

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0149 van 4 juni 2013
in de zaak 1213/0016/SA/3/0012

In zake: de heer **Johan GEEROMS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Martin DENYS
kantoor houdende te 1560 Hoeilaart, de Quirinilaan 2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc VAN BEVER
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, P. Woutersstraat 32, bus 7
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:* de nv **WATERWEGEN EN ZEEKANAAL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Sven VERNAILLEN en Joris GEENS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 september 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant van 10 juli 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een hoeve en stallingen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1651 Beersel, Frans Walravensstraat 220 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummer 192E.

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 19 maart 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat John TOURY die loco advocaat Martin DENYS verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Evert VERVAET die loco advocaat Marc VAN BEVER verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Joris GEENS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Aanvankelijk hebben elf verzoekende partijen de vordering ingesteld. De Raad heeft met het arrest van 25 februari 2013 met nummer A/4.8.13/2013/0007, verbeterd met het arrest van 12 maart 2013 met nummer A/4.8.13/2013/0016 het beroep van mevrouw Godelieve GEEROMS, mevrouw Hilda GEEROMS, mevrouw Magda GEEROMS, de heer Jozef GEEROMS, mevrouw Greta GEEROMS, de heer Jan VANHOOF, mevrouw Maria GEEROMS, mevrouw Lutgarde GEEROMS, mevrouw Marleen GEEROMS en mevrouw Elza GEEROMS onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

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 WATERWEGEN EN ZEEKANAAL verzoekt met een aangetekende brief van 26 november 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 februari 2013 de tussenkomende partij toegelaten tot de debatten betreffende het ingestelde beroep tot schorsing en vernietiging van de bestreden beslissing.

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 29 juli 2010 sluit de verzoekende partij, in eigen naam en als vertegenwoordiger bij sterkmaking van mevrouw Godelieve GEEROMS, mevrouw Hilda GEEROMS, mevrouw Magda GEEROMS, de heer Jozef GEEROMS, mevrouw Greta GEEROMS, de heer Jan VANHOOF, mevrouw Maria GEEROMS, mevrouw Lutgarde GEEROMS, mevrouw Marleen GEEROMS en mevrouw Elza GEEROMS, een voor notaris Jozef VAN ELSLANDE verleden onderhandse verkoopsovereenkomst met de heer Jan DE CORT en mevrouw Elzbieta BORYS houdende onder andere de verkoop van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Op 27 augustus 2010 biedt notaris Jozef VAN ELSLANDE het voorkeepsrecht aan tussenkommende partij aan.

Op 20 oktober 2010 beslist de gedelegeerd bestuurder van de tussenkommende partij, hiertoe op 13 september 2006 kennelijk gemachtigd door haar raad van bestuur, om het voorkeepsrecht uit te oefenen.

Op 24 mei 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkommende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een hoeve en stallingen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011. Het perceel is volgens dit uitvoeringsplan gelegen in woongebied.

Met een inleidende dagvaarding van 26 juni 2012, ingesteld bij de rechtbank van koophandel te Brussel, vordert onder andere de verzoekende partij om voor recht te zeggen dat de uitoefening van het voorkeepsrecht door de tussenkommende partij nietig is en geen effect kan sorteren. In ondergeschikte orde wordt de nietigverklaring van de verkoop wegens benadeling gevorderd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel verleent op 26 juni 2012 het volgende gunstig advies:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Vlaams strategisch gebied rond Brussel’ (besluit Vlaamse regering dd. 16 december 2011) afgekondigd in het B.S. (2 februari 2012) is van toepassing.

De bepalingen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn bindend bij het nemen van de beslissing.

De bouwplaats is volgens het GRUP VSGB gelegen binnen het woongebied (Art A4.1).

Artikel A4.1 van de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften bepaalt dat

‘Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.

Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaand: handel, horeca en toeristische logies, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.’

Gezien de projectgrond niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, is het de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde GRUP-voorschriften.

De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Door de bestaande bebouwing, en de aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied gekend.

De grond is gelegen in een landelijk gebied, gekenmerkt door een vrij lage bouwdensiteit.

Het straatbeeld vertoont ingevolge inplanting, gabariten en bouwstijl van de aanwezige gebouwen een zeer heterogeen karakter.

