

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 maart 2019 met nummer RvVb-S-1819-0682
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0007-S

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente OD- HEVERLEE vertegenwoordigd door advocaten Jan BOUCKAERT, Pieter VANDENHEEDE en Ann APERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Loksumstraat 25
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Tussenkommende partij	de heer Dirk MARCHAL vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64, bus 201

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 oktober 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 29 maart 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een landhuis met vijf woonunits en een ondergrondse parkeergarage op de percelen gelegen te 3053 Oud-Heverlee, Naamsesteenweg, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 89l3, 89d4 en 89x3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota over de vordering tot schorsing in en heeft het administratief dossier neergelegd in de zaak 1819/RvVb/0007/UDN. De argumentatie van de tussenkommende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 5 februari 2019.

Advocaat Pieter VANDENHEEDE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 november 2018 om in de procedure tot schorsing tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 9 januari 2019 toe in de debatten.

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde als de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dat niet het geval.

IV. FEITEN

Onder meer de tussenkomende partij dient op 26 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een landhuis met 5 woonunits” op de percelen gelegen te 3053 Oud-Heverlee, Naamsesteenweg.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 14 maart 2018 ongunstig:

“ ...

Onwenselijkheid gezien aanvraag in strijd is met het dienstorder MOW-AWV-2012-16 betreffende de toegangen

Het Agentschap Wegen en Verkeer hanteert langs alle gewestwegen in Vlaanderen het dienstorder MOW-AWV-2012-16, toegangen tot het gewestdomein. De bepalingen van dit dienstorder zijn terug te vinden op <http://www.wegenenverkeer.be/reglementering-toegangen-gewestdomein>.

Dit dienstorder bepaalt dat indien een perceel grenst aan een weg van een lagere categorie de toegang steeds daar moet worden voorzien en bovendien zo ver mogelijk van het kruispunt verwijderd. In voorliggende aanvraag is een ontsluiting mogelijk via de GEMEENTEWEG Bahagenstraat.

Het beperken van het aantal toegangen op gewestwegen beoogt het verbeteren van de veiligheid. Artikel 4.3.1, §1 en §2 van de VCRO bepaalt ondermeer dat een goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden op o.m. de mobiliteitsimpact en de veiligheid in het algemeen.

Het is de taak van het Agentschap Wegen en Verkeer als adviesverlenende instantie om uw gemeentebestuur attent te maken op onveilige situaties met het oog op de verbetering van de verkeersveiligheid en de mobiliteit op de gewestweg.

Op het bijgevoegd inplantingsplan is de voorziene toegang ongunstig aan gezien zich op deze locatie een boom bevindt op het openbaar domein.

... ”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 26 maart 2018 om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren omwille van het hiervoor aangehaald advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 29 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De beoordeling luidt onder meer als volgt:

“ ...

Beoordeling van het college van burgemeester en schepenen

... ”

Het college van burgemeester en schepenen streeft ernaar om het landelijk karakter van de gemeente te vrijwaren en voert daarom een restrictief appartementenbeleid. Het toelaten van een meergezinswoning op deze locatie zou een precedent creëren voor andere eigenaars om meergezinswoningen te bouwen dat volstrekt haaks staat op deze doelstelling en dus volstrekt in strijd is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Bovendien overschrijdt het voorgestelde project met een woondichtheid van 50 woningen per ha meermaals de maximaal toegestane woondichtheid op die locatie. Om deze reden op zich is het voorgestelde project manifest in strijd met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Bijgevolg besluit het college, tevens rekening houdende met het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en het daarin vermelde ongunstig advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer, de aanvraag te weigeren.

... ”

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 7 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 juli 2018 om dat beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

Op 12 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep ontvankelijk en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beoordeelt de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

Beoordeling

... ”

d) Het Agentschap Wegen en Verkeer verwijst in zijn ongunstig advies van 14 maart 2018 naar art. 4.3.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Dit artikel bepaalt dat de vergunning moet geweigerd worden of dat er voorwaarden dienen opgelegd te worden in de vergunning indien blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. Het advies vermeldt echter geen direct werkende norm, maar wel een onwenselijkheid in het licht van doelstellingen of

zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden (art. 4.3.4 VCRO). Er wordt verwezen naar de onwenselijkheid gezien de aanvraag in strijd is met het dienstorder MOW-AWV-2012-16 betreffende de toegangen. Dit dienstorder bepaalt dat indien een perceel grenst aan een weg van een lagere categorie, de toegang steeds daar moet worden voorzien en bovendien zo ver mogelijk van het kruispunt verwijderd. In de voorliggende aanvraag is een ontsluiting mogelijk via de gemeenteweg Banhagestraat. Het beperken van het aantal toegangen op gewestwegen beoogt het verbeteren van de veiligheid, een criterium voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Een tweede ongunstig element volgens AWV is dat er ter hoogte van de voorziene toegang een boom staat op het openbaar domein.

Op de aangepaste plannen, die de aanvrager in de lopende procedure heeft ingediend, zijn de inrit naar de garage en parkeerplaatsen verlegd naar de linkerkant van de voortuin, zodat de afstand tot de boom minimum 9 m bedraagt. Deze wijziging kan aanvaard worden als een beperkte planaanpassing, aangezien er hoofdzakelijk een herindeling van de voortuin en de kelder uit volgt.

Wat het dienstorder van AWV betreft, dit is geen direct werkende wettelijke norm die een weigering van de stedenbouwkundige vergunning tot gevolg heeft. Gezien het betrokken perceel wordt afgesplitst van een deel waarop er al een meergezinswoning staat langs de Banhagestraat en aangezien de beide tuinen aan elkaar grenzen, is het aanleggen van een toegangsweg tussen de twee terreinen niet wenselijk in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

De beroepsindiener brengt bovendien een email bij van de wegentoezichter van 26 april 2018, waarin deze akkoord gaat met de toegang via de Naamsesteenweg na inzage van de aangepaste plannen en mits het perceel opgesplitst is. De volgende voorwaarden worden in de mail vermeld:

- slechts één gezamenlijke in- en uitrit van maximaal 4,50 m breed kan toegelaten worden;*
- over de rest van de breedte van het perceel dient het terrein afgesloten te worden met een vaste niet overrijdbare afsluiting met een maximum hoogte van 75 cm;*
- een groenvoorziening zal aangelegd worden om hinder door koplampen te vermijden;*
- vanaf de perceelsgrens tot de bouwlijn moet het perceel stijgen onder een helling van maximum 4%.*

De gezamenlijke in- en uitrit is 3,70 m breed. De twee parkeerplaatsen langs de inrit zijn gescheiden van de straat met een groenstrook. Voor het overige blijft de bestaande kasseimuur als afscheiding van het openbaar domein behouden. Aangezien de inrit slechts een gering hoogteverschil kent ten opzichte van de nulpas van de straat, is er ook op dat vlak aan de voorwaarden voldaan.

...

f) In toepassing van art. 4.3.1 VCRO moet de aanvraag aan verschillende beoordelingsgronden getoetst worden om na te gaan of ze overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en schepenen weigerde de aanvraag onder meer omdat het een restrictief appartementenbeleid wil voeren en het landelijk karakter van de gemeente wenst te vrijwaren. Het college is ook van mening dat het project een te grote verdichting nastreeft en een negatieve precedentswaarde kan hebben.

