

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0104 van 30 april 2013
in de zaak 1112/0497/SA/3/0448

In zake:

de heer [REDACTED]

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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente**
TERVUREN

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

2. de heer [REDACTED]

3. de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan BOUCKAERT en Durkadin YILMAZ
kantoor houdende te 1000 Brussel, Loksumstraat 25
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 maart 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 8 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tweede en derde tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren van 25 juli 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tweede en derde tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het aanleggen van nieuwe wegenis, slopen van woningen ■■■■ en ■■■■ met hun aanhorigheden het creëren van 49 kavels voor ééngezinswoningen en een kavel voor het plaatsen van een hoogspanningscabine.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 juni 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Martin DENYS die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Jan BOUCKAERT die verschijnt voor de tweede en derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente TERVUREN verzoekt met een aangetekende brief van 17 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 mei 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

2.

De heer ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 17 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 mei 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

3.

De nv ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 17 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 mei 2012 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij werd verzocht om binnen een termijn van dertig dagen over te gaan tot de betaling van het verschuldigde rolrecht aangezien vastgesteld diende te worden dat de uitnodiging om conform artikel 4.8.19, §1/1 VCRO over te gaan tot betaling van het verschuldigde rolrecht niet aan de tussenkomende partij werd betekend.

De tussenkomende partij heeft het verschuldigde rolrecht vervolgens tijdig gestort en kan derhalve aangemerkt worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 31 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tweede en derde tussenkomende partij bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het aanleggen van nieuwe wegenis, het slopen van de woningen ■■■■ en ■■■■ met hun aanhorigheden, het creëren van 49 kavels voor eengezinswoningen en een kavel voor het plaatsen van een hoogspanningscabine”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn niet gelegen in 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 aanvraag werd drie keer onderworpen aan een openbaar onderzoek. In de beslissing van de eerste tussenkomende partij van 25 juli 2011 wordt hierover het volgende vermeld:

“ ...

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. De verschillende aanpassingen van de plannen werd drie maal een openbaar onderzoek gevoerd. Het eerste openbaar onderzoek vond plaats van 21/09/2009 tot 20/10/2009. Het tweede openbaar onderzoek vond plaats van 08/06/2010 tot 07/07/2010. Het derde openbaar onderzoek vond plaats van 04/11/2010 tot 03/12/2010.

...”

Er werden 16 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de huidige verzoekende partij. Eén bezwaarschrift werd ondertekend door 160 personen.

Het Belgisch Instituut voor de Verkeersveiligheid brengt op 18 en 29 september 2009 een advies met opmerkingen uit over de verkaveling en de bij de aanvraag gevoegde verkeerstudie.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 20 oktober 2009 een ongunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 19 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeenteraad van Tervuren keurt op 30 maart 2011 de zaak van de wegenis goed.

De eerste tussenkomende partij brengt op 11 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 juni 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

- functionele inpasbaarheid

De aanvraag heeft een puur residentiële bestemming. Dit is functioneel inpasbaar in de omgeving.

- mobiliteitsimpact

Er wordt voorzien in twee volwaardige ontsluitingen en één ontsluiting voor zwakke weggebruikers. Op deze manier is de nieuwe woonwijk op een vlotte en veilige manier ontsluitbaar.

Voor bijna alle loten wordt in de verkaveling een garage of carport voorzien. De woningen hebben ook de mogelijkheid om een tweede staanplaats op de oprit te voorzien. Op deze manier wordt parkeren zoveel mogelijk voorzien op het eigen terrein en kan het aantal langspaarkeerplaatsen beperkt worden in aantal. De nieuwe wijk zal een impact hebben op de verkeersdruk in de omgeving. De ontsluitingen van de wijk zijn op die manier gekozen dat de ze een vlotte afleiding van het verkeer garanderen, namelijk via de [REDACTED] of de [REDACTED] naar de [REDACTED].

De achteruitbouwstrook van loten 24 en 25 dient voldoende groot te zijn zodat wagens het openbaar domein op een veilige wijze kunnen bereiken.

Mogelijks dienen langsheen de lange slingerende ontsluiting aan de [REDACTED] verkeersremmers geplaatst te worden om de snelheid van de weggebruikers ten opzichte van de bocht beneden in de verkaveling, en ten opzichte van het kruispunt met de [REDACTED], te verminderen.

Momenteel staat de bushalte op de hoek van de ontsluiting voor zwakke weggebruikers en de [REDACTED], te dicht op dit knooppunt. Deze dient verplaatst te worden in overleg met De Lijn en de gemeente Tervuren. De fietsparkeervoorziening die in de buurt van deze

bushalte wordt voorzien, dient dichter ingeplant te worden ofwel bij de hoofdweg doorheen de ontsluiting ofwel op het ring-pleintje ofwel dichter bij de bushalte. Nu lijkt de toepassing en het efficiënt gebruik van deze fietsparkeervoorziening onduidelijk.

- schaal

De loten zijn bedoeld voor woningen met afmetingen volgens de gangbare normen. Het aantal loten dat gecreëerd wordt is groot, maar de bereikte woondichtheid is aanvaardbaar.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

De openruimte corridor ter hoogte van de ontsluiting via de [REDACTED] en de ontsluiting voor zwakke weggebruikers, en de verbinding met de open ruimte die op het pleintje in de ring aangelegd wordt, wordt gehavend door allerlei elementen waaronder de slingerende weg, de breedte en de bouwlijn van lot 36 en 37, de diepte van het lot 33 en 34. Hierbij wordt het ongunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos gevolgd.

De bouwlijn van de loten 36 en 37, 50, 24 en 25, 33 en 34 is weinig ordelijk. De achteruitbouwstrook van de loten 24 en 25 is afwijkend en onvoldoende diep.

De percelen voor semi open bebouwing, loten 3 t.e.m. 8, hebben een onvoldoende brede zijdelingse bouwvrijestrook. Door de afwijkende inplanting moet de afstand tussen twee woningen verbreed worden tot minimaal 6m. Op deze manier blijft de bebouwing gelijk als in een klassieke ontwerp maar verbetert de inplanting en de oriëntatie de leefkwaliteit. Ook de afstand tussen lot 2 en 3 is onvoldoende.

De afstand van lot 1 ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens die grenst aan de tuinzone van de woning [REDACTED] 6, is onvoldoende. De zijdelingse bouwvrijestrook is geen klassieke bouwvrijestrook en dient om inkijk in de naburige tuinzone te beperken, vergroot te worden.

De loten 33 en 34 zouden beter volledig geënt zijn op de hoofdweg die zijdelings van lot 33 loopt. Door het perceel verticaal op te delen is de ontsluiting voor zwakke weggebruikers ook totaal vrij van wagens. Het gabarit van de woning op lot 32 dient beter aan te sluiten op het gabarit van de aanpalende woning. Er dient aandacht besteedt te worden aan de kroonlijsthoogte van de loten 13 tot en met 17.

- visueel-vormelijke elementen

Om een ordelijk en overzichtelijk straatbeeld te verkrijgen dient een duidelijke bouwlijn aanwezig te zijn. De bouwlijn verloopt op verschillende plaatsen grillig.

Door de slingerende beweging van de ontsluitingsweg naar de [REDACTED] en door het uitsteken van de loten 36, 33 en 34, wordt de groene corridor te veel versnipperd.

- cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

- het bodemreliëf

De verkaveling heeft de hoogste dichtheid op de locatie waar zich het diepste punt bevindt. Dit is geen logische locatie, een groene long op deze plaats zou een beter geïntegreerde functie kunnen hebben. Het voorzien van een pomp is het laatste reddingsmiddel om een bestaande toestand te kunnen vrijwaren van water, maar hoort niet voorzien te worden bij de basisuitrusting van een verkaveling. Het ontwerp dient opnieuw uitgewerkt te worden waarbij het reliëf maximaal dient gerespecteerd te worden, niet alleen op de schaal van elk lot, maar ook op het niveau van de gehele verkaveling.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er wordt hinder veroorzaakt ten opzichte van de tuinzone van de woning in [REDACTED] 6 en van de woning in de [REDACTED].

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke

bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

De eerste tussenkomen partij weigert op 25 juli 2011 een verkavelingsvergunning aan de tweede en derde tussenkomen partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Algemene conclusie

Het college van burgemeester en schepenen deelt het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar niet en is van mening dat de verkavelingsvergunning voorwaardelijk kan worden verleend. Het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is evenwel, in zoverre het ongunstig is, bindend voor het bestuur. Het college van burgemeester en schepenen is dus gehouden om de aanvraag tot de verkavelingsvergunning te weigeren.

...”

De tweede en derde tussenkomen partij tekenen tegen deze beslissing op 29 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 november 2011 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

f) Globaal kan met het verkavelingsconcept op basis van een hoofdontsluiting en een centrale open corridor, akkoord gegaan worden. De woningdichtheid, de mix van kavelgroottes en de nuances in woningtypologieën staan in verhouding tot de omliggende bebouwing en in normale omstandigheden wordt het hemelwater op het eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Toch geeft het voorliggende ontwerp nog aanleiding tot opmerkingen op een meer gedetailleerde schaal.

De ordening van de kavels 24, 25, 33 en 34 lijkt niet ingegeven van de meest optimale ordening voor de percelen, maar is louter het gevolg van de beschikbare restructuur tussen de nieuwe straat en de grenzen van de verkaveling. De afstand tussen de westelijke verkavelingsgrens en de nieuwe rooilijn bedraagt slechts 15 tot 18m. Om op deze te geringe diepte toch nog woningen te kunnen inplanten, werd de achteruitbouwstrook herleid tot een diepte van 3.00m en werden de kavels aan de zijden verbreed om toch nog tot een aanvaardbare perceelsoppervlakte te komen. De kavelbreedte aan de straat van kavel 25 heeft op haar beurt tot gevolg dat de kavels 33 en 34 niet allebei meer konden uitgeven op de hoofdweg, maar dat kavel 34 met een beperkende achteruitbouwstrook uitgeeft op de open corridor.

De afwijkende ordening wringt op verschillende punten en draagt niet bij tot een rustige uitstraling en harmonie in de verkaveling. Zoals ook aangehaald werd in de weigering in eerste orde, is de oprit naar de woningen op kavels 24.25 en 33 te ondiep. De mogelijkheid die geboden wordt in de stedenbouwkundige voorschriften met een carport half in de voortuin en half onder in het bouwvolume is een noodoplossing die niet getuigt van een doordacht concept. De woningen op kavels 24 en 25 hebben achter de woning maar een tuindiepte van 7.00m, niet tegenstaande ze frontaal gericht zijn op de tuinzone van de bestaande woning aan de ■■■ nr. 63. Tenslotte dient te worden vermeden dat de open corridor en de doorgang voor zwakke weggebruikers opgewaardeerd wordt tot een

voor wagens toegankelijke zijstraat. Het verzwakt de initiële functie als 'groene vinger' en zorgt voor moeilijk te handhaven beperkingen op de brede en zuidelijk georiënteerde zijtuinstrook van kavel 33 en voortuinstrook van kavel 34. Volgens de voorschriften zijn hier noch bebouwingen, noch afsluitingen toegelaten en er wordt een gelijke groenaanleg opgelegd als deze van het openbaar domein in de open corridor.

Volgens een logische ordening met goede oriëntatie van de woningen zouden de kavels 33 en 34 rechtstreeks geënt zijn op de hoofdweg. Gevolg zal waarschijnlijk zijn dat hiervoor 1 kavel moet opgeofferd worden. Gezien de verkaveling een eerder schaars aantal bezoekersparkeerplaatsen voorziet, zou de vrije restruimte eventueel hiervoor kunnen aangewend worden.

Kavel 1 dient ofwel geordend te worden als een eindkavel die grenst aan een tuinzone, ofwel als een gerichte kavel in een straat dat als een aanzet tot verdere ontwikkeling van het binnengebied kan beschouwd worden. In het eerste geval is de noordelijke zijdelingse bouwvrije strook van 3.00m te smal als bouwvrije strook naast een tuinzone. Gezien echter de niet voor de hand liggende ontwikkelingsmogelijkheden vanaf ■■■■, is het gewenst om een afwerking van het woongebied, met toegang vanuit de verkaveling niet uit te sluiten. Aan zuidelijke zijde van de verkaveling is een uitbreiding van de verkaveling voorzien door een aanzet van een voetweg binnen het openbaar domein en door het creëren van een apart plantsoen als mogelijke aanzet van een nieuwe straat. Aan noordelijke zijde wordt alleen een ondergrondse erfdienstbare zone voorzien op kavel 1. De voorliggende aanvraag dient duidelijkheid te scheppen over de gewenste ontwikkeling.

De te bouwen woning op kavel 32 sluit onvoldoende aan op het gabariet van de aanpalende woning ■■■■ nr. 7. De woning nr. 7 staat ingeplant op de perceelsgrens, maar is, net zoals de andere woningen in het begin van de ■■■■ niet voorzien van een wachtgevel. De woningen nrs. 1, 7, 15, 17 en 19 staat allemaal met een al dan niet blinde zijgevel op één of twee zijdelingse perceelsgrenzen. De nieuwe woning op kavel 32 werkt de rij van 4 woningen niet af, maar wordt er op een onoordeelkundige wijze tegen de woning nr. 7 aangeplakt. Mits een verbreding van de verkavelingsgrenzen ter hoogte van de aansluiting met de ■■■■ zou er een nieuwe (eventueel semi) vrijstaande woning kunnen gebouwd worden. Zo niet kan de verbreedde strook ter hoogte van kavel 32 aangewend worden voor de aanleg van een bezoekersparking.

Met het oog op een goede oriëntatie van de woningen en bruikbare zijdelingse tuinen worden de kavels 3 tot en met 8 ingericht voor de bouw van semi open woningen. Bij semi open bebouwing wordt de vrijstaande zijgevel op de perceelsgrens geplaatst en wordt de bouwvrije strook tussen de 2 woningen (in de klassieke ordening van 2x 3m breed) samengevoegd tot één bruikbare zijtuin. In voorliggende verkaveling wordt de (zijdelingse) bouwvrije strook tussen de woningen beperkt tot 4.00m in plaats van de gangbare 6.00m. De verantwoording hiervoor, namelijk dat het volume dat op de perceelsgrens maximaal 1 bouwlaag omvat en dat het hoofdvolume van de naburige woning op 3.00m van de perceelsgrens staat, kan gevolgd worden indien het hoofdvolume beperkt blijft tot 2 bouwlagen en een plat dak.

Uit de specifieke stedenbouwkundige voorschriften blijkt echter dat het hoofdvolume (op 3.00m van de perceelsgrens) kan afgewerkt worden met een plat of lessenaarsdak. In het laatste geval kan de zijgevel een hoogte hebben van 9.00m t.o.v. het grondpeil en dan staan de woningen wel te dicht tegen elkaar en heeft de zuidelijk ingeplante woning nefaste gevolgen voor de bezonning voor de noordelijk gelegen woning. In bijkomende

orde wordt opgemerkt dat de stedenbouwkundige voorschriften niet specificeren in welke richting het lessenaarsdak kan georiënteerd worden. Een lessenaarsdak in de andere richting of oost-west georiënteerd zou de bezonning van de naburige woning wel vrijwaren, maar zou een hoge vrije gevel van maximaal 9.00m. teweeg brengen, wat vreemd en moeilijk te integreren valt in de verkaveling.

g) Met andere ordeningsprincipes op kavelniveau kan wel akkoord gegaan worden. Zo is onder meer de licht verspringende voorgevelbouwlijn in het rechter deel van de verkaveling ruimtelijk aanvaardbaar. Door het brede openbaar domein en de gerichtheid op het plein, komt de golvende bouwlijn niet rommelig over. De bouwlijn volgt rechtstreeks uit de gebogen straatvorm.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen: de ordening van de kavels 24, 25, 33 en 34 lijkt louter het gevolg van de beschikbare restructuurte tussen de nieuwe straat en de grenzen van de verkaveling; ze draagt niet bij tot een rustige uitstraling en harmonie in de verkaveling;

de achteruitbouwstrook van de kavels 24, 25 en 33 is te ondiep, de inplanting van de carport op deze percelen is ongewenst en de tuinzone van de kavels 24 en 25 is te ondiep; de toegang tot kavel 34 vanaf de open corridor verzwakt de initiële functie van de corridor als 'groene vinger' en zorgt voor moeilijk te handhaven beperkingen op de brede en zuidelijk georiënteerde zijtuinstrook van kavel 33 en voortuinstrook van kavel 34;

- kavel 1 dient ofwel geordend te worden als een eindkavel die grenst aan een tuinzone, ofwel als een gerichte kavel in een straat dat als een aanzet tot verdere ontwikkeling van het binnengebied kan beschouwd worden; de voorliggende aanvraag geeft geen duidelijkheid over de gewenste ontwikkeling;

- de te bouwen woning op kavel 32 sluit onvoldoende aan op het gabariet van de aanpalende woning nr. 7; de nieuwe woning werkt de rij van 4 woningen niet af, maar wordt er op een onoordeelkundige wijze tegen de woning nr. 7 aangeplakt;

- indien het hoofdvolume van de semi vrijstaande woningen wordt afgewerkt met een lessenaarsdak met een nok van maximum 9.00m hoogte op 3.00m van de zijdelingse perceelsgrens, heeft de zijgevel van de zuidelijk gelegen woning nefaste gevolgen voor de bezonning voor de noordelijk gelegen woning.

...

Na de hoorzitting van 6 december 2011 beslist de verwerende partij op 8 december 2011 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

c) Volgens het structuurplan Vlaams-Brabant is Duisburg geselecteerd als een kern-in-het-buitengebied. Dit betekent dat verdere invullingen van het woongebied moeten gebeuren op het niveau en volgens de dichtheden van de kern. De verkaveling voorziet de ontwikkeling van de gronden in functie van de bouw van eengezinswoningen, met een woningdichtheid van circa 17.5 woningen per hectare. Zowel de voorziene woningtypologie als de dichtheid is verantwoord en sluit aan op de bestaande morfologie.

Het stedenbouwkundig concept van de verkaveling voorziet een ontsluiting langs een hoofdweg, die deels als een slingerende weg in helling ingebed wordt in een open corridor, tussen de [] en de []. De 'groene vinger' vormt een link tussen de open ruimtes aan de achterzijde van de [] en de []. Zowel vanaf de [] als vanaf de [] zal de 'groene vinger' effectief waarneembaar zijn, daar beide straten hoger liggen en de

verkaveling zelf in een komvormige vallei ligt. Dat de open corridor niet overal even breed is, is van ondergeschikt belang. Het groene plein, dat in het zuiden aansluit op de open corridor, is voldoende groot en bezit voldoende ruimtelijke kwaliteiten om haar functie als wijkgroen te kunnen vervullen.

De typologie van de te bouwen woningen en de grootte van de kavels is afgestemd op de bestaande omliggende bebouwing. Zo worden aan de zijde van de ■■■ en de ■■■ meer woningen in halfopen en gesloten bouworde op kleine percelen voorzien en zijn de woningen aan de zijde van de ■■■ vooral van het vrijstaande type. De bouwconcentraties verstoren de goede plaatselijke ordening niet.

d) De verkaveling wordt op een efficiënte wijze ontsloten door een nieuwe weg tussen de ■■■ en de ■■■. Gezien de ontsluiting langs de ■■■ de kortste uitweg vormt voor de meeste woningen in de verkaveling en gezien deze ontsluiting onmiddellijk aantakt op de ■■■ (de kortst bijzijnde hoofdverbindingsweg), kan aangenomen worden dat deze weg 2/3de van het bijkomend verkeer uit de verkaveling zal opvangen. Door de verkaveling niet rechtstreeks te laten aansluiten op de ■■■, wordt geen bijkomend kruispunt op de druk bereden weg gecreëerd. Het valt niet te verwachten dat de ontworpen verbinding tussen de ■■■ en de ■■■ zal gebruikt worden als sluipteg. De ■■■ is immers een rustige woonstraat die zelf aantakt op de ■■■. Ze vormt geen rechtstreekse verbinding met de kern van Duisburg.

De rechtstreekse verbinding tussen de verkaveling en de ■■■ blijft beperkt tot een door groen en openheid omgeven doorgang voor zwakke weggebruikers. De doorgang takt aan ter hoogte van een bestaande bushalte en maakt een korte verbinding met de ■■■. De doorsteek voor voetgangers ligt op een centrale plaats in de verkaveling en wordt ondersteund door het ruimtelijk concept met de open corridor.

Vanaf de hoofdontsluiting takken 3 zijwegen en een lus met openbaar plein af. De lus ontsluit het hoogst gelegen zuidelijke deel van de verkaveling. Het plein dat in de lus ontstaat zou, indien het op een laag punt in de verkaveling had gelegen, naast openheid, openbaar groen en wijkplein, bijkomend kunnen fungeren als wadi. Zoals hieronder echter is aangetoond, voorziet de verkaveling in normale omstandigheden al volledig in waterinfiltratie op het eigen terrein en blijkt uit een aanvullende studie dat een wadi nooit al het hemelwater zou kunnen bufferen en laten infiltreren. De ligging van de lusvormige ontsluiting verhindert een eventuele functie als wadi echter niet. De lus ontsluit rechtstreeks een 12-tal woningen, waarvan de overloop van het niet herbruikte hemelwater eventueel naar een als komvorm aangelegd grasplein zou kunnen overlopen. De zuidelijke ligging van de lus en het plein geeft wel een ruimtelijk voordeel ten opzichte van een noordelijk en dus lager gelegen wadi. Daar waar een wadi op het laagste punt een geïsoleerd groen plein zou zijn, geeft de lus nu een ruimtelijke meerwaarde aan de open corridor, waar het op aansluit.

e) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. De percelen zijn niet infiltratiegevoelig en weinig gevoelig voor grondwaterstroming.

Het concept van de verkaveling met betrekking tot de afvoer van regenwater voorziet een netwerk van met gaten doorboorde RWA leidingen die, door het inbouwen van drempels, over vrijwel het ganze tracé het water laat infiltreren en het overtollige water laat afvoeren naar 2 ondergrondse buffer- en infiltratiebekkens (van 115m³ en 72m³). Verder worden over een grote lengte grindkoffers aangelegd. Bijkomend wordt maximaal geopteerd voor waterdoorlatende verharding. In normale omstandigheden (tot buien die 1x per 10 jaar

voorkomen) wordt alle regenwater binnen de eigen verkaveling geïnfiltreerd en is er geen doorstroming van regenwater. Omdat het water niet kan worden afgeleid naar een gracht of beek, is voor de verwerking van uitzonderlijke regenval een pompinstallatie voorzien op het laagste punt, dat het overtollige water uit de verkaveling naar de [REDACTED] moet afvoeren. De uitvoerige motivering van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de beoordeling van de waterhuishouding kan onderschreven worden. Uit het advies van de VMM blijkt dat het ontwerp voldoet aan de bepalingen van Vlareem en aan de dimensievoorwaarden volgens de gewestelijke verordening. Mits de te bouwen woningen te voorzien van afkoppeling en herbruik van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, is de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid. In bovengeschetste omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag

f) Met het verkavelingsconcept kan op basis van een hoofdontsluiting en een centrale open corridor, akkoord gegaan worden. De woningdichtheid, de mix van kavelgroottes en de nuances in woningtypologieën staan in verhouding tot de omliggende bebouwing en in normale omstandigheden wordt het hemelwater op het eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Ook op perceelsniveau zijn de ontwerpkeuzes aanvaardbaar.

De ordening van de kavels 24, 25, 33 en 34 omvat een pragmatische en optimale invulling binnen de beschikbare ruimte, met voldoende eerbiediging van de vereisten betreffende kaveloppervlakte, bouwbreedte en afstand tot de perceelsgrenzen. In functie van een rustige uitstraling en harmonie in de verkaveling is het wel wenselijk om de mogelijkheid om een halve carport toe te laten in de voortuinstrook van kavels 24, 25 en 33, te schrappen. De carport dient volledig binnen de afgebakende bouwzone ondergebracht te worden.

Er dient te worden vermeden dat de open corridor en de doorgang voor zwakke weggebruikers opgewaardeerd wordt tot een voor wagens toegankelijke zijstraat. Daarom is het wenselijk om de verharding van de oprit op kavel 34 te beperken tot grastegels. Gezien de niet voor de hand liggende ontwikkelingsmogelijkheden vanaf [REDACTED], is het gewenst om een afwerking van het woongebied, met toegang vanuit de verkaveling, niet uit te sluiten, links van kavel 1. In dat geval dient kavel 1 als een aanzet tot verdere ontwikkeling van het binnengebied beschouwd worden. Aan deze zijde wordt echter alleen een ondergrondse erfdienstbare zone voorzien op kavel 1. Het is wenselijk om de zone waar de ondergrondse erfdienstbare zone wordt voorzien, als een afzonderlijke en af te splitsen deelveld van kavel 1 te benoemen. Op eerste vraag van de gemeente kan de deelveld gratis afgestaan worden in functie van een verdere ontwikkeling van het binnengebied.

De te bouwen woning op kavel 32 sluit onvoldoende aan op het gabariet van de aanpalende woning [REDACTED] nr. 7. De woning nr. 7 staat ingeplant op de perceelsgrens, maar is, net zoals de andere woningen in het begin van de [REDACTED], niet voorzien van een wachtgevel. Vooral de grotere bouwdiepte op de verdieping vormt een belasting op de woning nr. 7. Het is wenselijk om de bouwdiepte op de verdieping te beperken tot 9.00m. De grotere bouwdiepte op de benedenverdieping is aanvaardbaar, daar de ruimtelijke impact van een gelijkvloerse uitbouw beperkt is ten opzichte van de impact van de bestaande tuinmuur.

Met het oog op een goede oriëntatie van de woningen en bruikbare zijdelingse tuinen worden de kavels 3 tot en met 8 ingericht voor de bouw van semi-open woningen. Bij semi-open bebouwing wordt de vrijstaande zijgevel óp de perceelsgrens geplaatst en wordt de bouwvrije strook tussen de 2 woningen (in de klassieke ordening van 2x 3m breed) samengevoegd tot één bruikbare zijtuin. In voorliggende verkaveling wordt de (zijdelingse) bouwvrije strook tussen de woningen beperkt tot 4.00m in plaats van de gangbare 6.00m. De verantwoording hiervoor, namelijk dat het volume dat op de perceelsgrens maximaal 1 bouwlaag omvat en dat het hoofdvolume van de naburige woning op 3.00m van de perceelsgrens staat, kan gevolgd worden indien het hoofdvolume beperkt blijft tot 2 bouwlagen en een plat dak. De beperking dat de betreffende woningen worden afgewerkt met een plat dak, wordt aangepast in de stedenbouwkundige voorschriften.

Ook met andere ordeningsprincipes op kavelniveau kan wel akkoord gegaan worden. Zo is onder meer de licht verspringende voorgevelbouwlijn in het rechter deel van de verkaveling ruimtelijk aanvaardbaar. Door het brede openbaar domein en de gerichtheid op het plein, komt de golvende bouwlijn niet rommelig over. De bouwlijn volgt rechtstreeks uit de gebogen straatvorm.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *zowel de voorziene woningtypologie als de dichtheid is verantwoord en sluit aan op de bestaande morfologie;*
 - *gezien de ontsluiting langs de ■■■ de kortste uitweg vormt voor de meeste woningen in de verkaveling en gezien deze ontsluiting onmiddellijk aantakt op de ■■■ (de kortst bijzijnde hoofdverbindingsweg), kan aangenomen worden dat deze weg 2/3de van het bijkomend verkeer uit de verkaveling zal opvangen; door de verkaveling niet rechtstreeks te laten aansluiten op de ■■■, wordt geen bijkomend kruispunt op de druk bereden weg gecreëerd;*
 - *de rechtstreekse verbinding tussen de verkaveling en de ■■■ blijft beperkt tot een door groen en openheid omgeven doorgang voor zwakke weggebruikers; de doorsteek voor voetgangers ligt op een centrale plaats in de verkaveling en wordt ondersteund door het ruimtelijk concept met de open corridor;*
 - *de zuidelijke ligging van de lus en het plein geeft een ruimtelijke meerwaarde aan de open corridor waar het op aansluit, in tegenstelling tot een noordelijk en dus lager gelegen geïsoleerde wadi,*
 - *het concept van de verkaveling met betrekking tot de afvoer van regenwater voldoet aan de bepalingen van Vlareem en aan de dimensievoorwaarden volgens de verordening voor afvoer van hemelwater; er kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag;*
 - *met het verkavelingsconcept kan op basis van een hoofdontsluiting en een centrale open corridor, akkoord gegaan worden;*
 - *ook op perceelsniveau zijn de ontwerpkeuzes aanvaardbaar, mits een aantal kleine aanpassingen op het plan en de stedenbouwkundige voorschriften door te voeren.*
- ...*

De vergunning wordt door de verwerende partij afgeleverd onder volgende voorwaarden:

“

... de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften strikt na te leven, met uitzondering van volgende aanpassingen (hierbij worden deels aanpassingen uit het gemeentelijk advies

overgenomen):

- voorschrift 1.02.1. wordt aangevuld met de volgende tekst: "Complementaire functies aan wonen worden niet toegestaan.";
 - voorschrift 1.03.2., "voortuinstrook in open ruimte corridor" wordt als volgt aangevuld: de enige toegelaten verharding (ook van de oprit) bestaat uit grastegels.";
 - voorschrift 1.05.1. wordt aangevuld met de volgende zinnen: "Alle woningen dienen uitgevoerd te worden op een wijze dat alle openingen zich op minimaal 15cm boven het refertepijl van de haardsteen bevinden (toegangen, openingen, ramen, ...). Kelders worden in waterdichte materialen voorzien.";
 - voorschrift 2.02.1. wordt als volgt gewijzigd, voor wat betreft de kavels 24, 25 en 33: "Garages worden verplicht opgenomen in het hoofdgebouw, met uitzondering van de loten 24, 25 en 33, waar de garage vervangen wordt door een al dan niet overbouwbaar ruimte, binnen de bouwzone.";
 - voorschrift 2.02.4 wordt aangevuld met de volgende tekst: "De maximale bouwhoogte ligt voor kavels 1, 2, 24, 25, 30, 33 tot en met 41, uitgezonderd kavel 35, tussen 5.60m en 6.50m.";
 - voorschrift 2.03.1. wordt de tweede zin als volgt aangepast: "Voor de loten 24, 25 en 33 worden carports voorzien in de zone voor het hoofdgebouw.";
 - voorschrift 2.03.2. wordt aangevuld met volgende zin: "De bouwdiepte op de verdieping van kavel 32 is beperkt tot 9.00m.";
 - voorschrift 2.03.4. wordt aangevuld met volgende tekst: "de kavels 16 en 17 hebben verplicht een gelijke kroonlijsthoogte van 6.50m ten opzichte van het refertepunt aan de wegnis (boordsteen ter hoogte van de linkergrens van de bebouwbaar zone van lot 17)."; - in de voorschriften 2.04.3 en 2.04.4 wordt de mogelijkheid om te bouwen met een lessenaarsdak geschrapt;
 - in voorschrift 2.05.4. wordt het refertepunt voor de kavels 13, 14 en 15 gelegd ter hoogte van kavel 14 i.p.v. 15;
 - zoals bepaald in de gemeenteraadsbeslissing van 1 april 2001 met betrekking tot de zaak van de wegnis, wordt de wegnis en de infrastructuurwerken aangelegd op kosten van de verkavelaar en volgens de richtlijnen van het college van burgemeester en schepenen; na de definitieve oplevering wordt de weg kosteloos aan het gemeentebestuur overgedragen;
 - de pompput wordt uitgerust met 2 pompen van 15 liter/seconde;
 - kavel 1 wordt opgesplitst in kavel 1a en 1b; kavel 1b wordt op eerste vraag van de gemeente gratis afgestaan in functie van een verdere ontwikkeling van het binnengebied.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] heeft met een aangetekende brief van 25 februari 2012 een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0480/SA/3/0434.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hebben met een aangetekende brief van 24 februari 2012 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0483/A/2/0496.

De heer [REDACTED] heeft met een aangetekende brief van 4 maart 2012 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0496/A/2/0447.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tweede en derde 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 tweede en derde tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer vastgesteld moet worden dat 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 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

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:

“ ...

De uitvoering van de verkavelingsvergunning zal voor een onomkeerbare toestand zorgen (wegen zullen worden aangelegd, bufferbakken en de installaties/grindkoffers ter opvang van de waterproblematiek zullen worden geïnstalleerd etc).

Bezwaarlijk kan worden betwijfeld dat de uitvoering van de bestreden beslissing aan beroeper ernstige nadelen zal berokkenen. Het eigendom van beroeper grenst over zijn gehele lengte aan de verkaveling. Net als bij de feitelijkheden die de grondslag hebben uitgemaakt van het hieronder aangehaalde arrest van de Raad van State dd 31 juli 1996, zal de uitvoering van de verkavelingsvergunning en de aanleg van de wegen cq bufferbekken het biologisch waardevol gebied totaal vervormen door zijn inplanting en door zijn grootte. Beroeper wordt op deze wijze ontnomen van een prachtig vergezicht op een biologisch waardevol graslandschap.

Bovendien zal hij door de configuratie van de verkaveling, van op verschillende kavels geconfronteerd worden met rechtstreekse inkijk op cq in zijn eigendom (zeker gelet op de in de verkavelingsvergunning toegestane nokhoogte) evenals met een sterke toename van de verkeersdrukte langsheen zijn eigendom en voor zijn woning.

In deze dient gewezen te worden op het belangwekkende arrest Vermeiren van de Raad van State dd 31 juli 1996 (RvSt Vermeiren, nr. 61.102, 31 juli 1996). In het voormelde arrest betrof het een geplande verkaveling in het Waals Brabantse Lillois, gelegen tussen Braine l'Alleud en Nijvel, waar de Raad van State in haar arrest terecht onderlijnt dat het

door de omwonenden aangevoerde nadeel niet dient toegeschreven te worden aan de bouwtoelatingen die later nog binnen de verkaveling moeten worden afgeleverd. Immers – zo stelt de Raad van State verder – heeft een verkavelingsvergunning een reglementaire waarde die vergeleken kan worden met een bijzonder plan van aanleg, zodat niet valt in te zien hoe de nog in te dienen bouwaanvragen zouden kunnen geweigerd worden zo deze stroken met de verkavelingsvoorschriften. Een verkavelingsvergunning bepaalt immers de stedenbouwkundige regels aan dewelke de latere bouwvergunningen zullen moeten voldoen.

De voormelde opmerkingen van de Raad van State uit het arrest dd 31 juli 1996 gaan heden ten dage nog meer op aangezien artikel 4.3.1 §2 3° VCRO stelt dat een bouwaanvraag als overeenstemmend met de goede ruimtelijke ordening wordt geacht : indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze wordt afgeweken, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten onder 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening te zijn. Als dusdanig werd het decretaal verankerd dat een bouwaanvraag die volstrekt in overeenstemming is met de afgeleverde verkavelingsvergunning, niet meer kan geweigerd worden. Dergelijke bouwaanvragen behoeven ook geen openbaar onderzoek meer, noch dienen zij te worden onderworpen aan enig (voorafgaandelijk) bindend advies van de gemachtigde ambtenaar.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij zich beperkt tot vaagheden en algemeenheden en dat het louter verwijzen naar een arrest van de Raad van State niet volstaat.

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat het terrein bestemd is als landelijk woongebied en dus in aanmerking komt voor bebouwing. De eerste tussenkomende partij voegt een luchtfoto bij van de woning van de verzoekende partij, waaruit zou blijken dat de woning van de geplande verkaveling gescheiden wordt door een dichte begroeiing waardoor de verzoekende partij geen uitzicht heeft op het grasland en ook geen inkijk kan ondervinden van de voorziene woningen. De kavels liggen bovendien aanzienlijk lager. De eerste tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij zich beperkt tot loutere beweringen m.b.t. de verkeersdrukte.

4.

De tweede en derde tussenkomende partij voegen hieraan nog toe dat de afstand van de verkaveling tot de woning van de verzoekende partij voldoende groot is opdat zijn privacy voldoende wordt gegarandeerd.

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 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. 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.

Zowel de woning van de verzoekende partij als de aangevraagde verkaveling zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied waarvoor geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gelden. In een dergelijk gebied moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in hun privacy, leefomgeving en woongenot. Het is aan de verzoekende partij om het verbreken van dit relatieve evenwicht aan te tonen, de verzoekende partij laat evenwel na relevante stukken bij te brengen.

De verzoekende partij laat na aan de hand van foto's of plannen haar woning ten opzichte van de uitbreiding te situeren of de concrete inkijk aan te tonen. De verzoekende partij geeft ook niet aan over welke kavels het precies gaat waarvan zij inkijk meent te ondervinden, waardoor de verzoekende partij nalaat haar nadeel te individualiseren. De verzoekende partij brengt ook geen enkel concreet gegeven bij met betrekking tot de beweerde toename van de verkeersdruk. Bij gebrek aan voldoende concrete en precieze gegevens is het voor de Raad onmogelijk om de ernst van de ingeroepen nadelen, meer specifiek de inkijk daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

De door de verzoekende partij bijgebrachte “stedenbouwkundige nota” van landmeter-expert De Lannoy doet aan voorgaande vaststellingen geen afbreuk. Nergens in deze “stedenbouwkundige nota” wordt de exacte inkijk immers duidelijk gemaakt. De nota beperkt zich tot de loutere bewering dat door de toegelaten kroonlijsthoogte van 7,5 - 8 meter en de niet nader omschreven “beperkte achterliggende tuinzone” en “oriëntatie” er een grote inkijk en schaduwslag ontstaat op het eigendom van de verzoekende partij. Deze beweringen worden echter niet voldoende concreet gemaakt en de loutere vaststelling dat de kroonlijsthoogte van de nieuwe woning tot 8 meter hoog kan zijn, is niet voldoende om een ernstig nadeel in concreto aan te tonen.

Verder beperkt de “stedenbouwkundige nota” zich tot een kritiek op de motivatie van de bestreden beslissing. De Raad is van evenwel oordeel dat de gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing een discussie over de grond van de zaak betreft en op zich geen nadeel voor de verzoekende partij oplevert dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

3.

Wat betreft het verlies van het zicht op een naar de mening van de verzoekende partij biologisch waardevol grasland, dient de Raad noodzakelijk vast te stellen dat de verzoekende partij dit nadeel op geen enkele wijze concretiseert. De verzoekende partij brengt geen enkele foto bij om aan te tonen welk uitzicht zij precies geniet.

Bovendien stelt de Raad vast dat uit de stukken bijgebracht door de eerste tussenkomende partij blijkt dat de verzoekende partij eerst en vooral een uitzicht geniet op de omliggende tuinen, dat het achterste deel van haar tuin dicht begroeid is en dat het biologisch waardevol grasland enigszins verwijderd ligt van het perceel van de verzoekende partij, waardoor het weinig aannemelijk lijkt dat de verzoekende partij een zodanig vergezicht geniet op het achtergelegen grasland dat de verkaveling een ernstig nadeel op dit vlak zou teweegbrengen.

4.

In zoverre de verzoekende partij nalaat de ernst van de door haar ingeroepen nadelen concreet aan te tonen, is een onderzoek van het eventueel moeilijk te herstellen karakter ervan evenmin aan de orde. 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. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij het niet voldoende aannemelijk maakt 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 nv ██████ wordt toegelaten tot de debatten voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
3. 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: 1112/0497/SA/4/0448.

4. 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 30 april 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