De bouwplaats is gelegen aan de rechteroever van het kanaal Brussel-Charleroi.

De bouwplaats heeft een oppervlakte van +/- 19.50a, met rondom braakliggende gronden.

De hoeve bestaat uit een woongebouw met aangrenzende stallen.

De woning en de woningbijgebouwen hebben een totale oppervlakte van +/-140m², en een maximale hoogte van 9m.

De stallen hebben een oppervlakte van +/-491m², en een maximale hoogte van 9m.

De ingediende aanvraag heeft betrekking op het volledig slopen van de hoevegebouwen.

De afbraak van de muren gebeurt tot op het niveau van de funderingen. Het puin wordt afgevoerd. De bouwput wordt opgevuld met zand, tot maaiveldniveau.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Door de vorm en de afmetingen van het perceel, en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar.

Het project voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en vigerende normen.

Het voorgestelde project voorziet het saneren en bouwrijp maken van het pand in functie van de toekomstige beoogde ontwikkeling.

...

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, coördinator erfgoedbeheer stelt op 5 juli 2012 geen bezwaar te hebben mits naleving van de vondstmeldingsplicht.

De verwerende partij beslist op 10 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG/RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB dd. 7.3.1977) situeert het perceel zich in een agrarisch gebied.

...

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Volgens het VSGB (besluit van de Vlaamse Regering dd. 16/12/2012), situeert het perceel zich in het woongebied (art. A4.1)

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De bepalingen van het VSGB zijn van toepassing, in casu de voorschriften geldig voor het woongebied.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

EXTERNE ADVIEZEN

Artikel 5 van het decreet van 30 juni 1993 inzake de bescherming van het archeologisch

patrimonium bepaalt dat voor alle vergunningsaanvragen, ingediend overeenkomstig artikel 4.7.1 § 1, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de vergunningverlenende overheid verplicht is binnen dertig dagen na ontvangst van het dossier advies in te winnen bij het agentschap Onroerend Erfgoed.

Op 31/05/2012 heb ik dit advies gevraagd.

Dit advies werd uitgebracht op 05/07/2012 en ontvangen op 05/07/2012.

Het advies is gunstig.

...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- de bestaande toestand

De aanvraag heeft als voorwerp het slopen van een hoeve met stallingen gelegen aan de Frans Walravensstraat 220, 1651 Lot.

Dit onroerend goed is eigendom van de Waterwegen en Zeekanaal NV. en is gelegen aan de rechteroever van het kanaal Brussel-Charleroi.

Momenteel zijn deze gebouwen niet bewoond. De afbraak gebeurt in functie van het vrijmaken van de grond voor de toekomstige ontwikkeling van het perceel.

- de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

De werken omvatten hoofdzakelijk: het verwijderen en afvoeren van alle afval gelegen op het terrein en in de gebouwen, het afbreken van de woningen, muren, afsluitingen, constructies tot op het niveau van de funderingen. De bouwput wordt nadien opgevuld met zand.

Doordat de woning wordt afgebroken, zal het algemeen uitzicht een wijziging ondergaan.

De vrijgekomen ruimte zal deel uitmaken van een nog nader te bepalen project dat conform is aan de ruimtelijke bestemming.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

De sloping van de gebouwen gebeurt in functie van het bouwrijp maken van het perceel.

De toekomstige bestemming is in overeenstemming met art. A4.1 van de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het VSGB, dat bepaalt dat het gebied bestemd is voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Het project voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en vigerende normen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende en de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

II. WAT HET BELANG BETREFT OM DE AFBRAAKVERGUNNING AAN TE VECHTEN

Het is vanzelfsprekend dat beroepers over het vereiste belang beschikken om zowel de schorsing als de nietigverklaring te vorderen van de afgeleverde afbraakvergunning.

Wat het belang van de beroepers als voormalige eigenaars betreft, kan verwezen worden naar een gelijkaardige toestand die zich voordoet bij voormalige eigenaars die de wettigheid van de onteigening betwisten en waarbij de ‘nieuwe eigenaars’ reeds wensen over te gaan tot afbraak van het onteigende goed. Een onteigende die de wettigheid van de onteigening betwist beschikt over een latent eigendomsrecht. Dit is in casu eveneens het geval. Aangezien beroepers de verkoop van het goed betwisten en de teruggave vorderen wegens onwettigheid cq nietigheid van de koop, beschikken zij over een latent eigendomsrecht.

...

Het belang van beroepers om op te treden, kan gelet op de voormelde rechtspraak niet worden betwist. Beroepers hebben de wettigheid van de koop reeds in de procedure voor de rechtbank van Koophandel betwist, en zullen die ook in de toekomst blijven doen.

Beroepers hebben er dan ook alle belang bij te voorkomen dat op het eigendom, werken zouden worden uitgevoerd dewelke onomkeerbaar zijn. Immers mochten beroepers de onwettigheid van de koop kunnen aantonen in de procedure voor de rechtbank van koophandel en de teruggave in natura van het goed verkrijgen, zullen zij nooit nog het volledige herstel van hun schade kunnen bekomen.

Het is dan ook van het allergrootste belang dat het goed ongeschonden wordt bewaard.

Beroepers zijn derhalve gerechtigd, de schorsing te vragen van de slopingsvergunning in afwachting van een definitieve uitspraak in de procedure die hangende is voor de rechtbank van koophandel.

...

III. WAT HET MOEILIK TE HERSTELLEN EN ERNSTIG NADEEL BETREFT

Voor de motivering van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan teruggegrepen

worden naar de hierboven onder punt II gevoerde argumentatie. De argumentatie voor wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, is volledig gelijklopende met deze voor het belang. Beroepers volstaan dan ook met te verwijzen naar de argumentatie onder punt II en halen hieronder ter verduidelijking nog eens hun kernargumenten aan.

Eens de afbraak is uitgevoerd, is het kwaad definitief geschied aangezien beroepers – in geval de verkoop onwettig wordt bevonden in de procedure voor de rechtbank van koophandel – nooit nog zullen kunnen beschikken over de prachtige art-deco hoeve op deze specifieke locatie.

Zoals hoger reeds werd gesteld creëert de afbraak van de hoeve een definitief en onomkeerbare toestand hetwelk de totale ontwrichting van de situatie met zich zal meebrengen. Beroepers zullen bij hun gelijk nooit het volledige herstel van hun schade kunnen bekomen. Nooit nog zal een dergelijk prachtige hoeve in art-deco stijl, in dezelfde toestand opnieuw kunnen heropgebouwd worden. Zoals uit de bijgevoegde foto's blijkt, werd de hoeve gebouwd in waardevolle architecturale stijl en werd de materialen gekozen op echtheid en aan de hand van tijdloze schoonheid.

Dergelijke architecturale pracht kan niet redelijk worden afgebroken nu het door de procedure voor de rechtbank van koophandel duidelijk is dat de NV Waterwegen en Zeekanaal niet over een definitief eigendomsrecht beschikt. Het kan dan ook niet dat men overgaat tot afbraak van een gebouw enkel en alleen op grond van een dergelijke onzekere eigendomstoestand.

Gelet op de hangende procedure en op de onzekere eigendomstoestand van de NV Waterwegen en Zeekanaal, dient te worden besloten dat een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel aanwezig is in hoofde van beroepers bij het aanvechten van de afbraakvergunning. Bezwaarlijk kan worden ontkend dat eens de art-deco hoeve is afgebroken, beroepers – gelet op hun vordering tot teruggave en de onomkeerbare gevolgen van de afbraak van het unieke gebouw – geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel zouden hebben.

...

2.

De tussenkommende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

32. In de eerste plaats dient te worden benadrukt dat verzoekende partijen alleszins geen nadeel leiden ingevolge de bestreden beslissing. Ook de procedure hangende voor de rechtbank van Koophandel zal hen niet het verhoopte voordeel en resultaat opleveren dat zij blijkbaar zelf voor ogen hebben.

33. Zoals reeds hierboven uiteengezet beschikken verzoekende partijen niet meer over enig eigendomsrecht met betrekking tot de hoeve. Ongeacht de uitslag in de procedure voor de rechtbank van Koophandel, hebben verzoekers uit eigen beweging besloten om hun eigendomsrecht definitief over te dragen aan de originele kopers bij wege van een onderhandse verkoopovereenkomst. Nu verzoekers geen eigenaar meer zijn van het betrokken goed, kunnen zij ook geen rechtstreekse nadelen meer ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

34. De verzoekende partijen voeren onder meer aan dat de sloop van de bebouwing nefast zal zijn voor de historische en erfgoedwaarde van het pand, een zogenaamde prachtige art-deco hoeve, waarvan zij menen eigenaar te zijn. Verzoekende partij in

tussenkomsst is echter de mening toegedaan dat dit nadeel geenszins in hunnen hoofde aanwezig is en alleszins niet moeilijk te herstellen is.

35. In de eerste plaats gaan verzoekende partijen exclusief uit van vermoedens:

- dat de sloop gerealiseerd zal worden hangende de procedure,*
- dat de vergunning vernietigd zal worden door uw Raad,*
- dat de Rechtbank van Koophandel de uitoefening van het recht van voorkoop onwettig zal verklaren,*
- dat de hoeve enige bijzondere erfgoedwaarde zou bezitten.*

36. Blijkens hun eigen uiteenzetting hebben verzoekers slechts een nadeel indien er een beslissing tussenkomt, met name een vonnis van de Rechtbank van Koophandel waarin de uitoefening van het recht van voorkoop onwettig zou worden bevonden. Dit volstaat echter geenszins om in onderhavige procedure te laten gelden dat zij een rechtstreeks nadeel zouden ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en welk nadeel dan ook nog moeilijk te herstellen zou zijn. Het vermeende nadeel verbonden aan een eventuele sloop is voor verzoekende partijen dan ook louter hypothetisch aangezien de realisatie ervan zelfs afhankelijk is gesteld van de uitkomst van een andere procedure waarbij de uitkomst dan nog geenszins datgene blijkt te zijn wat verzoekers daar zelf hopen uit te halen.

37. Momenteel bestaat enkel maar de hypothetische mogelijkheid dat de Rechtbank van Koophandel zich zou uitspreken over wettigheid van de uitoefening van het voorkooprecht doch dat dit meteen een teruggave zou met zich brengen van het betrokken eigendom staat nog geenszins vast en wordt zelfs geenszins aangetoond. Dienvolgens staven verzoekers hun nadeel dan ook louter op verregaande veronderstellingen en hypothese van hypothesen. Het geschetste nadeel vloeit bijgevolg niet rechtstreeks voort uit de bestreden stedenbouwkundige vergunning zelf, maar uit een nog latere hypothetische gevolgen van een mogelijk vonnis. Zodoende is het nadeel dat verzoekers menen te lijden dan ook te hypothetisch of dermate onzeker om als MTHN te kunnen worden gekwalificeerd.

38. Conform vaste rechtspraak van de Raad van State – inmiddels bevestigd door uw Raad – moet er echter een rechtstreeks oorzakelijk verband bestaan tussen de bestreden beslissing en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Wanneer het nadeel te wijten is aan andere beslissingen dan het bestreden besluit zelf, is aan de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet voldaan.

39. Zulks is in casu ontegensprekelijk het geval. Uit de bovenstaande uiteenzetting bleek reeds dat het nadeel dat verzoekers menen te lijden ingevolge de bestreden beslissing pas gerealiseerd zal worden indien de Rechtbank van Koophandel oordeelt dat verzoekende partij in tussenkomsst haar voorkooprecht onwettig zou hebben uitgeoefend. Verder vindt het door de verzoekende partijen ingeroepen “nadeel” in de eerste plaats haar oorzaak in het besluit dd. 20 oktober 2010 waarmee verzoekende partij in tussenkomsst haar recht van voorkoop heeft uitgeoefend, eerder dan in de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning zelf. De aangevraagde sloopvergunning is immers een veruitwendiging van het eigendomsrecht van verzoekende partij in tussenkomsst. Indien verzoekende partij in tussenkomsst nooit de eigendom over het desbetreffende goed had verworven zou de sloopvergunning nooit door haar zijn aangevraagd.

40. Tevens maken verzoekende partijen niet aannemelijk dat de sloop het verdwijnen van

architecturaal waardevol patrimonium tot gevolg heeft. De bebouwing heeft vanuit erfgoedwaarde of vanuit architecturaal oogpunt geen specifieke kwaliteiten hetgeen verzoekers ook op geen enkele wijze aannemelijk maken.

41. Uit het door verzoekers gevoegde fotomateriaal blijkt duidelijk dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die danig uniek kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan vereist is. Het gebouw is niet beschermd als monument noch maakt het deel uit van een beschermd dorpszicht, evenmin is het opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Mede getuige hiervan het feit dat het Agentschap onroerend erfgoed geen bezwaar had tegen de sloop van de bestaande zogenaamde waardevolle hoeve. De loutere assumptie dat een onroerend goed bijzondere erfgoedwaarde heeft volstaat overigens niet om aannemelijk te maken dat er sprake zou zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

42. Het verdwijnen van de art deco hoeve zal bijgevolg het vermogen van verzoekers niet op ernstige wijze aantasten. Verzoekers zullen ingevolge de sloop geen onherstelbare schade lijden nu door de bestreden beslissing geen bijzondere erfgoedwaarde verloren gaat. Zodoende maken verzoekers geenszins aannemelijk dat het bestreden besluit hen een nadeel berokkent dat dermate ernstig is dat het als een MTHN kan worden beschouwd.

43. Er is bijgevolg niet voldaan aan de in artikel 4.8.3. VCRO gestelde voorwaarde dat de bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...”

3.

De verwerende partij betwist het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij niet als dusdanig.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de

verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Met de tussenkomen partij is de Raad van oordeel dat het door de verzoekende partij ingeroepen nadeel niet rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing, hetgeen nochtans vereist is, en, minstens op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering, evenmin persoonlijk, actueel en zeker kan genoemd worden.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden wanneer zij aanvoert dat de situatie waarin zij zich bevindt vergelijkbaar is met de toestand die zich voordoet bij voormalige eigenaars die de wettigheid van de onteigening betwisten en, nog volgens de verzoekende partij, kunnen buigen op een zogenaamd latent eigendomsrecht. Er kan in redelijkheid immers niet worden aanvaard dat een eigenaar die wordt onteigend en deze onteigening betwist, zich in eenzelfde situatie bevindt als de eigenaar, zoals de verzoekende partij, die zijn onroerend goed reeds onderhands heeft verkocht aan een derde partij en waarbij vervolgens een voorkooprecht wordt uitgeoefend.

Beide situaties zijn compleet verschillend en vallen zowel in feite als in rechte op geen enkele wijze met elkaar te vergelijken. Zonder de kennelijk vrijwillige verkoop door de verzoekende partij, die niet aantoonde dat er in deze sprake zou zijn geweest van enige dwang of verplichting, kon de tussenkomen partij haar voorkooprecht nooit uitoefenen. Het relatief aanmerkelijk tijdsverloop tussen het sluiten van de onderhandse verkoopsovereenkomst en de navolgende uitoefening van het voorkooprecht enerzijds en het instellen van de vordering bij de rechtbank van koophandel anderzijds, doen de Raad aannemen dat er in hoofdte van de verzoekende partij andere motieven spelen die haar de verkoop van de betrokken onroerende goederen doen betreuren veeleer dan de nadelen die zij thans aanvoert.

De Raad wenst ten overvloede op te merken dat bij de beoordeling van de ontvankelijkheid van een vernietigingsprocedure alleen een persoonlijk belang in aanmerking kan worden genomen. *A fortiori* moet worden aangenomen dat in het kader van een procedure tot schorsing de verzoekende partij zich alleen kan beroepen op dat moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat haar persoonlijk berokkend kan worden. Dit betekent concreet dat de verzoekende partij zich niet, minstens niet zonder meer, kan beroepen op een nadeel waarvan het gebeurlijk persoonlijk, zeker en actueel karakter niet vaststaat bij het instellen van de vordering tot schorsing maar integendeel en door de verzoekende partij zelf afhankelijk is gemaakt van het succesvol afronden van een andere procedure.

3.

Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing af te wijzen.

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.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoonde 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 vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0016/SA/4/0012.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER