

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0099 van 24 juni 2014
in de zaak 1314/0309/SA/3/0290

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carlos DE WOLF
kantoor houdende te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:* de nv **ABIP**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jo DECRAEYE
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Markt 41
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 januari 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel van 12 augustus 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van 18 appartementen met ondergrondse garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Nederbrakel, Gauwstraat 7-9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 649L.

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.

Advocaat Carlos DE WOLF die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Maarten BLONDEEL die loco advocaat Jo DECRAEYE 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

De nv ABIP verzoekt met een aangetekende brief van 30 januari 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.

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 19 december 2005 verkrijgt de vorige eigenaar van het betrokken perceel, de nv FUTURE LIFE REAL ESTATE, een vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning. Op 17 juli 2006 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een aanpassing van het vergunde project dit wil zeggen naar 18 appartementen met 18 ondergrondse garages.

Op 4 augustus 2010 wordt de nv FUTURE LIFE REAL ESTATE failliet verklaard. In het kader van de vereffening verwerft de tussenkomende partij via een openbare verkoop de quasi volledig gerealiseerde ruwbouw. De betrokken stedenbouwkundige vergunning was, gelet op artikel 4.6.2 VCRO en de vaststelling dat het gebouw niet winddicht was binnen de drie jaar na aanvang van de werken, inmiddels vervallen.

Op 30 april 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van 18 appartementen met ondergrondse garages”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in woongebied. 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 21 mei 2013 tot en met 19 juni 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de gemeente Brakel brengt op 15 juni 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij verleent op 8 juli 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

6. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag.

De aanvraag is gelegen in een het centrum van Nederbrakel. In de omgeving komt voornamelijk aaneengesloten bebouwing voor bestaande uit 2 bouwlagen onder zadeldak, evenals enkele voormalige bedrijfsgebouwen.

Op basis van de op 19/12/2005 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning op het terrein (ref. 8.00/45059/3029, ref. gemeente B/2005/198), werd op het terrein reeds een deel van de ruwbouw opgetrokken (i.e. kelder, gelijkvloers en eerste verdieping).

Overeenkomstig Art. 4.6.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn de stedenbouwkundige vergunningen dd. 19/12/2005 (ref. 8.00/45059/3029, ref. gemeente B/2005/198) en dd. 17/07/2006 (ref. gemeente B/2006/197) vervallen.

Overeenkomstig Art. 4.6.2. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Voorliggende aanvraag betreft het verder afwerken van de meergezinswoning. De plannen zijn analoog aan de eerder vergunde plannen.

7. Beoordeling van de aanvraag en van de goede ruimtelijke ordening

Wanneer we Art. 4.6.2. §3 VCRO ruim interpreteren, kunnen we er van uit gaan dat de kelderverdieping, gelijkvloerse verdieping en eerste verdieping als vergund kunnen beschouwd worden. Bijgevolg dient dit gedeelte niet meer afgetoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen én aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

De realisatie van de bijkomende wooneenheden op de 2^{de} en 3^{de} verdieping dienen wél te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen én aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Aftoetsen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen (niet limitatief)

- Elke nieuwe wooneenheid moet beschikken over een toilet met een flexibele gebruiksruimte van 1,20m x 1,20m tegen de closetpot. Hieraan is niet voldaan.

- Grootte studio's en appartementen

Op de tweede verdieping worden volgens de plannen 5 wooneenheden voorzien met respectievelijke oppervlaktes van 85,00 m², 90,70 m², 90,7 m², 89,50 m², 95,00 m².

Dit zou er op wijzen dat het allemaal appartementen type 1 zouden zijn volgens de gemeentelijke verordening.

De berekeningswijze van deze binnenoppervlakten op de plannen, komt echter niet overeen met wat in de gemeentelijke verordening staat. Enkel de nuttige oppervlakte mag worden meegeteld!

Binnenoppervlakte:

de totale nuttige oppervlakte van een woongelegenheid, waarbij de muren binnen éénzelfde woongelegenheid mogen meegerekend worden in de binnenoppervlakte. Kelders, technische ruimtes, garages, stookplaatsen, al dan niet overdekte terrassen en gemeenschappelijke delen worden niet opgenomen in de berekening van de binnenoppervlakte van een woon gelegenheid.

Nuttige oppervlakte:

vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte minimaal 2,50 m bedraagt. In bijzondere gevallen kan bij verbouwingen, mits een motivatie van de technische noodzaak, een plafondhoogte van minimaal 2,20 m aanvaard worden.

Dit betekent dat in elke geval het meest linkse appartement op de tweede verdieping volgens de verordening als een studio zal moeten beschouwd worden (binnenoppervlakte < 85 m²)

- Op de derde verdieping worden volgens de plannen 4 woonheden voorzien met respectievelijke oppervlaktes van 114,50 m², 77,60 m², 77,60 m², 77,60 m². Dit betekent dat er 3 studio's zouden zijn en één appartement type 2.

Voor de berekening van de oppervlaktes van alle wooneenheden dient de berekeningswijze gevolgd te worden zoals voorzien in de verordening.

Volgens de verordening dient minstens 30 % (naar boven af te ronden) van het totaal aantal nieuwe woongelegenheden per als bouwaanvraag ingediend project dient te bestaan uit appartementen type A2. Dit betekent dat minstens 3 van de nieuwe wooneenheden appartementen van het type A2 moeten zijn (i.e. binnenoppervlakte \geq 110 m²).

Hieraan is niet voldaan.

Volgens de verordening mag maximaal 10% (naar beneden af te ronden) van het totaal aantal nieuwe woongelegenheden per als bouwaanvraag ingediend project mag bestaan uit studio's (binnenoppervlakte 60 m² — 84,99 m²). Dit betekent dat geen enkele van de nieuwe wooneenheden van het type studio mag zijn.

Hieraan is niet voldaan.

- Basisaanpasbaar wonen en toegankelijkheid

Gangen, sassen en overlopen moeten een breedte hebben van minimum 1,20 m.

De deuren moeten een breedte hebben van minimum 1,00 m (opening van muur tot muur op het bouwplan).

Hieraan is niet voldaan.

- Stedenbouwkundige bepalingen

De bouwdiepte op de verdiepingen van meergezinswoningen mag bij rijbebouwing of bij halfopen bebouwing, ten hoogste 12 m bedragen. Hieraan is niet voldaan.

- Parkeernorm.

Voor meergezinswoningen dient 1,5 autostaanplaats per woongelegenheid te worden voorzien. Vanaf 6 woongelegenheden is per begonnen schijf van 5 woongelegenheden 1 bezoekersparkeerplaats vereist. Decimale getallen worden afgerond naar de hogere eenheid.

Dit betekent dat voor de 9 nieuw te realiseren wooneenheden alleen al 14 autostaanplaatsen nodig zijn, evenals 2 bezoekersparkeerplaatsen.

Voor het totale project (i.e. ook voor de 9 woongelegenheden op gelijkvloers en eerste verdieping) worden in de kelderverdieping 10 staanplaatsen en 8 garages voorzien.

Indien de parkeernorm uit de verordening op de volledige meergezinswoning zou worden toegepast, zou dit betekenen dat 27 autostaanplaatsen nodig zijn, evenals 4 bezoekersparkeerplaatsen.

Het voorziene aantal autostaanplaatsen is dus erg beperkt voor dit project.

- Besluit

De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen.

Aftoetsen gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (niet limitatief)

De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid wat betreft de breedte van de gemeenschappelijke gangen (looppad).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Bijgevolg dient de aanvraag met ongunstig advies van het college aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar overgemaakt te worden voor advies..."

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 5 augustus 2013 bij dit advies aan.

De verzoekende partij weigert op 12 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en herneemt hiervoor zijn eerder opgebouwd advies.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 11 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 en gewijzigd op 18 februari 2011 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus en minstens 6 wooneenheden bevat, is het besluit conform artikel 5 van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. De voorliggende aanvraag betreft een constructie voor meergezinswoningen die na de handelingen beschikt over 18 wooneenheden waarvan de toegangsdeuren gelegen zijn over 4 niveaus.

Bijgevolg is de verordening van toepassing op de nieuw te bouwen gemeenschappelijke delen, m.n. de 2^{de} verdieping en de dakverdieping. De reeds gebouwde delen, kelderverdieping, gelijkvloers en 1^{ste} verdieping, vallen buiten het toepassingsgebied van de verordening.

De verordening dient gevolgd voor de normen voor bouwelementen die betrekking hebben op de algemene bepalingen, de looppaden, de niveauverschillen, de toegangen en deuropeningen, en de vaste inrichtingselementen.

Er dient vastgesteld dat de toegangsdeuren en de looppaden op de 2^{de} en 3^{de} verdieping niet voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de artikelen 15 en 22.

De deuropeningen hebben een breedte in ruwbouwmaat van maximaal 0,90 m waar de norm minimaal 1,05 m voorschrijft.

De looppaden hebben slechts een breedte tussen onafgewerkte binnenmuren van 1,00 m waar de norm minimaal 1,75 m voorschrijft. Een eventuele afwijking hierop kan slechts verleend tot minstens 1,45 m (bij lengte looppad meer dan 1,2 m).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

De MER-toets

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning.

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

De juridische aspecten

Artikel 4.6.2. §1 VCRO bepaalt de vervalregeling van stedenbouwkundige vergunningen: (...)

Het reeds opgerichte gedeelte, met name kelderverdieping, gelijkvloers en 1^{ste} verdieping, voldoet aan de bouwfysische vereisten en kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie. Het verval geldt enkel ten opzichte van de nog niet opgerichte 2^{de} verdieping en dakverdieping.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de juridische aspecten wordt enkel beoordeeld voor het niet-gerealiseerde gedeelte.

A. Toetsing aan de gewestplanvoorschriften

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

B. Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de verordening voor de nieuw te bouwen delen.

Het feit dat vroeger stedenbouwkundige vergunning bekomen werd, alsook dat de aanvraag een verderzetting is van de ruwbouw die reeds gedeeltelijk gerealiseerd werd, kan hieromtrent geen bijzondere rechten doen ontstaan. De wetgever voorzag hiervoor geen uitzonderingsbepalingen.

Integendeel, de vergunningsverlenende overheid is, wanneer zij uitspraak doet over een vergunning, ertoe gehouden als orgaan van actief bestuur de reglementering toe te passen die geldt op het ogenblik van de uitspraak(...).

Zoals hierboven aangehaald, zie onder 2.2, is de aanvraag strijdig met de gewestelijke

toegankelijkheidsverordening.

C. Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad van Brakel op 25 juni 2012 en goedgekeurd door de deputatie op 6 september 2012, trad in werking 10 dagen na de bekendmaking van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch staatsblad wat plaatsvond op 3 oktober 2012. De verordening voorzag in een overgangsbepaling waarbij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning waarvan het ontvangstbewijs afgeleverd was vóór de datum van de inwerkingtreding van de verordening vrijgesteld waren van toepassing van de verordening.

Het ontvangstbewijs van huidige aanvraag dateert van 30 april 2013; bijgevolg dient de aanvraag getoetst aan de gemeentelijke verordening.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt in artikel 1 het toepassingsgebied. De verordening is van toepassing op het bouwen, herbouwen, verbouwen, uitbreiden en het wijzigen van het aantal woongelegenheden van meergezinswoningen. Een uitzondering wordt gemaakt voor aanvragen waarbij een bestaande meergezinswoning met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid én het aantal bestaande vergund of vergund geachte woongelegenheden niet wordt uitgebreid. Het gevraagde valt niet onder de opgegeven uitzonderingsbepalingen. Zoals eerder vermeld is de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden de aanvraag te beoordelen op basis van de van toepassing zijnde regelgeving op moment van de beslissing.

De aanvraag dient beoordeeld op de overeenstemming met de opgelegde normen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Bij toetsing van de aanvraag aan de gemeentelijke verordening blijken diverse strijdigheden:

1. Voor wat betreft de indeling van de woongelegenheden (artikel 3§1). De verordening bepaalt dat elke woongelegenheid moet beschikken over een toilet met flexibele gebruiksruimte van 1,2 m op 1,2 m. Deze vrije ruimte wordt niet gehaald; in de meeste gevallen is dit $\pm 0,7$ m op $\pm 0,7$ m.
2. Voor wat betreft de grootte van studio's en appartementen (artikel 3§2). De verordening bepaalt dat max. 10% van het totaal aantal nieuwe woongelegenheden mag bestaan uit studio's met een binnenoppervlakte tussen 60 m² en 85 m²; minimum 30% moet bestaan uit appartementen met een binnenoppervlakte > 110 m². Dit betekent concreet voor de 9 nieuwe woongelegenheden dat er geen enkele studio mag aanwezig zijn en dat 3 appartementen > 110 m² verplicht zijn. Deze normen worden niet gehaald: er zijn zeker 4 studio's aanwezig en slechts 1 appartement > 110 m².
3. Voor wat betreft de gemeenschappelijke delen (artikel 4§2). De verordening bepaalt dat de gangen, sassen en overlopen een breedte moeten hebben van minimaal 1,2 m en de deuren een breedte van minimum 1 m (van muur tot muur op bouwplan). Hieraan wordt niet voldaan.
4. Voor wat betreft de bouwdiepte (artikel 5§2). De verordening bepaalt dat de bouwdiepte op de verdiepingen ten hoogste 12 m mag bedragen. De

- voorgestelde bouwdiepte gaat tot 15 m op de 2^{de} verdieping.
5. Voor wat betreft de parkeernorm (artikel 6). De verordening bepaalt dat per woongelegenheid 1,5 autostaanplaats dient te worden voorzien. Vanaf 6 woongelegenheden is per begonnen schijf van 5 woongelegenheden 1 bezoekersparkeerplaats vereist. In de aanvraag dienen nog 9 woongelegenheden gerealiseerd, wat betekent dat dient voorzien in 16 parkeerplaatsen (14 staanplaatsen en 2 bezoekersparkeerplaatsen). Momenteel zijn in de ondergrondse parking 18 parkeerplaatsen aanwezig. Deze dienen uiteraard tevens voor de noodzakelijke parkeerbehoefte voor de 9 reeds gerealiseerde appartementen. Aangezien deze 9 appartementen vergund waren voor de invoering van de vordering dient op zich de parkeernorm op deze appartementen niet toegepast; een kleinere aantal parkeerplaatsen dan voorzien in de parkeernorm kan voor het gerealiseerde deel mogelijk worden toegestaan. Evenwel kan moeilijk aanvaard worden dat voor de 9 reeds gerealiseerde appartementen nog slechts 2 parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Indien de parkeernorm uit de verordening toegepast wordt op het globale gebouw houdt dit in dat er in totaal 31 parkeerplaatsen vereist zijn (27 staanplaatsen en 4 bezoekersplaatsen). Het is duidelijk dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen sterk afwijkt van de door het gemeentebestuur van Brakel vooropgestelde norm.

Art. 4.4.1. §1. VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen en dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming, 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex en 3° het aantal bouwlagen.

Er dient evenwel vastgesteld dat de inbreuken op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van die aard zijn dat zij onmogelijk als beperkt kunnen worden aangenomen. Het kan niet de bedoeling zijn om via afwijkingen individuele ruime uitzonderingen op de verordening toe te laten.

De combinatie van afwijkingen (inzake grootte van de appartementen, bouwdiepte, parkeernorm) leidt tot een meergezinswoning die al te ver afwijkt van wat de gemeentelijke verordening tot doel had, met name een maximaal wooncomfort en het creëren van een uniform straatbeeld.

De voorliggende aanvraag omvat strijdigheden met essentiële elementen uit de gemeentelijke verordening inzake meergezinswoningen en valt dan ook niet binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

...

Na de hoorzitting van 12 november 2013 beslist de verwerende partij op 21 november 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 en gewijzigd op 18 februari 2011 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus en minstens 6 wooneenheden bevat, is het besluit conform artikel 5 van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

De voorliggende aanvraag betreft een constructie voor meergezinswoningen die na de handelingen beschikt over 18 wooneenheden waarvan de toegangsdeuren gelegen zijn over 4 niveaus.

Bijgevolg is de verordening van toepassing op de nieuw te bouwen gemeenschappelijke delen, m.n. de 2^{de} verdieping en de dakverdieping.

De reeds gebouwde delen, kelderverdieping, gelijkvloers en 1^{ste} verdieping, vallen buiten het toepassingsgebied van de verordening.

De verordening dient gevolgd voor de normen voor bouwelementen die betrekking hebben op de algemene bepalingen, de looppaden, de niveauverschillen, de toegangen en deuropeningen, en de vaste inrichtingselementen.

Er dient vastgesteld dat de toegangsdeuren en de looppaden op de 2^{de} en 3^{de} verdieping niet voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de artikelen 15 en 22.

De deuropeningen hebben een breedte in ruwbouwmaat van maximaal 0,90 m waar de norm minimaal 1,05 m voorschrijft.

De looppaden hebben slechts een breedte tussen onafgewerkte binnenmuren van 1 m waar de norm minimaal 1,75 m voorschrijft. Een eventuele afwijking hierop kan slechts verleend tot minstens 1,45 m (bij lengte looppad meer dan 1,2 m).

Gelet evenwel op de specifieke toestand met de vervallen vergunning kan het gevraade in afwijking op deze bepalingen vergund worden..

De MER-toets

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning.

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

De juridische aspecten

Artikel 4.6.2. §1 VCRO bepaalt de vervalregeling van stedenbouwkundige vergunningen: (...)

Het reeds opgerichte gedeelte, met name kelderverdieping, gelijkvloers en 1^{ste} verdieping, voldoet aan de bouwfysische vereisten en kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie. Het verval geldt enkel ten opzichte van de nog niet opgerichte 2^{de} verdieping en dakverdieping.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de juridische aspecten wordt enkel beoordeeld voor het niet-gerealiseerde gedeelte.

D. Toetsing aan de gewestplanvoorschriften

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

E. Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad van Brakel op 25 juni 2012 en goedgekeurd door de deputatie op 6 september 2012, trad in werking 10 dagen na de bekendmaking van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch staatsblad wat plaatsvond op 3 oktober 2012.

De verordening voorzag in een overgangsbepaling waarbij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning waarvan het ontvangstbewijs afgeleverd was vóór de datum van de inwerkingtreding van de verordening vrijgesteld waren van toepassing van de verordening.

Het ontvangstbewijs van huidige aanvraag dateert van 30 april 2013; bijgevolg dient de aanvraag getoetst aan de gemeentelijke verordening.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt in artikel 1 het toepassingsgebied. De verordening is van toepassing op het bouwen, herbouwen, verbouwen, uitbreiden en het wijzigen van het aantal woongelegenheden van meergezinswoningen. Een uitzondering wordt gemaakt voor aanvragen waarbij een bestaande meergezinswoning met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid én het aantal bestaande vergund of vergund geachte woongelegenheden niet wordt uitgebreid. Het gevraagde valt niet onder de opgegeven uitzonderingsbepalingen.

Zoals eerder vermeld is de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden de aanvraag te beoordelen op basis van de van toepassing zijnde regelgeving op moment van de beslissing.

De aanvraag dient beoordeeld op de overeenstemming met de opgelegde normen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Bij toetsing van de aanvraag aan de gemeentelijke verordening blijken diverse strijdigheden:

1. Voor wat betreft de indeling van de woongelegenheden (artikel 3§1). De verordening bepaalt dat elke woongelegenheid moet beschikken over een toilet met flexibele gebruiksruimte van 1,2 m op 1,2 m. Deze vrije ruimte wordt niet gehaald; in de meeste gevallen is dit $\pm 0,7$ m op $\pm 0,7$ m.
2. Voor wat betreft de grootte van studio's en appartementen (artikel 3 §2).

De verordening bepaalt dat max. 10 % van het totaal aantal nieuwe woonegelegenheden mag bestaan uit studio's met een binnenoppervlakte tussen 60 m² en 85 m²; minimum 30 % moet bestaan uit appartementen met een binnenoppervlakte > 110 m². Dit betekent concreet voor de 9 nieuwe woonegelegenheden dat er geen enkele studio mag aanwezig zijn en dat 3 appartementen > 110 m² verplicht zijn. Deze normen worden niet gehaald: er zijn zeker 4 studio's aanwezig en slechts 1 appartement > 110 m².

- 3. Voor wat betreft de gemeenschappelijke delen (artikel 4 §2). De verordening bepaalt dat de gangen, sassen en overlopen een breedte moeten hebben van minimaal 1,2 m en de deuren een breedte van minimum 1 m (van muur tot muur op bouwplan). Hieraan wordt niet voldaan.*
- 4. Voor wat betreft de bouwdiepte (artikel 5 §2). De verordening bepaalt dat de bouwdiepte op de verdiepingen ten hoogste 12 m mag bedragen. De voorgestelde bouwdiepte gaat tot 15 m op de 2^{de} verdieping.*
- 5. Voor wat betreft de parkeernorm (artikel 6). De verordening bepaalt dat per woonelegenheden 1,5 autostaanplaats dient te worden voorzien. Vanaf 6 woonegelegenheden is per begonnen schijf van 5 woonegelegenheden 1 bezoekersparkeerplaats vereist. In de aanvraag dienen nog 9 woonegelegenheden gerealiseerd, wat betekent dat dient voorzien in 16 parkeerplaatsen (14 staanplaatsen en 2 bezoekersparkeerplaatsen). Momenteel zijn in de ondergrondse parking 18 parkeerplaatsen aanwezig. Deze dienen uiteraard tevens voor de noodzakelijke parkeerbehoefte voor de 9 reeds gerealiseerde appartementen. Aangezien deze 9 appartementen vergund waren voor de invoering van de vordering dient op zich de parkeernorm op deze appartementen niet toegepast; een kleinere aantal parkeerplaatsen dan voorzien in de parkeernorm kan voor het gerealiseerde deel mogelijk worden toegestaan. Evenwel kan moeilijk aanvaard worden dat voor de 9 reeds gerealiseerde appartementen nog slechts 2 parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Indien de parkeernorm uit de verordening toegepast wordt op het globale gebouw houdt dit in dat er in totaal 31 parkeerplaatsen vereist zijn (27 staanplaatsen en 4 bezoekersplaatsen). Het is duidelijk dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen sterk afwijkt van de door het gemeentebestuur van Brakel vooropgestelde norm.*

Art. 4.4.1. §1. VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen en dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming, 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex en 3° het aantal bouwlagen.

Gelet op de specifieke toestand dat deze verordening -net als de toegankelijkheidsverordening- op het moment van het verlenen van de basis stedenbouwkundige vergunning nog niet van kracht waren, en het gebouw in een dermate gevorderde toestand is dat het alsnog aanpassen van het geheel aan voormelde verordeningen niet realistisch is, kan in het kader van een duurzame ruimtelijke ordening aanvaard worden dat het hier in dit specifieke geval om -in verhouding- afwijkingen gaat die hier wel binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling vallen. Dit temeer daar in de verordening geen rekening gehouden

werd met het zich hier voordoend scenario waarop door middel van overgangsbepalingen had kunnen geanticipeerd worden.

De goede ruimtelijke ordening

Er kan -gelet op de rechtzekerheid en continuïteit van beleid als beginselen van behoorlijk bestuur en gelet op de gevorderde toestand van de vergunde werken- niet teruggekomen worden op de ruimtelijke afwegingen zoals gemaakt ten tijde van de basisvergunningen. Het zou niet van behoorlijk bestuur getuigen een dergelijke ommezwaai te verantwoorden.

De toen gemaakte beoordeling dat het gevraagde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt wordt dan ook bijgetreden worden.

Het betreft hier een kernverdichtingsproject in de hoofdgemeente Nederbrakel, een project dat kadert binnen het gangbaar ruimtelijk beleid en de draagkracht van het perceel noch van de omgeving overstijgt. De afwijkingen ten opzichte van de gemeentelijke verordening zijn gelet op de specifieke situatie niet van die aard dat ze zullen resulteren in een ontwrichting van de goede plaatselijke aanleg.

Appellant slaagt erin deze stilgevalven werf, die een kanker vormt binnen deze kern, op een kwalitatieve wijze uit te bouwen tot een complex dat de kern van deze gemeente zal versterken.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

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.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

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:

“ ...

Uitgaand van voormelde overwegingen zal Verzoekende Partij hierna het moeilijk te herstellen nadeel toelichten in de veronderstelling dat het verzoek tot schorsing door uw Raad niet wordt ingewilligd.

Als gevolg van de Bestreden Beslissing is Belanghebbende Partij gerechtigd om de uitvoering van de aannemingswerken die reeds in uitvoering van een eerder verleende maar intussen vervallen stedenbouwkundige vergunning werden aangevat, verder te zetten. In die zin dreigt dan ook, wanneer geen schorsing door uw Raad wordt bevolen, een situatie te ontstaan waarbij de aannemingswerken door Belanghebbende Partij worden verder gezet met miskennis van de bepalingen op grond waarvan de wettigheid van de Bestreden Beslissing wordt betwist zodat een voldongen feit dreigt te ontstaan, m.n. dat de aannemingswerken grotendeels zijn afgewerkt of voltooid op het ogenblik dat uw Raad zal beslissen omtrent het vernietigingsberoep.

Dit betekent dat een onroerend goed zal worden opgericht en voltooid dat niet beantwoordt aan de vereisten inzake toegankelijkheid, zoals opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 zoals gewijzigd op 18 februari 2011 tot vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (zie eerste middel) en tevens op verschillende punten de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen niet naleeft (zie tweede middel).

Nochtans behoort het tot de kerntaak van Verzoekende Partij om te verzekeren dat de onroerende goederen die worden opgericht, verbouwd, herbouwd, aangepast, of zoals in casu, afgewerkt, beantwoorden aan voormelde reglementaire bepalingen die hun grondslag mede vinden in de beleidsoptie van de decreetgever om normen uit te werken binnen de stedenbouwkundige regelgeving die uitvoering geeft aan de VN-conventie betreffende de rechten van personen met een handicap. Voormelde VN-conventie legt aan de ratificerende staten (waaronder België) in artikel 9 de verplichting op om onder meer de nodige maatregelen te nemen om minimale standaardregels en richtlijnen inzake toegankelijkheid te ontwikkelen en te controleren op naleving (Verslag aan de Vlaamse Regering bij het Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid, stuk 6, blz. 2).

Artikel 9 van de VN-conventie bepaalt immers:

(...)

Ter staving van haar moeilijk te herstellen ernstig nadeel verwijst Verzoekende Partij bijgevolg naar de rechtspraak van uw Raad inzake onroerend erfgoed waar, naar analogie, werd aangenomen dat in het licht van de concrete overheidstaak van de betreffende verzoekende partij, belast met onder andere het beschermen van het onroerend erfgoed, de verzoekende partij voldoende concreet en precies haar moeilijk te herstellen nadeel omschreef wanneer een gebouw zou worden gesloopt (...)

In casu ligt een analoge maar omgekeerde situatie voor: indien uw Raad niet tot de schorsing overgaat, zal een gebouw worden gerealiseerd dat structureel niet zal beantwoorden aan dwingende en bindende normen die, in uitvoering van internationale verplichtingen, in de stedenbouwkundige regelgeving werden ingevoerd.

Bijgevolg is dan ook voldaan aan de vereisten van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zoals deze, wat betreft het voeren van een schorsingsprocedure, worden gesteld.

Een schorsing van de Bestreden Beslissing dringt zich dan ook op.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekster beweert dat door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een onroerend goed zal worden voltooid dat niet beantwoordt aan de vereisten inzake toegankelijkheid en verschillende aspecten van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoning. Verzoekster wijst op haar kerntaak die erin bestaat te verzekeren dat de onroerende goederen die worden opgericht, verbouwd, herbouwd, aangepast, of zoals in casu afgewerkt, beantwoorden aan voormelde reglementaire bepalingen.

De kerntaak van het college van burgemeester en schepenen komt in het kader van de stedenbouwkundige regelgeving overeen met die van de deputatie. Het behoort tot de aard en de kenmerken van het georganiseerd administratief beroep dat de deputatie zelf een beslissing kan nemen, na onderzoek van “de aanvraag in haar volledigheid” op grond van artikel 4.7.21 §1 in fine VCRO. De beslissing van de deputatie kan dus afwijken van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Dit is op zich ontoereikend om van een ernstig nadeel te kunnen gewagen.

Uit de uiteenzetting van verzoekster kan verder niet afgeleid worden in welke zin de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de uitoefening van haar overheidstaken en bestuursopdrachten zal verhinderen of in ernstige mate zal bemoeilijken. De verzoekende partijen tonen evenmin aan of, en in voorkomend geval in welke mate, de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van hun diensten in het gedrang zou brengen.

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

1. De Verzoekende partij stelt een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te lijden in de veronderstelling dat het verzoek tot schorsing door uw Raad niet zou worden ingewilligd waarbij wordt geargumenteed dat :

- als gevolg van de bestreden beslissing de Tussenkomende partij gerechtigd is om de uitvoering van de aannemingswerken die reeds in uitvoering van een eerder verleende maar intussen vervallen stedenbouwkundige vergunning werden aangevat, verder te zetten*
- een situatie dreigt te ontstaan waarbij de aannemingswerken door Tussenkomende partij worden verder gezet met miskennis van de bepalingen op grond waarvan de wettigheid van de bestreden beslissing wordt betwist zodat een voldongen feit dreigt te ontstaan, m.n. dat de aannemingswerken grotendeels zijn afgewerkt of voltooid op het ogenblik dat uw raad zou beslissen omtrent vernietigingsberoep*
- dit zou betekenen dat een onroerend goed zal worden opgericht en voltooid dat niet zou beantwoorden aan de vereisten inzake toegankelijkheid, zoals opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 zoals gewijzigd op 18 februari 2011 tot vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid en tevens op verschillende punten de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen niet naleeft*
- het zou tot de kerntaken van verzoekende partij behoren dat de onroerende goederen die worden opgericht, verbouwd, herbouwd, aangepast of zoals in casu afgewerkt, beantwoorden aan voormelde reglementaire bepalingen die hun grondslag mede vinden in de beleidsoptie van de decreetgever om normen uit te werken binnen de stedenbouwkundige regelgeving die uitvoering geeft aan de VN – conventie betreffende de rechten van personen met een handicap.*
- kan verwezen worden naar rechtspraak van uw raad inzake onroerend erfgoed waar naar analogie werd aangenomen dat in het licht van de concrete overheidstaak van de betreffende verzoekende partij belast met het beschermen van het onroerend erfgoed de verzoekende partij voldoende concreet en precies haar moeilijk te herstellen nadeel omschreef wanneer een gebouw zou worden gesloopt ; inzake zou een omgekeerde situatie voorliggen : indien niet zou overgegaan worden tot schorsing zal een gebouw worden gerealiseerd dat structureel niet zal beantwoorden aan dwingende en bindende normen die, in uitvoering van internationale verplichtingen, in de stedenbouwkundige regelgeving werden ingevoerd.*

2. De vereisten van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zoals deze wat betreft het voeren van een schorsingsprocedure zijn inzake absoluut niet voldaan.

2.1. Eén van de grondvoorwaarden opdat de schorsing van een beslissing omtrent een vergunningsaanvraag zou kunnen worden geschorst is dat de verzoeker aantoonst dat zij door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigen te lijden.

Verzoekende partij voert terzake aan dat het verder afwerken een onherstelbaar nadeel zou zijn. Verder dan deze vage bewering gaat zij niet. Haar bewering wordt op geen

enkele manier geconcretiseerd en door geen enkel concreet gegeven gestaafd. Het bewijs van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ligt dus niet voor.

Het komt de Raad niet toe om het administratief dossier, dan wel de stukkenbundels van de partijen, ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

2.2. De Raad is niet bevoegd om de schorsing van de werken te bevelen doch enkel de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partij heeft nagelaten te verduidelijken wat de aard en de ernst van het ingeroepen nadeel, "het niet naleven van de bepalingen op grond waarvan de wettigheid van de bestreden beslissing wordt betwist zodat een voldongen feit ontstaat " zoals zij het zelf noemt, precies is.

2.3. Tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partij nalaat om in het inleidend verzoekschrift enig concreet moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat uit de bestreden beslissing zou voortvloeien, aan te duiden.

De omstandigheid dat er op elk moment verder gewerkt zal worden in uitvoering van de bestreden beslissing, en zij hierbij voor voldongen feiten riskeert te staan, impliceert immers op zich niet dat er in hoofde van de verzoekende partijen een nadeel, laat staan een ernstig en moeilijk te herstellen, bestaat.

⇒ RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER, ARREST nr. S/2013/0108 van 30 april 2013 in de zaak 1213/0059/SA/3/0049

2.4. Nog los van de vraag op welke gronden de verzoekende partijen de verwerende partij zou kunnen aansporen om, na een eventuele schorsing en zonder de uitspraak ten gronde af te wachten, tot heroverweging van de thans bestreden beslissing over te gaan dient Tussenkomende partij vast te stellen dat de aangehaalde nadelen, in zoverre ze al de voor de schorsing vereiste ernst zouden vertonen, niet rechtstreeks voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Immers,

De kelderverdieping, gelijkvloers, 1^{ste} verdieping en betonplaat 2^{de} verdieping werden in ruwbouw al ruime tijd uitgevoerd. In totaal werden 9 van de 18 woonentiteiten gerealiseerd, waarvan 4 op het gelijkvloers en 5 op de 1^{ste} verdieping.

De vergunning die thans wordt bestreden door verzoekende partij betreft een louter verderwerken, grotendeels conform de vervallen vergunning.

Beoogd werd een 2^{de} verdieping met 5 woongelegenheden en een 3^{de} dakverdieping met 4 woongelegenheden.

De stelling van verzoekende partij dat ingeval niet schorsing de werken grotendeels zijn afgewerkt of voltooid op het ogenblik dat uw Raad zou beslissen omtrent het vernietigingsberoep, raakt kant noch wal.

Op moment van aanvraag van vergunning was het ganse bouwproject voor 75 % afgewerkt, zodat verzoekende partij onmogelijk schade kan voorwenden door de afwerking van de resterende 25 %.

2.5. In zoverre de verzoekende partij verder verwijst naar de afbreuk die de bestreden beslissing zou hebben gedaan aan de wettelijke bepalingen, is Tussenkomende partij van oordeel dat de verzoekende partij hiermee alludeert op de door hen ingeroepen middelen en in wezen de wettigheid van de bestreden beslissing viseren.

Zij spant de kar voor het paard.

De al dan niet onwettigheid van de bestreden beslissing betreft echter een discussie over de grond van de zaak en levert op zich geen nadeel op voor de verzoekende partijen dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

De wettelijke voorwaarde van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is een constitutieve en autonome schorsingsvoorwaarde.

De aard evenals de graad van ernst van de ingeroepen middelen, en met andere woorden de graad van onwettigheid van een bestreden beslissing, zijn abstracte gegevens die op zichzelf geen nadelige gevolgen genereren.

Dat bijgevolg het verwijzen in het verzoekschrift ter adstructie van het ernstig nadeel naar de (ernst van de) middelen en de samenhang tussen beide wettelijke voorwaarden niet kunnen volstaan om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen; dat in dezelfde zin "het miskennen van de de bepalingen op grond waarvan de wettigheid van de Bestreden beslissing " op zich het bestaan van een ernstig nadeel niet aantoon;

2.6. De stelling van verzoekende partij dat een analogie toepassing kan worden gemaakt met een zaak nopens de sloping van een onroerend erfgoed snijdt geen hout en is echt wel ver gezocht.

Een slopen van een onroerend erfgoed zorgt voor een onomkeerbare situatie. Een afbraak is definitief en een heropbouw in dezelfde staat is niet meer mogelijk.

Bij het verder af werken van een gebouw dat voor aanvraag er al 75 % stond in overeenstemming met een vervallen vergunning zorgt de toestand van verder werken niet voor een onomkeerbare toestand, laat staan dat verzoekende partij nadeel zou lijden dat moeilijk te herstellen zou zijn.

In tegendeel zelfs, hetzelfde gebouw werd reeds integraal vergund in 2006, zij het dat door een overmachtsituatie (faillissement van de vorige eigenaar), het gebouw net niet winddicht was afgewerkt.

Besluit :

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.

...

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.

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 kan daarom niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met het nadeel dat private natuurlijke personen of rechtspersonen dienen aan te tonen.

2.

De verzoekende partij werpt, met uitdrukkelijke verwijzing naar haar middelen tot vernietiging, als moeilijk te herstellen ernstig nadeel op dat het haar kerntaak is te verzekeren dat onroerende goederen worden opgericht in overeenstemming met de reglementaire bepalingen waarvan zij meent dat ze door de bestreden beslissing worden geschonden. De verzoekende partij wijst hierbij tegelijk op de omstandigheid dat, vermits de tussenkomenende partij over een uitvoerbare titel beschikt, zij op het ogenblik dat de Raad een uitspraak doet over het beroep tot vernietiging, zal geconfronteerd worden met een (grotendeels) voltooid onroerend goed.

3.

De Raad stelt vast dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, in essentie steunt op de gebeurlijke onregelmatigheid van de bestreden beslissing. Conform vaste rechtspraak van de Raad betreft de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing evenwel een discussie over de grond van de zaak die de verzoekende partij, zelfs als bestuurlijke overheid, minstens niet zonder meer, op zich geen nadeel oplevert dat de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst vertoont.

Onverminderd voorgaande overweging is de Raad bijkomend van oordeel dat de verzoekende partij evenmin aantoont dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval de uitoefening van de overheidstaken of de bestuursopdrachten waarmee zij belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt, dan wel de werking van haar diensten in die mate in het gedrang brengt dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen.

Gegeven de concrete elementen van het dossier, zowel in feite als in rechte, is elke verwijzing naar of analogie met de rechtspraak van de Raad inzake onroerend erfgoed die de verzoekende partij aanhaalt geenszins dienend zodat een uitspraak over de vordering tot vernietiging naar het oordeel van de Raad kan volstaan om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren.

4.

De omstandigheid dat de tussenkomenende partij, ondanks het voorliggende beroep, over een uitvoerbare titel beschikt kan op zich, dan wel samengenomen met de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, niet dienstig ingeroepen worden om desgevallend de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden. Eén en ander vloeit immers niet voort uit de bestreden beslissing zelf maar uit de in dit verband geldende decretale bepalingen.

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 zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0309/SA/2/0290.
4. 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 24 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 toegevoegd griffier,	De voorzitter van de derde kamer,
-------------------------	-----------------------------------

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER