

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0121 van 7 mei 2013
in de zaak 1213/0064/SA/3/0057

In zake:

1. **de heer Hugo AERTS**
2. **de heer Edwin ALENIS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe VAN WESEMAEL
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 137-1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkommende
Partijen :*

1. de nv **TOMAZ**
2. de nv **BOUWPROJECTEN COGGHE & CO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 34 A
waar woonplaats wordt gekozen

3. de **gemeente LINT**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
4. het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente LINT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christophe COEN
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 210a
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 oktober 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 26 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint van 5 maart 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te 2547 Lint, Duffelsesteenweg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 509F en 512 V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 19 december 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Caroline DE MULDER die loco advocaat Philippe VAN WESEMAEL verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Tijs REINER die verschijnt voor de eerste en tweede tussenkomende partijen en advocaat Christophe COEN die verschijnt voor de derde en vierde tussenkomende partijen zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 13 juli 2012 (Procedurebesluit), zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De nv TOMAZ en de nv BOUWPROJECTEN COGGHE & CO verzoeken met een aangetekende brief van 23 november 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 november 2012 de tweede tussenkomende partij toegelaten tot de debatten en de eerste tussenkomende partij voorlopig toegelaten tot de debatten en tevens verzocht om het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden over te maken aan de Raad.

De eerste tussenkomende partij heeft de gevraagde stukken neergelegd. Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is evenwel slechts aan

de orde wanneer 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.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint en de gemeente Lint, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, verzoeken met een aangetekende brief van 26 november 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 november 2012 de derde en vierde tussenkomende partij voorlopig toegelaten tot de debatten en tegelijk verzocht om de Raad een nadere toelichting te geven over de redenen van het niet tijdig betalen van het rolrecht en te verduidelijken aan de Raad waarom deze redenen overmacht of onoverkomelijke dwaling zouden kunnen uitmaken.

De derde en vierde tussenkomende partij hebben hiertoe met een aangetekende zending van 14 december 2012 een nota ingediend. Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst van de derde en de vierde tussenkomende partij is evenwel slechts aan de orde wanneer 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.

IV. FEITEN

Op 13 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de vierde tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De aanvraag betreft een verkaveling van twaalf loten waarvan er twee gelegen zijn langs de bestaande Duffelsesteenweg en de overige tien gelegen zijn langs een nieuw aan te leggen doodlopende weg met een pijpekop. De nieuwe wegenis wordt voorzien langsheen de grens met het agrarisch gebied. De gehele verkaveling bevindt zich in het deel van de percelen dat in woongebied of woongebied met landelijk karakter gelegen is. De woningen die voorzien worden zijn vrijstaande woningen (loten 1 en 2, en loten 9 tot en met 12) of halfopen bebouwingen met een gekoppelde garage (loten 3 tot en met 8).

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied, woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009. De gewestplanbestemming blijft gelden.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 oktober 2011 tot en met 19 november 2011, worden acht bezwaarschriften ingediend. Ook de verzoekende partijen hebben een bezwaarschrift ingediend.

De brandweer van de gemeente Edegem brengt op 18 oktober 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De GECORO van de derde tussenkomende partij brengt op 14 november 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De vierde tussenkomende partij verleent op 16 januari 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Volgens de aanvraag wordt tegemoet gekomen aan het decreet grond- en pandenbeleid d.d. 27/03/2009. Bij de latere vergunningen zal worden opgenomen dat, om te voldoen aan de sociale last, twee percelen bouwgrond zullen moeten verkocht worden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur.

Uit de betreffende nota van de ontwerper en uit de genomen voorzieningen dienaangaand kan geconcludeerd worden dat deze verkaveling geen invloed zal hebben op de waterhuishouding van de onmiddellijke omgeving.

Aan de latere verkavelingsvergunning zal een voorwaarde worden gekoppeld zodat aan de opmerking van de GECORO in verband met de grachten in de mate van het mogelijk kan worden voldaan.

Zowel het wegtracé als de inplanting van de kavels kunnen zich op een aanvaardbare wijze in de omgeving integreren. Het ontworpen wegtracé is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

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

Er wordt stedenbouwkundig geen onaanvaardbare situatie gecreëerd voor de aanpalende eigendommen. De ingediende bezwaren zijn ontvankelijk doch ongegrond en worden bijgevolg niet weerhouden bij de beoordeling van de verkaveling.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 16 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De vierde tussenkomende partij verleent op grond van voormeld advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 5 maart 2012 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 16 februari 2012. Het advies luidt als volgt:

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De te ontwikkelen delen van het perceel bevinden zich in woongebied en in woongebied met landelijk karakter. Het is een omgeving die uit vrijstaande en gekoppelde bebouwing bestaat, zodat de aanvraag in de omgeving past. Het profiel van de bebouwing stemt eveneens overeen met die van de omgeving.

De ontwikkelaar is eigenaar van alle kavels in de verkaveling, zodat conform 4.1.8, 1° en 4° het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid er een sociale last aan de vergunning diende te worden verbonden.

Artikel 4.1.8, 1° van het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid stelt ter zake het volgende: "verkavelingen van ten minste 10 loten bestemd voor

woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

Artikel 4.1.8, 4° van het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid stelt ter zake het volgende: "verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan."

Uit de motivatienota van de aanvrager blijkt dat loten 3 en 4 bestemd zijn voor sociale woningbouw. De normen en percentages betreffende de verwezenlijking van het **sociaal woonaanbod**, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid worden gerespecteerd. Het College van Burgerneester en Schepenen van Lint heeft deze sociale last als **voorwaarde** in hun advies dd. 16/01/2012 opgelegd. Deze voorwaarde dient strikt te worden nageleefd.

De ontwikkelaar is eigenaar van alle kavels in de verkaveling, zodat conform 4.2.1, 1° en 4° het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid er een **bescheiden last** aan de vergunning diende te worden verbonden.

Artikel 4.1.8, 1° van het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid stelt ter zake het volgende: "verkavelingen van ten minste 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

Artikel 4.1.8, 4° van het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid stelt ter zake het volgende: "verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan."

Het gevraagde is in overeenstemming met de beoordelingsgrond van art. 4.3.1. §1, 3°. De normen en percentages betreffende de verwezenlijking van het **bescheiden woonaanbod**, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid worden gerespecteerd.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag 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.

Ik wens bijkomend op te merken dat in de uiteindelijke vergunning wel rekening dient te worden gehouden met de principes van de watertoets. Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de

vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De motivering van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar kan bevestigd worden.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 5 MAART 2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. De bijgaande stedenbouwkundige voorschriften dienen strikt te worden nageleefd.
2. De voorwaarden, gesteld in het advies van de brandweer van 21/10/2011, dienen strikt te worden nageleefd.
3. De voorwaarden, gesteld in het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 16/02/2012, dienen strikt te worden nageleefd.
4. In uitvoering van het decreet Grond- en pandenbeleid van 27/03/2009 dienen de kavels 5 en 6 verkocht te worden aan een sociale huisvestingsmaatschappij of aan de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen).
5. Bij de aanvang van de werken dient de verkavelaar ervoor te zorgen dat de gracht op de perceelsgrens van de verkaveling "Roetaard" en deze nieuwe verkaveling, geruimd wordt zodat deze kan afwateren naar de Babbelkroonbeek.
6. De verkavelaar dient ervoor te zorgen dat de gracht tussen de verkaveling en de Babbelkroonbeek eenmalig oordeelkundig geruimd wordt.
7. Geen enkel perceel uit deze verkaveling mag te koop gesteld of verkocht worden zolang door het college van burgemeester en schepenen niet een verklaring werd afgeleverd waaruit blijkt dat aan de verplichtingen, opgesomd in de overeenkomst tussen de verkavelaars en de gemeente Lint van 17/10/2011 en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2011, werd voldaan.

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 16 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 mei 2012 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Op 28 juni 2012 brengt de brandweer van de gemeente Edegem op vraag van de verwerende partij opnieuw een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Na de hoorzitting van 4 juni 2012 beslist de verwerende partij op 26 juli 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De verkaveling wordt uitsluitend binnen die delen van het terrein voorzien die gelegen zijn in woongebied of woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemmingen van het gewestplan.

De voorwaarden van het advies van de brandweer dienen strikt nageleefd te worden.

Om te voldoen aan het grond- en pandendecreet dienen twee kavels verkocht te worden aan een sociale huisvestingsmaatschappij. De aanvraag voldoet verder aan de bepalingen van het decreet betreffende de realisatie van het bescheiden woningaanbod. Er dienen twee loten voorzien te worden voor verkoop aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur.

Er is een collegebesluit d.d. 19/12/2011 waarin het tracé van de wegenis werd goedgekeurd en waarbij een contract met de aanvrager werd opgesteld inzake de voorwaarden tot opening van de ontworpen straat. Aan deze overeenkomst moet voldaan worden, vooraleer de verkaveling gerealiseerd kan worden.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is gelegen aan rand van een dichtbebouwde zone, nabij de kern van Lint en vormt een soort van restruimte achter een bestaande verkaveling. Door het voorzien van een nieuwe wegenis kan deze restruimte benut worden voor nieuwe kavels. het getuigt van zuinig ruimtegebruik om dergelijke percelen, gelegen aansluitend op een bestaande residentiële verkaveling en aan de rand van het woongebied, aan te snijden. Dit is te prefereren boven de aansnijding van een gebied in een open en ongerepte omgeving.

De kavels zelf zijn voldoende groot. De beoogde bouwtypologie en gabaritten van de woningen sluiten aan op wat reeds in de omgeving voorkomt. Er wordt voldoende tuinzone gelaten en de bebouwbare zones houden voldoende afstand aan t.o.v. de andere loten en t.o.v. de bestaande percelen in de omgeving. De bijgevoegde verkavelingsvoorschriften zijn aanvaardbaar en dienen strikt nageleefd te worden.

Uit de aanvraag blijkt dat de aanvrager wel degelijk rekening houdt met de waterhuishouding op het terrein en in de omgeving. Een nieuwe gracht wordt voorzien rechts op het terrein. Deze gracht zal dienen als buffering voor de vertraagde afvoer van het regenwater. er valt daarom zelfs te verwachten dat met deze ingreep de waterhuishouding in de omgeving erop vooruit zal gaan. De aanvrager dient ook respectvol om te gaan met de bestaande gracht op de scheilijn met de woningen gelegen in de bestaande verkaveling 'Roetaard'. Deze gracht dient door de omwonenden open en bruikbaar gehouden te worden voor de afwatering van de omliggende terreinen.

In zitting van 7 juni 2012 werd de beslissing verdaagd met volgende opmerking:

'In de hoorzitting bleek er een probleem met de brandweer. Er kon niet worden uitgesloten dat de voorgelegde plannen, de plannen waren die naar de brandweer werden verstuurd.'

De beslissing werd verdaagd om een nieuw advies aan de brandweer te vragen.

Op 25 juni 2012 werd opnieuw een voorwaardelijk gunstig advies verleend door de brandweer, op basis van de in dit dossier voorgelegde aanvraagplannen.

Er werd verder ook nog een gunstig advies verleend door Onroerend Erfgoed op 11 juni 2012.

Uit het voormelde blijkt dat de verkavelingsaanvraag de goede ruimtelijke ordening niet schaadt en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking kan komen. De voorwaarden zoals opgelegd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 05/03/2012 dienen strikt nageleefd te worden.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, onder de voorwaarden zoals voorzien in het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 05/03/2012.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard. Er dient te worden voldaan aan het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing niet. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer 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 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

1.

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing brengt verzoekers een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel toe.

Verzoekers wonen respectievelijk aan de Roetaard 10 en 12 te Lint. Deze woningen palen onmiddellijk aan het perceel waarop de verkavelingsaanvraag slaat.

Doordat de woningen van verzoekers tamelijk diep op het perceel werden opgetrokken, zal de afstand tussen de woning van verzoekers en de halfopen bebouwingen (loten 5, 6, 7 en 8) slechts ongeveer 25 meter bedragen:

...

Doordat de waardevolle groene open ruimte volgebouwd wordt met 12 woningen, zullen verzoekers ongetwijfeld visuele en esthetische hinder lijden. Tevens zal het project leiden tot een verlies aan natuurwaarden en rust.

Het bestaande veld is bepalend voor het uitzicht en het karakter van de eigendom van verzoekers. Vanuit de woonkamer van de woning en de tuin hebben verzoekers direct zicht op een groene open ruimte:

...

In de lente-zomerperiode worden de achterliggende gronden bewerkt. Zoals blijkt uit bovenstaande foto's, wordt maïs geteeld op het perceel. Gedurende de winterperiode hebben verzoekers een weids uitzicht op de geoogste akkers (stuk 10).

2.

Verzoekers wijzen er tevens op dat de nokhoogte van de woningen 7,90m zal bedragen. De oprichting van deze woningen met twee bouwlagen op zulke korte afstand van de woningen van verzoekers zal eveneens leiden tot een verlies aan privacy.

Er zal rechtstreeks zicht ontstaan op de achtergevel van de woningen en de volledige tuin. Dit terwijl verzoekers actueel vanuit hun woningen en tuinen uitkijken op open lucht en groen.

Het gaat hier om een ingrijpende en negatieve wijziging van het uitzicht en het woonklimaat van verzoekers.

De structuur en het karakter van de onmiddellijke woon- en leefomgeving van verzoekers worden op onherroepelijke wijze geschonden. De rust die zij thans genieten in hun tuinen en woningen zal ernstig worden verstoord.

De gecumuleerde nadelen die door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit worden veroorzaakt - ecologisch nadeel, vermindering uitzicht en belevingswaarde tuin, vermindering privacy - moeten als ernstig worden beschouwd.

Zodoende zal het project ook hierdoor een negatieve weerslag hebben op de leefomgeving van verzoekers, hetgeen een ernstig nadeel uitmaakt.

3.

Bovendien zijn de gevolgen m.b.t. de waterhuishouding niet te overzien. Zoals reeds aangehaald, bevinden de betrokken percelen zich in de nabijheid van de Babbelkroonbeek en de Roetaardloop.

De Babbelkroonbeek zorgt regelmatig voor wateroverlast, voornamelijk langs de Boskappelweg. De tuinen van verzoekers zijn zompig, het meeste overtollige water vloeit weg naar de Roetaardloop en het achterliggende veld.

...

Perceel D 509 f doet momenteel dienst als opslorpspons voor de omliggende percelen. Het staat dan ook regelmatig blank.

Om het beoogde verkavelingsproject te realiseren, moet een enorme oppervlakte van het gebied dat nu als spons dient, verhard worden. De gevolgen hiervan zullen dan ook niet te overzien zijn.

Ook de Roetaardloop zal het water afkomstig van de tuinen van het nieuwe project niet kunnen opvangen. Deze gracht ligt nu aan het lager gelegen gedeelte achter de tuin van verzoekers en zal door de ophoging van de nieuwe verkaveling te klein zijn om aan de noden van de afwatering te voldoen.

De nieuwe voorziene gracht zal geen soelaas bieden, gelet op het feit dat deze enkel ten voordele van het nieuwe project wordt ingericht.

4.

Het aangevoerde MTHEN vindt zijn rechtstreekse oorzaak in het bestreden verkavelingsvergunning, aangezien op basis hiervan stedenbouwkundige vergunningen zullen worden aangevraagd en afgeleverd. Bijgevolg vinden de door verzoekers aangevoerde nadelen hun rechtstreekse oorzaak in deze vergunning (cf o.m. RvS, Van Schel, nr. 97.860 van 13 juli 2001; RvS, Moyens, nr. 172.777 van 26 juni 2007 en RvS, Jekeler e.a., nr. 196.885 van 13 oktober 2009).

Het gegeven dat in het kader van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen nog bezwaren kunnen ingediend worden doet aan bovenstaand gegeven geen afbreuk. In het beste geval zullen enkele mitigerende maatregelen opgelegd worden doch de aanvraag, die volledig conform de verkavelingsvoorschriften zal zijn, zal niet geweigerd kunnen worden.

Zelfs in de veronderstelling dat het perceel D 509 f in woongebied zou liggen, doet geen afbreuk aan het nadeel dat verzoekers zullen leiden. Het gegeven dat, gelet op de gewestplanbestemming "woongebied", verzoekers enige bebouwing moeten kunnen verdragen, impliceert niet dat het te dezen aangevoerde nadeel niet zou kunnen voortvloeien uit de eigen karakteristieken van hetgeen door het bestreden besluit wordt vergund (cf o.m. RvS, Jekeler e.a., nr. 196.885 van 13 oktober 2009).

Het individueel en persoonlijk ernstig nadeel dat verzoekers zullen ondervinden bij de tenuitvoerlegging van de verkavelingsvergunning, kan bovendien op geen enkele wijze worden hersteld.

Het is immers weinig waarschijnlijk dat in geval van vernietiging van de bestreden verkavelingsvergunning en de daaropvolgende stedenbouwkundige vergunningen, de constructies zullen worden afgebroken en het perceel in de oorspronkelijke toestand zal worden hersteld.

Het verlies aan natuurwaarden en rust zullen definitief en onomkeerbaar zijn.

Het ernstig nadeel is dus ook moeilijk te herstellen.

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing neergelegd en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofdte van de verzoekende partijen dan ook niet te betwisten.

3.

De eerste en de tweede tussenkomende partij antwoorden hierop als volgt:

“ ...

Het nadeel dat verzoekende partijen menen te zullen ondervinden vloeit echter niet voort uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, maar uit de tenuitvoerlegging van nog te verlenen stedenbouwkundige vergunningen. Dit laatste wordt bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad. Wanneer derde belanghebbenden in het kader van een schorsingsprocedure tegen een verkavelingsvergunning voor de Raad van State opwierpen dat de tenuitvoerlegging van een verkavelingsvergunning hun woonklimaat negatief beïnvloedde, stelde de Raad steevast dat dit nadeel niet in oorzakelijk verband stond met de bestreden beslissing, maar dit daarentegen voortvloeide uit de tenuitvoerlegging van nog te verlenen stedenbouwkundige vergunningen. Zo stelde Uw Raad in een arrest van 25 april 2012 het volgende:

...

18. In casu kan hetzelfde worden gezegd van de nadelen die verzoekende partijen menen te gaan ondervinden ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Deze nadelen vloeien immers niet voort uit de tenuitvoerlegging van de voorliggende verkavelingsvergunning, maar zullen zich maar gebeurlijk voordoen op het ogenblik dat de percelen worden bebouwd krachtens een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning. Bijgevolg vloeit het nadeel dat verzoekende partijen menen te zullen ondervinden niet voort uit de bestreden beslissing.

19. Hierbij komt nog dat in een dichtbebouwd woongebied, quod in casu, van de bewoners een hoge mate van tolerantie mag worden verwacht alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in hun leefomgeving en hun woongenot. Zo dienen de bewoners meer bepaald **rekening te houden met hinder die nu éénmaal inherent is aan een dergelijke zone** en hebben zij gelet op deze ligging van de bewuste percelen in woongebied geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving. Dit laatste wordt ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad. Zo stelde Uw Raad in een arrest van 23 augustus 2011 het volgende:

...

→ Verder dient te worden vastgesteld dat verzoekende partijen ***nalaten om aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te tonen dat hun woonklimaat en hun privacy worden aangetast***. Hun betoog blijft namelijk beperkt tot een aantal blote beweringen.

20. Hetzelfde kan worden gezegd over de vermeende wateroverlast waarvan sprake is in het door verzoekende partijen ingediende verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring. Daarentegen dient, wat deze waterproblematiek betreft, te worden benadrukt dat de percelen waar de voorliggende verkavelingsaanvraag betrekking op heeft, niet gelegen zijn in een overstromings-gevoelig gebied. Dit kan worden geïllustreerd aan de hand van de hierna weergegeven watertoets- en overstromingskaart

...

21. Er is bijgevolg niet voldaan aan de in artikel 4.8.13. VCRO gestelde voorwaarde dat de bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

22. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit zal geen nadeel opleveren. Minstens is dat nadeel niet ernstig zoals vereist. Evenmin zou het rechtstreeks voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit.

23. De vordering tot schorsing moet om die reden worden afgewezen.

...”

4.

De derde en de vierde tussenkomende partij voegen hieraan nog het volgende toe:

“...

De verzoekers baseren het beweerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel op het gegeven dat hun eigendommen palen aan het perceel waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft. En verwijzen naar elementen als visuele en esthetische hinder en een verlies aan natuurwaarden en rust.

Geen van deze beweerde nadelen vloeien voort uit de verkavelingsvergunning die hier ter beoordeling voorligt. Het betreft hinderaspecten met betrekking tot de realisatie van woningen die slechts zullen kunnen worden gebouwd op basis van een stedenbouwkundige vergunning. De verzoekers concretiseren hun belang dus enkel op basis van elementen die niet in relatie staan tot of rechtstreeks voortvloeien uit het voorwerp van de hier bestreden beslissing, zijnde de verkavelingsvergunning.

De uitvoerbaarheid van de verkavelingsvergunning als dusdanig kan de verzoekers geen concreet moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkenen. De verkavelingsvergunning op

zichzelf verandert de actuele feitelijke toestand in niets. Er is geen enkele nood aan de schorsing van een vergunning die de feitelijke toestand voor de verzoekers niet rechtstreeks kan beïnvloeden, laat staan op een wijze die moeilijk te herstellen is.
...

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, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen 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 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §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. 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 de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De verzoekende partijen voeren in eerste instantie aan dat ze door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing visuele en esthetische hinder zullen lijden aangezien de waardevolle groene open ruimte zal worden volgebouwd. De verzoekende partijen zien hierin niet enkel een ecologisch nadeel maar merken tevens op dat hun woon- en leefomgeving onherroepelijk zal worden geschonden. De verzoekende partijen wijzen onder meer op een verlies aan privacy en een vermindering van de belevingswaarde van hun tuin.

Tot slot drukken de verzoekende partijen de vrees uit dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet te overziene gevolgen zal hebben voor de plaatselijke waterhuishouding en merken hierbij op dat de Babbelkroonbeek regelmatig voor wateroverlast zorgt en dat de Roetaardloop het water afkomstig van de tuinen van het verkavelingsproject niet zal kunnen opvangen. De percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zouden integraal thans voor de nodige buffering zorgen.

3.

Overeenkomstig artikel 4.2.15, §2, eerste lid VCRO bevat een verkavelingsvergunning de reglementaire voorschriften die de wijze bepalen waarop de verkaveling wordt ingericht en waarop de kavels bebouwd kunnen worden. Deze voorschriften vormen de rechtsgrond voor later af te leveren stedenbouwkundige vergunningen. Anders dan wat de tussenkomende partijen

voorhouden kan derhalve niet worden aangenomen dat een verkavelingsvergunning per definitie geen nadelen kan veroorzaken aan een verzoekende partij. Het is immers de inrichting van de verkaveling als geheel en de wijze waarop de kavels ingevuld kunnen worden, die de mate bepalen waarin een verkaveling nadelen kan veroorzaken aan een verzoekende partij. Het feit dat de betrokken kavels slechts op een later tijdstip en na aflevering van een stedenbouwkundige vergunning bebouwd kunnen worden, doet hieraan geen afbreuk.

Mede gelet op de voorgaande overweging is de Raad evenwel van oordeel dat de verzoekende partijen hebben nagelaten om op een voor de schorsing van de bestreden beslissing voldoende wijze de ernst van de impact van de tenuitvoerlegging ervan op hun woon- en leefklimaat te concretiseren. Hoewel niet kan worden ontkend dat de bestreden beslissing een invloed zal hebben op het actuele woon- en leefklimaat van de verzoekende partijen, kan tegelijk niet zonder meer abstractie worden gemaakt van het feit dat de bestreden beslissing, minstens voor wat de te verkavelen en te bebouwen terreinen betreft, betrekking heeft op percelen gelegen in woongebied en woongebied met landelijk karakter.

Gegeven de bestemming van de betrokken percelen, en onverminderd de informatie die ter zake in het verleden aan de verzoekende partijen werd verstrekt, mag van hen in redelijkheid een zekere mate van tolerantie ten aanzien van zone-eigen hinderlijke nadelen worden verwacht en dienen zij aan te tonen dat de aantasting van hun woon- en leefklimaat niet zozeer het gevolg is van de bestemming van het gebied maar wel van de wijze waarop aan deze bestemming invulling wordt gegeven. Zoals hoger reeds werd opgemerkt, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen dit nalaten.

4.

De verzoekende partijen poneren doch tonen niet, minstens onvoldoende, hun stellingen aan. Zo wordt een maïsveld zonder meer als ecologisch waardevol beschouwd. Enkel voor wat het vermeende verlies aan privacy en de gebeurlijke verminderde belevingswaarde van hun tuinen betreft, leggen de verzoekende partijen een meer dan hypothetische link, zijnde de potentiële nokhoogte van de te bouwen woningen, naar de bestreden beslissing zelf. Niettemin moet opnieuw vastgesteld worden dat de verzoekende partijen elke concretisering schuwen en zelfs nalaten één en ander per verzoekende partij te individualiseren.

De Raad stelt immers vast dat de foto's die de verzoekende partijen bijbrengen (waaronder foto's van een tuin en het maïsveld daarachter en foto's van een weiland achter een maïsstrook) slechts een zicht uit één bepaalde tuin weergeven en derhalve niet, dan wel onvoldoende toelaten na te gaan welk uitzicht elk van de verzoekende partijen hebben vanuit hun tuin en leefruimtes. Aan de hand van de plannen stelt de Raad bovendien vast dat er op het eerste zicht geen onredelijk korte afstand tussen de woningen van de verzoekende partijen en de te bouwen woningen lijkt te bestaan.

Immers grenzen de tuinzones van de woningen van de verzoekende partijen en de toekomstige woningen aan elkaar, gescheiden door een gracht, en lijken de tuinstroken redelijk diep, zelfs wanneer rekening wordt gehouden met de omstandigheid dat de verzoekende partijen zelf erkennen dat hun eigen woningen '*...tamelijk diep op het perceel werden opgetrokken...*' zodat er geen kennelijk onredelijke hinder van de te bebouwen loten te verwachten valt.

5.

Eenzelfde vaststelling moet worden gedaan voor wat betreft de door de verzoekende partijen uitgedrukte vrees voor de mogelijke gevolgen die de vooropgestelde werken zullen hebben op de waterhuishouding van het gebied. Ook wat dit onderdeel van de door verzoekende partijen ingeroepen nadeel betreft, ontbreekt elke concretisering. De loutere neerlegging van foto's van

een naar eigen zeggen op 22 maart 2010 ondergelopen weiland en dit zonder enige verdere verduidelijking, kunnen niet volstaan voor de Raad om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te overwegen.

In zoverre de verzoekende partijen voor wat betreft de mogelijke verstoring van de waterhuishouding, evenals de gebeurlijke aantasting van natuurwaarden, minstens impliciet de wettigheid van de bestreden beslissing ter discussie stellen, is de Raad van oordeel dat de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing een discussie over de grond van de zaak betreft en op zich bijgevolg geen nadeel voor de verzoekende partijen oplevert dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan 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 partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen 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 Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. 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 1213/0064/SA/4/0057.

3. 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 7 mei 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