Het standpunt van de aanvrager kan bijgetreden worden waar hij stelt dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de gemeente bekend moeten worden gemaakt aan de bevolking en dat dit beleid vorm dient te krijgen via een verordening of RUP. De aanvrager

vergelijkt het project echter met het grondgebied van de hele gemeente, terwijl vaste rechtspraak stelt dat enkel de bestaande, plaatselijke toestand als toetssteen kan gelden. De aanvraag is wel functioneel inpasbaar, gezien de planologische bestemming als volrood woongebied. Het segment van de Naamsesteenweg op minder dan 500 m van het kruispunt met de Expressweg vertoont een vrij grote bouwdichtheid, met onder meer halfopen en open bebouwing. Gezien de vlotte verbinding met Leuven en de nabijheid van de kern van Blanden is een meergezinswoning hier wel toelaatbaar.

Met zijn klassieke bouwstijl vertegenwoordigt het voorliggende project geen stijlbreuk. Er worden vijf wooneenheden voorzien, maar door te werken met duplex blijft de schaal binnen redelijke perken. Aan de oostelijke kant van de steenweg, waar het maaiveld sterk hellend is, torenen de woningen vrij hoog boven het niveau van de weg uit. Het gabarit van de geplande nieuwbouw is aanvaardbaar in de naaste omgeving. De leefkwaliteit van de wooneenheden is aanvaardbaar.

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die een rol spelen. De mobiliteitsimpact is beperkt doordat het project niet meer dan vijf wooneenheden telt en er aan de eigen parkeerbehoefte wordt voldaan. Visueel-vormelijk zijn er geen opmerkingen te maken en ook het ruimtegebruik is aanvaardbaar. De aanpassing van het bodemreliëf wordt beperkt tot de toegangen en de inrit naar de kelder, die niet veel dieper ligt dan het niveau van de weg. Er zijn voor het overige geen hinderaspecten, veiligheids- of gezondheidsaspecten of beperkingen in gebruiksgenot. Er kan geconcludeerd dat het project voldoet aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij vorderde met een aangetekende brief van 3 september 2018 de vernietiging van deze beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018.

Met een aangetekende brief van 17 september 2018 vorderde de verzoekende partij de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018. Bij arrest nr. RvVb/UDN/1819/0120 van 25 september 2018 werd vordering verworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing wordt niet betwist. Een onderzoek van de ontvankelijkheid is enkel aan de orde indien 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

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De afwijzing door Uw Raad van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in arrest nr. UDN/1819/0120 van 25 september 2018 verhindert niet dat dat nog een nuttige schorsingsprocedure kan worden ingesteld. Evenwel dient deze de voldoen aan de voorwaarde van hoogdringendheid en minstens één ernstig middel. De ernstige middelen worden Infra onder titel 5 uiteengezet. In wat volgt wordt vooreerst de hoogdringendheid gestaafd.

De nadelige gevolgen die voor verzoekende partij voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, kunnen als volgt worden omschreven.

Verzoekende partij is bevoegd voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen (thans omgevingsvergunningen) voor onroerende goederen gelegen in Oud-Heverlee. Zij is van oordeel dat de stedenbouwkundige vergunning die het voorwerp vormt van onderhavig geschil bijzonder is, omwille van de precedentwaarde op haar vergunningenbeleid.

Verzoekende partij voert een restrictief appartementsbeleid, zoals blijkt uit haar beleidsplan dd. 2013 (stuk 11.6, p. 8) en haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dd. 12 oktober 2010 (stuk 11.8). Dit beleid kadert in een ruimere beleidsvisie die erop gericht is om het plattelandskarakter van de gemeente Oud-Heverlee te bewaren en de gemeente te vrijwaren van de verstedelijking die vele gemeenten in de buurt van Leuven en Brussel reeds heeft bereikt. Het restrictief appartementsbeleid houdt in dat de verstedelijking door de bouw van appartementen maximaal wordt vermeden. Afwijkingen zijn in beperkt omschreven gevallen mogelijk, bijvoorbeeld wanneer op de site een grootschalig detailhandelsgebouw is gevestigd", maar als uitgangspunt geldt een voorkeur voor grondgebonden woningen op kleinere percelen in plaats van de bouw van appartementen, aangezien appartementsgebouwen het landelijk karakter van de gemeente fundamenteel wijzigen (stuk 11.6, p. 8). Mede omwille van dit beleid heeft verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning in eerste administratieve aanleg geweigerd (stuk 11.3). Verzoekende partij licht overigens aan elke potentiële vergunningsaanvrager die dat wenst, haar beleidsvisie tijdens vooroverleg toe. Vaak zien potentiële vergunningsaanvragers na kennis van deze beleidsvisie af van hun voornemen en stappen zij af van hun plan tot de bouw van een meergezinswoningen. In de praktijk zijn er relatief weinig weigeringsbeslissingen voor meergezinswoningen omdat zij in het voortraject worden aangepast teneinde in de beleidsvisie van verzoekende partij te passen. Statistieken over de verhouding tussen weigeringsbeslissingen en vergunningsbeslissingen voor meergezinswoningen houden met die factor van proactief vooroverleg en aanpassing van bouwplannen geen rekening.

Verzoekende partij meent dat de beslissing van verwerende partij een negatieve precedentswaarde zal hebben en in belangrijke mate zal bijdragen tot de verstedelijking van Oud-Heverlee. De bestreden beslissing gaat immers lijnrecht in tegen het appartementenbeleid van de gemeente Oud-Heverlee. Om de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te motiveren, betreft de bestreden beslissing de volgende elementen:

- de planologische bestemming is "volrood woongebied", zodat de aanvraag functioneel inpasbaar is;
- het betreffende segment van de Naamsesteenweg vertoont een vrij grote bouwdichtheid, met onder meer halfopen en open bebouwing;
- een meergezinswoning is toelaatbaar omdat er een vlotte verbinding met Leuven is en kern van Blanden nabij is;
- de schaal blijft binnen redelijke perken en het gabarit en de leefkwaliteit van de wooneenheden zijn aanvaardbaar,
- er zijn geen cultuurhistorische aspecten die een rol spelen;
- er wordt aan de eigen parkeerbehoeften voldaan;
- visueel-vormelijk zijn er geen opmerkingen en het ruimtegebruik is aanvaardbaar,
- de aanpassing van het bodemreliëf wordt beperkt tot de toegangen en de inrit naar de kelder;
- er zijn voor het overige geen hinderaspecten, veiligheids- of gezondheidsaspecten of beperkingen in gebruiksgenot

Het enige onderdeel van deze motivering dat op het aspect van de meergezinswoning betrekking heeft, is de overweging dat er een vlotte verbinding is met Leuven en de kern van Blanden nabij is. De vlotte verbinding met Leuven en de nabijheid van een kern is echter een generieke overweging: het betreft een stelling die die voor heel Oud-Heverlee zou kunnen gelden.

Elke vergunningsbeslissing vereist evenwel een concreet onderzoek van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing die op dergelijke generieke wijze is vergund, leidt tot een voldongen feit. Andere aanvragers kunnen de bestreden beslissing aangrijpen als precedent om ook een meergezinswoning aan te vragen. Hoewel derden in beginsel geen rechten kunnen putten uit een verleende vergunning, kunnen zij zich wel beroepen op het gelijkheidsbeginsel in het kader van een vergunningsaanvraag. Een vergunningverlenend bestuur zal het gelijkheidsbeginsel schenden indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat.

In casu impliceert dit dat er voor verzoekende partij vanwege het gelijkheidsbeginsel nog weinig tot geen discretionaire bevoegdheid meer zou bestaan, zelfs al moet elke aanvraag in beginsel op haar merites worden beoordeeld. Nadat de bestreden beslissing volledig is uitgevoerd, zal overeenkomstig het gelijkheidsbeginsel een weigering nog bijzonder moeilijk te motiveren zijn voor projecten voor meergezinswoningen gelegen in woongebied met een vrij grote bouwdichtheid, een goede verbinding met Leuven en een nabije kern, die aan de overige aspecten van de toets aan de goede ruimtelijke ordening voldoen. Bovendien valt te verwachten dat een weigering door verzoekende partij in eerste aanleg quasi automatisch zal worden gevolgd door de verlening van de vergunning door verwerende partij in beroep. Het gelijkheidsbeginsel geldt immers in eerste instantie voor gevallen uitgaand van eenzelfde overheid. Aldus zal het voeren van een restrictief appartementenbeleid ernstig worden bemoeilijkt door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dreigt het vergunningenbeleid van verzoekende partij dan ook zeer ernstig te hinderen. (afbeelding)

...

Er is een duidelijk oorzakelijk verband tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing. Het ontstaan van een precedent dat het vergunningenbeleid van verzoekende partij ernstig hindert en verstedelijking in de hand werkt, is immers het

rechtstreekse gevolg van de bestreden beslissing. Deze negatieve gevolgen kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging.

Te verwachten valt dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen. Volgens het jaarverslag 2016-2017 van Uw Raad geldt een gemiddelde doorlooptijd van 2 jaar tussen de indiening van het verzoek tot schorsing en de betekening van de uitspraak. Aldus is het niet onredelijk om aan te nemen dat de behandeling van het annulatieberoep zeker anderhalf jaar zal duren.

Volgens Livios, een website met bouw informatie te vinden via de website van de Confederatie Bouw, is de gemiddelde nieuwbouwwoning na één tot anderhalf jaar instapklaar. Habitos, één van de toonaangevende woonwebsites in België, vermeldt een gemiddelde van 6 á 7 maanden vanaf het uitpalen van de woning tot oplevering.

In onderhavige zaak gaat het om een meergezinswoning met vijf eenheden. Desalniettemin is het redelijk om aan te nemen dat het gebouw binnen deze gemiddelde tijdsduur van één tot anderhalf - en dus vóór de tussenkomst van een uitspraak over de vordering tot vernietiging - zal zijn afgewerkt:

- *de begunstigten van de vergunning zijn begonnen met de grondwerken (stuk 11.9);*
- *in enkele weken blijken de werken al ver gevorderd, wat aantoonst dat de werken zonder onderbreking doorgaan en het bouwtempo hoog ligt (stuk II. 12)*
- *de begunstigten van de vergunning zijn professionele aannemers binnen NV Marchal, gevestigd in Bierbeek (stuk II. 10), waardoor redelijkerwijze aan te nemen is dat zij over de nodige contacten en middelen beschikken om de werken snel(ler) te doen vooruitgaan;*
- *de komende maanden valt te verwachten dat de werken weinig onderbreking zullen kennen: het jaarlijkse verlof van de bouwsector is achter de rug en eventuele winterstops door koude temperaturen hoeven nog niet te worden verwacht,*
- *het project is niet van die omvang dat de bouw al te lang zal duren, minstens kan het terrein in een tijdspanne van dagen / een paar weken worden omgevormd zodat het klaar is om te worden bebouwd Ook kan op zeer korte tijd een volledige ruwbouw worden voorzien*

Aldus zal verzoekende partij, indien de werken niet spoedig stopgezet worden, met zekerheid worden geconfronteerd met een voldongen feit, met alle nadelige gevolgen van dien.

De hoogdringendheid is tot slot niet door verzoekende partij in de hand gewerkt, wel in tegendeel. Zij heeft tijdig een verzoek tot nietigverklaring bij Uw Raad ingediend (stuk 1.4). Dat zij niet gelijktijdig met het verzoek tot nietigverklaring een vordering tot schorsing heeft ingediend, impliceert niet dat zij de hoogdringendheid zelf heeft veroorzaakt.

Sinds de afschaffing van het verplichte enig verzoekschrift waarin zowel de vernietiging als de schorsing van een administratieve beslissing werd gevorderd, en de invoering van de mogelijkheid om een afzonderlijke vordering tot schorsing in te stellen, neemt de Raad van State overigens aan dat het indienen van een dergelijk enig verzoekschrift indruist tegen

de geest van de nieuwe wetgeving. Het verplicht systeem om de schorsing samen met vernietiging te vorderen, werd als contraproductief ervaren. De bedoeling van de loskoppeling was om een einde te stellen aan de quasi-automatische indiening van een verzoek tot schorsing, om zo situaties te vermijden waarbij geen enkele bijzondere gebeurtenis vereiste dat de Raad van State zich bij spoedeisendheid over de zaak uitsprak. Aldus geldt voor de Raad van State dat een schorsingsberoep niet automatisch hoort te worden ingesteld, maar slechts wanneer er een spoedeisendheid is die dit rechtvaardigt.

Ook voor Uw Raad geldt dat een schorsing op elk ogenblik kan worden bevolen (artikel 40, § 1 DBRC-decreet). Aldus dient te worden aangenomen dat het ook in een procedure voor Uw Raad, onder meer om proceseconomische redenen, niet aangewezen is om de gezamenlijke instelling van het verzoek tot vernietiging en de schorsingsvordering als uitgangspunt te nemen. Precies daarom heeft verzoekende partij er voor geopteerd om initieel enkel de vordering tot vernietiging in te stellen. Op het ogenblik van het instellen van de vordering tot nietigverklaring had verzoekende partij immers nog geen reden om een verzoekschrift tot schorsing in te stellen. Er bleek toen nog geen reden om aan te nemen dat de behandeling van de vernietigingsvordering haar niet het beoogde voordeel zou opleveren.

Nadat verzoekende partij bij Uw Raad een vernietigingsberoep had ingediend, stelde verzoekende partij voor het eerst op 13 september evenwel duidelijk de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning vast. Meteen heeft verzoekende partij een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid voorbereid en ingediend. Dat deze UDN-vordering is afgewezen, neemt niet weg dat verzoekende partij diligent is opgetreden. Nu de werken aan gestaag tempo worden verdergezet (stuk 11.12) blijft er een hoogdringendheid bestaan die niet aan verzoekende partij is te wijten.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Feit is dat de vordering van verzoekster tot het bekomen van de schorsing van de tenuitvoerlegging van de toegekende vergunning en tot het opleggen van een voorlopige maatregel aan de bouwheer iedere, ook feitelijke, grondslag mist en in alle omstandigheden dient te worden verworpen, doch daarenboven manifest strijdig is met het bepaalde in het tussengekomen arrest van 25 september 2018.

De verzoekende partij doet in het ‘nieuwe’ verzoekschrift tot schorsing zelfs geen poging om toe te lichten om welke redenen de overwegingen in het tussengekomen arrest een nieuwe vordering tot schorsing niet in de weg zou staan.

Verzoekster geeft nog steeds geen enkele toelichting omtrent de reden waarom zij niet na de kennisname van de vergunningsbeslissing een gewone vordering tot schorsing heeft opgestart.

Verzoekster moet daarenboven een keuze maken: enerzijds stelt verzoekster dat enkel een UDN procedure haar nadeel kan voorkomen, waar zij nadien dan toch maar een gewone vordering tot schorsing opstart waarvan zij zelf uitvoerig heeft geargumenteed dat een zulke vordering tot schorsing te laat zou komen en haar vergunningsbeleid definitief in de war zou sturen...

Als er effectief thans bij hoogdringendheid een schorsing nodig zou blijken, dan zou enkel een UDN procedure dient vermeende nadeel onmiddellijk kunnen voorkomen. Alleen dient

vastgesteld dat een zulke vordering bij UDN juist door de Raad bij arrest van 25 september 2018 werd verworpen om reden dat verzoeker juist niet tijdig een gewone vordering tot schorsing heeft ingediend, althans niet toelicht waarom verzoekster heeft nagelaten dit te doen.

Bij arrest van 25 september 2018 heeft de Raad hieromtrent uitdrukkelijk overwogen dat de “verzoekende partij niet (kan) argumenteren dat de aard van de vergunde werken een uiterst hoogdringende behandeling noodzaakt – hetgeen, zoals hiervoor vastgesteld, kan ingeschat worden bij het kennis nemen van de bestreden beslissing – zonder tegelijk aan te tonen dat het op diligente wijze instellen van een gewone vordering tot schorsing geen soelaas had kunnen bieden. De verzoekende partij doet dit niet door de behandelingstermijn van een schorsingsvordering te berekenen vanaf het ogenblik dat zij kennis heeft genomen van de start van de werken. De gevolgen van het uitstellen of niet instellen van een vordering tot schorsing kunnen niet dienen ter verantwoording voor het aanwenden van een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, tenzij een verzoeker aantoont dat er daartoe redenen waren. Ten dezen geeft de verzoekende partij daaromtrent geen redenen aan, noch in het verzoekschrift, noch op de openbare zitting.

Ten overvloede moet nog vastgesteld worden dat de verzoekende partij niet, minstens niet voldoende aannemelijk maakt dat de vergunde werken, die het oprichten van een meergezinswoning met een ondergrondse garage omvatten, van die aard zijn dat een gewone schorsingsvordering niet nuttig had kunnen ingeleid worden.”

In het voorliggende verzoekschrift tot schorsing wordt wederom door verzoekster geen enkele toelichting gegeven waarom zij niet reeds bij de kennisname van de toegekende vergunning een vordering tot schorsing heeft ingediend.

In het verzoekschrift worden enkele bepalingen geciteerd uit het DBRC-decreet doch wordt niet concreet toegelicht waarom de overwegingen in het arrest omtrent het niet of niet tijdig opstarten van een gewone vordering tot schorsing op het ogenblik van de kennisname van de bestreden beslissing, niet pertinent zou zijn.

Verzoekster maakt ook geenszins aannemelijk dat een schorsing absoluut noodzakelijk zou zijn om haar verdere belangen te vrijwaren en te voorkomen dat zij thans iedere aanvraag voor een meergezinswoning of appartementsgebouw zou dienen te vergunnen. In essentie houdt de verzoekende partij voor dat haar vergunningenbeleid, dat er op gericht is een restrictief appartementsbeleid te voeren, ernstig dreigt gehinderd te worden door de bestreden beslissing die, door de motivering ervan, de facto elke weigering van een meergezinswoning onmogelijk maakt.

Wat dit betreft heeft de Raad ook in het tussengekomen arrest van 25 september 2018 duidelijk overwogen dat “vooreerst blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing dat het verlenen van de bestreden vergunning, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij poneert, niet enkel steunt op de vlotte verbindingen met Leuven en de ligging van het perceel in de kern van Blanden. De stelling van de verzoekende partij, die enkel op die bewering rust, dat de bestreden beslissing elke weigering van een meergezinswoning onmogelijk maakt, kan derhalve niet gevolgd worden. Bovendien gaat de argumentatie van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing een precedentswaarde heeft, voorbij aan het feit dat elke aanvraag een concreet onderzoek noodzaakt van de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening, waarbij dit onderzoek in eerste instantie aan de verzoekende partij zelf is opgedragen. Niets belet, ook niet de bestreden beslissing, de

verzoekende partij om binnen de haar toegekende bevoegdheid een beleid te voeren op grond van de daartoe geëigende instrumenten.”

De verwerende partij voegt hier nog aan toe dat wat de ingeroepen hinderaspecten betreffen, het vermeende nadeel dat verzoekster middels de schorsing poogt te vermijden niet zozeer de bouw is van het landhuis, dan wel het feit dat hierin verschillende woonunits worden ondergebracht.

Verzoekster houdt hieromtrent in het verzoekschrift voor dat zij een restrictief appartementsbeleid zou voeren dat gericht is om het plattelandskarakter van de gemeente te vrijwaren en dat de thans toegekende vergunning een “negatieve precedentswaarde zal hebben en in belangrijke mate zal bijdragen tot de verstedelijking van Oud-Heverlee.”

Het te vermijden nadeel, aldus de verzoekende partij, is de mogelijke precedentwaarde die de oprichting van een meergezinswoning zou teweeg brengen in die zin dat dit het vergunningenbeleid van de gemeente in het gedrang zou brengen en verstedelijking in de hand zou werken.

Het is dus niet de oprichting van het landhuis, maar de bestemming als meergezinswoning die verzoekster middels huidige procedure wenst te bestrijden en dus te vermijden.

Welnu, een eventuele vernietiging van de toegekende stedenbouwkundige vergunning zal tot gevolg hebben dat het gebouw weliswaar mogelijks is opgericht – zo de bouwheer althans het risico neemt om een gebouw op te richten hangende een annulatieberoep bij de Raad – doch dat de gemeente op dat ogenblik het gebruik van het gebouw als een meergezinswoning kan laten stopzetten. Immers, na vernietiging is het gebouw niet meer vergund. Verzoekster moet dus niet de afbraak vorderen om haar vermeend nadeel (mogelijke precedentwaarde) hersteld te zien.

Hierbij dient daarenboven toch opgemerkt dat het vermeende nadeel dat verzoekster voorhoudt kan worden ingeroepen bij iedere toegekende stedenbouwkundige vergunning die zou worden afgeleverd in strijd met de beleidsvisie van de gemeente. De verzoekende partij laat hier volkomen na om concreet aan te tonen dat de goede ruimtelijke ordening van de gemeente Oud-Heverlee ernstig in het gedrang zou worden gebracht middels de realisatie van de meergezinswoning.

Hierbij dient dan tevens te worden vastgesteld dat er op het aangrenzende perceel langs de Bahagestraat een appartementsgebouw werd vergund en opgericht. Ook op een tiental meter verwijderd van de bouwplaats langsheen de Naamssesteenweg werd klaarblijkelijk een recent appartementsgebouw vergund.

De aanvraag is ook gelegen in een woongebied dat hiertoe bestemd is. Er wordt door verzoekster geen enkel bezwaar geuit omtrent het gebouw op zich. Er stelt zich geen enkel probleem op het vlak van leefbaarheid. Ook op het vlak van schaal, gabarit en bouwdichtheid is het project geenszins overdreven.

Op het vlak van mobiliteit hebben de voorziene vijf wooneenheden aldaar al evenmin een grote mobiliteitsimpact.

...

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

In de rechtspraak van uw Raad wordt gesteld dat de vereiste van hoogdringendheid onder meer impliceert dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Aan de hand van voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens moet aangetoond worden dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de aangevoerde nadelige gevolgen van de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing te voorkomen:

...

Daarnaast wordt in diezelfde rechtspraak erkend dat er een oorzakelijk verband moet worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing. Tenslotte bepaalt art. 40, §6 DBRC dat wanneer een eerder verzoek tot schorsing werd verworpen wegens gebrek aan een uiterst dringende noodzakelijkheid of hoogdringendheid een nieuw verzoek tot schorsing alleen maar kan worden ingediend als dat steunt op nieuwe elementen die de hoogdringendheid of uiterst dringende noodzakelijkheid rechtvaardigen.

Onderstaand zal worden aangetoond er in casu geen sprake is van een hoogdringendheid.

Er zal worden verduidelijkt dat er geen sprake is van nieuwe elementen die de hoogdringendheid aantonen. Vervolgens zal worden verduidelijkt dat er in geen geval sprake is van schade van een welbepaalde omvang of van serieuze ongemakken die de schorsing kunnen rechtvaardigen.

Elk van deze redenen volstaat op zich om de vordering tot schorsing af te wijzen

Geen nieuwe elementen die hoogdringendheid aantonen

Hogerstaand werd reeds aangestipt dat de verzoekende partijen op 14 september 2018 een verzoek tot vernietiging met vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid bij uw Raad hadden ingediend.

Met een arrest nr. RvVb/UDN/1819/0120 van 25 september 2018 werd dit verzoek door uw Raad afgewezen.

In zijn uiteenzetting omtrent de hoogdringendheid wijst de verzoekende partij op pagina 13 van het verzoek tot schorsing naar de theoretische mogelijkheid om overeenkomstig artikel 40, §6 DBRC een nieuw verzoek tot schorsing in te dienen wanneer een eerder verzoek tot schorsing werd verworpen. De verzoekende partij haalt correct aan dat een dergelijk nieuw verzoek tot schorsing alleen maar kan worden ingediend als dat steunt op nieuwe elementen die de hoogdringendheid of uiterst dringende noodzakelijkheid ervan rechtvaardigen.

En inderdaad, uw Raad heeft reeds geoordeeld dat wanneer een eerdere schorsing werd afgewezen men dient te overtuigen van een hoogdringendheid aan de hand van nieuwe elementen die zich hebben voorgedaan sinds de afwijzing van de eerdere vordering tot schorsing:

Het komt derhalve aan de verzoekende partij toe te overtuigen dat er hoogdringendheid is aan de hand van nieuwe elementen sinds het voormeld schorsingsarrest.

Eveneens kan uit bovenvermelde rechtspraak van uw Raad worden opgemaakt dat een verzoekende partij die een nieuw verzoek tot schorsing inleidt geacht wordt op voldoende

duidelijke en concrete wijze aan te geven wat de nieuwe elementen sinds het vorige schorsingsarrest zijn die de hoogdringendheid rechtvaardigen.

In zijn uiteenzetting omtrent de hoogdringendheid gaat de verzoekende partij vervolgens op pagina 14 van het verzoek tot schorsing in op hoe de voorschriften van artikel 40, §6 DBRC in casu worden toegepast.

Echter, wanneer de daaropvolgende uiteenzetting wordt doorgelezen, moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij nergens uitdrukkelijk en concreet verwijst naar nieuwe elementen sinds het vorige schorsingsarrest van 25 september 2018.

De verzoekende partij verwijst in zijn uiteenzetting omtrent de hoogdringendheid nog steeds naar het feit dat de uitvoering van de bestreden beslissing zijn "restrictief appartementsbeleid" doorkruist. In vergelijking met de uiteenzetting in het vorige verzoek tot schorsing d.d. 14 september 2018 wordt dit argument enkel iets uitgebreider uiteengezet. Daarnaast verwijst de verzoekende partij in zijn uiteenzetting omtrent de hoogdringendheid net zoals in het vorig verzoek tot schorsing dat de uitkomst van een vernietigingsprocedure te laat zal komen. Ook dit argument wordt iets uitgebreider uiteengezet (o.a. door de verwijzing naar wat uiteengezet wordt op een bouwwebsite) in vergelijking met de uiteenzetting in het vorige verzoek tot schorsing.

Nogmaals: deze elementen die de hoogdringendheid zouden moeten aantonen kwam reeds aan bod in het vorige verzoek tot schorsing d.d. 14 september 2018. Er moet dan ook besloten worden dat nu de verzoekende partij nalaat om nieuwe elementen sinds het voorgaande schorsingsarrest aan te duiden, de vordering tot schorsing dient te worden verworpen.

In ondergeschikte orde, in het onmogelijke geval uw Raad zou oordelen dat uit de uiteenzetting omtrent de hoogdringendheid toch ook nieuwe elementen zouden blijken sinds het voorgaande schorsingsarrest, wordt onderstaand nog aangetoond dat er in deze uiteenzetting nog steeds geen blijk wordt gegeven van ernstige hinder of nadelen die de schorsing zouden kunnen verantwoorden.

Verzoekende partij vermeldt geen ernstige hinder of nadelen

In de rechtspraak van uw Raad wordt gesteld dat het aan de verzoekende partij toekomt om concreet aan te tonen welke nadelige gevolgen men meent te zullen ondervinden ten gevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing:

...

Eveneens in de rechtspraak wordt bevestigd dat het moet gaan om hinder en nadelen van een welbepaalde omvang:

...

Uw Raad heeft daaraan toegevoegd dat wanneer de verzoekende partij een bestuurlijke overheid is, er in haren hoofde maar sprake is van een hoogdringendheid of een uiterst dringende noodzakelijkheid indien de bestreden beslissing de uitvoering van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt of als 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 moet worden opgemerkt dat overeenkomstig art. 56 Procedurebesluit het verzoek tot zowel een uiteenzetting moet bevatten omtrent het belang van de verzoekende partij (art.

56, §1, 1°) alsook een uiteenzetting van de redenen die aantonen dat de gevorderde schorsing hoogdringend is (art. 56, §1, 2°).

Hieruit volgt al dat beide uiteenzettingen niet met elkaar gelijkgeschakeld kunnen worden.

Uw Raad heeft recent bevestigd dat de loutere nadelen die men meent te zullen ondervinden ten gevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing en die een verzoekende partij het rechtens vereiste belang verschaffen om op te komen tegen de bestreden beslissing, niet zonder meer gelijkgeschakeld kunnen worden met hinder of nadelen van een welbepaalde omvang of serieuze ongemakken die een schorsing zouden kunnen verantwoorden:

...

Het is dan ook noodzakelijk dat het verzoek tot schorsing een uiteenzetting bevat omtrent de hinder en nadelen die de schorsing kunnen verantwoorden.

Daarnaast heeft uw Raad al bevestigd dat de verzoekende partij aan de hand van stukken dient aan te tonen dat de hinder en het nadeel dat men wenst te voorkomen door de schorsing van een welbepaalde omvang dient te zijn:

...

Het moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij in het verzoek tot schorsing een uiteenzetting omtrent de hoogdringendheid heeft opgenomen zoals voorgeschreven door artikel 56 Procedurebesluit. Deze uiteenzetting is terug te vinden op pagina 13 t.e.m. 18 van het verzoek tot schorsing. Het is aldus enkel deze uiteenzetting die in acht genomen kan worden bij het beoordelen van de hoogdringendheid.

Samengevat zet de verzoekende partij in deze uiteenzetting uiteen dat zij bevoegd is voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen en dat de thans bestreden beslissing een precedentswaarde zou hebben op haar vergunningenbeleid. De verzoekende partij stelt dat er een "restrictief" appartementsbeleid gevoerd zou worden en dat dit zou blijken uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en alsook uit haar beleidsplan uit 2013. De verzoekende partij stelt dat zij met dit beleid het landelijk karakter wil beschermen. De verzoekende partij stelt dat de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning haar vergunningenbeleid ernstig zou hinderen.

Allereerst moet worden opgemerkt dat het woord "beleid" centraal staat in de uiteenzetting van verzoekende partij omtrent de hoogdringendheid. De verzoekende partij stelt een "restrictief appartementsbeleid" te voeren. Los van het feit dat ter discussie gesteld kan worden of een dergelijk beleid ook daadwerkelijk moet worden gevoerd (zie volgende randnummer 8.2.) staat het vast dat het beleid niet werd vastgelegd in juridisch afdwingbare document zoals een stedenbouwkundige verordening of een RUP. Het gaat om een louter beleid, om loutere beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Een vergunning verlenende overheid is niet verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Het betreft een loutere mogelijkheid en deze mogelijkheid om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen ligt vervat in artikel 4.3.1., §2, 2° en artikel 4.3.2. VCRO. In de rechtspraak van uw Raad werd reeds herhaaldelijk bevestigd, zowel met betrekking tot artikel 4.3.1., §2, 2° VCRO als met betrekking tot artikel 4.3.2. VCRO, dat de vergunningverlenende overheid (en dus ook deze in graad van administratief beroep) louter de mogelijkheid heeft om rekening te houden met een beleid en met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, doch hiertoe geenszins verplicht is.

Zo oordeelde uw Raad bijvoorbeeld dat zelfs wanneer de aanvraag gelegen is binnen het plangebied van een reeds voorlopig vastgesteld RUP en de vergunningverlenende overheid geen toepassing maakt van de in artikel 4.3.2 VCRO vervatte mogelijkheid om de aanvraag op deze grond te weigeren, dit geenszins een schending van artikel 4.3.2. VCRO impliceert en dat een vergunningverlenende overheid evenmin moet motiveren waarom ze geen toepassing heeft gemaakt van de bepaling die haar toelaat rekening te houden met deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Dit blijkt uit onderstaand geciteerde rechtspraak die betrekking heeft op vergunningen die allen in graad van administratief beroep werden afgeleverd:

...

Nu het dan ook vaststaat dat het nadeel waarop de verzoekende partij zich beroept het doorkruisen is van een beweerdelijk door haar gevoerd "restrictief appartementsbeleid" en uit hogervermelde rechtspraak volgt dat een vergunning verlenende overheid niet verplicht is rekening te houden met een louter beleid en evenmin moet motiveren waarom er met dit beleid geen rekening werd gehouden, kan op basis hiervan reeds besloten worden dat het nadeel dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting aanvoert onmogelijk aanzien kan worden als een ernstig nadeel dat de schorsing van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

Deze vaststelling op zich volstaat al om het verzoek tot schorsing af te wijzen.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij niet overtuigt van het feit dat zij een "restrictief appartementsbeleid" voert, minstens bestaat er grote onduidelijkheid over hoe dit "restrictief appartementsbeleid" in de praktijk wordt toegepast.

Wanneer de verzoekende partij stelt dat ze een "restrictief appartementsbeleid" voert, dan rust er op haar een concretiseringsplicht. Zij dient het bestaan van een dergelijk beleid in concreto aan te tonen.

De verzoekende partij verwijst ter zake vooreerst naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat zij ook bijvoegt als stuk. Bij nazicht blijkt dit stuk evenwel uit meer dan 208 pagina's te bestaan en laat de verzoekende partij na om specifiek de passages aan te duiden waaruit zou blijken dat er in het structuurplan inderdaad melding wordt gemaakt van een "restrictief appartementsbeleid".

In het kader van een procedure waarbij om de schorsing wordt verzocht, kan de verzoekende partij niet verwachten dat de overige in het geding aanwezige partijen alsook uw Raad zelf een uitgebreid onderzoek zouden verrichten van een document met een dergelijke omvang dat als stuk wordt gevoegd teneinde te achterhalen of de stelling van de verzoekende partij, met name dat hierin melding zou worden gemaakt van een "restrictief appartementsbeleid" inderdaad correct is.

Vervolgens verwijst de verzoekende partij nog naar het beleidsplan 2013-2018 dat zij eveneens bijbrengt als stuk. In dit document van beperktere omvang kan inderdaad gelezen worden dat het gemeentebestuur voor de legislatuur 2013-2018 een "restrictief appartementsbeleid" vooropstelt. Echter, in ditzelfde document wordt gesteld dat duidelijke bouwregels, zo nodig onder de vorm van een stedenbouwkundige verordening, "appartementisering" zullen tegengaan.

"Duidelijke bouwregels, zo nodig onder de vorm van een stedenbouwkundige verordening, zullen 'appartementisering' tegengaan en een te grote bouwdichtheid vermijden."

Welnu, er moet vooreerst vastgesteld worden dat er sinds de inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en zelfs lopende de bestuursperiode 2013-2018 nog diverse vergunningen werden afgeleverd voor het bouwen van appartementsgebouwen afgeleverd. Zo werd er in 2015 nog een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een zestien nieuwbouwappartementen aan de Blandenstraat 173 (stuk nr. 1) en werden er in een complex met zes appartementen vergund aan de Milsestraat 34-36 (stuk nr. 2) en een complex met commerciële ruimtes, vijf woningen en zes appartementen aan de Milsestraat 48-50 (stuk nr. 3).

Daarnaast kan ook opgemerkt worden dat voor het aanpalende perceel aan de Naamsesteenweg 49 in 1999 een verkavelingsvergunning werd afgeleverd. Met een beslissing van verzoekende partij d.d. 2006 werd deze verkavelingsvergunning gewijzigd en werd uitdrukkelijk toegestaan dat op het perceel een meergezinswoning kon worden opgericht. Er werd uitdrukkelijk door de verzoekende partij geoordeeld dat het inbrengen van een meergezinswoning in dit gedeelte van de straat de ruimtelijke ontwikkeling en de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang bracht (stuk nr. 5). Als de verzoekende partij thans in huidige aangelegenheid voorhoudt dat een meergezinswoning op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft (het perceel naast het perceel waarop de betreffende verkavelingsvergunning betrekking heeft) niet inpasbaar is en meent een "restrictief appartementsbeleid" te voeren, kan niet worden ingezien waarom de verzoekende partij tot op heden geen gebruik gemaakt heeft van de mogelijkheid die vervat lag in artikel 4.6.6. VCRO en thans artikel 85 DOMV om de betreffende verkavelingsvergunning in herziening of bij te stellen. Hieruit blijkt ten overvloede dat het argument van de verzoekende partij dat zij "restrictief appartementsbeleid" bijzonder weinig overtuigend is.

Ten slotte kan worden opgemerkt dat men ondanks de aankondiging in het beleidsplan van 2013 dat er duidelijk bouwregels zouden moeten komen geen enkele stap gezet om effectief over te gaan tot het opstellen van duidelijke bouwregels, een stedenbouwkundige verordening of bijvoorbeeld een ruimtelijk uitvoeringsplan met stedenbouwkundige voorschriften ter zake. Minstens moet vastgesteld worden dat verzoekende partij dit niet aantoonst. Tot op heden is het dan ook onduidelijk hoe de verzoekende partij dit beleid in de praktijk toepast. Een "restrictief" beleid betekent immers niet dat er geen vergunningen voor meergezinswoningen meer kunnen worden afgeleverd.

De verzoekende partij poogt in haar uiteenzetting voor te houden dat haar beleid er in de praktijk op neerkomt dat verstedelijking maximaal vermeden moet worden en dat afwijkingen slechts beperkt mogelijk zijn, bijvoorbeeld wanneer er op de site al een grootschalige detailhandelsgebouw is gevestigd. De verzoekende partij staat dit evenwel op geen enkele manier. Deze argumentatie overtuigt ook niet nu hogerstaand aan de hand van stukken werd aangetoond dat ook na 2010 en 2013 nog stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd voor het bouwen van twee appartementsgebouwen en twee van de stedenbouwkundige vergunningen die worden bijgebracht hebben geenszins betrekking op sites waar er al sprake is van "grootschalige detailhandel". Het is tot op heden dus nog steeds onduidelijk welke de criteria zijn die de verzoekende partij hanteert binnen dit "restrictief appartementsbeleid" en bij het beoordelen van specifieke aanvragen tot het bouwen van meergezinswoningen. Wanneer het wel kan, en wanneer niet, is hoogst onduidelijk. De verzoekende partij heeft ter zake geen richtlijnen of criteria bekendgemaakt.

Uit al het bovenstaande moet dan ook besloten worden dat de verzoekende partij niet aantoonst dat er binnen de gemeente Oud-Heverlee in de praktijk ook een "restrictief appartementsbeleid" wordt gehanteerd, minstens toont de verzoekende partij niet aan hoe

in concreto dit beleid wordt toegepast en waarom in huidige aangelegenheid de thans bestreden beslissing dit beleid ook daadwerkelijk zou doorkruisen.

Er kan dan ook niet besloten worden dat de uitvoering van de bestreden beslissing het vergunningenbeleid van de verzoekende partij ernstig zou hinderen.

Alleen al deze vaststelling moet doen besluiten tot de verwerping van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat zo uw Raad zou aannemen dat de verzoekende partij toch op voldoende concrete wijze blijkt geeft van een "restrictief appartementsbeleid" er nog steeds niet kan worden ingezien in welke mate de uitvoering van de thans bestreden beslissing dit vergunningenbeleid van verzoekende partij ernstig zou hinderen.

De verzoekende partij vraagt de schorsing van de bestreden beslissing. Dat impliceert aldus dat de verzoekende partij moet aantonen dat zij door de uitvoering van de bestreden beslissing al met nadelen geconfronteerd zou worden en dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht. De verzoekende partij haalt zoals gesteld als nadeel aan dat er sprake zou zijn van een precedentswaarde. De verzoekende partij somt in haar uiteenzetting verschillende motieven op die naar haar mening gebruikt werden om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen en stelt dat het enige onderdeel van deze motivering dat betrekking heeft op het aspect van de meergezinswoning het de overweging is dat er een vlotte verbinding is met Leuven en dat de kern van Blanden nabij is. Nochtans moet worden opgemerkt dat uw Raad in het arrest d.d. 25 september 2018 waarmee de gevorderde schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid al werd verworpen, al oordeelde dat dit standpunt van de verzoekende partij foutief was:

"Vooreerst blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing dat het verlenen van de bestreden vergunning, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij poneert, niet enkel steunt op de vlotte verbindingen met Leuven en de ligging van het perceel in de kern van Blanden. De stelling van de verzoekende partij, die enkel op die bewering rust, dat de bestreden beslissing elke weigering van een meergezinswoning onmogelijk maakt, kan derhalve niet gevolgd worden."

Uw Raad stelde hierop aanvullend dat het standpunt van de verzoekende partij aangaande de precedentswaarde niet gevolgd kon worden nu een aanvraag steeds een beoordeling in concreto vereiste en dat niets de verzoekende partij eraan in de weg staat om binnen haar toegekende bevoegdheden een beleid te voeren op grond van daartoe geëigende instrumenten:

"Bovendien gaat de argumentatie van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing een precedentswaarde heeft, voorbij aan het feit dat elke aanvraag een concreet onderzoek noodzaakt van de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening, waarbij dit onderzoek in eerste instantie aan de verzoekende partij zelf is opgedragen. Niets belet, ook niet de bestreden beslissing, de verzoekende partij om binnen de haar toegekende bevoegdheid een beleid te voeren op grond van de daartoe geëigende instrumenten."

De verzoekende partij poogt met het nieuwe verzoek tot schorsing dit standpunt van uw Raad te weerleggen door te stellen dat zij (wanneer de vergunning volledig uitgevoerd zou zijn en er dus sprake zou zijn van een voldongen feit) bij het maken van een concrete beoordeling van een aanvraag niet langer in staat zou zijn om vergunningen voor nieuwe projecten te weigeren in gevallen die in rechte en in feite gelijk en dit op straffe van miskenning van het gelijkheidsbeginsel.

Deze argumentatie kan niet worden bijgetreden.

De verzoekende partij kan zich niet verschuilen achter het gelijkheidsbeginsel. Er kan niet worden ingezien waarom het vergunningenbeleid van de verzoekende partij tussen vandaag en het moment dat er uitspraak zou worden gedaan over het verzoek tot vernietiging ernstig zou worden gehinderd. De verzoekende partij geeft zelf aan dat zij een "restrictief" beleid hanteert en zo zij meent dit beleid te voeren kan zij dit ook blijven voeren eens de thans bestreden beslissing is uitgevoerd. Zij kan tot op het ogenblik dat er uitspraak is in huidige procedure aangaande de gevorderde vernietiging in de beoordeling van nieuwe aanvragen die zouden worden ingediend steeds inroepen dat er niet nuttig naar het appartementsgebouw kan worden verwezen dat het voorwerp van de thans bestreden beslissing uitmaakt, net omwille van de nog lopend procedure bij uw Raad die zij heeft opgestart.

Zoals hogerstaand al werd uiteengezet volgt trouwens uit het "restrictief appartementsbeleid" geenszins dat elke vergunning voor een appartementsgebouw geweigerd moet worden. Dat er nog vergunningen voor appartementsgebouwen worden verleend blijkt uit hetgeen hogerstaand werd uiteengezet. Aldaar werd verduidelijkt dat er in 2015 en 2016 nog vergunningen voor appartementsgebouwen werden verleend. De verzoekende partij gaat aldus "restrictief" om met aanvragen tot het bouwen van meergezinswoningen, doch het is geenszins duidelijk welke de criteria zijn die verzoekende partij hanteert om aanvragen tot het bouwen van meergezinswoningen in het licht van haar "restrictief appartementsbeleid" te beoordelen. Het is onduidelijk wanneer een vergunning wel, en wanneer een vergunning niet kan worden afgeleverd.

