

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0128 van 11 oktober 2011
in de zaak 1011/0904/SA/2/0842

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Uitbreidingsstraat 2
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 22 juni 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 28 april 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar van 31 januari 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 12 KMO-units.

Het betreft percelen gelegen te  en met kadastrale omschrijving 

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 oktober 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kristof HECTORS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 12 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van KMO-units”*.

Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat het gaat om de bouw van 12 KMO-units.

Met betrekking tot de betrokken percelen kan de volgende voorgeschiedenis worden geschetst.

Op 27 augustus 2001 wordt er een vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijvencentrum voor research-development.

Op 30 september 2008 wordt er een aanvraag ingediend voor het oprichten van een bedrijfsgebouw met 16 KMO-units. Nadat een beslissing over deze aanvraag uitbleef, weigerde de deputatie op 20 augustus 2009 deze stedenbouwkundige vergunning.

Op 23 augustus 2010 wordt er een vergunning verleend voor het slopen van een vervallen hoeve.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in KMO-gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen zijn gelegen binnen de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 9 maart 2006 betreffende bedrijfsgebouwen in KMO-gebied.

De brandweer van Boom brengt op 22 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De plannen zijn daarna in overeenstemming gebracht met één van de gestelde voorwaarden. De brandweer heeft op 15 januari 2011 opnieuw een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar weigert op 31 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het perceel is volgens het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij K.B. van 3.10.1979, gelegen in KMO-gebied. De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aarde.

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag betreft het bouwen van een gebouwencomplex van [] meter op [] meter dat onderverdeeld is in 12 units. Intern wordt geen onderscheid gemaakt tussen het industriële gedeelte en de kantoorruimte.

Het gebouw heeft een hoogte van [] en is afgewerkt met een plat dak.

Het gebouw is ingeplant op [] uit de rooilijn.

Het ontwerp voorziet langs elke perceelsgrens een bufferstrook van minimum 3 meter breed. Er wordt voldaan aan de 45° regel, zodat er voldoende afstand is ten opzichte van de perceelsgrens.

De gevels van het gebouwencomplex worden uitgevoerd in licht grijze sandwichpanelen wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt redelijkerwijs aanvaardbaar is.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan. Wel dient opgemerkt dat het momenteel niet duidelijk is welke bedrijvigheden in de units gaan plaatsvinden. Deze bedrijvigheid moet in overeenstemming zijn met de voorschriften voor KMO-gebied.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de bedrijfsgebouwen in de KMO-gebieden, goedgekeurd door de deputatie op 9 maart 2006, is van toepassing.

Deze verordening bepaalt in artikel 4 dat de nevenbestemmingen beperkt zijn tot complementaire functies zoals kantooradministratie, toonzalen, demonstratieruimtes, sociale lokalen, ...

Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot max. 20% van de hoofdfunctie. Voor researchactiviteiten is dit beperkt tot maximum 40% van de hoofdfunctie.

De huidige aanvraag voldoet niet aan deze bepaling. Aangezien er geen concrete en fysiek waarneembare afscheiding wordt gemaakt tussen de verschillende bestemmingen kan niet nagegaan worden of vloeroppervlakte van de nevenfunctie voldoet aan de opgelegde norm.

Artikel 5 van voormelde verordening bepaalt, dat bij bedrijfsgebouwen (werkplaats of opslagplaats) 1 parkeerplaats of autogarage per 100m² bedrijfsoppervlakte dient te worden voorzien en bij kantoren en toonzalen 1 parkeerplaats of autogarage per 50m² vloeroppervlakte.

Het ontwerp voorziet 50 parkeerplaatsen, waarvan 3 voor mindervaliden. Het dossier bevat geen berekeningsnota waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan de parkeernorm.

Aangezien op de plannen niet is aangeduid welke de bestemmingen zijn, kan er niet geoordeeld worden of de aanvraag in overeenstemming is met de bovenvermelde verordening.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex 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 criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO.

De aanvraag voorziet een ontsluiting voor de 12 units langsheen de gemeenteweg [REDACTED]. Deze doodlopende weg heeft ter hoogte van het project een breedte van 3,45 meter. De ontsluiting van de KMO-site gebeurt via de [REDACTED] naar de [REDACTED] en de [REDACTED]. Beide straten zijn gemeentewegen in een residentiële wijk bestaande uit voornamelijk gekoppelde eengezinswoningen.

Gelet op het feit dat de exacte activiteiten in de units nog niet gekend zijn, is de bijkomende verkeersdruk op dit ogenblik moeilijk te bepalen.

