

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0144 van 7 november 2011
in de zaak 1011/0913/SA/1/0857

In zake:

1. 
2. 

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 1040 Brussel, Galliërslaan 33
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*




bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 18
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 23 juni 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 maart 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 14 december 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan  de verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 18 percelen voor ééngezinswoningen.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkommende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 oktober 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Kristof HECTORS, die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Laura VALGAEREN, die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST

[REDACTED] vraagt met een op 22 juli 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 26 augustus 2011, dat er grond is om het verzoek voorlopig in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

De voorzitter van de eerste kamer stelt wel dat de tussenkommende partij aan de Raad een afschrift dient te bezorgen van het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De tussenkommende partij heeft deze beslissing aan de Raad bezorgd met een ter post aangetekende brief van 7 oktober 2011. Na onderzoek ervan blijkt dat de verzoekende partij tot tussenkomst over de nodige procesbevoegdheid beschikt en het verzoek tot tussenkomst is dan ook ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 31 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van een terrein in 18 percelen voor ééngezinswoningen”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 tot en met 31 oktober 2009, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

De stedelijke milieudienst brengt op 25 september 2009 een gunstig advies uit.

De nv Belgacom brengt op 5 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 8 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De technische dienst van de stad Herentals brengt op 13 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De stedelijke brandweer brengt op 20 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 27 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

PIDPA brengt op 3 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De nv Telenet brengt op 24 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Eandis brengt op 2 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

GECORO Herentals brengt op 28 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 20 september 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals volgend standpunt in:

“ ...

De bestemming van de kavels voldoet aan de geldende voorwaarden voor woongebieden en woonuitbreidingsgebieden van het gewestplan, daar als hoofdbestemming wonen wordt aangegeven.

...

De site is gelegen binnen de begrenzing van de dorpskern Morkhoven, een kern in het buitengebied. Dit betekent dat een dichtheid van minstens 15 woningen/ha moet worden gerealiseerd. Het ontwerp staat voor een dichtheid van ca. 16 woningen/ha. Om te voorkomen dat een al te hoge dichtheid wordt bereikt in aansluiting met het agrarische open landschap, waartegen deze verkaveling aanleunt wordt afgeraden om een al te hoge dichtheid na te streven tot 20 woningen per hectare. Er moet worden voorkomen dat een te hoge dichtheid de draagkracht van de omgeving en de leef-/woonkwaliteit in het gedrang brengt.

Het net overschrijden van de minimale dichtheid die opgelegd wordt in de kernen van het buitengebied is op de voorliggende percelen echter wel te verantwoorden. Rekening

houdend met de karakteristieken van de omgeving kan worden verantwoordt dat 16 woningen per hectare worden opgericht.

...

Het college constateert de sluiting van het openbaar onderzoek, weerhoudt de bezwaren niet en verleent volgend advies...

“Gunstig onder volgende voorwaarden:

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 1 december 2010 een gunstig advies, met als motivering:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Het project noodzaakt de aanleg of de wijziging van bestaande gemeentewegen. De gemeenteraad van Herentals besloot in vergadering van 05.10.2010 tot aanvaardig van de nieuwe wegen. Het ontwerp voorziet een logische en verantwoorde aansluiting op het bestaande wegennet. Het wegenisontwerp is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

...

De ontworpen eengezinswoningen sluiten qua schaal en bebouwingstypologie aan op de karakteristieken van de omgeving. De voorgestelde kavelbreedten en kaveldiepten zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Er worden voldoende ruime afstanden gerespecteerd ten opzichte van de perceelsgrenzen om een onaanvaardbare wegnamen van licht of privacy te voorkomen.

De gerespecteerde afstanden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De te beogen verdichting geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en de voorgestelde perceelsordening is voor het gebied stedenbouwkundig verantwoord. De aanvraag wordt verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals verleent op 14 december 2010 een voorwaardelijke verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en neemt hierbij, als motivering, haar advies van 20 september 2010 en het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 1 december 2010 over.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 25 januari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren, met als motivering:

“ ...

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

De overheid heeft in voorliggend geval nog niet over de ordening van het gebied beslist, noch betreft het een aanvraag tot groepswoningbouw.

In aanvulling op het voormeld KB wordt het gewestplanvoorschrift voor de woonuitbreidingsgebieden aangevuld met artikel 5.6.4 t.e.m. 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5.6.5 meldt dat een gemeente woonuitbreidingsgebieden kan omzetten in woongebieden door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg. Dit is in casu niet gebeurd. Artikel 5.6.6.§1 gaat dieper in op aanvragen door sociale woonorganisaties.

Indien geen van voorgaande gevallen van toepassing is, bepaalt artikel 5.6.6§2 dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of van een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van deputatie.

Voorliggende aanvraag beschikt niet over een principieel akkoord; bijgevolg kan geen verkavelingsvergunning worden afgeleverd.

De aanvraag is strijdig met het gewestplan en voldoet niet aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 5.6.4 – 5.6.5 – 5.6.6).

Opmerking:

Wanneer een principieel akkoord wordt aangevraagd, wordt het dossier getoetst aan het lokaal woonbeleid, zoals het GRS.

Een eerste onderzoek van het GRS Herentals (BD 26.08.2010 en B.S. 17.09.2010) leert dat betreffend woonuitbreidingsgebied niet in aanmerking komt om ontwikkeld te worden. De confrontatie van woningvraag en –aanbod leert dat er een aanbodoverschot van 474 woningen is in het buitengebied (p.88 informatief gedeelte). Verder bepaalt het GRS in haar richtinggevend gedeelte (p.43) dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied in principe niet noodzakelijk is (gezien het theoretisch aanbodoverschot in woongebied).

...

Na de partijen te hebben gehoord op 21 maart 2011, beslist de verwerende partij op 24 maart 2011 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen.

De verwerende partij overweegt:

“ ...

Conform het arrest RvS van 27 maart 2007, nr. 169.462, nv Vestabuild; RvS van 20 april 2004, nr. 130.386, Nijs; RvS van 23 juli 1999, nr. 81.906, Braeken; dient geoordeeld te worden dat er geen principieel akkoord vereist is voor een verkavelingsaanvraag die een woonuitbreidingsgebied globaal ordent, hetgeen in casus het geval is.

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

...

Het terrein is een niet uitgeruste en onbebouwde grond, met een oppervlakte van 0,7ha, gesitueerd binnen een quasi volledig ontwikkeld woonuitbreidingsgebied. Het terrein is gelegen in de nabijheid van de kern van Morkhoven. De omgeving is landelijk en wordt, wat bebouwing betreft, gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde woningen. De woningdichtheid bedraagt ca. 16 woningen per ha.

Het ontwerp is bestemd voor eengezinswoningen, die wat schaal en bebouwingstypologie betreft, aansluiten op de karakteristieken van de omgeving en de privacy en lichtdoorgang in voldoende mate garanderen. Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat er voldoende ruime afstanden worden gerespecteerd ten opzichte van de perceelsgrenzen om een onaanvaardbare wegname van licht of privacy te voorkomen. De gerespecteerde afstanden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. De voorgestelde kavelbreedten en kaveldiepten zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. In het kader van een functioneel ruimtegebruik dient in zuiver woongebied te worden gestreefd naar verdichting van de bestaande woonkernen. De te beogen verdichting geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en de voorgestelde perceelsordening is voor het gebied stedenbouwkundig aanvaardbaar.

...

De aanvraag brengt, onder voorwaarden, de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft, overeenkomstig artikel 4.7.23, §3 VCRO, de bestreden beslissing van 24 maart 2011 op 23 mei 2011 betekend aan de verzoekende partijen, die derhalve tijdig beroep hebben ingesteld met een ter post aangetekende brief van 23 juni 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen menen dat zij, als aanpalende burens van het perceel waarvoor de bestreden vergunning is verleend, over het vereiste belang beschikken

De tussenkomen partij betwist het rechtens vereiste belang van de verzoekende partijen en stelt als volgt, onder andere, dat het loutere nabuurschap van de verzoekende partijen niet volstaat om te beschikken over het rechtens vereiste belang:

“ ...

Hoewel zij stellen dat hun nadeel volgt uit de wijze waarop het naastgelegen gebied wordt verkaveld, kan slechts worden vastgesteld dat de door hen ingeroepen nadelen slechts in verband kunnen staan met de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning, en niet in verband kunnen staan met de uitvoering van een verkavelingsvergunning.

...

Ingeroepen nadelen als beweerdelijke inkijk en schending van privacy staan evenmin in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met de verkavelingsvergunning: opdat inkijk en

schending van privacy kan ontstaan moet immers niet alleen een stedenbouwkundige vergunning zijn aangevraagd en verkregen, maar moet deze stedenbouwkundige vergunning bovendien in zijn integraliteit –op de door verzoekende partijen aangegeven plaats- worden uitgevoerd en moeten de eengezinswoningen tevens worden bewoond.

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De Raad oordeelt inderdaad dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad putten uit de gegevens van het volledige verzoekschrift, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing: de Raad weerhoudt als mogelijke hinder en nadelen de door de verzoekende partijen beschreven aantasting van hun woonklimaat, verstoring van hun uitzicht, schending van hun privacy en de verkeerstoename.

Deze door de verzoekende partijen beschreven mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel en de verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bedoeld in artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. 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.

Ter openbare terechtzitting van 24 oktober 2011 heeft de raadsman van de tussenkomende partij verklaard dat de tussenkomende partij de bestreden beslissing niet zal uitvoeren, in afwachting van een uitspraak door de Raad over het beroep tot vernietiging.

De raadsman van de verzoekende partijen bevestigt ter openbare terechtzitting van 24 oktober 2011 dat de verzoekende partijen in dat geval niet aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan alleen bevolen worden wanneer die schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partijen nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de tussenkomenende partij, als begunstigde van de bestreden beslissing, zich ertoe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren, en dit tot aan de uitspraak over het beroep tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit ogenblik voor de verzoekende partijen geen nut meer, omdat de bestreden beslissing hen in die periode geen nadeel kan berokkenen.

De Raad stelt daarom de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uit.

Wanneer de tussenkomenende partij zich niet houdt aan haar belofte en toch nog de bestreden beslissing zou uitvoeren, kunnen de verzoekende partijen de Raad op gelijk welk ogenblik opnieuw vatten.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.
2. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 november 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

 met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Eddie CLYBOUW

Eddy STORMS