In elk geval is het geenszins zo dat de verzoekende partij gebonden is door hetgeen de verwerende partij in de thans bestreden beslissing heeft geoordeeld en dat zij bijgevolg niet langer in staat zou zijn om een eventuele nieuwe aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning te weigeren. Nogmaals: de verzoekende partij kan, indien zij dit passend acht, bij het beoordelen van een nieuwe aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning nog steeds verwijzen naar het "restrictief appartementsbeleid" en zo een aanvrager zou verwijzen naar de thans bestreden beslissing kan zij stellen dat hiermee geen rekening kan worden gehouden gelet op de nog lopende vernietigingsprocedure bij uw Raad. Daarnaast kan de verzoekende partij ook bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de nieuwe aanvraag met de goede ruimtelijke ordening nog oordelen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

Vervolgens moet opgemerkt worden dat niets de verzoekende partij er actueel aan in de weg staat om, zo zij inderdaad een "restrictief appartementsbeleid" zou willen voeren, uitvoering te geven aan hetgeen zij heeft aangekondigd in haar beleidsplan, en dat is het opstellen van duidelijke bouwvoorschriften die dit "restrictief appartementsbeleid" zouden moeten concretiseren. Dit had zij vooropgesteld in haar beleidsplan 2013 doch zij heeft hier geen uitvoering aan gegeven.

Er moet samengevat worden dat de verzoekende partij op geen enkele manier in concreto aantoonst dat zij door de uitvoering van de thans bestreden beslissing in de onmogelijkheid zou verkeren om nieuwe aanvragen tot meergezinswoningen te weigeren en dat haar vergunningenbeleid ernstig gehinderd zou worden.

Ter zake kan ook verwezen worden naar de rechtspraak van uw Raad. Reeds eerder had een college van burgemeester en schepenen uw Raad verzocht om over te gaan tot schorsing van een stedenbouwkundige vergunning nu dit college de mening toegedaan

was dat de precedentswaarde ervan de uitoefening van haar vergunningenbeleid zou hinderen. Ten aanzien van deze stelling oordeelde uw Raad geheel terecht dat een dergelijke vrees hypothetisch was en dat niet in concreto aannemelijk gemaakt werd dat de impact van die aard is dat niet gewacht kan worden op de afhandeling van het annulatieberoep:

...

Op basis van al het bovenstaande moet besloten worden dat de verzoekende partij niet aantoonde dat de uitvoering van de bestreden beslissing de uitvoering van haar overheidsstaak of de bestuursopdracht waarmee zij belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt of dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang brengt op zodanige wijze dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen.

Er is geen sprake van een hoogdringendheid.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Zoals reeds aangehaald in de feitenuiteenzetting werd de vordering van de verzoekende partij tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid verworpen bij arrest nr. RvVb/UDN/1819/0120 van 25 september 2018. Anders dan wat de tussenkomende partij aanvoert, volgt daaruit niet dat de verzoekende partij op grond van artikel 40, §6 DBRC-decreet slechts een gewone vordering tot schorsing kan instellen als ze nieuwe elementen aanhaalt die een hoogdringende behandeling van de zaak rechtvaardigen

Artikel 40, §6 DBRC-decreet stelt enkel een decretale beperking in bij opeenvolgende gelijkaardige schorsingsvorderingen. Uit de duidelijke tekst van de bepaling volgt dat een navolgende vordering tot schorsing in eenzelfde zaak waarin al een verzoek tot schorsing werd verworpen bij gebrek aan hoogdringendheid slechts mogelijk is wanneer nieuwe elementen voorhanden zijn die de hoogdringendheid gekoppeld aan die navolgende vordering rechtvaardigen. Artikel 40, §6 DBRC-decreet bepaalt echter geen voorwaarden voor het instellen van een gewone schorsingsvordering bij hoogdringendheid nadat een eerdere UDN-schorsingsvordering werd verworpen omwille van een gebrek aan uiterst dringende noodzakelijkheid.

De vereiste van de hoogdringendheid van artikel 40, §1 DBRC-decreet verschilt overigens essentieel van die van de uiterst dringende noodzakelijkheid vervat in artikel 40, §2 DBRC-decreet. In een arrest waarin uitspraak wordt gedaan over een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, wordt onderzocht of voldaan is aan de voorwaarde van uiterst dringende noodzakelijkheid en wordt de doelmatigheid van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid afgewogen ten aanzien van de gewone schorsingsprocedure, zoals ook blijkt uit het arrest nr. RvVb/UDN/1819/0120 van 25 september 2018. In een gewone schorsingsprocedure, zoals de voorliggende vordering, wordt onderzocht of voldaan is aan de voorwaarde van hoogdringendheid en wordt de doelmatigheid van de vordering afgewogen ten aanzien van de procedure tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het onderzoek in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid heeft dus betrekking op voorwaarden die eigen zijn aan die procedure en heeft niet tot gevolg dat verhinderd wordt dat nog een nuttige schorsingsprocedure kan worden ingesteld, voor zover die voldoet aan de terzake geldende voorwaarden van hoogdringendheid en minstens één ernstig middel.

Het voorgaande belet echter niet dat omtrent het betoog van de verzoekende partij over de nadelige gevolgen ten gevolge van de bestreden beslissing, indien dit betoog gelijkaardig is als reeds aangevoerd in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, kan vastgesteld worden dat er geen redenen zijn om anders te oordelen dan in het arrest gewezen bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

3.

In het arrest nr. RvVb/UDN/1819/0120 van 25 september 2018 werd onder meer het volgende overwogen:

“ ...

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing heeft betrekking op een terrein gelegen te Oud-Heverlee aan de Naamsesteenweg. De andere zijde van het terrein paalt aan de Banhagestraat. Ter hoogte van deze laatste straat werd een meergezinswoning (zes wooneenheden) opgericht nadat er daarvoor op 10 maart 1992 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Het terrein van de aanvraag situeert zich aan de zijde van de Naamsesteenweg en beoogt het oprichten van een meergezinswoning met vijf wooneenheden en een ondergrondse parkeergarage.

De verzoekende partij houdt in essentie voor dat haar vergunningenbeleid, dat er op gericht is een restrictief appartementsbeleid te voeren, ernstig dreigt gehinderd te worden door de bestreden beslissing die, door de motivering ervan, de facto elke weigering van een meergezinswoning onmogelijk maakt.

Vooreerst blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing dat het verlenen van de bestreden vergunning, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij poneert, niet enkel steunt op de vlotte verbindingen met Leuven en de ligging van het perceel in de kern van Blanden. De stelling van de verzoekende partij, die enkel op die bewering rust, dat de bestreden beslissing elke weigering van een meergezinswoning onmogelijk maakt, kan derhalve niet gevolgd worden. Bovendien gaat de argumentatie van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing een precedentswaarde heeft, voorbij aan het feit dat elke aanvraag een concreet onderzoek noodzaakt van de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening, waarbij dit onderzoek in eerste instantie aan de verzoekende partij zelf is opgedragen. Niets belet, ook niet de bestreden beslissing, de verzoekende partij om binnen de haar toegekende bevoegdheid een beleid te voeren op grond van de daartoe geëigende instrumenten.

...”

Er zijn geen redenen om anders te oordelen over het gelijkaardig betoog van de verzoekende partij in de onderliggende vordering tot schorsing, ook niet de aanvullende verwijzing door de verzoekende partij naar het gelijkheidsbeginsel. Er kan op het eerste gezicht niet ingezien worden hoe dit beginsel de verzoekende partij zou beletten haar vergunningenbeleid, die volgens haar eigen zeggen steunt op haar beleidsplan van 2013 en haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat precies de garantie op gelijke behandeling in zich draagt, verder uit te voeren. Het gegeven dat haar weigeringsbeslissingen in administratief beroep kunnen bestreden worden, doet daar geen afbreuk aan. Een schorsing van de bestreden beslissing kan overigens evenmin beletten dat er administratief beroep wordt aangetekend tegen weigeringsbeslissingen van de verzoekende partij.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoonde, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst in de procedure tot schorsing, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 maart 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