebouwing;

Overwegende dat de verkaveling bestaat uit drie naast elkaar liggende loten met als bestemming halfopen ééngezinswoningen; dat zich links een ééngezinswoning van het type halfopen bebouwing en rechts een ééngezinswoning van het gesloten type bevindt

Overwegende dat zich op de verkavelde grond een hofstede bevindt welke eerst moet worden afgebroken alvorens de verkaveling wordt, gerealiseerd; dat deze hofstede een L-vormig gebouw betreft bestaande uit een hoofdgebouw en een achterbouw; dat het hoofdgebouw op lot 1 getroffen is door de rooilijn Lichtenhoekstraat en verticaal op de straat staat ingeplant dat de achterbouw t.o.v. de voorliggende straat horizontaal staat ingeplant en verloopt over de 3 loten;

Overwegende dat de hofstede tot op heden in stand werd gehouden en gesaneerd;

Overwegende dat met voorliggende aanvraag tot wijziging van verkaveling de bestemming van de loten 1 en 2 wordt gewijzigd ten einde de hofstede op de loten 1 en 2 als ééngezinswoning te kunnen blijven behouden; dat bijkomend nieuwe stedenbouwkundige voorschriften voor de hofstede worden voorgesteld teneinde de hofstede nog te kunnen uitbreiden en nog beter te kunnen inpassen in de directe omgeving;

Overwegende dat de aanvraag geen betrekking heeft op lot 3; dat de bestemming van lot 3 (geen eigendom van de aanvrager) behouden blijft (halfopen ééngezinswoning); dat in de feiten zich nog een deel (schuur) van de achterbouw der hofstede bevindt achteraan op lot 3; een deel welke d.m.v. een binnenmuur gescheiden is van de resterende achterbouw op de loten 1 en 2;

Evaluatie van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag tot wijziging van verkaveling gepaard gaat met een verkavelingsplan waarop de bebouwing (hofstede) op de samengevoegde loten 1 en 2 is weergegeven en waarop de bebouwing in 4 zones is opgedeeld/afgebakend, zijnde: [1] een gele zone voor het hoofdgebouw, [2] een zone voor de achterbouw (op het plan aangegeven als bijgebouw A, zijnde de bestaande achterbouw), [3] een zone voor een annex van de achterbouw (op het plan aangegeven als bijgebouw B, zijnde een bestaande veranda) en [4] een zone voor een garage/carport (op het plan aangegeven als bijgebouw C, zijnde een nog te realiseren garage/carport);

Overwegende dat de Lichtenhoekstraat bestaat uit hoofdzakelijk ééngezinswoningen met

een sterk variërend gabarit; dat een kleinschalige hofstede met binnenkoer dienstig als ééngezinswoning en bestaande uit een gelijkvloers met zadeldak zich qua schaal, bouwdiepte en gabarit inpast in het straatbeeld en in het omliggende inplantingspatroon; dat het behoud van de hofstede op de loten 1 en 2 derhalve stedenbouwkundig aanvaardbaar is; dat nevenfuncties complementair aan het wonen en beperkt tot 100m² in deze hofstede eveneens stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn rekening houdend met voornoemde context;

Overwegende dat de hofstede staat ingeplant op minimale afstand van de rechter zijdelingse perceelsgrens (geen 'volwaardige' bouwvrije strook); dat het hoofdgebouw van de hofstede, net als de rechts aanpalende woning, getroffen is door de rooilijn wat maakt dat voor deze gebouwen (in principe) geen bijkomende stedenbouwkundige handelingen kunnen worden vergund;

Overwegende dat m.b.t. het hoofdgebouw vooralsnog wordt voorgesteld het hoofdgebouw te verbouwen of af te breken en dit onder de voorwaarde dat het deel van de eigendom gelegen voor de rooilijn eerst kosteloos en vrij van bebouwing wordt/werd afgestaan aan de gemeente en dit zoals aangegeven op het plan; dat ingeval deze werken worden uitgevoerd de kroonlijst van het hoofdgebouw max. 3m mag bedragen, de dakhelling dient begrepen te zijn tussen 25°- 45° en dit met een hok evenwijdig aan de rooilijn en op min. 5,50m afstand van de rooilijn en op min. 4m afstand van de rechter perceelsgrens, de bouwdiepte mag variëren tussen 11,26m en 12,31m en dit zoals aangegeven op het plan en de vloerpeil max. 0,35m boven het straatniveau mag gelegen zijn;

Overwegende dat met voornoemde stedenbouwkundige voorschriften onder voornoemde voorwaarde enerzijds de rooilijn wordt gerealiseerd; dat anderzijds een, ruimer hoofdgebouw kan worden gerealiseerd met behoud van het karakter der hofstede; dat voornoemde voorwaarde en stedenbouwkundige voorschriften derhalve stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat met een uitbreiding/heroprichting van het hoofdgebouw, een hoofdgebouw kan worden gerealiseerd met wachtgevel op de rechter perceelsgrens; dat zodoende een hofstede van het halfopen type kan worden gerealiseerd wat maakt dat op termijn op het rechts aanpalende perceel een nieuwe woning (huidige woning is verouderd en niet representatief) van het gesloten type kan worden gerealiseerd met een bouwdiepte gerelateerd aan de bouwdiepte van het hoofdgebouw en met in acht name van de rooilijn;

Overwegende dat het bijgebouw A kan worden afgebroken/verbouwd mits de inplanting, het gabarit en het bouwvolume wordt behouden; dat het bijgebouw B mag worden heropgericht/verbouwd mits een gelijkvloers met plat dak, een max. kroonlijsthoogte van 3 en een zelfde bouwdiepte(3.75m); dat de bouwbreedte met ongeveer 1m mag worden uitgebreid; Overwegende dat een verbouwing/heroprichting van de bijgebouwen A en B onder voornoemde stedenbouwkundige voorwaarden geen afbreuk doet aan het karakter van de hofstede en dat de achterliggende tuin/boomgaard ook niet verder wordt aangesneden; dat deze stedenbouwkundige voorschriften voor de bijgebouwen A en B derhalve stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de moederverkaveling dd° 03/04/1973 op lot 3 een halfopen ééngezinswoning voorziet; dat deze bestemming behouden blijft; dat deze bebouwing dient te worden gerealiseerd met een wachtgevel op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens van de samengevoegde loten 1 en 2; dat, aangezien de hofstede behouden blijft, er derhalve een, blijvende wachtgevel ontstaat dat met de aanvraag evenwel nog een te realiseren garage/carport (bijgebouw C) kan worden opgetrokken tegen deze wachtgevel, wat vooralsnog resulteert in een afwerking van de wachtgevel; dat uit de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing op de garage/carport blijkt dat deze dient te worden opgetrokken met een kroonlijst van max.

3m, een dakhelling van 45° en een nok evenwijdig met de rooilijn; dat de vrijblijvende delen der wachtgevel op een esthetische wijze dienen te worden afgewerkt dat een afwerking van de wachtgevel met 'een garage/carport onder voornoemde stedenbouwkundige voorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

Overwegende dat met de realisatie van de halfopen ééngezinswoning op lot 3 het bestaande deel van de schuur achteraan lot 3 en behorende tot de achterbouw van de hofstede dient te worden afgebroken en dit conform de moederverkeveling dd° 03/04/1973; dat conform de stedenbouwkundige voorschriften aangegeven in de aanvraag deze afbraak dient gepaard te gaan met een esthetische afwerking van de vrijgekomen wachtgevel door de eigenaar van de hofstede; dat de afbraak onder deze voorwaarde stedenbouwkundig aanvaardbaar is; Overwegende dat in de zone van de achtertuin een tuinberging van max. 40m² mag worden opgetrokken op min. 1m van de perceelsgrenzen, een max. hoogte van 3m en in de materialen hout, metaal of deze van het hoofdgebouw; dat een tuinberging onder voornoemde voorwaarden en rekening houdend met de grootte van de tuin stedenbouwkundig aanvaardbaar is; dat een open en 2m hoge afsluiting voor de tuin zoals gevraagd, eveneens kan worden toegestaan;

Overwegende dat nieuwe verhardingen rondom de hofstede in beperkte mate en met waterdoorlatende materialen worden aangelegd; dat enkel niet waterdoorlatende verharding wordt aangewend voor terrassen met een max. opp. van 50m²;

Overwegende dat met de bijgebouwen A en C voldoende parkeermogelijkheid aanwezig is; dat bijkomend ook de verharde binnenkoer als parking kan worden aangewend;

Gelet op het openbaar onderzoek dd° 10/04/2014 - 09/05/2014; dat uit het pv van sluiting van het openbaar onderzoek dd° 09/05/2014 blijkt dat 2 bezwaarschriften werden ingediend;

Samenvatting en evaluatie van de bezwaren :

Samenvatting bezwaarschrift 1:

- De kosten voor de afwerking van de vrijgekomen wachtgevel dienen te worden gedragen door de eigenaar van de loten 1 en 2
- Met de inplanting van de op te richten halfopen bebouwing gaan we niet akkoord

Evaluatie bezwaarschrift 1:

- De afwerking van de vrijgekomen wachtgevel van de toekomstige woning op het lot 3 door de eigenaar van de hofstede wordt in de aanvraag vastgelegd. Bijgevolg wordt aan het bezwaar tegemoet gekomen.
- De gecontesteerde inplanting van de halfopen ééngezinswoning op lot 3 is conform de inplanting vastgelegd in de moederverkeveling. Bijgevolg is het bezwaar niet relevant.

Samenvatting bezwaarschrift 2:

- Het bezwaarschrift geeft een overzicht van voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften; voorschriften welke zonder enige argumentatie worden afgedaan als "niet toegelaten". In een steeds terugkerende opmerking wordt aangegeven dat de bestaande gebouwen moeten worden afgebroken en dat de verkeveling (3 halfopen ééngezinswoningen) moet worden gerealiseerd.

Evaluatie bezwaarschrift 2:

- Het bezwaar tegen de aanvraag is niets meer of niets minder dan een verwijzing naar de voorschriften der moederverkeveling zonder enige stedenbouwkundige verantwoording terwijl de aanvraag zich juist tot doel stelt hiervan af te wijken op basis van een door de aanvrager aangegeven stedenbouwkundige verantwoording. Het bijgebouw B betreft een vergunde veranda dd°16/07/2001. Deze vergunning werd, weliswaar afgeleverd in strijd met de verkevelingsvoorschriften, niet aangevochten; de stedenbouwkundige vergunning is derhalve rechtsgeldig. Het bezwaarschrift is om bovenvermelde redenen stedenbouwkundig niet relevant.

De twee tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschriften worden

ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

Overwegende dat om bovenvermelde redenen kan worden geconcludeerd dat de aanvraag zich inpast in de direct aanpalende omgeving en verenigbaar is met de omliggende omgeving; dat de aanvraag tot wijziging van verkaveling voor de loten 1 en 2, zijnde een samenvoeging van de loten 1 en 2 met als bestemming een ééngezinswoning in een hofstede van het halfopen type, gunstig kan worden geadviseerd;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 12/08/2014 HET VOLGENDE

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden:

- *De in de aanvraag voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften inzake het punt 2.2.A. 'Inplanting (bijgebouwen)' worden - ter verduidelijking - als volgt:*
[...]

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 16 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 september 2014 om dit beroep onontvankelijk te verklaren, gelet op het ontbreken van een bewijs van betaling en omdat het administratief beroepschrift geen omschrijving van de hinder of nadelen bevat.

Na de hoorzitting van 14 oktober 2014 beslist de verwerende partij op 16 oktober 2014 om het beroep onontvankelijk te verklaren en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

Artikel 4.7.21, § 5 VCRO bepaalt dat het beroepschrift van de aanvragers op straffe van onontvankelijkheid vergezeld dient te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie. Het ingediend beroepschrift bevat geen bewijs van betaling van de dossiervergoeding van 62,50 euro.

Pas ter hoorzitting werden 2 betalingsbewijzen neergelegd, daterend van resp. 15 september 2014 en 16 september 2014, wat binnen de decretaal voorziene beroepstermijn is;

Volgens artikel 4.7.21, § 2, 2° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, beroep instellen bij de deputatie.

De modaliteiten waaraan een beroepschrift moet voldoen om ontvankelijk te zijn worden verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Artikel 1, §1, 3° van dit besluit bepaalt dat, op straffe van onontvankelijkheid, het beroepschrift het volgende moet bevatten:

"een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de

bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen."

Appellant is de eigenaar van de woning met adres Lichtenhoekstraat 38 te 9470 Denderleeuw, kadastraal gekend Denderleeuw, 2^e afdeling, sectie B nr. 1011G, en achterliggend bouwland. Deze percelen situeren zich rechts van de percelen in aanvraag.

Onderhavige aanvraag tot wijziging van verkavelingsvergunning beoogt het wijzigen van de loten 1 en 2: samenvoegen van de loten 1 en 2 tot 1 lot waarbij geopteerd wordt voor het behoud van de bestaande bebouwing met mogelijkheid tot heropricting (of verbouwing) van het hoofdgebouw.

In het beroepschrift wordt gesteld dat appellant als aanpalende eigenaar het meeste nadeel en schade heeft door de betwiste vergunning, en dat het overduidelijk een ernstig en onmogelijk te herstellen nadeel betreft.

In het beroepschrift wordt evenwel niet vermeld welke 'rechtstreekse of onrechtstreekse hinder' appellant door de aanvraag meent te kunnen ondervinden, zodat het beroep onontvankelijk dient te worden verklaard.

Daarenboven werd het op 16 september 2014 naar de deputatie verstuurd beroepschrift verkeerd geadresseerd : het werd opgestuurd naar en afgeleverd op het W. Wilsonplein 1 te Gent, een adres van de stad Gent, niet van de provincie.

Uit wat voorafgaat dient geconcludeerd dat het beroep als onontvankelijk dient te worden verworpen, door het ontbreken van een bewijs van betaling bij het beroepschrift en het feit dat het beroepschrift geen omschrijving van de hinder of nadelen bevat.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomenende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan 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 partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan appellant een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel berokkenen aangezien deze beslissing inhoudt dat er mogelijks werkzaamheden kunnen plaats vinden waarop deze dan bijgevolg nog heel moeilijk kunnen ongedaan worden gemaakt met uitzondering van een volledige afbraak, welke voor alle betrokken partijen ernstige nadelen inhouden. Appellant meent tevens dat bij een start/voltrekking van de werkzaamheden, dit een bijkomende grond vormt, met het oog op het nemen van een nieuwe beslissing, de werken niet meer ongedaan te maken, gezien dit op dat moment ernstige nadelen zou kunnen ressorteren ten aanzien van de aanvrager van de verkavelingsvergunning.

...

Appellant kan zich niet akkoord verklaren met de vergunde verkaveling.

De eerdere verkavelingsvergunning voorzag 3 halfopen bebouwingen en de afbraak van de bestaande oude gebouwen.

Het behoud van de oude bestaande gebouwen was niet voorzien of toegelaten.

Ondertussen werden deze oude gebouwen integraal, grondig en volledig gerestaureerd. Deze gebouwen werden dus geenszins afgebroken. Het is blijkbaar aldus ook niet de bedoeling om deze gebouwen nog af te breken in de toekomst, gelet op de op heden aan de gang zijnde renovatiewerkzaamheden.

Appellant als aanpalende eigenaar heeft derhalve het meeste nadeel en schade door de betwiste vergunning.

Ook de voorwaarden in de vergunning van het College van burgemeester en schepenen van 03/04/1973 , worden aldus niet nageleefd:

De betwiste verkavelingsvergunning gaat aldus voorbij aan het maximum bebouwbare oppervlakte.

Het betreft overduidelijk een ernstig en onmogelijk te herstellen nadeel.

Dit gegeven geeft op zich reeds een aanzienlijk onevenwicht, wat bij huidige betwiste vergunning nog wordt verergerd.

...

Appellant wenst namelijk niet door een aaneenschakeling (wijzigingen) van verkavelingsvergunningen de integriteit van haar pand te verliezen waarbij deze volledig wordt ingekapseld in een groter geheel. Dit proces komt stap voor stap tot stand waarbij het prima facies niet lijkt of de betwiste aanvraag een dermate impact heeft op de eigendom van appellant. Appellant ziet zich ernstig beperkt in haar mogelijkheden tot bestemming van haar eigendom en de waarde van haar pand en achterliggend bouwland. In deze situatie meent appellant opgeslorpt te worden in een groter geheel, waarbij het hele straatbeeld wijzigt ten nadele van haar eigendom, welke in tegenstrijdigheid is met de oorspronkelijke bestemming van de betreffende percelen, zoals deze aanvankelijk werden gepubliceerd bij verkoop, en zoals oorspronkelijk overgemaakt werd aan appellant ten tijde van aankoop.

Appellant stelt dan ook dat de betreffende verkavelingsvergunning een onherstelbaar onevenwicht ten aanzien van de eigendom van appellant realiseert.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekster beweert dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan haar kan berokkenen aangezien deze beslissing inhoudt dat er mogelijks werkzaamheden kunnen plaatsvinden die nog moeilijk kunnen ongedaan gemaakt worden.

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan 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 een verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij dit alles 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 (RvVb nr. S/2010/0066 van 15 december 2010).

De toelichting van verzoekster heeft enkel betrekking op het moeilijk te herstellen karakter. Verzoekster laat na een concreet nadeel aan te voeren waarvan de aard en de omvang duidelijk wordt omschreven en de ernst van het nadeel blijkt.

De vordering tot schorsing is dus onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Verzoekende partij stelt in dat verband dat de bestreden beslissing inhoudt dat er mogelijks werkzaamheden kunnen plaats vinden waarna deze moeilijk kunnen ongedaan gemaakt worden en welke voor alle betrokken partijen ernstige nadelen inhouden.

Tevens meent men dat ‘bij een start of voltrekking van de werkzaamheden, dit een bijkomende grond vormt, met het oog op het nemen van een nieuwe beslissing, de werken niet meer ongedaan te maken, gezien dit op dat moment ernstige nadelen zou kunnen ressorteren ten aanzien van de aanvrager van de verkavelingsvergunning’.

Ter zake dient evenwel besloten te worden dat:

- ☞ *de bestreden beslissing de facto een ‘opheffing’ van de verkavelingsvergunning dd. 1973 impliceert, nu mevrouw Schelfthout de bedoeling heeft om de – reeds van voor 1973 bestaande toestand – te behouden. Huidige aanvraag zal bijgevolg tot gevolg hebben dat geen afbraak (en vervanging door 2 loten) van de bestaande toestand meer zal kunnen plaats vinden, integendeel, het garandeert*

het behoud van een toestand zoals die reeds meer 36 jaar aanwezig is.

☞ *Rekening houdende met het feit dat voorliggende aanvraag net het behoud van een reeds lang bestaande toestand zal garanderen, kan niet ingezien worden welke hinder of nadeel de verzoekende partij hiervan zou kunnen ondervinden (en die zij reeds meer dan 36 jaar aanvaardt...)*

☞ *De verzoekende partij beperkt zich in haar betoog tot loutere veronderstellingen en algemene bewoordingen, zonder concreet aan te tonen of te beschrijven waaruit de hinder of het nadeel dat zij mogelijks kan ondervinden, zou bestaan (quod non). Het gegeven dat bepaalde zaken 'moeilijk kunnen ongedaan worden gemaakt' volstaat volgens vaste rechtspraak, niet.*

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

2.

Conform vaste rechtspraak van de Raad is de draagwijdte van een vordering tot vernietiging van een beslissing waarbij een administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen onontvankelijk wordt verklaard, beperkt tot de vraag of de deputatie de onontvankelijkheid van het administratief beroep op een wettige wijze heeft vastgesteld. Elke verwijzing naar de gebeurlijke onwettigheid van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen die ingevolge de beslissing van de deputatie haar rechtskracht heeft hernomen, is hierbij irrelevant.

Voorgaande overweging verhindert evenwel niet dat, indien een verzoekende partij naast de vernietiging tevens de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vordert, zij

bij de omschrijving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel refereert naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De thans bestreden beslissing die het administratief beroep van de verzoekende partij onontvankelijk verklaart, doet tevens de rechtskracht van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Denderleeuw van 12 augustus 2014 haar rechtskracht hernemen zodat de oorspronkelijk verleende verkavelingsvergunning opnieuw uitvoerbaar wordt en de tenuitvoerlegging ervan in hoofde van de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou kunnen doen ontstaan.

De Raad aanvaardt in voorkomend geval dat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat verwijst naar de oorspronkelijk verleende verkavelingsvergunning die ingevolge de bestreden beslissing haar rechtskracht heeft hernomen, evenzeer te beschouwen valt als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat voortvloeit uit de bestreden beslissing. De gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, zijnde de beslissing van de verwerende partij, heeft immers tot gevolg dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen opnieuw haar rechtskracht verliest en niet langer uitvoerbaar is.

Anders dan wat het geval is bij een ontvankelijk administratief beroep, komt de beslissing van de verwerende partij immers niet in de plaats van de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

3.

Zoals hoger gesteld dient de verzoekende partij aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit de ernst van het persoonlijke nadeel dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, bestaat. Dit houdt in dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel. De verzoekende partij dient eveneens concreet aan te tonen dat de ingeroepen nadelen een rechtstreeks verband hebben met de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Raad stelt vooreerst vast dat de causaliteit tussen de bestreden beslissing en de ingeroepen nadelen in het verzoekschrift niet wordt besproken, laat staan aannemelijk wordt gemaakt. Het verband tussen de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen en de bestreden beslissing, is aldus volstrekt onduidelijk. Bovendien worden de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen ook niet geconcretiseerd.

De verzoekende partij beperkt zich bij de uiteenzetting van haar moeilijk te herstellen ernstig nadeel tot vage en hypothetische veronderstellingen dat er *“mogelijks werkzaamheden kunnen plaatsvinden”*, welke *“heel moeilijk kunnen ongedaan worden gemaakt”* en *“voor de betrokken partijen ernstige nadelen inhouden”*. Zij stelt overigens dat zij de *“integriteit van haar pand”* dreigt te verliezen doordat het *“volledig wordt ingekapseld in een groter geheel”* en dat zij zich *“beperkt ziet in haar mogelijkheden tot bestemming van haar eigendom”*.

Wat de verzoekende partij hiermee concreet wenst aan te geven, is zoals gezegd geheel onduidelijk en de verzoekende partij brengt ook geen enkel stuk bij waaruit de ernst van de ingeroepen nadelen zou kunnen blijken, noch wordt door de verzoekende partij toegelicht in welke zin deze nadelen een rechtstreeks gevolg zijn van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

4.

De Raad is derhalve van oordeel dat het niet volstaat om de nadelen die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing naar alle waarschijnlijkheid kan veroorzaken, te omschrijven, maar

dat ook de ernst van de ingeroepen nadelen voldoende concreet en precies dient te worden aangetoond. De mate waarin wordt aangetoond dat de nadelen ernstig en moeilijk te herstellen zijn, maken of zij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval kunnen verantwoorden.

De bewijslast met betrekking tot het daadwerkelijk bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel rust in de eerste plaats op de verzoekende partij. Het komt de Raad niet toe om het administratief dossier en de door de partij neergelegde stukken ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit de vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

De Raad kan op basis van het verzoekschrift bijgevolg niet afleiden of de door de verzoekende partij ingeroepen nadelen, dermate ernstig zijn dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zich opdringt.

5.

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

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende 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 Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER