

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0102 van 23 augustus 2011
in de zaak 1011/0826/SA/2/0778

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dominique MATTHYS
kantoor houdende te 9000 Gent, Sint-Annaplein 34
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 20 mei 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 7 april 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen van 26 november 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend onder de voorwaarde dat indien de verkavelaar de sociale last niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, een sociale bijdrage dient gestort te worden, conform de bepalingen van art. 4.1.19 van het decreet grond en pandenbeleid.

Het betreft percelen 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 tussenkomen partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 juli 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram VAN ACKER die loco advocaat Dominique MATTHYS verschijnt voor de verzoekende partijen, en de heer [REDACTED] die als verzoekende partij in persoon verschijnt, de heer Johan KLOKOCKA, jurist, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Stefan WALGRAEVE die verschijnt voor de tussenkomen 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

De nv [REDACTED] vraagt met een op 23 juni 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 1 juli 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.

IV. FEITEN

Op 16 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 36 geschakelde eengezinswoningen en 6 loten voor meergezinswoningen (twee groepen van drie meergezinswoningen). De aanvraag voorziet eveneens in de aanleg van een nieuwe weg. De verkaveling wordt ingericht als woonerf.

Een sloopvergunning wordt verleend voor de op het terrein voorkomende hangars.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Dendermonde', gelegen in woongebied en in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 5 juni 2010 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg 'Binnengebied Anker Serskamp', meer bijzonder in een zone voor open, halfopen en gesloten woningbouw. Ter openbare terechtzitting van 26 juli 2011 wordt door de tussenkommende partij een kopie van dit bijzonder plan van aanleg neergelegd.

De percelen zijn eveneens gelegen in het zuidwestelijke deel van het grondgebied van de gemeente Wichelen, in een binnengebied langs de noordwestzijde van de kern van Serskamp.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 augustus 2010 tot 17 september 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke vrijwillige brandweerdienst van Wichelen brengt op 24 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed geeft op 13 september 2010 te kennen geen bezwaren te hebben tegen de aanvraag van de tussenkommende partij van 16 juli 2010.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op een voor de Raad niet te achterhalen datum volgend vooradvies:

“ ...

In toepassing van art. 4.4.1 van de VCRO verzoeken wij u namens [REDACTED], [REDACTED] om afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften voorzien in het BPA . 5 - Binnengebied Anker.

De afwijking betreft

- *het BPA schrijft voor dat de voorgevel wordt voorzien volgens de grafisch bepaalde bouwlijn; de woningen 3,4, de woningen 7,8,9, de woningen 12, 13, 14 en de woningen 17, 18, 19, 20 springen achteruit t .o .v.. de grafisch bepaalde bouwlijn. Deze afwijking wordt verantwoord omwille van de betere toegankelijkheid van de hoekpercelen.*
- *het BPA schrijft voor dat de garages enkel worden toegelaten op 2m van de perceelsgrens, tenzij schriftelijk akkoord van de gebuur, dan kan de inplanting op de perceelsgrenzen worden toegelaten. In de aangevraagde verkaveling staan de garages op de perceelsgrens ingeplant, hetgeen verantwoord wordt door het opzet van de halfopen bebouwing, waarbij de garages (vaak) de koppeling vormen tussen de voorziene eengezinswoningen.*
- *het BPA schrijft voor dat garages in de zone voor' tuinen max. 30m² mogen zijn. Voor perceel B1 wordt een afwijking gevraagd voor een garage van 40m². Deze afwijking wordt verantwoord door de verwijzing naar de andere garages die ook allemaal 10m diep zijn, en de vaststelling dat het aangewezen is de 4m brede zone voor tuinen dicht te bouwen.*

...

Het college sluit zich aan bij de motivatie van de aanvrager.

”
...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 5 november 2011 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Ligging volgens plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan DENDERMONDE (KB 07/11/1978) gelegen in een woongebied.

...

De aanvraag is volgens het gewestplan DENDERMONDE (KB 07/11/1978) gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s.

...

Het goed bevindt zich volgens het bij MB dd. 05/06/2010 goedgekeurd BPA "Binnengebied Anker Serskamp" in een strook voor open, halfopen en gesloten woningbouw.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het BPA dateert van na de vaststelling van het gewestplan, zodat het BPA hier van kracht is.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is deels strijdig met het van kracht zijnde plan.

...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag beoogt het realiseren van een verkaveling, gelegen binnen de omtrek van bovenvermeld BPA.

In het kader van art. 4.4.1 worden afwijkingen gevraagd op het BPA, en dit als volgt:

Voorschriften BPA	Afwijking art. 4.4.1 VCRO
* voorgevel woningen volgens de grafisch bepaalde bouwlijn	*de woningen op de loten 3,4,7,9,12,13,14,17,18 springen achteruittov de grafische voorbouwlijn
* garages worden toegelaten op 2m van de perceelsgrens, tenzij het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars	* Garages worden voorzien op de perceelsgrens, dienend als koppелеlement tussen de voorziene ééengezinswoningen
* max opp van de afzonderlijke garages: 30 m ²	* oppervlakte afzonderlijke garages: max 40m ² .

Het project, dat tot doel heeft een verkaveling van 36 woningen en 2 meergezinswoningen, is onderworpen aan een sociale last in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. In dit kader dienen 16 sociale woningen te worden gerealiseerd. De aanvrager stelt tot doel de last te verleggen naar een perceel buiten de verkaveling, nl. ter hoogte van de Beukenlaan (percelen: Serskamp, 2^e afd., sectie A, nrs 76w, 76x met een opp. van ca 2800m²), waar twee meergezinswoningen met 16 wooneenheden zouden worden gerealiseerd.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is gelegen in het BPA Binnengebied Anker Serskamp en is hier deels mee in strijd. De gevraagde afwijkingen zijn evenwel aanvaardbaar, zodat de verkaveling in principe zou kunnen worden gerealiseerd.

Er wordt evenwel vastgesteld dat de maatregelen die voorgesteld worden om te voldoen aan het DGPD niet in overeenstemming zijn met de in voormeld decreet gestelde eisen.

Het art. 4.1.24 van het DGPD schrijft in buitengebieden dichtheden voor van min. 25 tot max. 35 wooneenheden per ha. Deze dichtheden zijn bindend.

Het project, waarvan sprake ter hoogte van de [REDACTED] voldoet niet aan deze dichtheden, op voormeld perceel leidt de bouw van meergezinswoningen met in totaal 16 wooneenheden tot een dichtheid van ca 57 wooneenheden per ha.

Ingevolge het art. 4.3.1 §1, 3° van het VCRO, dient de vergunning derhalve geweigerd te worden.

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.
...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen weigert op 26 november 2011, op basis van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en overweegt bovendien nog het volgende:

“ ...

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

*Het project, dat tot doel heeft een verkaveling van 36 woningen en 2 meergezinswoningen, is onderworpen aan een sociale last in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. In dit kader dienen 16 sociale woningen te worden gerealiseerd. De aanvrager stelt tot doel de last te verleggen naar een perceel buiten de verkaveling, nl. ter hoogte van de Beukenlaan (percelen: Serskamp, ■■■■■ met een opp. van ca 2800m²), waar twee meergezinswoningen met 16 woongelegenheden zouden worden gerealiseerd.
...”*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 22 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 8 maart 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is deels in strijd met de voorschriften van het geldend BPA, zoals hoger omschreven. De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

...

De aanvraag houdt een afwijking in op de voorschriften van het BPA, afwijkingen waarvoor overeenkomstig art. 4.4.1. VCRO een vergunning kan worden verleend, nu het enkel afwijkingen met betrekking tot de afmetingen en inplantingen van de constructies betreft:

- de woningen op de loten 3, 4, 7, 9, 12, 13, 14, 17, 18, 19 en 20 springen achteruit ten opzichte van de grafische voorbouwlijn, in plaats van de voorgevel te voorzien volgens de grafische voorbouwlijn.*
- de garages worden voorzien op de perceelsgrens, dienend als koppellement tussen de voorziene eengezinswoningen, in plaats van 2m van de perceelsgrens.*
- oppervlakte afzonderlijke garages: max. 40m² i.p.v. 30m².*

Zowel het college van burgemeester en schepenen als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn van oordeel dat de gevraagde afwijkingen aanvaardbaar zijn. Deze visie kan bijgetreden worden.

Binnen de voorliggende verkavelingsaanvraag worden nieuwe wegenissen aangelegd. Bij de aanvraag wordt een verklaring van overdracht van de wegenis gevoegd. Deze verklaring met betrekking tot de overdracht van de wegenis, op eerste verzoek van de gemeente, dateert van 4 augustus 2010.

Art. 4.2.17. §1 stelt : "Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouw - kundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

- 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;*
- 2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;*
- 3° het ontbossen, onverminderd artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990;*
- 4° het afbreken van constructies. "*

Artikel 4.2.17 §2. stelt: "Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnerwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zo niet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn."

De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet de aanleg van nieuwe wegenis. Bij de aanvraag werd een brief gevoegd van de aanvragers die het volgende bepaalt : "...

Bij deze verklaren wij dat de zone begrepen binnen de rooilijnen van de verkaveling "Binnengebied Anker" onder bezwarende titel zal overgedragen worden aan de gemeente WICHELEN, en dit op eerste verzoek van de gemeente, waarbij de prijs voldaan wordt door een derde.

De overdracht onder bezwarende titel met derde-betalerssysteem zal daartoe vermeld dienen te worden in de gevraagde verkavelingsvergunning, in de offerten en de koopcontracten m.b.t. de loten, alsook op de facturen gericht aan de overheid en aan de kopers van de loten, teneinde in overeenstemming te zijn met de fiscale richtlijnen dienaangaande, zoals bevestigd in het antwoord van de Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport op parlementaire vraag nr. 136 van 6 januari 2010. ..."

Er wordt vastgesteld dat deze aanvraag geen wegenisdossier bevat, en dat deze aanvraag niet voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad.

Appellant stelt dat dit niet nodig is aangezien het de realisatie van een in een bpa voorziene wegenis betreft, zodat deze wegenis al de goedkeuring van de gemeenteraad kreeg bij vaststelling van dit bpa.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Voormeld artikel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet niet in een dergelijke uitzondering. Daarenboven geeft het bpa slechts

de contouren aan van de te realiseren wegenis, en niet de specifieke aanleg ervan, maar tevens wordt aan het kruispunt van de Biesakker en de Bremenhulststraat een aansluiting door middel van een rond punt voorzien, een rond punt dat buiten de verkaveling ligt en aanpassingen vereist van voornoemde wegen.

Een beslissing van de gemeenteraad over de wegenisaanleg is bijgevolg wel degelijk noodzakelijk.

Het voorliggend verkavelingsvoorstel dient, gelet op de oppervlakte die groter is dan een halve hectare, te voldoen aan de bepalingen van het grond en pandendecreet.

Wat betreft bescheiden woonaanbod wordt vastgesteld dat voldoende kavels onder de 500m² opgenomen zijn in de verkaveling.

Volgens het gemeentelijk reglement sociaal wonen moet voor percelen in handen van privépersonen 20% sociaal wonen opgelegd worden.

Voor de berekening van het benodigde aantal zal worden uitgegaan van het aantal wooneenheden vermeld in de motivatienota, zijnde 36 eengezinswoningen en 48 appartementen. 20% hiervan komt neer op 16,8 sociale wooneenheden voor het project, afgerond 16, omdat 20% het maximum is dat het decreet als sociale last toelaat.

In de motivatienota wordt hieromtrent het volgende gesteld : “...

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De verkaveling valt onder de toepassing van het Grond- en Pandendecreet (art. 4.1.8), waardoor dus voldaan moet worden aan de “sociale lasten”. De aanvrager kiest ervoor om toepassing te vragen van art 4.1.18. Grond- en Pandendecreet, waarbij de lasten verlegd worden naar andere terreinen binnen dezelfde gemeente, i.c. de terreinen gelegen te Wichelen, Beukenlaan zn, kadastraal gekend [REDACTED].

Deze sociale last zou in een tweede fase gerealiseerd worden op voormelde terreinen, die ontsloten kunnen worden via de wegeniswerken van de aan te leggen verkaveling. De sociale last wordt m.n. gerealiseerd door het optrekken van 2 meergezinswoningen met telkens 8 sociale appartementen. De appartementen worden voorzien van ondergrondse parkings dewelke toegankelijk zijn via een in rijhelling naast het gebouw (langs kerkwegel) en aansluitend op de verkaveling fase 1. Vanaf het appartementsgebouw wordt een uitweg voor de brandweer voorzien (breedte 4 m) naar de Biesakker, deels in asfalt, deels in grasdallen (cfr. “erfdienstbaarheid van losweg” zoals voorzien in de verkavelingsvergunning 3/74 V op naam van [REDACTED]). ...”

Appellant stelt in het beroepschrift dat het ontvangend terrein kleiner is dan 0,5 ha en dat minder dan 50 appartementen voorzien worden, zodat er voor het ontvangend terrein zelf geen sociale last van toepassing is, en het ontvangend terrein principieel de 16 woningen van de sociale last van onderhavig project kan opnemen.

Appellant stelt dat niemand zich verzet tegen een verschuiving, en dat enkel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zich verzet wegens vermeende strijdigheid met de woningdichtheden in art. 4.1.24 van het grond- en pandendecreet.

Er kan niet aan voorbijgegaan worden dat de aanvrager aangaande het te realiseren project dat de sociale last zou moeten opnemen op vandaag weinig concrete gegevens beschikbaar stelt en evenmin engagementen of waarborgen voorstelt. Zo wordt in de motivatienota gesteld dat de sociale last in een tweede fase ‘zou’ gerealiseerd worden. Het op vandaag verlenen van een verkavelingsvergunning, waarbij de sociale last verschoven wordt, zonder dat er ook maar enige garantie gegeven wordt dat deze realiseerbaar is en zal gerealiseerd worden, kan niet aanvaard worden. Het indienen van een parallelle aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning voor het ontvangende

bouwproject is aangewezen, aangezien op die manier een realistische inschatting zou kunnen gemaakt worden van de haalbaarheid van de verschuiving.

Er stelt zich immers de vraag of het ontvangend project, waarvan op vandaag enkel vage krijtlijnen bekend zijn, wel voor vergunning aanmerking zal komen, aangezien het gelet op de specifieke context geen vanzelfsprekend project lijkt. Het betreft immers een vrij zwaar project (2 blokken van elk 8 wooneenheden, met 2 bovengrondse bouwlagen en plat dak) dat op een vrij lang en smal perceel voorzien wordt, een perceel dat als het ware in tweede bouworde t.o.v. de langs de Beukenlaan gelegen woonkavels gelegen is, daar waar de woonkavels langs de Beukenlaan met vrij lage bebouwing ingevuld zijn.

Daarenboven is het ontvangend terrein op vandaag niet kwalitatief ontsloten, zodat de bijkomende aanleg van wegenis vereist is, waarvoor op vandaag niet duidelijk is of de aanvrager over de hiervoor noodzakelijke gronden beschikt, maar wel dat ze niet in deze aanvraag vervat zit.

Stellen dat het ontvangende project met 16 wooneenheden probleemloos vergund zal geraken is bijgevolg voorbarig.

Er kan bezwaarlijk gesteld worden dat de ontvangende terreinen economisch en ruimtelijk gelijkwaardig zijn aan de terreinen die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject, zoals vereist door artikel 4.1.18 van het grond- en pandendecreet om de uitvoering van de sociale last te kunnen verleggen naar andere terreinen dan deze die gelegen zijn binnen de verkaveling.

Tijdens de hoorzitting werden afdrukken van emailverkeer neergelegd waaruit moet blijken dat de huisvestingsmaatschappij Eigen Dak bereid zou zijn de sociale appartementen te realiseren via aankoop na uitvoering in natura door de [REDACTED]. Uit dit mailverkeer blijkt tevens dat er volgens de huisvestingsmaatschappij in buitengebied minstens evenveel vraag is naar sociale woningen als naar sociale appartementen, wat niet overeenkomt met het standpunt van appellant. De huisvestingsmaatschappij lijkt de voorkeur te geven aan een alternatief plan waarbij ook een aantal huizen binnen de verkaveling worden gerealiseerd, wat door de aanvrager niet als mogelijkheid wordt weerhouden.

Artikel 4.1.24 van het grond- en pandendecreet bepaalt

“Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheden:

- 1° ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;*
- 2° ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied van het grond- en pandendecreet”*

Hieruit blijkt duidelijk dat de decreetgever ervoor geopteerd heeft dat er in buitengebied moet uitgegaan worden van projecten met lage dichtheden.

De discussie of dit nu bindende dichtheden zijn of niet doet hier niet terzake, aangezien het ontvangend project een dichtheid heeft -voor zover dit nu al kan becijferd worden- die van een andere grootteorde is -volgens de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ± 57 wooneenheden per ha- dan deze die de decreetgever voor ogen had. Een dergelijke evolutie wordt kan bezwaarlijk aanvaard worden. In een dergelijke buitengebiedkern zou de voorgestelde concentratie van sociale appartementen aansluitend bij een residentiële wijk het ruimtelijk functioneren niet ten goede komen.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp voorziet in de realisatie van de in het recente bpa vastgelegde ordening, mits enkele afwijkingen, waarover noch het college van burgemeester en schepenen noch de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gestruikeld blijken te zijn.

Gelet evenwel op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een verkavelingsvergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet aan de orde.

...

Na de partijen te hebben gehoord op 22 februari 2011, beslist de verwerende partij op 7 april 2011 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder de voorwaarde dat indien de verkavelaar de sociale last niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, een sociale bijdrage dient gestort te worden, conform de bepalingen van art. 4.1.19 van het decreet grond en pandenbeleid. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“...

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is deels in strijd met de voorschriften van het geldend BPA, zoals hoger omschreven. De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

...

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat heden toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1. kan gemaakt worden.

De aanvraag houdt een afwijking in op de voorschriften van het BPA, afwijkingen waarvoor overeenkomstig art. 4.4.1. VCRO een vergunning kan worden verleend, nu het enkel afwijkingen met betrekking tot de afmetingen en inplantingen van de constructies betreft:....

Zowel het college van burgemeester en schepenen als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn van oordeel dat de gevraagde afwijkingen aanvaardbaar zijn. Deze visie kan bijgetreden worden.

Binnen de voorliggende verkavelingsaanvraag worden nieuwe wegenissen aangelegd. Bij de aanvraag wordt een verklaring van overdracht van de wegenis gevoegd. Deze verklaring met betrekking tot de overdracht van de wegenis, op eerste verzoek van de gemeente, dateert van 4 augustus 2010.

De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet de aanleg van nieuwe wegenis.

...

Bij de gemeente werd een wegenisdossier ingediend bij de verkavelingsaanvraag.

Het voorleggen van deze aanvraag aan de gemeenteraad is niet nodig aangezien het de realisatie van een in een bpa voorziene wegenis betreft, zodat deze wegenis al de goedkeuring van de gemeenteraad kreeg bij vaststelling van dit bpa.

Het voorliggend verkavelingsvoorstel dient, gelet op de oppervlakte die groter is dan een halve hectare, te voldoen aan de bepalingen van het grond en pandendecreet.

Wat betreft bescheiden woonaanbod wordt vastgesteld dat voldoende kavels onder de 500m² opgenomen zijn in de verkaveling.

Volgens het gemeentelijk reglement sociaal wonen moet voor percelen in handen van privépersonen 20% sociaal wonen opgelegd worden.

Voor de berekening van het benodigde aantal zal worden uitgegaan van het aantal wooneenheden vermeld in de motivatienota, zijnde 36 eengezinswoningen en 48 appartementen. 20% hiervan komt neer op 16,8 sociale woongelegenheden voor het project, afgerond 16, omdat 20% het maximum is dat het decreet als sociale last toelaat.

Er wordt wel degelijk voldaan aan de sociale last voor dit project, op een terrein gelegen ten zuiden van de Beukenlaan, kadastraal gekend [REDACTED].

Het ontvangende terrein is kleiner dan 0,5 ha en er worden minder dan 50 appartementen gebouwd, zodat het decreet betreffende het grond en pandenbeleid hierop niet van toepassing is, en er bijgevolg geen sociale last dient opgenomen door het ontvangende terrein.

Het ontvangend terrein, gelegen op 200m van de verkaveling, kan daardoor principieel de 16 woningen van de sociale last opnemen, met name door het optrekken van 2 meer gezinswoningen met telkens 8 sociale appartementen zonder verder eigen sociale last. De deputatie verleent zijn instemming tot de verschuiving van de sociale last.

De verkavelaar is eigenaar van de ontvangende terreinen, zie ingediende notariële akte, het terrein wordt ontsloten via een toegang vastgelegd bij notariële akte dd. 8 april 2005. De bouwhoogte van de sociale woningen is beduidend kleiner dan deze van de woningen en appartementen in de verkaveling. De voorgestelde bouwhoogte is bovendien ook lager dan een aantal woningen in de Beukenlaan. De voorgestelde sociale appartementen hebben een gemiddelde grootte van 85 m², en zijn in lijn met de oppervlakenormen van de VMSW,

De huisvestingsmaatschappij [REDACTED] is bereid deze te realiseren via aankoop. In het buitengebied is er nood aan sociale appartementen, veel meer dan aan sociale woningen.

Ook de [REDACTED] verzet zich niet tegen het verleggen van de sociale last, evenals het Agentschap Wonen.

Het standpunt met betrekking tot de dichtheid van het ontvangend project kan niet worden bijgetreden:

Art. 4.1.24 van het decreet betreffende het grond en pandenbeleid gaat over het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject, hetgeen niet van toepassing is bij de realisatie van het sociaal gedeelte buiten het verkavelingsproject; De decreetgever had bij een verkaveling duidelijk enkel een verkaveling met woningen voor ogen (cfr. ook de tekst van het artikel waar gesproken wordt over ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen: het decreet spreekt met andere woorden over woningen, en niet over wooneenheden)

Art. 4.1.24 van het decreet betreffende het grond en pandenbeleid spreekt over het uitgaan van de vermelde woningdichtheden bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, wat maakt dat de voorgestelde woningdichtheden geen absolute minima en maxima inhouden, maar richtwaarden zijn die men moet hanteren bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zonder uiteraard de onmiddellijke omgeving daarbij uit het oog te verliezen. Er kan daarbij niet om de vaststelling heen gegaan worden dat de 48

appartementen binnen de verkaveling -compleet in overeenstemming met het goedgekeurd BPA- zich situeren op een oppervlakte van 3600 m², en dus een woningdichtheid van 133 wooneenheden per hectare kennen. De 55 wooneenheden per hectare in het ontvangend project liggen bijgevolg beduidend lager.

Het hanteren van de 35 wooneenheden per hectare als een absoluut maximum leidt in casu op het ontvangend terrein tot maximum 9 sociale appartementen (i.p.v. de voorgestelde 16) hetgeen binnen de voorgestelde volumes aanleiding zou geven tot sociale appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 150 m², hetgeen uiteraard onrealiseerbaar is in het kader van sociale woningbouw.

De bedoeling van het decreet betreffende het grond en pandenbeleid is niet alleen de realisatie van bijkomende sociale woongelegenheden na te streven, maar eveneens een mix van residentiële en sociale woningen.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gevraagde in overeenstemming met de geldende regelgeving.

Zo de verkavelaar de sociale last niet of niet volledig uitvoert, dient een sociale bijdrage gestort te worden, conform de bepalingen van art. 4.1.19 van het decreet grond en pandenbeleid, dit om te waarborgen dat de sociale last gerealiseerd kan worden.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp voorziet in de realisatie van de in het recente bpa vastgelegde ordening, mits enkele afwijkingen, waarover noch het college van burgemeester en schepenen noch de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gestruikeld blijken te zijn.

Dit bpa heeft de ordening van deze omgeving vastgelegd, zodat deze aanvraag, die een uitvoering is van dit bpa, bijdraagt tot de realisatie van deze ruimtelijke ordening.

Het gevraagde brengt de goede plaatselijke aanleg 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 verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking. Uit de door de verzoekende partijen bijgebrachte stukken blijkt dat de bestreden beslissing werd aangeplakt op 22 april 2011.

Het door de verzoekende partijen bij aangetekend schrijven van 20 mei 2011 ingediend beroep is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen dat ze eigenaar zijn van een woning, waarin ze samen met hun gezin gedomicilieerd zijn, gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de percelen waarop de litigieuze verkavelingsvergunning betrekking heeft en die paalt aan de ontworpen wegenis die de ontsluiting van deze verkaveling beoogt. Het belang van de verzoekende partijen zou derhalve actueel en rechtstreeks zijn.

De verwerende partij roept een exceptie van onontvankelijkheid in met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen. Zij stelt hieromtrent het volgende:

“ ...

Verzoekers omschrijven in hun verzoekschrift hun belang door de loutere vermelding dat zij eigenaars zijn van een perceel dat in de onmiddellijke nabijheid van de nieuwe verkaveling.

Los van het feit dat Uw Raad deze loutere vermelding niet als een afdoende aangetoonde belang aanvaard (...), is het verweerster noch uit de uiteenzetting van de middelen - die eerder zijn opgesteld vanuit het oogpunt van een algemeen belang - noch uit de onderbouwing van het vermeende moeilijk te herstellen ernstig nadeel, duidelijk waaruit het persoonlijk belang van verzoekers bestaat om specifiek tegen de voorliggende bestreden beslissing op te komen.

Veeleer lijken verzoekers zich te verzetten tegen gelijk welke verkaveling of ontwikkeling van het onderhavige gebied. Dit kan niet worden aanvaard als een voldoende concreet een persoonlijk belang om tegen huidige bestreden beslissing op te komen. Immers, het gebied is bestemd als woongebied en kan overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften en de voorschriften van het geldende BPA als dusdanig worden ontwikkeld.

...”

Ook de tussenkomende partij roept een exceptie van onontvankelijkheid in en overweegt inzake het belang van de verzoekende partijen het volgende:

“ ...

Overeenkomstig artikel 4.8.16 § 1, 3° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing beroep instellen bij de Raad.

Verzoekende partijen duiden hun belang als volgt: “Verzoekende partij is eigenaar van een woning, waarin ze met haar gezin is gedomicilieerd, aan de [REDACTED], kadastraal gekend onder [REDACTED], en dit perceel ligt in de onmiddellijke nabijheid van de percelen waarop de litigieuze verkavelingsvergunning betrekking heeft, en paalt aan de ontworpen wegenis die de ontsluiting van deze verkaveling beoogt. Het belang van verzoekende partij is derhalve actueel en rechtstreeks”.

Nochtans heeft uw Raad reeds in verschillende arresten geoordeeld dat het loutere nabuurschap op zich niet volstaat om aan een verzoekende partij het rechts vereiste belang te verschaffen bij een procedure voor de Raad (...).

In casu laten verzoekende partijen na een voldoende concrete omschrijving te geven van de aard en de omvang van het nadeel dat zij hierdoor desgevallend menen te lijden.

Bovendien blijkt uit onderstaand verkavelingsplan dat de woning van verzoekende partijen (rode pijl) op ruime afstand van de projectzone (zone in kleur) gelegen is, én dat de aangehaalde ligging aan de “ontworpen wegenis die de ontsluiting van de verkaveling beoogt” onjuist is.

De “ontsluiting van de verkaveling” waar verzoekende partijen op doelen is wellicht de voorgestelde wegenis naar de percelen 76w en 76x waarop de sociale last zou worden uitgevoerd. Dit perceel maakt evenwel geen deel uit van de bestreden vergunning, maar zal integendeel het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen met telkens 8 appartementen als uitvoering van de sociale last die werd opgelegd in het kader van de bestreden verkavelingsvergunning.

Verzoekende partijen kunnen dus niet een verkavelingsvergunning betwisten op grond van een, los van de in deze verkavelingsvergunning begrepen percelen, nog in te dienen aanvraag...

...”

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbenden 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 rechtspersonen, 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 mogelijk 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.

Het loutere nabuurschap op zich volstaat niet om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen bij een procedure voor de Raad. Dit geldt des te meer nu blijkt, zoals de verzoekende partijen ook zelf lijken aan te geven, dat de woning van de verzoekende partijen niet vlak naast de percelen die het voorwerp uitmaken van de verkavelingsvergunning, gelegen is. Op basis van de plannen stelt de Raad, samen met de tussenkomende partij, bovendien vast dat de woning van de verzoekende partijen ook niet paalt aan “de ontworpen wegenis die de ontsluiting van deze verkaveling beoogt”, waarvan sprake is in het verzoekschrift. Anderzijds is de Raad van oordeel dat de aanwezigheid van enige afstand tussen de te verkavelen percelen, zijnde het voorwerp van de bestreden beslissing, en de woonplaats van de verzoekende partijen niet automatisch aanleiding moet geven tot het afwijzen van een belang.

De Raad stelt immers 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 én zelfs uit het deel dat handelt over de middelen, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Door onder meer te verwijzen naar de mogelijke waardevermindering van hun eigendom en, in het tweede middel, naar de gevaarlijke aansluitingen in de nu reeds moeilijk berijdbare [REDACTED] en

de extra verkeersstroom die volgens de verzoekende partijen niet door de huidige verkeersinfrastructuur opgevangen kan worden, 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 ingeroepen hinderlijke aspecten zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van 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.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

*Aangezien de eis tot nietigverklaring geen schorsend effect heeft, staat niets eraan in de weg dat de aanvragers tot **uitvoering van de verkaveling** zullen overgaan, dat stedenbouwkundige aanvragen zullen worden ingediend en op grond van de aangevochten beslissing toegekend, en dat daaraan intussen wellicht reeds uitvoering zal worden gegeven, wat niet alleen aanleiding zal geven tot **de noodzaak tot het voeren van nieuwe annulatie- en schorsingsprocedures**, maar wat tevens voor gevolg zal hebben dat **de hinder en last, die verzoekende partij ertoe brengt zich te verzetten tegen de toegekende verkavelingsvergunning, zal worden berokkend.***

*Deze hinder zal naderhand slechts **zeer moeilijk kunnen worden ongedaan gemaakt**, vermits dan alweer **noodgedwongen procedurele maatregelen** zullen moeten worden getroffen om het rechtsherstel te zien bekomen.*

*Deze procedurele maatregelen zullen tijd en kosten vergen, en in de tussentijdse periode zal de hinderlijke verkavelingsvergunning blijven bestaan en aan verzoekende partij de last en **waardevermindering van haar eigendom** blijven berokkenen.*

...”

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Noch in het onderdeel betreffende het MTHEN, noch elders in het verzoekschrift wordt echter op enige wijze een concreet nadeel of hinderaspect aangeduid hetwelke verzoekers zouden leiden ingevolge de uitvoering van de bestreden beslissing. Zoals bij de bespreking van de middelen reeds gesteld, lijken de argumenten

van verzoekers tegen de bestreden beslissing gesteund op een algemeen belang (naleving DGPB en verkeersveiligheid) eerder dan op een persoonlijk belang.

Om deze reden kan geen MTHEN worden aangenomen, en dient de vordering tot schorsing te worden afgewezen.

...

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“...

*Deze argumenten kunnen in geen geval overtuigen: **nergens geven verzoekende partijen duidelijk en concreet aan waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel gelegen is. Verzoekende partijen brengen geen concrete en precieze gegevens aan waaruit de ernst van het nadeel blijkt dat zij dreigt te ondergaan, noch waaruit het moeilijk te herstellen karakter van dat nadeel blijkt. Een algemene formulering als “de hinder en last” kan bezwaarlijk als afdoende aanduiding van dat moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden beschouwd.***

Verzoekende partij slaagt er dus niet in het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen.

Bovendien kan het argument, dat verzoekende partij na een nietigverklaring moeilijk een herstel in de oorspronkelijke staat kan bekomen, niet gevolgd worden. Zij beschikt immers over voldoende rechtsmiddelen om, na een vernietiging én een daaropvolgende weigering van de vergunning, het gewenste herstel van haar schade te bekomen. Dit nog los van de mogelijkheden die het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur hebben.

Gelet op dit alles, moet geconcludeerd worden dat er geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanwezig is, zodat de schorsing alleen al om die reden moet worden afgewezen.

...”

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 moeilijk 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 feiten of stukken, kan gelet op artikel 4.8.22 VCRO, géén rekening worden

gehouden. Verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kunnen evenmin dienend ingeroepen worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

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 verschaffen.

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

- de noodzaak tot het voeren van nieuwe vernietigings- en schorsingsprocedures
- hinder en last
- waardevermindering van hun eigendom.

De Raad is in de eerste plaats van oordeel dat de noodzaak tot het voeren van nieuwe vernietigings- en schorsingsprocedures geen ernstig nadeel uitmaakt in hoofde van de verzoekende partijen. De omstandigheid dat de verzoekende partijen ter behoud van hun belang bij de vernietigingsprocedure, alle binnen de verkaveling nog te verlenen stedenbouwkundige vergunningen zouden dienen aan te vechten, levert hen geen automatisch ernstig moeilijk te herstellen nadeel op. De verzoekende partijen tonen niet op concrete en precieze wijze aan dat een dergelijk nadeel voortvloeit uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en niet uit de tijd die de vernietigingsprocedure in beslag neemt.

De Raad dient, samen met de verwerende partij en de tussenkomende partij, tevens vast te stellen dat de verzoekende partijen nalaten voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen die de Raad toelaten om de ernst van het tweede ingeroepen nadeel, meer specifiek de aard en de omvang van de “hinder en last” die de verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen zou berokkenen, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. Een vaag begrip als “hinder en last” kan door de Raad niet aanvaard worden als een ernstig, laat staan moeilijk te herstellen, nadeel. Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, is het ingeroepen nadeel dan ook niet ernstig.

De Raad merkt vervolgens op dat de door de verzoekende partijen ingeroepen waardevermindering van hun woning niet met goed gevolg kan worden ingeroepen als ernstig nadeel aangezien dit een financieel nadeel is dat principieel herstelbaar is. De verzoekende partijen tonen desbetreffend het tegendeel niet aan.

Op de openbare terechtzitting van 26 juli 2011 roept de raadsman van de verzoekende partijen in bijkomende orde als moeilijk te herstellen ernstig nadeel de sociale last in die de houder van de vergunning zal dienen te realiseren bij het uitvoeren van de verkavelingsvergunning. Deze sociale last zou gerealiseerd worden op de percelen [REDACTED], die palen aan de woonst van de verzoekende partijen. De toegangsweg tot de percelen van de sociale last zou bovendien langsheen het perceel van de verzoekende partijen aangelegd worden.

De Raad stelt vast dat de sociale last waartoe de tussenkomende partij als houder van de verkavelingsvergunning verplicht is, geen deel uitmaakt van de verkavelingsvergunning die middels het bestreden besluit werd toegekend. Het door de verzoekende partijen ingeroepen

nadeel met betrekking tot de sociale last, vloeit dan ook niet voort uit de bestreden beslissing, maar, desgevallend, wel uit de stedenbouwkundige vergunning die mogelijks, gelet op de voorwaarde in de bestreden beslissing, zal worden toegekend voor het realiseren van de sociale last. De Raad kan het vermeende nadeel dan ook niet aanvaarden.

Dit ingeroepen nadeel dient bovendien niet verder onderzocht te worden aangezien het door de verzoekende partijen niet in hun inleidend verzoekschrift als moeilijk te herstellen ernstig nadeel werd ingeroepen.

Ten slotte verwijzen de verzoekende partijen op de openbare terechtzitting van 26 juli 2011 naar verkeersproblemen als moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Het ontbreken van een mobiliteitsplan zou ertoe geleid hebben dat het niet duidelijk is dat ingevolge de verkavelingsvergunning de verzoekende partijen last zullen hebben van extra verkeer en van een gevaarlijke verkeerssituatie aan het rondpunt van de [REDACTED]. De Raad stelt vast dat dit ingeroepen nadeel door de verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift niet werd ingeroepen als moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Met dit nadeel kan de Raad dan ook geen rekening houden. De verkeersproblematiek komt wel aan bod in één van de door de verzoekende partijen uitgewerkte middelen, doch het is niet de taak van de Raad om het moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan de hand van de uiteenzetting van het middel in het verzoekschrift, in de plaats van de verzoekende partijen te gaan staven.

De Raad stelt bijgevolg vast dat de verzoekende partijen nalaten voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen die de Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, zijn de ingeroepen nadelen dan ook niet ernstig en dienen ze te worden verworpen.

Deze vaststelling impliceert dat een onderzoek naar het mogelijk 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 af te wijzen.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 augustus 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS