

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 augustus 2018 met nummer RvVb/S/1718/1208
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0567/SA

Verzoekende partijen

1. de heer **Jean-Pierre DE CLERCQ**
2. mevrouw **Magda ROMBOUTS**
3. mevrouw **Christiane VERPEUT**
4. mevrouw **Anne-Marie VERPEUT**
5. de heer **Paul VERPEUT**
6. mevrouw **Caroli MARCELIS**
7. de heer **Amaury DE LAVELEYE**

vertegenwoordigd door advocaat Theo VAN LINT, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 1861 Meise, Hoogstraat 31a

Verwerende partij

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

vertegenwoordigd door advocaat Michiel VAN DIEVOET, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56

Tussenkommende partij

de bvba **LOTEx**

vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38
bus 2

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 9 mei 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 4 oktober 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een vergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een terrein in drie loten op de percelen gelegen te 1780 Wemmel, Bosch z.n, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 297H, 302A en 303C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 juli 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 17 juli 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is in haar verzoekschrift tot tussenkomst vervat.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 31 juli 2018.

Advocaat Olivier DELAEY die *loco* advocaat Theo VAN LINT voor de verzoekende partijen verschijnt, advocaat Michiel VAN DIEVOET die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Thomas RYCKALTS die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 13 april 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel een aanvraag in voor een vergunning voor het verkavelen van een terrein in drie loten op percelen gelegen te Bosch.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 12 juli 2017 tot en met 10 augustus 2017 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Na op 19 mei 2017 een ongunstig advies te hebben uitgebracht, adviseert de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant op 20 juni 2017 gunstig over aangepaste plannen.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 20 juni 2017 ongunstig.

De gemeenteraad van de gemeente Wemmel keurt bij besluit van 14 september 2017 het tracé van de wegenis goed.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 26 september 2017 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel verleent op 4 oktober 2017 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 23 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 19 februari 2018 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

d) Voor de aanleg van drie kavels wordt een nieuwe zijweg ten opzichte van Bosch aangelegd. Deze weg heeft een breedte van 9 m, een diepte van 73 m en eindigt op een verbreding. In het initiële ontwerp bij het aanvraagdossier werd aangegeven dat alle hemelwater dat op de wegenis terecht komt wordt opgevangen via afvoergeulen die worden aangesloten op een gracht tussen kavels 2 en 3 die op haar beurt afwatert in het biologisch waardevol park en de Amelvannesbeek. De dienst waterlopen verleende voor dit ontwerp echter een negatief advies gezien het water dat op de wegenis terecht komt mogelijk vervuild kan zijn. Naar aanleiding van dit advies bracht de aanvrager een aangepast plan bij waarop wordt aangegeven dat het hemelwater dat op het voorste gedeelte van de wegenis terecht komt en niet volledig doorheen de verharding kan infiltreren zal worden opgevangen via een afvoergeul dwars op de weg en zal worden opgepompt naar de openbare riolering aan de straat. Het hemelwater dat op het achterste gedeelte van de wegenis valt kan bijkomend infiltreren langs de wegenis in infiltratiegeulen en centraal op de verbreding in een waterdoorlatend gedeelte. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de vraag van de dienst waterlopen, waarop door hen voor dit aangepast ontwerp een gunstig advies werd verleend.

Deze toename aan verharde oppervlakte in de vorm van wegenis zal ter plaatse leiden tot een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Overeenkomstig artikel 12 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater kan een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd alleen verleend worden als voorzien is in de plaatsing van collectieve voorzieningen voor infiltratie of buffering die voldoen aan de bepalingen van artikel 10 en 11. Voor de berekening van de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorziening moet hierbij uitgegaan worden van de oppervlakte van de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80m² per kavel binnen de verkaveling. De voorliggende aanvraag voorziet in de plaatsing van een collectieve infiltratievoorziening met een totale inhoud van 22.000 l en een totale oppervlakte van 237 m², en dit in functie van een totale afwaterende oppervlakte van 776 m². De ontworpen infiltratievoorziening voor de beoogde verkaveling is correct gedimensioneerd, de aanvraag beantwoordt cijfermatig aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De verplichtingen op de individuele kavels zoals bepaald in de verordening blijven onverminderd van toepassing. De beoordeling van de gebruikte systemen (individuele pompsystemen) zal pas gebeuren bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag per woning. Volgens de gewestelijke verordening zal er per kavel een individuele infiltratievoorziening aangelegd moeten worden. De overloop van deze infiltratiezones loopt via de voorziene gracht tussen kavels 2 en 3 wel naar het achterliggende biologisch waardevol park en de Amelvannesbeek. De dienst waterlopen kan daarmee instemmen gezien het hier enkel zuiver hemelwater betreft en geen afvalwater.

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat, naast de cijfermatige toetsing van het ontwerp aan de bestaande verordeningen, de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen moet worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone. Gezien de ligging in deze zone moet gesteld worden dat door het plaatsen van gebouwen en het aanleggen van verhardingen er ruimte wordt ingenomen ten koste van het waterbergend vermogen van de plaats en dat de infiltratiecapaciteit plaatselijk erg wordt verminderd, wat een schadelijk effect kan hebben op het plaatselijke watersysteem. Voor het gedeelte gelegen binnen het woongebied volgens het gewestplan is het verkavelen van gronden voor de bouw van een woning op zich planologisch niet uitgesloten. Niettemin is de ligging in een mogelijk overstromingsgevoelige zone wel een aanleiding om een te groot aantal kavels tegen te gaan, dit om de terreinbezetting zoveel mogelijk te beperken. Een verkaveling bestaande uit drie nieuwe bouwzones met telkens een mogelijke bebouwde oppervlakte van 225 m² tot 300 m² met bijhorende buitenverhardingen en een aanleg van een nieuwe straat voor een beperkt aantal woningen met dergelijke afmetingen zorgt voor een overdreven verharding van het terrein en daarbij een noemenswaardige vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Tevens is het volgens de voorschriften mogelijk het ganse bouwvlak van de woning en de aanpalende tuinstroken rond de woning aanzienlijk op te hogen wat ten koste gaat van het bestaande kombergend vermogen van deze percelen. Deze ingrepen kunnen een negatieve impact hebben op de bestaande overstromingsproblematiek waardoor de aanvraag niet in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid.

e) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Het agentschap Natuur en Bos verleende een negatief advies gezien ze van mening zijn dat de laatste meters van het betrokken goed in een kwetsbaar gebied gelegen zijn, namelijk parkgebied. De gewestplannen zijn opgemaakt aan de hand van onderliggende NGI-kaarten op schaal 1/10.000. Er werden geen kadastrale plannen gebruikt bij de opmaak van de gewestplannen waardoor de kadastrale grenzen niet als referentie kunnen gebruikt worden om deze zoneringsgrens vast te stellen. Er dient derhalve uitgegaan te worden van de onderliggende NGI-kaarten om de zoneringsgrens vast te stellen.

Een uittreksel uit het gescande origineel van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse werd opgevraagd aan de GIS-operator van het departement Omgeving. De onderliggende NGI-kaart is niet helemaal duidelijk, al kan er wel uit afgeleid worden dat de grens tussen het parkgebied en het woongebied in voorliggend geval samen valt met het toen al bestaande talud dat werd opgetekend op deze NGI-kaart. Naast de gescande versie van de originele plannen is er ook de zwart-wit versie op 1/10.000 beschikbaar. Op dit plan is de zoneringsgrens tussen het woongebied en het parkgebied gelegen ten oosten van het talud en lijkt het parkgebied op te schuiven in de richting van de straat, waardoor het woongebied in diepte verkleint. Mogelijks is hier een kleine verschuiving geweest tussen de onderliggende NGI-kaart en het gewestplan zelf, wat op enkele andere plaatsen op het plan ook op te merken is. De rand van het talud op de NGI-kaart valt ter hoogte van het betrokken perceel samen met de achterste perceelsgrens. Op basis hiervan kan aangenomen worden dat het betrokken goed volledig in woongebied gelegen is.

Voor het betrokken perceel is bijgevolg artikel 5, betreffende woongebieden, van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing. De voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

f) Hoewel het goed niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, blijft het toch noodzakelijk in te schatten welke impact de verkaveling zal hebben op het aangrenzende waardevolle bosfragment, ingevuld als parkgebied volgens het gewestplan. Bij het verkavelen van een goed met als invulling wonen dient een voldoende afstand ten opzichte van deze groene bestemming behouden te blijven. Deze ruimtelijke context vraagt een aangepaste invulling van het aanpalend woongebied zodat beide bestemmingen niet met elkaar in conflict treden.

De invulling van het woonlint langs de westzijde van de weg Bosch is niet vergelijkbaar met deze van het woonblok omgeven door de straten Bosch, Erasmuslaan en Verijck. Binnen dit woonblok komen enkele achterliggende kavels voor en is de gemiddelde woningdichtheid redelijk hoog. Ten opzichte van het aansluitend ruimtelijk kwetsbaar gebied kan dergelijke dichtheid niet aangehouden blijven. Het woonlint is hier duidelijk dieper afgetekend dan de gebruikelijke 50 m ten opzichte van de straat, wat het bebouwen van de achterliggende diepe tuinen mogelijk maakt. Gezien het gebied waartoe het perceel behoort niet geschikt is voor verdichting omwille van het gebrek aan voorzieningen en de totale auto-gerichtheid, dient de ontwikkeling in 2de orde ten opzichte van Bosch in verhouding te staan tot de bestaande ordening. De ontwikkeling mag evenmin ten koste gaan van de plaatselijke kwaliteiten van de bestaande omgeving en de leefkwaliteit van de aanpalende percelen.

In dit ontwerp wordt voldoende afstand bewaard ten opzichte van de aanpalende percelen. Op de kavels wordt de mogelijkheid geboden om een woning met een grondvlak van 225 m² tot 300 m² op te richten. Op kavel 3 blijft er echter ten opzichte van het parkgebied slechts een tuin met een diepte van gemiddeld 11 m over, wat eerder klein is binnen deze residentiële omgeving. Op die manier zal men geneigd zijn het gehele perceel tot tegen de rand met het natuurgebied doorgedreven te vertuinen wat kan leiden tot een negatieve invloed op het bestaande bosbestand en in het bijzonder op het behoud en uitbreiden van de bestaande bosrand. De voorgestelde bouwintensiteit is bijgevolg te hoog. Het is ruimtelijk eerder aangewezen dat een overgang wordt voorzien naar het aanpalend parkgebied, wat wil zeggen dat er een voldoende ruime tuinzone ten opzichte van de zonegrens dient aangehouden te worden. Een verdichting van het aantal woonentiteiten zoals wordt voorgesteld in deze verkaveling is op deze plaats ruimtelijk niet wenselijk.

f) Uit bovenstaande vaststellingen valt af te leiden dat het verkavelingsvoorstel zorgt voor een te groot programma dat niet realiseerbaar is binnen de gegeven context. De doorgedreven verharding van het terrein met een risico op de verzwaring van de bestaande overstromingsproblematiek en de overdreven woningdichtheid op deze plaats dragen ertoe bij dat de draagkracht van het terrein en de directe omgeving wordt overschreden. Een invulling met één of twee bijkomende vrijstaande woningen kan wel overwogen worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de aanpalende diepere percelen die mogelijk ook in aanmerking komen voor verdichting.

...

Na de hoorzitting van 1 maart 2018 beslist de verwerende partij op 8 maart 2018 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Volgens artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet dient bij deze aanvraag een bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft de bijgevoegde archeologienota bekrachtigd op 18 april 2017 met volgende motivering:

"De archeologienota voldoet aan de beoordelingsrichtlijn archeologienota's zoals meegedeeld aan de Vlaamse Regering op 16 december 2016, met name:

- de doorgevoerde inschatting van de archeologische waarde van het onderzochte*
- gebied is plausibel en gemotiveerd onderbouwd;*
- het programma van maatregelen dat wordt vooropgesteld is adequaat, en;*
- het programma van maatregelen is begrijpelijk voor en uitvoerbaar door derden."*

b) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem en mobiliteit. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

c) Artikel 4.2.17 §2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat:

(...)

De gemeenteraad van Wemmel keurde op 14 september 2017 het tracé van de nieuwe weg goed.

d) Voor de aanleg van drie kavels wordt een nieuwe zijweg ten opzichte van Bosch aangelegd. Deze weg heeft een breedte van 9 m, een diepte van 73 m en eindigt op een verbreding. In het initiële ontwerp bij het aanvraagdossier werd aangegeven dat alle hemelwater dat op de wegenis terecht komt wordt opgevangen via afvoergeulen die worden aangesloten op een gracht tussen kavels 2 en 3 die op haar beurt afwatert in het biologisch waardevol park en de Amelvannesbeek. De dienst waterlopen verleende voor dit ontwerp echter een negatief advies gezien het water dat op de wegenis terecht komt mogelijk vervuild kan zijn. Naar aanleiding van dit advies bracht de aanvrager een aangepast plan bij waarop wordt aangegeven dat het hemelwater dat op het voorste gedeelte van de wegenis terecht komt en niet volledig doorheen de verharding kan infiltreren zal worden opgevangen via een afvoergeul dwars op de weg en zal worden opgepompt naar de openbare riolering aan de straat.

Het hemelwater dat op het achterste gedeelte van de wegenis valt kan bijkomend infiltreren langs de wegenis in infiltratiegeulen en centraal op de verbreding in een waterdoorlatend gedeelte. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de vraag van de dienst waterlopen, waarop door hen voor dit aangepast ontwerp een gunstig advies werd verleend.

Deze toename aan verharde oppervlakte in de vorm van wegenis zal ter plaatse leiden tot een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Overeenkomstig artikel 12 van

de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater kan een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd alleen verleend worden als voorzien is in de plaatsing van collectieve voorzieningen voor infiltratie of buffering die voldoen aan de bepalingen van artikel 10 en 11. Voor de berekening van de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorziening moet hierbij uitgegaan worden van de oppervlakte van de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80m² per kavel binnen de verkaveling. De voorliggende aanvraag voorziet in de plaatsing van een collectieve infiltratievoorziening met een totale inhoud van 22.000 l en een totale oppervlakte van 237 m², en dit in functie van een totale afwaterende oppervlakte van 776 m². De ontworpen infiltratievoorziening voor de beoogde verkaveling is correct gedimensioneerd, de aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De verplichtingen op de individuele kavels zoals bepaald in de verordening blijven onverminderd van toepassing. De beoordeling van de gebruikte systemen (individuele pompsystemen) zal pas gebeuren bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag per woning. Volgens de gewestelijke verordening zal er per kavel een individuele infiltratievoorziening aangelegd moeten worden. De overloop van deze infiltratiezones loopt via de voorziene gracht tussen kavels 2 en 3 wel naar het achterliggende biologisch waardevol park en de Amelvannesbeek. De dienst waterlopen kan daarmee instemmen gezien het hier enkel zuiver hemelwater betreft en geen afvalwater.

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat, naast de cijfermatige toetsing van het ontwerp aan de bestaande verordeningen, de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen moet worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone. Gezien de ligging in deze zone moet gesteld worden dat door het plaatsen van gebouwen en het aanleggen van verhardingen er ruimte wordt ingenomen ten koste van het waterbergend vermogen van de plaats en dat de infiltratiecapaciteit plaatselijk erg wordt verminderd, wat een schadelijk effect kan hebben op het plaatselijke watersysteem. Voor het gedeelte gelegen binnen het woongebied volgens het gewestplan is het verkavelen van gronden voor de bouw van een woning op zich planologisch niet uitgesloten. Niettemin is de ligging in een mogelijk overstromingsgevoelige zone wel een aanleiding om een te groot aantal kavels tegen te gaan, dit om de terreinbezetting zoveel mogelijk te beperken. De verkaveling bestaande uit drie nieuwe bouwzones met telkens een mogelijke bebouwde oppervlakte van 225 m² tot 300 m² met bijhorende buitenverhardingen en een aanleg van een nieuwe straat voor een beperkt aantal woningen met dergelijke afmetingen zorgt voor een overdreven verharding van het terrein en daarbij een noemenswaardige vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. De aanvrager bracht aangepaste plannen bij op de hoorzitting waarop wordt aangegeven dat de bebouwbare oppervlakte van de kavels werd beperkt. De bouwdiepte van kavel 1 en 3 wordt beperkt tot 12 m. Het bouwvlak voor kavel 2 wordt 15m bij 15m. Op die manier wordt de bebouwbare oppervlakte tot een aanvaardbaar niveau verlaagd zodat infiltratiecapaciteit van de bodem plaatselijk niet te zwaar wordt verminderd. Bijkomend wordt in de verkavelingsvoorschriften opgenomen dat complementaire activiteiten niet worden toegelaten. Deze activiteiten zijn vaak verkeersgenererend wat op deze plaats niet wenselijk is, gezien voor deze activiteiten op het eigen terrein mogelijk bijkomende parkeergelegenheden nodig zijn voor bezoekers. Op die manier zal het aandeel aan

verhardingen per kavel aanzienlijk kunnen stijgen, wat wederom ongunstig is voor de plaatselijke infiltratiecapaciteit.

Tevens is het wenselijk in een overstromingsgevoelige zone reliëfwijzigingen tot een minimum te beperken. In de voorgestelde verkavelingsvoorschriften worden reliëfwijzigingen onbeperkt toegelaten zolang ze op 2 m van de perceelsgrenzen gebeuren. Hierdoor zijn zware ophogingen van het terrein mogelijk wat tot versnelde afstroom van hemelwater kan leiden. Die versnelde afstroom kan de bestaande overstromingsproblematiek op deze plaats verzwaren. Daarom zijn volgens de aangepaste verkavelingsvoorschriften reliëfwijzigingen enkel mogelijk voor de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning of de aanleg van een terras van maximaal 30 m² tegen de woning. Mits voldaan is aan opgelegde voorwaarden kan gesteld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid.

e) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Het agentschap Natuur en Bos verleende een negatief advies gezien ze van mening zijn dat de laatste meters van het betrokken goed in een kwetsbaar gebied gelegen zijn, namelijk parkgebied. De gewestplannen zijn opgemaakt aan de hand van onderliggende NGI-kaarten op schaal 1/10.000. Er werden geen kadastrale plannen gebruikt bij de opmaak van de gewestplannen waardoor de kadastrale grenzen niet als referentie kunnen gebruikt worden om deze zoneringsgrens vast te stellen. Er dient derhalve uitgegaan te worden van de onderliggende NGI-kaarten om de zoneringsgrens vast te stellen.

Een uittreksel uit het gescande origineel van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse werd opgevraagd aan de GIS-operator van het departement Omgeving. De onderliggende NGI-kaart is niet helemaal duidelijk, al kan er wel uit afgeleid worden dat de grens tussen het parkgebied en het woongebied in voorliggend geval samen valt met het toen al bestaande talud dat werd opgetekend op deze NGI-kaart. Naast de gescande versie van de originele plannen is er ook de zwart-wit versie op 1/10.000 beschikbaar. Op dit plan is de zoneringsgrens tussen het woongebied en het parkgebied gelegen ten oosten van het talud en lijkt het parkgebied op te schuiven in de richting van de straat, waardoor het woongebied in diepte verkleint. Mogelijks is hier een kleine verschuiving geweest tussen de onderliggende NGI-kaart en het gewestplan zelf, wat op enkele andere plaatsen op het plan ook op te merken is. De rand van het talud op de NGI-kaart valt ter hoogte van het betrokken perceel samen met de achterste perceelsgrens. Op basis hiervan kan aangenomen worden dat het betrokken goed volledig in woongebied gelegen is.

Voor het betrokken perceel is bijgevolg artikel 5, betreffende woongebieden, van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing. De voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

f) Hoewel het goed niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, blijft het toch noodzakelijk in te schatten welke impact de verkaveling zal hebben op het aangrenzende waardevolle bosfragment, ingevuld als parkgebied volgens het gewestplan. Bij het

verkavelen van een goed met als invulling wonen dient een voldoende afstand ten opzichte van deze groene bestemming behouden te blijven. Deze ruimtelijke context vraagt een aangepaste invulling van het aanpalend woongebied zodat beide bestemmingen niet met elkaar in conflict treden.

In dit ontwerp wordt voldoende afstand bewaard ten opzichte van de aanpalende percelen. Op kavel 3 blijft er echter ten opzichte van het parkgebied slechts een tuin met een diepte van gemiddeld 11 m over, wat eerder klein is binnen deze residentiële omgeving. Op die manier zal men geneigd zijn het gehele perceel tot tegen de rand met het natuurgebied doorgedreven te vertuinen wat kan leiden tot een negatieve invloed op het bestaande bosbestand en in het bijzonder op het behoud en uitbreiden van de bestaande bosrand. De aanvrager bracht tijdens de hoorzitting aangepaste plannen bij waarbij de bouwdiepte van kavel 3 wordt beperkt tot 12 m zodat er een tuinzone van circa 14 m overblijft. Bijkomend wordt het bouwvlak van kavel 2 meer naar Bosch wordt verschoven.

Op die manier plaatst men de bebouwing op voldoende afstand van het achterliggende natuurgebied, waardoor het aannemelijk is dat de nieuwe invulling van het woongebied niet in conflict treedt met het achterliggende natuurgebied.

g) De verkaveling voorziet de mogelijkheid voor het oprichten van drie woningen op het achterliggende perceel. Ten zuiden van het goed werd een gelijkaardige verkaveling ontwikkeld. Ook hier werd een groot perceel met een woning langs Bosch verdeeld waarbij er drie bijkomende kavels voor eengezinswoningen op het achterliggende gedeelte werden gecreëerd. Deze verkaveling heeft een vergelijkbare dichtheid als de gevraagde verkaveling. Gezien deze ruime percelen gelegen zijn in een vol rood woongebied is de ontwikkeling van het achtergelegen gedeelte van deze percelen aanvaardbaar. De oppervlakten van de kavels in de gevraagde verkaveling liggen tussen 714 m² en 1.184 m². Deze grootte stemt overeen met de grootte van de percelen die in de onmiddellijke omgeving voorkomen. De kavel waarop de bestaande woning zich bevindt zal na de verdeling een oppervlakte hebben van 1.043 m² wat voldoende ruim is en waardoor voldoende bruikbare tuin bij de woning overblijft. De draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

h) In ondergeschikte orde kan gesteld worden dat het gebruik van een reststrook van 1 m ten opzichte van het linker aanpalend perceel in afwachting van een mogelijke aansluiting op de wegenis gebruikelijk is bij de aanleg van nieuwe verkavelingen die grenzen op de te ontwikkelen percelen. De beroepsindieners is van mening dat men daardoor de lasten onbillijk afwentelt naar hun perceel en dat de strook niet onderhouden zal worden. Dergelijke strook wordt evenwel voorzien om een vlotte aansluiting op de aangelegde wegenis mogelijk te maken, zodat het aanpalende perceel zonder aanleg van bijkomende wegenis kan aansluiten. De breedte van het voetpad van 1,50 m is ruim voldoende voor drie (of mogelijk in de toekomst enkel bijkomende) woningen. De eigenaar van dit deel van het perceel staat in voor het onderhoud ervan. De manier waarop deze strook wordt overgedragen bij een eventuele ontwikkeling van het aanpalende perceel betreft echter een burgerrechtelijke aangelegenheid die de vergunning niet in de weg kan staan. Zoals bepaald in artikel 4.2.22. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben vergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

*i) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De invulling zal niet voor overdreven hinder zorgen, gezien de mobiliteitsimpact bij het oprichten van drie woningen op deze plaats aanvaardbaar is en de bouwvlakken op voldoende afstand van de perceelsgrenzen worden voorzien. De voorschriften van de verkaveling laten een bebouwing toe die vergelijkbaar is met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook geen impact. De verkavelingsvoorschriften bevatten voldoende richtlijnen opdat de nieuwe woningen zich voldoende integreren in de bestaande omgeving.
...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde als de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, vervuld zijn. Zoals zal blijken, is dat niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De exceptie van de tussenkomende partij moet maar worden beoordeeld wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, vervuld zijn. Zoals zal blijken, is dat niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid aangetoond wordt en dat de verzoekende partijen minstens een ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

*“ ...
20. De afhandeling van de vernietigingsprocedure, die geschat kan worden op anderhalf tot 2 jaar, zal te laat komen om de verwezenlijking van de nadelige persoonlijke gevolgen voor verzoekers, voortvloeiende uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen. Ook het algemeen belang zal geschaad worden indien de tenuitvoerlegging van de vergunning niet geschorst wordt.*

21. Indien de vergunde toestand wordt uitgevoerd, zal dit in gepaard gaan met groundbouwwerken en verharding van de bestaande groene oppervlaktes. Gelet op het overstromingsgevoelig gebied waarin de verharding zich over een grote oppervlakte zal uitstrekken, zal dit onmiddellijk gevaar op grondvochtschade opleveren, en zeker over een tijdspanne van +/- anderhalf jaar.

De PSA stelt:

(...)

22. Ten tweede zal het ecologisch evenwicht van het beschermde parkgebied verstoord worden door de verhardingen in het overstromingsgevoelig gebied. De PSA schrijft (...):

(...)

Het gaat zonder zeggen dat het fragiele ecologische evenwicht van het parkgebied onmiddellijk aangetast wordt door verhardingswerken. Om milieuschade te voorkomen aan het parkgebied is een schorsing van de tenuitvoerlegging van de vergunning noodzakelijk, om alsnog te beoordelen of de nieuwe plannen die werden neergelegd door de aanvrager, na het verslag van de PSA, het parkgebied voldoende vrijwaren. Verzoekers verwijten de Deputatie een gebrek aan motivering op dit punt en oordelen dat de nieuwe plannen onvoldoende rekening houden met het parkgebied.

23. Ten derde zal de start van de verkaveling zal op korte termijn zowel rollend materieel als een ongewenste autotoestroom om met zich meebrengen. Nochtans oordeelde de PSA:

(...)

Tezamen met de verhardingen, die de groene omgeving van verzoekers aanzienlijk aantasten, zal de leefkwaliteit van verzoekers dan ook aanzienlijk dalen vanaf dag één van de start van de werken.

24. De PSA besluit zijn verslag met de woorden

(...)

25. De nadelige gevolgen bestaan dan ook uit, minstens;

- onmiddellijk gevaar op grondvochtschade
- ecologisch evenwicht van het beschermde parkgebied wordt verstoord
- toestroom van rollend materieel en ongewenste auto's

Deze nadelige gevolgen van het uitvoeren van de vergunning raken dan ook, op korte termijn, zowel het individuele belang van verzoekers, als het algemeen belang; en wegen op klaarblijkelijk onevenredige wijze veel zwaarder door dan de voordelen van de tenuitvoerlegging van de vergunning in de zin van art. 40 §5 DBRC-decreet van 4/4/2014.

(...)

26. Om deze redenen van hoogdringendheid; alsook omwille van de acht ingeroepen ernstige middelen hieronderstaand, dient de tenuitvoerlegging van de vergunning dan ook geschorst te worden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

De verwerende partij stelt vast dat niet wordt aangetoond dat de vernietigingsprocedure niet tijdig, dit is voor de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, haar beslag zal

kunnen krijgen. In haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij in algemene bewoordingen dat de vernietigingsprocedure "die geschat kan worden op anderhalf tot 2 jaar te laat [zal] komen om de verwezenlijking van de nadelige persoonlijke gevolgen voor verzoekers (...) te voorkomen". Deze nadelige gevolgen worden als volgt door verzoekers samengevat:

- onmiddellijk gevaar op grondvochtschade;
- ecologisch evenwicht van het beschermde parkgebied wordt verstoord
- toestroom van rollend materieel en ongewenste auto's

Deze algemene opmerkingen van verzoekers over het "onmiddellijk gevolg voor grondvochtschade" en de "verstoring van het ecologische evenwicht van het beschermde parkgebied" worden niet met bewijskrachtige stukken gestaafd. Deze argumenten zijn bovendien te algemeen en summier om de beweemde hoogdringendheid te verantwoorden. Er wordt evenmin door de verzoekende partij aangetoond dat de beweemde nadelen voor haar persoonlijk zullen voortvloeien uit de bestreden vergunning.

De zogenaamde "toestroom van rollend materieel en ongewenste auto's" slaat blijkbaar op de enkele personenwagens die af en toe langsheen het perceel van eerste verzoekers zullen rijden op het ogenblik dat de drie geplande percelen zullen bebouwd zijn. Dit nadeel is niet alleen niet bewezen, maar is bovendien vreemd aan de bestreden verkavelingsvergunning.

Hoe dan ook is het af en toe voorbijrijden van een wagen langsheen een bebouwde kavel in woongebied geen ernstig nadeel dat hoogdringend moet worden voorkomen.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

" ...

Zolang dat er (...) geen sprake is van enig begin van uitvoering van de bestreden beslissing is de vereiste hoogdringendheid niet aanwezig en dient het verzoek tot schorsing te worden afgewezen.

Verzoekende partijen brengen in casu géén bewijzen bij van enig begin van werken.

Verzoekende partij tot tussenkomst verwijst in verband hiermee naar de rechtspraak van Uw Raad:

(...)

Zij stellen louter:

(...)

Hieruit blijken louter veronderstellingen die geenszins aantonen dat de beoordeling ten gronde van het dossier in het gedrang komt. Verzoekende partijen gaan ervan uit dat verzoekende partij tot tussenkomst de uitvoering van de werken niet zal uitstellen totdat de Raad uitspraak heeft gedaan over het verzoek tot nietigverklaring.

Daarbij wordt simpelweg verwezen naar de te verwachten doorlooptijd van de procedure tot nietigverklaring.

*Dit kan echter niet voldoende zijn om tot een schorsing van de vergunning over te gaan:
(...)*

Heden liggen deze concrete omstandigheden die de hoogdringendheid moet en aantonen, dan ook niet voor. Het verzoek tot schorsing in onontvankelijk wegens een gebrek aan hoogdringendheid.

16.- Daarenboven mag niet uit het oog verloren worden dat in casu de schorsing en vernietiging gevraagd wordt van een verkavelingsvergunning. Zodoende kunnen de hinderaspecten die verzoekers opwerpen reeds niet in causaal verband gebracht worden met deze vergunning, nu de kavels nog niet bebouwd kunnen worden zonder nog aan te vragen vergunning voor de bouw van de eengezinswoningen op deze kavels (...).

Laat staan dat het hoogdringend karakter in deze speelt.

De enige aanleg die ingevolge de verkavelingsvergunning zou kunnen een aanvang nemen is de wegeaanleg met infrastructuurwerken. Evenwel wordt hier aangaande geen hinder opgeworpen. Voor zover er al gewag gemaakt kan worden van enige mobiliteitsdruk, dan is deze er pas zo de kavels rondom de wegen is bewoond worden. Bovendien tonen verzoekers allerminst aan dat met deze wegeaanleg zou zijn aangevat.

16.- Ook moet de ernst van de nadelige gevolgen ("dreigende schade") die verzoekende partijen menen te ondervinden van de uitvoering van bestreden beslissing worden betwist. Er is geen sprake van een ernstige hinder die de normale nabuurschap zou overtreffen.

In essentie stellen de verzoekende partijen dat de tenuitvoerlegging van de vergunning geschorst dient te worden, om redenen van hoogdringendheid en de 8 ernstige middelen, die worden uiteengezet bij de grond van de zaak.

De hoogdringendheid volgt uit de volgende nadelige gevolgen volgens verzoekende partijen:

- Onmiddellijk gevaar op grondvochtschade;*
- Ecologisch evenwicht van het beschermde parkgebied wordt verstoord;*
- Toestroom van rollend materieel en ongewenste auto's.*

Verzoekende partijen geven aan dat er onmiddellijk gevaar is op grondvochtschade, gelet op het overstromingsgevoelig gebied waarin de verharding zich een grote oppervlakte zal uitstrekken. De verwerende partij besloot evenwel dat de maatregelen inzake buffering en infiltratie van de verharde oppervlaktes geen schadelijke gevolgen zullen hebben op de waterhuishouding. In elk geval bestaat er in woongebied dat eveneens gelegen is in overstromingsgevoelig gebied geenszins een bouwverbod.

Overigens geven verzoekers letterlijk aan dat het "gevaar op grondvochtschade" zich kan manifesteren "over een tijdspanne van +/- anderhalf jaar". Dit is evenwel een zeer ruime periode die de onmiddellijke schorsing van de bestreden beslissing geenszins kan staven.

Bovendien lijkt verzoekende partijen te wijzen op een schending van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid. Dit is evenwel een discussie over de grond van de zaak en volstaat niet om de hoogdringendheid in casu aan te tonen. Zo oordeelt Uw Raad ook:

(...)

17.- Voorts wordt ook beweerd dat het ecologische evenwicht van het beschermde parkgebied zal worden verstoord door de verhardingen in overstromingsgevoelig gebied. Dit is opnieuw een loutere bewering. De hoogdringendheid van dit nadelig gevolg wordt niet voldoende concreet en precies aangetoond. In bestreden beslissing wordt afdoende gemotiveerd dat het hemelwater op het achterste gedeelte van de wegenis bijkomend kan infiltreren langs de wegenis in infiltratiegeulen en centraal op de verbreding in een waterdoorlatend gedeelte. Ook het gunstig advies van de dienst waterlopen dient daartoe als bewijs (...). De verkaveling op zich in aansluiting op het parkgebied zou voorts eveneens tot een onevenwicht leiden. Ook dit wordt niet gestaafd. Laat staan dat dergelijk onevenwicht nog zou intreden vooraleer over het annulatieberoep uitspraak wordt gedaan.

18.- Tot slot wordt de toestroom van rollend materieel als een ongewenste auto-toestroom niet voldoende concreet en precies aangetoond. Dit is louter gesteund op beweringen. Er worden geen concrete bewijzen voorgelegd. Ook de Raad is van oordeel dat een loutere beweerde mobiliteitsoverlast geen ernstig nadeel is die de hoogdringendheid van de bestreden beslissing rechtvaardigt:

(...)

Met enig gevoel van overdrijving wordt aangehaald dat er een overmatige mobiliteitsdruk zou ontstaan ingevolge de verkavelingsvergunning voor 3 kavels. Nu deze kavels onbebouwd blijven totdat een omgevingsvergunning hiertoe wordt afgeleverd, moet erkend worden dat de dreiging op enige mobiliteitshinder ingevolge deze bestreden beslissing volstrekt onbestaande is.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid in dat de verzoekende partijen aantonen dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partijen die beweren dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet afgewacht kan worden, de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens van die hoogdringendheid te overtuigen, gelet op de nadelige gevolgen die voor hen persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij een verkavelingsaanvraag voor drie loten, bestemd voor de bouw van vrijstaande eengezinswoningen, met de aanleg van wegenis. De verkavelingsvergunning geldt op grond van artikel 4.2.17, §1, eerste lid, 1° VCRO als stedenbouwkundige vergunning voor de wegenwerken.

De verzoekende partijen voeren, ter verantwoording van de hoogdringende behandeling van de vordering, als nadelige gevolgen aan: (1) een onmiddellijk gevaar op grondvochtschade omdat de vergunde aanvraag gepaard gaat met grondbouwwerken en verharding van de bestaande groene oppervlaktes, en de verharding zich over een grote oppervlakte uitstrekt in overstromingsgevoelig

gebied, (2) een aantasting van het fragiele ecologische evenwicht van het parkgebied ten gevolge van de verhardingswerken en (3) een “toestroom van rollend materieel en ongewenste auto’s” die, samen met de verhardingen, tot een daling van hun leefkwaliteit zal leiden.

3.

Ter zitting verklaart de advocaat van de tussenkomende partij dat de wegenwerken, waarvoor de bestreden beslissing als stedenbouwkundige vergunning geldt om de verkaveling bouwrijp te maken, niet aangevangen zullen worden zolang er geen uitspraak over het vernietigingsberoep is.

In die omstandigheden kunnen in afwachting van een uitspraak ten gronde de gevreesde nadelen zich niet voltrekken en bestaat er geen grond om de zaak bij hoogdringendheid te berechten.

3.

Er is niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

Aangezien de voorwaarde van hoogdringendheid niet vervuld is, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten van het geding wordt tot de beslissing over de vordering tot vernietiging uitgesteld.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 augustus 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF