

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/UDN/1819/0120
in de zaak met rolnummer 1819/RvVb/0007/UDN

Verzoekende partijen	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ODU-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
Tussenkomenende 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 17 september 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende 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 tussenkomenende 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 89I3, 89d4 en 89x3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 24 september 2018.

Advocaten Jan BOUCKAERT en Ann APERS voeren het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaten Stijn BRUSSELMANS en Willem SLOSSE voeren het woord voor de tussenkomenende 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. FEITEN

Onder meer de tussenkomenende 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 tussenkomenende 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 deze beslissing tekent de tussenkomenende 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 dit 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

...

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.

...

Dit 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.

IV. TUSSENKOMST

De tussenkommende partij verzoekt door neerlegging op de zitting van 24 september 2018 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

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 BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Op grond van artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op

voorwaarde dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning bijzonder is omwille van de precedentwaarde. Ze stelt een restrictief appartementsbeleid te voeren dat 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. Mede om die redenen heeft de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning in eerste administratieve aanleg geweigerd. De bestreden beslissing zal volgens de verzoekende partij een negatieve precedentswaarde hebben en in belangrijke mate bijdragen tot de verstedelijking van Oud-Heverlee. De bestreden beslissing overweegt immers in zeer algemene termen dat een meergezinswoning toelaatbaar is omdat er een vlotte verbinding met Leuven is en de kern van Blanden nabij is. De vlotte verbinding met Leuven en de nabijheid van een kern zijn argumenten die voor heel Oud-Heverlee kunnen worden gemaakt. De motivering in de bestreden beslissing maakt aldus *de facto* elke weigering van een meergezinswoning gebaseerd op het restrictieve appartementsbeleid dat verstedelijking wil tegengaan, onmogelijk. De verzoekende partij stelt dat de motivering in de bestreden beslissing lijnrecht staat tegenover haar vergunningenbeleid en dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dreigt haar vergunningenbeleid zeer ernstig te hinderen. Ze stelt verder dat te verwachten valt dat de afhandeling van de gewone schorsingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen. De begunstigden van de vergunning zijn begonnen met de grondwerken en zijn professionele aannemers. Er valt te verwachten dat de werken de komende maanden weinig onderbreking zullen kennen en het project is niet van die omvang dat de bouw al te lang zal duren. Het gebouw zal op zes maanden tijd in een ver gevorderd stadium verkeren, als het al niet zal zijn afgewerkt.

2.

De verwerende partij betoogt dat de vordering tot schorsing bij hoogdringendheid tijdig tot een arrest had kunnen leiden indien de verzoekende partij deze procedure “met bekwame spoed” had ingeleid. Ze stelt verder dat de verzoekende partij stellingen poneert inzake de duur van de werken zonder deze te onderbouwen. Het vermeende nadeel is volgens de verwerende partij niet gelegen in het oprichten van het gebouw op zich, maar keert zich enkel tegen de bestemming meergezinswoning, waardoor de afbraak van het pand niet noodzakelijk is om het vermeende nadeel (precedentenwaarde) te herstellen. De verwerende partij stelt tenslotte dat de verzoekende partij nalaat concreet aan te tonen dat de goede ruimtelijke ordening ernstig in het gedrang zou worden gebracht door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomende partij argumenteert dat de verzoekende partij, door op 13 september 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen, niet met de vereiste spoed en dilgentie heeft gehandeld. De verzoekende partij rechtvaardigt de ingestelde vordering door de aanvang van de werken en de voltooiing ervan binnen het verloop van de normale schorsingsprocedure. De tussenkomende partij benadrukt dat de verwerende partij op 20 juli 2018 een afschrift van de bestreden beslissing aan de verzoekende partij heeft bezorgd. De verzoekende partij heeft vervolgens tot de 42^{ste} dag van de beroepstermijn (3 september 2018) gewacht om de vernietiging te vorderen zonder een gewone schorsingsprocedure in te leiden. Uit

geen enkel stuk blijkt volgens de tussenkommende partij dat zij als vergunninghouder zou hebben aangegeven een vernietigingsprocedure bij de Raad te zullen afwachten. Het is niet diligent om louter een vordering tot vernietiging in te stellen en vervolgens de aanvang van de werken af te wachten om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vragen.

Verder stelt de tussenkommende partij dat het aan de verzoekende partij toekomt om aan te tonen dat zij een 'restrictief appartementsbeleid' voert. De verwijzing naar een ruimtelijk structuurplan van 208 pagina's is niet voldoende specifiek. Het ruimtelijk beleidsplan van 2013-2018 is evenmin dienstig. De tussenkommende partij merkt op dat in dat beleidsplan staat aangegeven dat het 'restrictief appartementsbeleid' zo nodig zal gebeuren onder de vorm van een stedenbouwkundige verordening. Het valt volgens haar niet in te zien hoe het vergunningenbeleid van de verzoekende partij door de bestreden beslissing tussen vandaag en het ogenblik van uitspraak over de vordering tot vernietiging ernstig zal worden gehinderd. Uit de bestreden beslissing volgt niet dat de verzoekende partij gebonden is door het oordeel van de verwerende partij en niet langer in staat zal zijn om nieuwe aanvragen voor meergezinswoningen te weigeren. Evenmin is het haar onmogelijk om met duidelijke bouwvoorschriften het 'restrictief appartementsbeleid' te concretiseren.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op uiterst dringende noodzakelijkheid 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 uiterst dringend noodzakelijk is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid onder meer in dat de verzoekende partij aantoont dat de zaak uiterst dringend noodzakelijk is zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing, zoals bedoeld in artikel 40, §1 DBRC-decreet. 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 gewone schorsingsprocedure 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.

Tot slot wordt van de verzoekende partij verwacht dat zij met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of nadelig heeft beïnvloed.

2.

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.

3.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de uiterst dringende noodzakelijkheid een procedure is die enkel bij uitzondering kan aangewend worden. Niet enkel omdat de normale werking van de Raad er ernstig door verstoord wordt, doch tevens omwille van het feit dat zowel de Raad als de partijen die verweer dienen te voeren, genoodzaakt worden het beroep binnen uiterst korte tijd te onderzoeken en de rechten van verweer daardoor tot een minimum worden herleid.

Het is mede in dit licht dat moet beoordeeld worden of, rekening houdend met de concrete omstandigheden van de zaak, een verzoeker aantoont dat een behandeling volgens de gewone schorsingsprocedure te laat zal komen.

Bij het aanwenden van de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid komt het een verzoeker toe, zoals reeds vastgesteld onder het eerste randnummer, aan te tonen dat een schorsing die pas zou tussenkomen na verloop van een gewone schorsingsprocedure onmiskienbaar te laat zou komen.

De verzoekende partij houdt voor, op grond van een inschatting van de uitvoeringstermijn voor de vergunde werken, die reeds kon worden gemaakt op het ogenblik van de kennisname van de bestreden beslissing, dat de schorsing van de tenuitvoerlegging volgens de gewone schorsingsprocedure te laat zal komen omdat de uitvoering binnen de 6 maanden "in een ver gevorderd stadium zal verkeren" dan wel volledig afgewerkt zal zijn.

Een verzoekende partij kan niet 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.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid 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 uiterst dringende noodzakelijkheid niet aantoont, 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 bij uiterst dringende noodzakelijkheid.
2. De uitspraak over de kosten van het beroep wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 september 2018 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