Er kan worden aangenomen dat 12 units bijkomend verkeer zullen genereren, zowel van auto's als vrachtwagens, wat niet gewenst is via deze residentiële wijk.

Bij de verdere ontwikkeling van dit gebied dient er een degelijke ontsluiting te worden voorzien langs ofwel de [REDACTED] of rechtstreeks naar de [REDACTED].

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de deputatie op 28 april 2005, werd reeds aandacht besteed aan de moeilijke ontsluiting van de KMO-zone achter de wijk [REDACTED].

Ter bescherming van de vallei van de [REDACTED] werd geopteerd om de mogelijkheden van de economische activiteiten te beperken. In de zone dient de bedrijvigheid lokaal, kleinschalig en niet verkeersgenererend te zijn en voorzien van een degelijke ontsluiting.

Uit ruimtelijk oogpunt is de huidige ontsluiting van het gebied niet aanvaardbaar en is een bijkomende ontwikkeling van het KMO-gebied langs deze ontsluiting niet gewenst.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

*Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de stedenbouwkundige vergunning.*

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 2 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 21 april 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 26 april 2011, beslist de verwerende partij op 28 april 2011 met overname van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in KMO-gebied.

... ”

Het betreft de oprichting van een gebouw waarin 12 KMO-units worden voorzien. De gewestplanbestemming is KMO-gebied en derhalve zijn de gevraagde functies hiermee in overeenstemming.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Voor het grondgebied Aartselaar werd een stedenbouwkundige verordening vastgesteld betreffende de bedrijfsgebouwen in KMO-gebieden dd. 9/03/2006.

De verordening stelt uitdrukkelijk in art. 4 en 5 dat de stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangevuld met een berekeningsnota voor zowel de vloeroppervlakte aan nevenfuncties als voor het aantal parkeerplaatsen. Het dossier bevat deze nota's niet.

Uitgaande van de maximale percentages toegelaten nevenfuncties en hoofdactiviteiten voldoet de aanvraag aan het minimaal te voorzien aantal parkeerplaatsen. De totale oppervlakte van het gebouw bedraagt 3420m². Er kan dan ook maximaal 684m² kantoorfunctie worden voorzien. In totaal zijn er dus minimaal 41 parkeerplaatsen vereist. Het plan voorziet 42 parkeerplaatsen (plaatsen voor mindervaliden inbegrepen).

De oppervlaktes en de invulling van de nevenfuncties werden niet op plan vastgelegd, noch bijgebracht in een berekeningsnota. Op deze wijze kan er niet geoordeeld worden dat het gevraagde voldoet aan vastgestelde maxima van de verordening. De verordening bepaalt niet uitdrukkelijk dat er een fysische scheiding dient te zijn van de functies op de plannen. Het plaatsen van inpandige wanden, zolang zij geen structurele functie hebben, is bovendien niet vergunningsplichtig. Zolang wordt voldaan aan bepaling dat slechts 20% wordt ingevuld met kantoorachtige functies, wordt de verordening gerespecteerd.

Gelet op de hiervoor aangehaalde elementen kan worden geoordeeld dat de voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de gemeentelijke verordening betreffende bedrijfsgebouwen in KMO-gebieden.

De brandweer van Boom heeft voorwaardelijke gunstig advies uitgebracht op 22/12/2010 en 25/01/2011. Uitgaande van de expertise van de adviesverlenende instantie dienen de opgelegde voorwaarden strikt te worden nageleefd.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

In de onmiddellijke omgeving staan er gelijkaardige bedrijfsgebouwen. De voorliggende aanvraag is qua schaal en gebruik van het voorliggende bouwvolume inpasbaar in haar omgeving. Echter zijn er nadelige gevolgen qua verkeersafhandeling gelet op de bestaande structuur van het gebied (aanwezigheid woonwijk en gebrek aan infrastructuur). In 2008 werd voor het terrein destijds een bedrijfsgebouw met 16 KMO-units aangevraagd. Ondanks de toen bijgevoegde mobiliteitsstudie oordeelde de deputatie dat de toen voorliggende aanvraag slechts aanvaardbaar was mits een aangepaste verkeersontsluiting. Er werd toen reeds geoordeeld dat bijkomende units in

het gebied bijkomend verkeer genereren die momenteel allen door een woonwijk het gebied in en uitrijden, hetgeen vanuit hinderaspecten (verkeersoverlast) en verkeersveiligheid onaanvaardbaar is. De huidige aanvraag betreft 12 units. De vermindering van bedrijfsactiviteiten is niet zodanig groot tegenover de aanvraag in 2008. Bijkomend dient gesteld dat bij huidige aanvraag geen mobiliteitsstudie werd bijgebracht. Het feit dat de exacte activiteiten in de units nog niet gekend zijn, is de bijkomende verkeersdruk op dit ogenblik moeilijk te bepalen en zijn de aangehaalde aannames door de beroeper niet echt onderbouwd.

Bij de verdere ontwikkeling van de KMO-zone dient er vooreerst te worden nagedacht over een globale ontsluiting voor het centrale gedeelte van het KMO-gebied zodat de aanwezige woonwijk niet wordt belast met bedrijfsvervoersbewegingen. De huidige aanvraag is niet aanvaardbaar gelet op de te grootte mobiliteitsimpact op de naastliggende woonwijk. Beroeper haalt aan dat de gewestplanvoorschriften uit zichzelf uitvoerbaar zijn en dat zij van rechtswege geacht worden de goede ruimtelijke ordening uit te maken. Het is inderdaad zo dat het gewestplan duidelijk aangeeft dat dit gebied bestemd is voor de ontwikkeling van voorliggende functie. Echter een gewestplan doet geen uitspraak over densiteit, bouwvolume, aanwezigheid van infrastructuur. Deze elementen worden afgetoetst in het onderdeel goede ruimtelijke ordening volgens artikel;3.1 § 2 ten 1° VCRO. Het behoort dan ook aan de overheid te onderzoeken of de vastgelegde gewestplanbestemming effectief ten uitvoering kan gebracht worden door toetsing aan de bestaande omgeving en rekening te houden met de gewenste ontwikkelingen van het gebied. Echter het gebied ter hoogte van het perceel kent slechts een doodlopende straat die zijn ontsluiting heeft via een residentiële wijk. Gelet dat het hier nog om een hoofdzakelijk onontwikkeld gebied gaat, dient er vooreerst een duidelijk infrastructuur en ontsluiting te worden voorzien voor het gebied. Deze is echter niet aanwezig zodat het bijkomend verkeer van voorliggende aanvraag wordt afgehandeld via een woonwijk hetgeen ruimtelijk met name betreffende de verkeersveiligheid en hinderaspecten onaanvaardbaar is.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het administratief dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 23 mei 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 22 juni 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij, als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, van rechtswege over het rechtens vereiste belang beschikt in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar bij de Raad ingediend dossier een afschrift van de gecoördineerde versie van haar statuten, een afschrift van de akte van aanstelling van de leden van haar organen en een afschrift van de beslissing van 20 juni 2011 van de Raad van Bestuur van de verzoekende partij om in rechte te treden bij de Raad heeft gevoegd. Na onderzoek van deze stukken blijkt dat de verzoekende partij over de nodige procesbevoegdheid beschikt om de procedure bij de Raad in te stellen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

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

“ ...

In hoofde van de verzoekende partij is er sprake van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, waardoor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing noodzakelijk is.

*Verzoekende partij heeft immers een tijdelijk opstalrecht op de betreffende gronden, dat afloopt op **30 september 2012**, zo blijkt uit de opstalovereenkomst tussen verzoekende partij (zijnde rechtsvoorganger MDMP- 1, die een naamswijziging onderging tot BVI.Be), en de eigenaar van de betreffende gronden, [REDACTED], dd. 4 oktober 2010 (...).*

Het is dan ook van het grootste belang voor de verzoekende partij dat zij et KMO-project zo snel mogelijk kan realiseren, en dat Uw Raad over de schorsingsprocedure een spoedige uitspraak doet, gevolgd door een snel annulatie- arrest. Zoniet zal de verzoekende partij haar project niet kunnen realiseren, aar haar opstalrecht zal zijn afgelopen.

*Verder werkt de **manifeste onwettigheid** van de bestreden beslissing in de hand dat verzoekende partij ten onrechte geconfronteerd wordt met een “bevrozing” van de betreffende gronden, wat onaanvaardbaar is. De bestreden beslissing stelt inderdaad in niet mis te verstane bewoordingen dat het de visie is van de verwerende partij dat elke verdere KMO- ontwikkeling in deze zone maar kan worden vergund van zodra de overheid een oplossing heeft bedacht én gerealiseerd qua ontsluiting. Dit is een onaanvaardbaar argument: dit houdt in dat verzoekende partij haar opstalrecht voor onbepaalde duur niet kan realiseren, en zij totaal afhankelijk is van acties van een overheid, die reeds meerdere jaren nalaat de nodige ontsluitingsoplossingen te bieden.*

De voornoemde nadelen zullen zich onherstelbaar gerealiseerd hebben, zo de vergunningsweigering niet wordt geschorst en dus is de schorsing van de bestreden beslissing verantwoord.
...

De verwerende partij heeft in het kader van de schorsingsprocedure geen nota neergelegd en dus geen repliek gevoerd.

Beoordeling door de Raad

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, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat bovendien persoonlijk en moeilijk te herstellen is.

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partijen aantonen:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zullen ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dienen aan te duiden;
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moet de verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken. Met later bijgebrachte feiten of stukken, kan gelet op artikel 4.8.22 VCRO, géén rekening worden gehouden. Verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kunnen evenmin dienend ingeroepen worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Volgende elementen roept de verzoekende partij in haar verzoekschrift in als zijnde de moeilijk te herstellen ernstige nadelen:

- het tijdelijk opstalrecht waarover ze beschikt tot en met 30 september 2012 zodat zij het KMO-project zo spoedig mogelijk moet realiseren;
- de manifeste onwettigheid van de bestreden beslissing ingevolge dewelke de gronden waarop het opstalrecht is gevestigd worden “bevroren”.

1.

In zoverre de verzoekende partij het moeilijk te herstellen nadeel afleidt uit de manifeste onwettigheid van de bestreden beslissing, en meer in het bijzonder wat betreft het ontzeggen van de uitvoerbaarheid en verordenende kracht aan de gewestplanbestemming door nadere inrichtingsmaatregelen ter ontsluiting van het KMO-gebied op te leggen, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij reeds alludeert op de door haar ingeroepen middelen. De Raad meent dat de mogelijke onwettigheid op zich niet kan worden beschouwd als een nadeel in de zin van artikel

4.8.13 VCRO. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, ongeacht de aard van die onwettigheid, levert met andere woorden op zich geen nadeel op voor de verzoekende partijen dat voldoende ernstig is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

2.

Verder meent de verzoekende partij een nadeel te kunnen afleiden uit het feit dat zij slechts over een opstalrecht op de betrokken percelen beschikt tot en met 30 september 2012 en dus het project zo snel mogelijk moet realiseren.

Ter zitting wees de verzoekende partij nog op de in de opstalovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden en op het feit dat er tussen de partijen van de opstalovereenkomst gesprekken zijn gestart voor het geval de bestreden beslissing niet zou worden geschorst en de grond “bevroren” blijft.

De Raad stelt bij nazicht van de opstalovereenkomst vast dat de verzoekende partij over een opstalrecht beschikt tot en met 30 september 2012 en dat dit opstalrecht maar verleend wordt indien binnen de in de overeenkomst vermelde termijn er een dossier voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend én indien de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend binnen het jaar na het indienen van het dossier bij de bevoegde administratie.

De Raad meent dan ook te kunnen stellen dat één van de opschortende voorwaarden dreigt om niet vervuld te geraken en het opstalrecht dreigt te vervallen.

Niettemin stelt de Raad bij het nazicht van de opstalovereenkomst eveneens vast dat de verzoekende partij een verbintenis tot aankoop aangaat met betrekking tot de betrokken percelen. De verzoekende partij verbindt zich ertoe om de gronden, die per 1 september 2012 niet verkocht zijn samen met de reeds opgerichte opstallen, aan te kopen aan een reeds vastgestelde prijs.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verzoekende partij haar nadeel niet voldoende concreet aantoonst nu blijkt dat zij uiteindelijk, op grond van de voorgelegde overeenkomst, eigenaar zal worden van de gronden en het verlies van het opstalrecht op dat ogenblik een normale gang van zaken is door de vermenging van het statuut van opstalhouder en van grondeigenaar. Het verlies van het opstalrecht per 30 september 2012 kan dan ook niet gunstig worden ingeroepen om het nadeel bij de weigering van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te staven nu de verzoekende partij vanaf die datum alle rechten zal hebben over de grond.

De verzoekende partij toont verder niet aan op welke wijze de gevraagde schorsing van de weigeringsbeslissing de verwerende partij ertoe kan aanzetten om het aanvraagdossier sneller te hernemen of te heroverwegen. Enkel de behandeling ten gronde, en dus de einduitspraak kan aan de verzoekende partij de zekerheid verschaffen omtrent haar bouw mogelijkheden.

Het feit dat de verzoekende partij beweert gebonden te zijn aan de datum van 30 september 2012 is geen nadeel dat rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing, maar uit de voorliggende opstalovereenkomst. Enig causaal verband met de bestreden beslissing ontbreekt dus.

De Raad is van oordeel dat er geen ernstig persoonlijk nadeel in hoofde van de verzoekende partij is aangetoond. Nu er geen ernstig nadeel is, is er geen noodzaak om het moeilijk te herstellen karakter ervan te onderzoeken.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 oktober 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS