

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE TWEDE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2011/0060 van 7 juni 2011**  
**in de zaak 1011/0306/SA/2/261**

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]
5. de heer [REDACTED]
6. mevrouw [REDACTED]

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

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partij :*

1. de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*Verzoekende  
partij tot  
tussenkomsst:*

2. de **gemeente WEMMEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Jens DEBIEVRE en Caroline SEGERS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Havenlaan 86c b113  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 november 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7 oktober 2010.

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 gemeente Wemmel van 2 juni 2010, waarbij een vergunning werd verleend voor het verkavelen van een grond in 5 kavels aan een ontworpen wegenis, niet ingewilligd.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 2 juni 2010 haar rechtskracht herneemt.

Het betreft een perceel gelegen te 1780 Wemmel, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 april 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Brecht VERCRUYSSSE die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Caroline SEGERS die verschijnt voor de tweede verzoekende partij tot tussenkomst, zijn 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. TUSSENKOMST**

De nv [REDACTED] vraagt met een op 28 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 8 maart 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt 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.

De gemeente Wemmel vraagt met een op 28 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 8 maart 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt 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.

Met dezelfde beschikking werd aan deze verzoekende partij tot tussenkomst slechts een voorlopige toelating verleend om in de debatten tussen te komen omdat noch uit de beslissing om in rechte te treden noch uit de termen van het verzoekschrift tot tussenkomst duidelijk blijkt op welk onderdeel van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° tot en met 6° VCRO haar verzoek gesteund is om haar belang aan te duiden.

#### **IV. FEITEN**

Op 16 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het *“verkavelen tot 5 individuele kavels en de aanleg van een ontsluitende openbare wegenis”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Een eerste verkavelingsaanvraag voorzag een verkaveling met 8 loten langsheen een nieuw aan te leggen doorlopende straat, haaks op de Robbrechtstraat. De nieuwe aan te leggen straat loopt tussen de twee bestaande woningen (loten 1 en 8) en mondt uit in een “pijpenkop”, aangelegd in een T-vorm. Aan de “pijpenkop” worden twee loten voorzien. De gemeenteraad neemt op 31 mei 2007 een gunstige beslissing over de zaak van de wegen. Na advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent het college van burgemeester en schepenen op 12 december 2007 de verkavelingsvergunning waarbij lot 1 (woning met cultuurhistorisch karakter) uit de verkaveling wordt gesloten en op voorwaarde dat het deel tussen het einde van de ontworpen straat en het perceel 216/m uit de verkaveling wordt gesloten, teneinde een latere ontsluiting mogelijk te maken. Tegen dit collegebesluit werd door de verzoekende partijen bij de Raad van State een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en een beroep tot vernietiging ingesteld. Op 21 mei 2008 trekt het college van burgemeester en schepenen het besluit van 12 december 2007 in.

Een tweede verkavelingsvergunning werd door het college van burgemeester en schepenen verleend op 14 januari 2009. Ook hier wordt lot 1 uit de verkaveling gesloten en op de verkavelingsplannen staat op de loten 4 en 5 een strook van 10m op 20m aangeduid als “uitgesloten” (deze stroken worden aangeduid als loten 4bis en 5bis) tussen het einde van de doodlopende insteekweg en de grens met het naastliggende perceel 216/m. Dit aangepast plan werd door de verkavelaar ingediend na afsluiting van het openbaar onderzoek. Ook deze verkavelingsvergunning maakte het voorwerp uit van een procedure tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging bij de Raad van State. Bij arrest van 13 oktober 2009 werd de schorsing bevolen van de tenuitvoerlegging van de verkavelingsvergunning van 14 januari 2009. Bij arrest van 5 mei 2011 wordt de verkavelingsvergunning van 14 januari 2009 vernietigd.

Inmiddels werd op 16 december 2009 door de gevolmachtigde landmeter van de eerste tussenkomende partij, de huidige voorliggende aanvraag ingediend, waarbij de verkaveling wordt gevraagd van 5 individuele kavels en de aanleg van een ontsluitende openbare wegenis. De twee bestaande woningen langsheen de Robbrechtstraat worden uit de verkaveling gehouden alsmede één lot in de tuin van die woningen. De aanvraag voorziet tevens de uitsluiting van de

strook grond tussen het uiteinde van de “pijpenkop” en het perceel 216/m, op het vorige verkavelingsplan aangeduid als de loten 4bis en 5bis.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 januari 2010 tot en met 16 februari 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de buurtbewoners waaronder de huidige verzoekende partijen.

De brandweer brengt op 29 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 21 april 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel het volgende standpunt in:

“... ”

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De verkavelingsaanvraag is verenigbaar met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend. Dit bezwaar wordt integraal weerlegd (zie hoofdstuk “openbaar onderzoek”).*

*De gemeenteraad van Wemmel nam in haar zitting van 31 mei 2007 reeds een beslissing over de zaak van de wegen, waarin letterlijk vermeld:*

*“Artikel 1: het tracé van de wegenis van de straat voorzien in voormelde verkaveling wordt goedgekeurd.*

*Artikel 2: Aan de aanvragers worden te laste gelegd: de afstand van de grond vallend in de nieuwe wegenis, alsmede de uitrusting ervan en dit volgens een overeenkomst door hen voorafgaandelijk aan te gaan met het gemeentebestuur.”*

*De inhoud van de huidige verkavelingsvergunningsaanvraag is vergelijkbaar met de op 14 januari 2009 verleende verkavelingsvergunning 334/V/128 (op heden geschorst door het arrest van de raad van state nr. 196.885 van 13 oktober 2009): lot 1 werd reeds uitgesloten uit de verkavelingsvergunningsaanvraag. De ligging en grootte van de overige kavels en de aan te leggen openbare ontsluitingswegen zijn vrijwel identiek aan deze uit de verkavelingsvergunningsaanvraag van de op 14 januari 2009 verleende verkavelingsvergunning 334/V/128. Voor de loten 2 tot en met 6 wordt voorzien in een afdoende buffer t.a.v. reeds bestaande bebouwing op de omliggende bestaande percelen.*

*In de verkavelingsvergunningsaanvraag wordt de mogelijkheid voor de realisatie van een ontsluitingsweg op de subkavels 4bis en 5bis gevrijwaard, realiseerbaar mits voorafgaandelijke goedkeuring van dit tracé door de gemeenteraad.*

*De door de verkavelaar na te leven stedenbouwkundige voorschriften (in bijlage gevoegd) waarborgen dat de verkaveling qua typologie, grootte, bestemming en architectuur passen bij de bebouwing in de bestaande omgeving. Aan de huidige*

*verkavelingsvergunning wordt tevens de voorwaarde verbonden dat de verkaveling moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen i.v.m. parkeerverbod in de achteruitbouwstroken (gemeenteraadsbeslissing in zitting van 11 februari 1997) en i.v.m. het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken (gemeenteraadsbeslissingen in zitting van 3 februari 1998).*

*De goede ruimtelijke ordening wordt hierdoor gewaarborgd.*

*...*

Op 22 april 2010 vraagt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel advies aan de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar.

De provincie Vlaams-Brabant, dienst Waterlopen brengt op 29 april 2010 een gunstig advies uit.

Op 2 juni 2010 heeft het college van burgemeester en schepenen geen antwoord ontvangen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op de adviesaanvraag. Aan de adviesvereiste wordt voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel verleent op 2 juni 2010 de verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomen partij en voegt volgende voorwaarden toe aan de vergunning:

*“ ...*

*Het college van burgemeester en schepenen, vergaderd in zitting van 21 april 2010, motiveert zijn standpunt als volgt:*

*...*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 02/06/2010 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen verleent de verkavelingsvergunning aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:*

- 1. Het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor de verkavelingsvergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;*
- 2. het hoger vermeld advies van het College van Burgemeester en Schepenen na te leven;*
- 3. de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder [REDACTED] voor elektriciteit en aardgas, inzake verkavelingen strikt na te leven. ...*
- 4. De voorwaarden vermeld in het besluit van de Gemeenteraad in zitting van 31 mei 2007 na te leven;*
- 5. De voorwaarden vermeld in het advies van de brandweer van Asse van 29 januari 2010 na te leven;*
- 6. De voorwaarden vermeld in het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van 21 april 2010 na te leven:*
  - 1) Punt 3.2. VERHARDINGEN van de binnen de verkavelingsvergunningsaanvraag opgenomen stedenbouwkundige voorschriften dient aangepast te worden conform de toepasselijke gemeentelijke reglementering i.v.m. parkeerverbod in de achteruitbouwstroken, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting 11 februari 1997. “...De verharding kan NIET dienstig zijn als autostaanplaats. Een garage of autostaanplaats dient voorzien te worden binnen de maximale inplanting van het gebouw zoals aangeduid op plan. ...”*

- 2) *De verkaveling moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening i.v.m. het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 3 februari 1998.*

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 23 september 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 juni 2010 houdende het voorwaardelijk verlenen van de verkavelingsvergunning haar rechtskracht te laten hernemen.

Na de partijen te hebben gehoord op 5 oktober 2010, beslist de verwerende partij op 7 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 juni 2010 houdende de vergunning haar rechtskracht te laten hernemen en overweegt hierbij het volgende:

“...

*4. De ontworpen verkaveling paalt achteraan aan de verkaveling Lindendreef, vergund in 1968. De woningdichtheid binnen deze verkaveling bedraagt 6,75 woningen per ha. De woningdichtheid binnen de ontworpen verkaveling bedraagt ongeveer 11 woningen per ha.*

*De in het ontwerp voorgestelde dichtheid is niet overdreven hoog, maar is in overeenstemming met de hedendaagse normen en de tendens tot verdichting. In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt voor het buitengebied een dichtheid van 15 woningen per ha vooropgesteld. Door de voorziene woningtypologie en inplanting van de woningen ontstaat er geen schaalbreuk met de omgeving. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*De deputatie sluit zich aan bij de volgende elementen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel zoals naar voor gebracht tijdens de hoorzitting:*

...

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

- *de bestemming van het resterende binnengebied in het woongebied wordt geordend door de verkaveling;*
- *de in het ontwerp voorgestelde woningdichtheid is niet overdreven hoog, maar is in overeenstemming met de hedendaagse normen; door de voorziene woningtypologie en inplanting van de woningen ontstaat er geen schaalbreuk met de omgeving;*
- *de aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

## *VII. Besluit*

### *Artikel 1*

*Het beroep ingediend door de heer █████, █████ te 1040 Brussel, advocaat, derde, tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Wemmel van 2 juni 2010, afgeleverd aan █████, █████ te 1090 Jette, niet in te willigen.*

### *Art. 2*

*De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 juni 2010 houdende de vergunning afgeleverd aan [REDACTED], [REDACTED] te 1090 Jette inzake het verkavelen voor 5 kavels aan een ontworpen wegenis op een perceel grond gelegen ..., haar rechtskracht te laten hernemen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen, met het oog op het berekenen van de termijn waarbinnen beroep bij de Raad kan worden ingesteld, toepassing maken van artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO en verwijzen naar de datum waarop de bestreden beslissing werd aangeplakt (29 oktober 2010). Dit is evenwel niet correct.

De verzoekende partijen tekenden immers bij de verwerende partij administratief beroep aan tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel. Overeenkomstig artikel 4.7.23, §3, eerste lid VCRO was de verwerende partij derhalve verplicht om de bestreden beslissing aan de verzoekende partijen te betekenen en zij heeft dit gedaan, zoals blijkt uit de stukken van het dossier, met een ter post aangetekende brief van 27 oktober 2010, aangeboden aan de advocaat van de verzoekende partijen op 29 oktober 2010.

Voor de berekening van de termijn waarbinnen het voorliggende beroep bij de Raad diende ingeleid te worden, is derhalve niet artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO maar wel artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO van toepassing. Aangezien de laatste dag om beroep in te stellen een zondag betreft, wordt deze dag verplaatst naar maandag, dit zijnde 29 november 2010. Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 29 november 2010, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

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 partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen 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 zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen 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 ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen 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 verzoekende partijen voeren aan over het vereiste belang te beschikken aangezien zij op de aan de ontworpen verkaveling aanpalende percelen wonen.

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

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, en zelfs uit de wettigheidskritieken, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Door onder meer te verwijzen op de mogelijke vermindering van hun woonkwaliteit, de aantasting van de bestaande natuurwaarden, de vermindering van hun uitzicht en een gevreesde schending van hun privacy, blijkt genoegzaam dat de mogelijke hinder en nadelen voldoende concreet worden beschreven en valt er niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tweede verzoekende partij tot tussenkomst**

Uit het verzoekschrift tot tussenkomst, noch uit de beslissing om in rechte te treden blijkt duidelijk op welk onderdeel van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° tot en met 6° VCRO de tweede verzoekende partij tot tussenkomst haar verzoek tot tussenkomst steunt om haar belang aan te duiden.

#### *Standpunt van de partijen*

Ter zitting verklaart de raadsman van de tweede verzoekende partij tot tussenkomst dat de gemeente Wemmel als vergunningverlenend bestuursorgaan haar belang ontleent aan artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO. Dit werd bij brief van 1 april 2011 als volgt omschreven:

*“ ...*

*De gemeente Wemmel wordt in deze zaak vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen. Dit blijkt uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 december 2010, dat als stuk 7 werd toegevoegd aan het verzoek tot tussenkomst van de gemeente Wemmel van 28 februari 2011.*

*De gemeente Wemmel baseert haar tussenkomst dus op artikel 4.8.16, §1, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ('VCRO'), alwaar als belanghebbende wordt vermeld:*

*‘de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen’.*

*Uit de parlementaire voorbereidingen bij het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, dat werd overgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kan worden afgeleid dat het college van burgemeester en schepenen in ieder geval kwalificeert als ‘een bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan’. In deze parlementaire voorbereiding staat immers het volgende te lezen:....*

*De gemeente dient geen overig element aan te tonen om te kwalificeren als een belanghebbende in de zin van art. 4.8.16, §1 VCRO. Zij moet bv. niet aantonen dat zij een*



*nadeel of hinder ondervindt van de bestreden beslissing. Het feit dat zij optreedt dat zij heeft opgetreden al vergunningverlenende bestuursorgaan, volstaat.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad stelt vast dat in de beslissing om in rechte te treden van het college van burgemeester en schepenen van de tweede verzoekende partij tot tussenkomst van 8 december 2010 het volgende wordt beslist:

*“ ...*

*Gelet op de aanstelling door het college van burgemeester en schepenen van Meester ██████ in het kader van de reeds afgeleverde verkavelingsvergunningen teneinde de belangen van de gemeente te behartigen in de procedures voor de Raad van State en de deputatie.*

*Gelet op het beroep ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen door Meester ██████ tegen de door de deputatie afgeleverde verkavelingsvergunning d.d. 7 oktober 2010.*

*Besluit:*

*Artikel 1:*

*Opdracht wordt gegeven aan Meester ██████, ██████ te 1000 Brussel om advies te verlenen en het standpunt van de gemeente te behartigen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*...”*

Mede gelet op de uitleg verschaft door de tweede verzoekende partij tot tussenkomst dient vastgesteld te worden dat deze partij haar belang steunt op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO waarbij zij stelt dat ze optreedt als vergunningverlenend bestuursorgaan.

De Raad is van oordeel dat niet de tweede verzoekende partij tot tussenkomst doch wel haar college van burgemeester en schepenen moet worden aangeduid als de auteur van de aanvankelijke verkavelingsvergunning van 2 juni 2010. Het in eerste aanleg nemen van een beslissing over een aanvraag tot verkaveling van gronden in het kader van de reguliere administratieve procedure wordt, gelet op artikel 4.7.12 VCRO en volgende, immers uitdrukkelijk toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen en valt in die zin te beschouwen als een beslissing zoals bedoeld in artikel 57, §3, 7° van het Gemeentedecreet.

Het feit dat het college van burgemeester en schepenen op zich geen rechtspersoonlijkheid heeft, verhindert het college van burgemeester en schepenen echter niet om een beroep in te stellen bij de Raad. De VCRO bepaalt immers in artikel 4.8.16, §1, eerste lid dat het vergunningverlenend bestuursorgaan belang heeft om een beroep **aanhangig** te maken bij de Raad. De decreetgever heeft hierdoor het college van burgemeester en schepenen niet enkel van rechtswege belanghebbende gemaakt, maar haar tevens de procesbevoegdheid verleend om in rechte te treden en wel uit hoofde van zichzelf. Het college van burgemeester en schepenen kan zelfstandig als ‘vergunningverlenend bestuursorgaan’ het beroep voor de Raad inleiden of tussenkomen om het standpunt van het college te verdedigen.

De Raad stelt dan ook vast dat de verzoekende partij tot tussenkomst, zijnde de **gemeente Wemmel**, zich niet met goed gevolg kan steunen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO. De omstandigheid dat de verzoekende partij tot tussenkomst in deze, conform artikel 57, §3, 9° van

het Gemeentedecreet wordt vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, doet geen afbreuk aan deze vaststelling.

Voormelde vaststelling verhindert echter niet dat de verzoekende partij tot tussenkomst, als (publiekrechtelijke) rechtspersoon, zich naar het oordeel van de Raad met goed gevolg had kunnen beroepen op artikel 4.8.16, §1, 3° VCRO om de belangen van de gemeente te verdedigen indien blijkt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De verzoekende partij tot tussenkomst heeft zulks evenwel nagelaten en baseert haar verzoek tot tussenkomst uitdrukkelijk op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO zodat de Raad noodzakelijk tot de onontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst dient te besluiten.

## **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.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen wonen allen in de Lindendreef en hun eigendommen palen aan het te verkavelen terrein. De derde en vierde verzoekende partijen zijn eveneens eigenaars van het perceel 216/m, gelegen ten westen van de ontworpen verkaveling.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel voeren de verzoekende partijen aan dat de rust en kalmte van hun bestaande verkaveling wordt geschonden omdat de nieuwe verkaveling een te hoge woondichtheid heeft, en dat hun uitzicht op de bestaande boomgaard zal teloorgaan.

De eerste en tweede verzoekende partijen voeren tevens een schending van hun privacy aan omdat er een rechtstreekse inkijk zou zijn in hun tuin en zwembad en in hun woning (meer ramen) en dat er een verlies aan zon en licht zal zijn aangezien de ontworpen verkaveling ten zuiden van hun eigendom gesitueerd is.

De derde en vierde verzoekende partijen, tevens eigenaars van het perceel 216/m voeren een schending van de privacy aan nu er ten opzichte van het perceel 216/m slechts een bouwvrije strook van 5 meter wordt gelaten daar waar uit het bestreden besluit blijkt dat de vergunningverlenende overheid een bouwvrije strook van 10 meter ten opzichte van de aanpalende percelen uit de Lindendreef noodzakelijk acht ter voorkoming van burenhinder. Zij stellen tevens dat door de ontworpen verkaveling hun perceel volledig ingesloten wordt aangezien er een "ontsluitingsstrook" werd gereserveerd, terwijl het tracé en de uitrusting van die ontsluitingsweg niet voorafgaandelijk werd voorgelegd aan de gemeenteraad zodat er geen garantie is dat hun perceel kan ontsloten worden.

Met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel heeft de verwerende partij noch de tussenkomende partij enig verweer 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).

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 moeilijke herstelbaar is.

Dit alles moeten de verzoekende partijen 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 stukken kan, gelet op artikel 4.8.22 VCRO, géén rekening worden gehouden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan 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 partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft.

Volgende elementen roepen de verzoekende partijen in als zijnde het moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

- in hoofde van alle verzoekende partijen: aantasting van de bestaande rust en kalmte door het verlenen van een verkaveling met een te hoge woondichtheid
- in hoofde van alle verzoekende partijen: vernietiging van het uitzicht vanuit de tuinen op een bestaande boomgaard
- in hoofde van de eerste en tweede verzoekende partijen: schending van de privacy en buffering van licht- en zoninval
- in hoofde van de derde en vierde verzoekende partijen: insluiting van het perceel 216/m en schending van hun privacy doordat er slechts een bouwvrije strook van 5 meter wordt voorzien op het aangrenzend ontworpen verkavelingslot.

De Raad stelt vooreerst vast dat verkavelingsvoorschriften, overeenkomstig artikel 4.2.15, §2 VCRO, een reglementair karakter hebben, en tot doel hebben de plaatselijke goede ruimtelijke ordening van het te verkavelen gebied gedetailleerd weer te geven. De verkavelingsvoorschriften zijn aldus het belangrijkste onderdeel van het verkavelingsdossier, zijn onlosmakelijk verbonden met het verkavelingsplan en vormen de rechtsgrond voor de later af te leveren stedenbouwkundige vergunningen.

De door de verzoekende partijen aangehaalde nadelen dienen dan ook in deze context beoordeeld te worden.

Het door **alle verzoekende partijen aangevoerde nadeel** met betrekking tot de aantasting van de bestaande rust en kalmte in hun verkaveling langsheen de Lindendreef is niet ernstig. De verkaveling langsheen de Lindendreef bestaat reeds meer dan 40 jaar en er valt niet te ontkennen dat de beleidsvisie inzake woondichtheid gedurende deze jaren grondig is gewijzigd. De tendens tot verdichting zoals voorgeschreven in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werd in de ontworpen verkaveling vertaald naar een woningdichtheid van 11 woningen/ha, daar waar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen zelfs 15 woningen/ha toelaat in het buitengebied.

Uit het momenteel nog onbebouwd terrein kunnen de verzoekende partijen geen verwachtingen putten die in strijd zouden zijn met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Gelet op de wijzigingen die de verkavelingsaanvraag reeds heeft ondergaan is een verkavelingsontwerp voor 5 loten met een woningdichtheid van 11 woningen/ha in een bestemmingszone van woongebied aanvaardbaar.

De Raad stelt bovendien vast dat de verzoekende partijen niet concreet maken hoe een lage woningdichtheid zich garant zou stellen voor rust en kalmte in een woonwijk.

Als **algemeen nadeel** voeren de verzoekende partijen tevens aan dat zij geen mooi uitzicht meer zullen hebben op de bestaande boomgaard. De verkavelingsvergunning heeft betrekking op een perceel dat gelegen is in een woongebied en deels omgeven is door percelen met woningen. Het is aannemelijk dat de verzoekende partijen dit uitzicht zullen verliezen als de bestreden verkavelingsvergunning ten uitvoer wordt gelegd. Het aangevoerde nadeel moet evenwel, om in aanmerking te kunnen worden genomen, zijn rechtstreekse oorzaak vinden in het bestreden besluit. De percelen waarvoor de verkavelingsvergunning is verleend, is volgens het gewestplan gelegen in een woongebied. Deze bestemming maakt het mogelijk dat het terrein op een bepaald ogenblik bebouwd wordt en dat de verzoekende partijen daardoor hun uitzicht over de nu bestaande boomgaard verliezen. Het enkele verlies van het uitzicht op de bestaande boomgaard is dus geen nadeel dat zijn rechtstreekse oorzaak vindt in het bestreden besluit. De verzoekende partijen hebben in de gegeven omstandigheden geen aanspraak op het onbebouwd blijven van het betrokken terrein of op het behoud van het mooie uitzicht op de boomgaard op dat terrein. De omstandigheid dat de boomgaard deel uitmaakt van een architecturaal geheel doet geen afbreuk aan deze vaststelling.

De **eerste en tweede verzoekende partijen** voeren de schending van hun privacy en de buffering van licht- en zoninval als nadelen aan omdat er vanuit de voorziene woningen op de loten 5 en 6 een rechtstreekse inkijk mogelijk zal zijn in hun tuin met zwembad en in hun woning. Zij voeren tevens een verlies van zon- en lichtinval aan omdat de ontworpen verkaveling volledig ten zuiden van hun eigendom gelegen is.

De Raad stelt vast dat uit de gegevens van het dossier blijkt dat tussen loten 5 en 6 van de ontworpen verkaveling en het perceel van de eerste en tweede verzoekende partijen zich een tuinstrook van 10 meter bevindt en dat de tuinzone van de eerste en tweede verzoekende partijen zich eveneens situeert langsheen de perceelsgrens. De Raad stelt eveneens vast dat er langsheen de perceelsgrens van de eerste en tweede verzoekende partijen reeds aanzienlijke groenaanplanting bestaat en dat de bestreden verkavelingsvergunning eveneens de aanplanting van groenvoorziening en twee meter hoge hagen ter afsluiting van de percelen voorziet.

De Raad stelt vast dat zowel de eigendom van de eerste en tweede verzoekende partijen als de loten 5 en 6 uit het verkavelingsontwerp gelegen zijn in voor woningbouw bestemd gebied volgens het gewestplan. In dergelijk gebied moet een normale mate van tolerantie verwacht worden wat betreft de privacy. Een tuinstrook van 10 meter die tevens een bouwvrije strook is langs de zijde van het verkavelingsontwerp garandeert alleszins deze privacy. De Raad stelt tevens vast dat de eerste en tweede verzoekende partijen geen gegevens meedelen over de diepte van hun tuin, enkel dat hun zwembad dicht tegen de perceelsgrens gelegen is. In ieder geval is een afstand van 10 meter, samen met de voorziene en reeds bestaande

groenaanplanting voldoende om een normale vorm van privacy te garanderen. Wat betreft de concrete kritiek van rechtstreekse inrij kan de Raad enkel vaststellen dat deze kritiek voorbarig is aangezien de concrete bouwwijze slechts duidelijk zal worden na indiening van de bouwplannen voor de op de kavels op te richten woningen. Bovendien laten de eerste en tweede verzoekende partijen, voor wat betreft hun ingeroepen nadelen van verlies van zon- en lichtinval na om enige concrete gegevens, zoals een schaduwstudie, voor te leggen, waaruit de Raad dan zou kunnen afleiden dat het schaduweffect de grenzen van hetgeen normaal in een bebouwde omgeving moet worden getolereerd, overschrijdt.

De **derde en vierde verzoekende partijen** roepen eveneens een schending van de privacy in omdat, ten opzichte van hun eigendom – het perceel 216/m -, er op het ontworpen verkavelingslot slechts een bouwvrije strook van 5 meter zal zijn, daar waar de vergunningverlenende overheid er in het bestreden besluit ter weerlegging van het bezwaar omtrent burenhinder uitgaat van een noodzakelijke bouwvrije strook van 10 meter. Zij roepen tevens in dat met het verkavelingsontwerp hun eigendom 216/m volledig ingesloten zal worden aangezien het wel een “ontsluitingsstrook” voorziet, doch het tracé en de uitrusting van die ontsluitingsweg niet voorafgaandelijk aan de gemeenteraad werd voorgelegd zodat de derde en vierde verzoekende partijen geen enkele garantie hebben dat hun perceel kan worden ontsloten.

De Raad stelt vast dat het perceel 216/m van de derde en vierde verzoekende partijen eveneens in woongebied gelegen is, doch op heden onbebouwd is en niet paalt aan een openbare weg.

De derde en vierde verzoekende partijen citeren het volgende: *“Burenhinder: de bouwvrije zones langsheen de (tuinzone) Lindendreef bedragen hoofdzakelijk 10m”*.

In het bestreden besluit wordt echter, in antwoord op het bezwaar van de eerste en tweede verzoekende partij met betrekking tot de verminderde licht- en zoninval het volgende gesteld: *“bovendien zal dit verlies aan lichtinval sterk afhankelijk zijn van de op te richten bouwwerken, in casu eengezinswoningen (en niet bv. flatgebouwen). Hierbij moet ook worden gewezen op de bouwvrije zones die over het algemeen 10 meter bedragen en op het feit dat de woningen van verzoekende partijen zich telkens op een ruime afstand van de perceelsgrens bevinden. Kortom, het betreft het hier de normale lasten van nabuurschap, dewelke de verzoekende partijen dienen te aanvaarden”*.

De Raad stelt vast dat het citaat gaat over de loten 5 en 6 uit de verkaveling waar de **tuinstroken** inderdaad “over het algemeen” 10 meter bedragen en dit ten opzichte van de woningen die zich bevinden langsheen de Lindendreef en meer bepaald de eerste en tweede verzoekende partijen.

In casu gaat het niet over de eigendom van de derde en vierde verzoekende partijen die zich bevindt langsheen de Lindendreef (deze eigendom bevindt zich trouwens niet recht tegenover het verkavelingsontwerp), maar over het perceel 216/m, eveneens eigendom van de derde en vierde verzoekende partijen, zich bevindend ten westen van het verkavelingsontwerp. Tussen de grenslijn van dit perceel 216/m en de bouwzone van het lot 5 van het verkavelingsontwerp is er een zijdelingse bouwvrije strook voorzien van 5 meter, wat, gelet op de bestemming in een voor woningbouw bestemd gebied, als voldoende mag beschouwd worden, gelet op de huidige tendens tot verdichting. Het gaat hier immers niet om een tuinzone, maar om een zijdelingse bouwvrije zone.

Voor zover de derde en vierde verzoekende partijen zich beroepen op een schending van de privacy voor een op heden onbebouwd perceel, is hun ingeroepen nadeel niet ernstig.

Daarnaast voeren de derde en vierde verzoekende partijen ook aan dat hun (op heden nog onbebouwde) perceel 216/m volledig ingesloten wordt omdat het verkavelingsontwerp een ontsluitingsstrook “reserveert” zonder dat het tracé en de uitrusting van die ontsluitingsweg voorafgaandelijk werd voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze grief betreft de wettigheid van de bestreden beslissing. Het verwijzen naar de ernst of de gegrondheid van een middel volstaat niet om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen.

De door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen worden als niet, minstens onvoldoende ernstig verworpen.

Deze vaststelling impliceert dat een onderzoek naar het mogelijks moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen niet langer relevant is.

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 tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing 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 wordt verworpen.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is onontvankelijk.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

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

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG,            toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS